

Asianumero 5829/10.02.03/2020
1391/2015

Aluenumero 241700

Nygrannas

Asemakaava ja asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa

Korttelit 26190-26201, osa korttelia 26007, 26011 ja 26161, katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenumero 240600

Aluenumero 240900

Aluenumero 241200

Aluenumero 241500

Aluenumero 330400

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7157.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan suuralueella Kehä II:n itäpuolella Nygrannaksen alueella.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2011 nimellä Suurpelto VI-VII.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263-6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Matias Kallio, etunimi.L.sukunimi@espoo.fi
Puh. 043 825 4590

Mari Soini (maisema)
Marno Hanttu (liikenne)
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

Nygrannas	1
1. Tiivistelmä	6
1.1. Alueen nykytila	6
1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3. Suunnittelun vaiheet	6
2. Lähtökohdat	8
2.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.2. Maakuntakaava	9
2.3. Yleiskaava	10
2.4. Asemakaava	12
2.5. Rakennusjärjestys	13
2.6. Tonttijako	13
2.7. Rakennuskiellot	13
2.8. Pohjakartta	13
2.9. Maanomistus	14
2.10. Maaperä	14
2.11. Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	14
2.12. Rakennettu ympäristö	15
2.12.1. Yhdyskuntarakenne	15
2.12.2. Maankäyttö ja kaupunkikuva	15
2.12.3. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
2.12.4. Palvelut	16
2.12.5. Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.13. Liikenne	16
2.13.1. Ajoneuvoliikenne	16
2.13.2. Jalankulku ja pyöräily	17
2.13.3. Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.13.4. Julkinen liikenne/Joukkoliikenne	19
2.13.5. Liikenneturvallisuus	21
2.14. Luonnonolosuhteet	22
2.15. Suojelukohteet	23
2.16. Ympäristön häiriötekijät	27
3. Asemakaavan tavoitteet	27
3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet	27
3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	28
3.3. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien tavoitteiden ja palautuspäätösten huomioiminen	30
4. Asemakaavan kuvaus	32
4.1. Yleisperustelu ja kuvaus	32
4.2. Mitoitus	33
4.3. Maankäyttö	35
4.3.1. Korttelialueet	35
4.3.2. Virkistys- ja suojaviheralueet	43
4.3.3. Palvelut	46

4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	46
4.4.	Liikenne	46
4.4.1.	Ajoneuvoliikenne	46
4.4.2.	Jalankulku ja pyöräily	47
4.4.3.	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	48
4.4.4.	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne.....	52
4.4.5.	Esteettömyys	53
4.5.	Maaperä ja rakennettavuus	54
4.6.	Luonnonympäristö	55
4.7.	Suojelukohteet.....	56
4.8.	Ympäristön häiriötekijät	57
4.9.	Nimistö	58
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	59
5.1.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	60
5.2.	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	62
5.3.	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	64
5.4.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	65
5.5.	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	68
5.6.	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	68
6.	Asemakaavan toteutus.....	69
6.1.	Rakentamisaikataulu	69
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	69
6.3.	Toteutuksen seuranta	69
6.4.	Sopimukset.....	69
7.	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	69
7.1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	69
7.1.1.	Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet	69
7.1.2.	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	70
7.1.3.	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	70
7.2.	Kaavaehdotus.....	71
7.2.1.	Kaavaehdotuksen käsittely.....	71
7.2.2.	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....	72
7.2.3.	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	72
7.2.4.	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo	74
7.3.	Kaavan hyväksyminen.....	74
7.4.	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	74
7.5.	Käsittelyvaiheet	75

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa

Liite 2, Katukartta

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Nygrannas 241700. Valmisteluaineisto koski laajempaa aluetta kuin nyt laadittu Nygrannaksen kaavaehdotus.

Selvitykset ja suunnitelmat

- Korttelisuunnitelma, Arkkitehdit Tommila Oy, 2.10.2024
- Kulttuurihistorialliset arvot suhteessa Nygrannaksen alueen kehitykseen, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Erat Oy, 12.9.2024
- Nygrannas liikennesuunnitteluaineisto, WSP Finland Oy, 10.9.2024
- Nygrannaksen asemakaavan liito-oravaverkoston ja maankäytön suunnittelun yhteensovittaminen, Ramboll Finland Oy, 2.2.2024
- Liito-oravan elinympäristöjen ja ekologisten yhteyksien turvaaminen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 27.3.2023
- Nygrannaksen alueen maisemahistoriallinen tarkastelu, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 15.2.2022
- Nygrannas kaavavaiheen meluselvitys, WSP Finland Oy, 15.2.2022
- Arkeologinen inventointi, Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut, 23.-27.11.2020
- Suppea rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Erat Oy, 30.9.2020
- Liito-oravaselvitys Espoon Nygrannaksen alueelta, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 27.8.2020
- Suurpellon ja Nygrannaksen vihersillan teknistaloudellinen selvitys, Ramboll Finland Oy, 29.5.2020
- Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.1.2019

Asemakaavan laadinnassa käytettyjä muita selvityksiä on lueteltu selostuksen kohdassa 2.11.

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Nygrannaksen alueella ja se rajautuu lännessä Kehä II:een ja idässä Mankkaan pientaloalueeseen. Nygrannaksen alueen keskellä on alava laakso, jossa sijaitsee vanhoja peltoja. Aluetta reunustavat metsäiset selänteet ja alueella on myös merkitystä virkistysalueena. Alueelta on tunnistettu mm. liito-oravan elinympäristöjä. Kulttuuriympäristöselvityksen perusteella osa alueella olevista rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Lisäksi alueella sijaitsee osa Dåvitsbyn keskiaikaisesta kylämäestä ja Möilimäenpellon kivikautisesta asuinpaikasta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 41,5 ha. Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta. Alueella sijaitsee joitakin omakotitaloja, joissa asuu noin 30 asukasta. Alueella ei ole työpaikkoja.

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Kehä II:n liikennealueet ovat Espoon kaupungin ja Väyläviraston omistuksessa.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kehä II:n viereen Nygrannaksen alueelle uusi kaupunkimainen, luonnonläheinen ja viihtyisä asuinalue. Asemakaava mahdollistaa uudisrakentamista noin 72 000 k-m², josta noin 61 000 k-m² on asumista ja noin 11 000 k-m² on palveluita (uusi koulu ja päiväkot). Asuinrakennusoikeus vastaa noin 1 220 asukasta (1 as / 50 k-m²). Suunnittelut asuinrakennukset ovat pientaloja ja matalia enintään neljäkerroksisia kerrostaloja.

Asemakaavoituksella varmistetaan, että alueella säilyvät tärkeät luonto- ja virkistyskohteet sekä ekologiset yhteydet ja kulttuurihistoriallisia kohteita. Alueen pinta-alasta noin 15,7 ha (38 %) kaavoitetaan virkistysalueeksi.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2011 nimellä Suurpelto VI-VII.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 9.4.2013 asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet uudelleen valmisteltavaksi. Palautuspäätöksen jälkeen alueen liittymistä ympäristöön ja verkostoihin tarkasteltiin laajemmin. Kaavan tavoitteita täydennettiin mm. liikenteen, virkistyksen, luontoarvojen ja kestävä kehityksen osalta. Suunnitelmia tarkennettiin ottamaan paremmin huomioon tärkeä itä-länsisuuntainen virkistysalue ja -yhteys poistamalla rakentamista alueen keskeltä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.6.2015 kaavan lähtökohdat ja tavoitteet. Kaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus Taavinkylän koulussa 8.9.2015.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi 24.8.2015 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.9.–6.10.2015. Mielipiteitä saatiin 49 ja lausuntoja yksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen.

Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.–26.10.2020. Siitä saatiin yksi mielipide.

Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.–26.10.2020. Siitä saatiin yksi mielipide.

Alkuperäinen Nygrannaksen asemakaavaehdotus jaettiin kolmeen osaan. Nygrannaksen keskiosan alue erotettiin omaksi asemakaavaehdotukseksi. Kaavaehdotukseen liitettiin Taavinkylä I:n (alunumero 240607) ja Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutokset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta äänesti 26.5.2021 kaavaehdotuksen palautusesityksistä. Lautakunta palautti kaavan valmisteltavaksi uudelleen korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 16.3.2022 asemakaavaehdotuksen nähtäville muutoksin äänestyksen jälkeen.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.–3.5.2022. Asukastilaisuus järjestettiin etätilaisuutena Teams-alustalla keskiviikkona 20.4.2022 klo 17.00–19.00.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 2.10.2024 asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä uudelleen nähtäville.

2. Lähtökohdat

2.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavaa koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

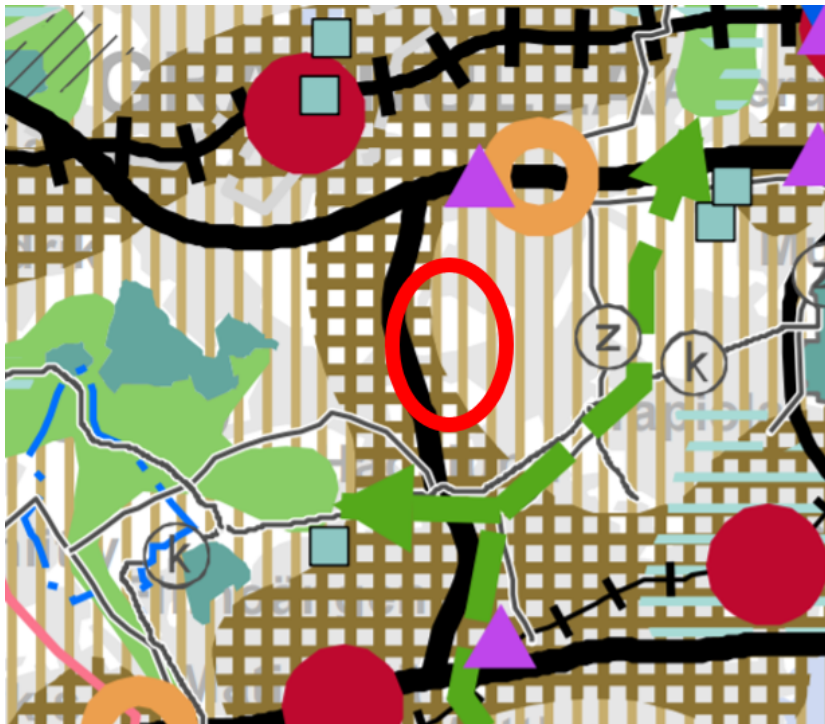
Asemakaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.2. Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-maakuntakaava.

Suunnittelualue Uusimaa-kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Suunnittelualan eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen viheryhteystarve.



Ote Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavasta.

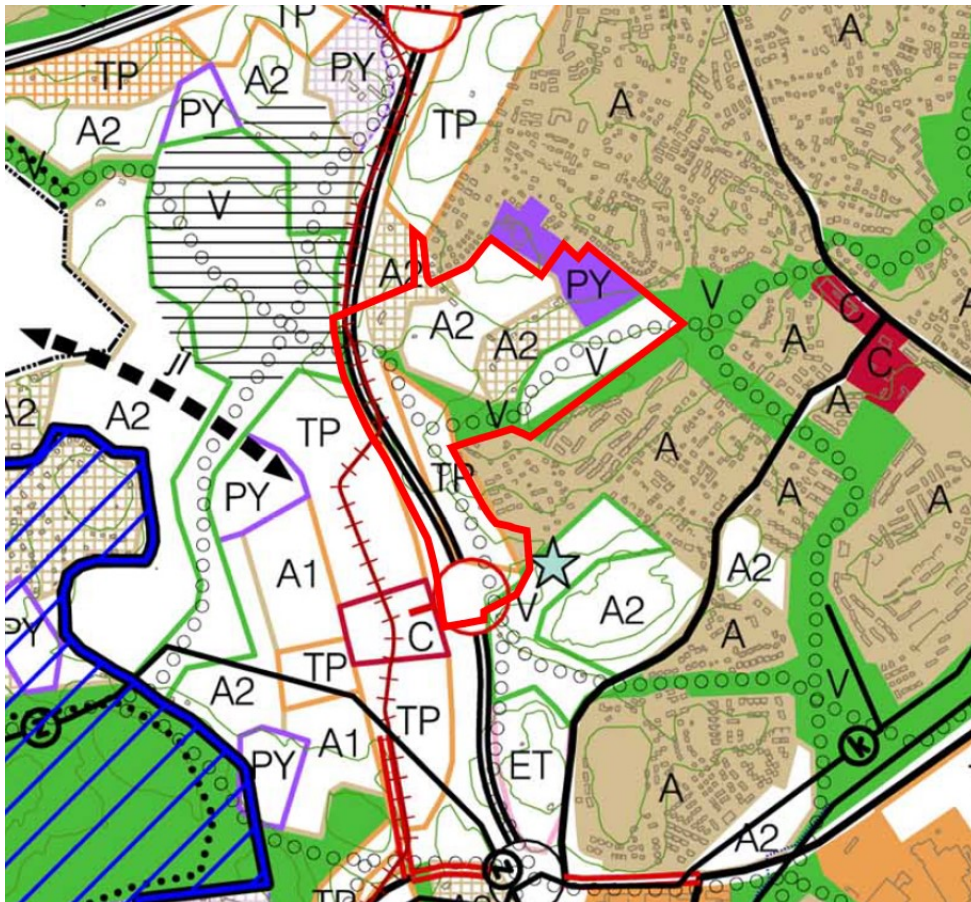
2.3. Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pääasiassa tiivistä ja matalaa -asuntoaluetta (A2) ja virkistysaluetta (V). Kehä II:n varteen on osoitettu työpaikka-alue (TP) ja alueen koillisosaan julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alueet on merkitty yleiskaavaan pääosin uusina ja olennaisesti muuttuvina alueina. Yleiskaavassa asuntoalueet on osoitettu tiiviinä ja matalina asuntoalueina (A2). Tiiviille ja matalalle asuntoalueelle suositellaan yleiskaavan selostuksessa pikkukaupunkimaista ja tiivistä rakentamistapaa. Rakentamiskorttelit ovat avoimia puutarhakaupunkimaisia tai puoliavoimia. A2-alue voi yleiskaavan selostuksen mukaan olla puutarhakaupunkimainen kerrostaloalue, tiivis-matala-pientaloalue tai väljä pientaloalue.



Ote Espoon eteläosien yleiskaavasta.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka keskeiset tavoitteet toteutuvat Nygrannaksen asemakaavassa. Alueen pääkäyttötarkoitus säilyy asumisena.

Yleiskaavan virkistysyhteydet turvataan. Asemakaavaehdotuksen valmistelun aikana rakentamisalueita on vähennetty virkistysalueiden laajentamiseksi. Yleiskaavan uusista rakentamiseen osoitetuista alueista osia asemakaavoitetaan virkistyskäyttöön. Asemakaavaehdotuksessa esitetyllä tiiviillä rakentamistavalla virkistysaluetta ja luontoa voidaan säilyttää enemmän. Alueen kaupunkirakenteellinen sijainti Kehä II:n vieressä, kaavan tavoitteet, palvelut, joukkoliikenne, liikenneyhteydet, asuntotuotantotavoitteet ja kaavatalous puoltavat alueen tiiviimpää rakentamista. Alueelle on suunniteltu pientaloja ja matalia kerrostaloja. Korttelitehokkuus on keskimäärin noin $e = 0.70$. Kaavan aluetehokkuus on noin $e = 0.18$. Suurin sallittu kerrosluku on enintään neljä.

Nygrannaksen asemakaavaehdotus noudattaa Espoon eteläosien yleiskaavan vahvistumisen jälkeen laadittua Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

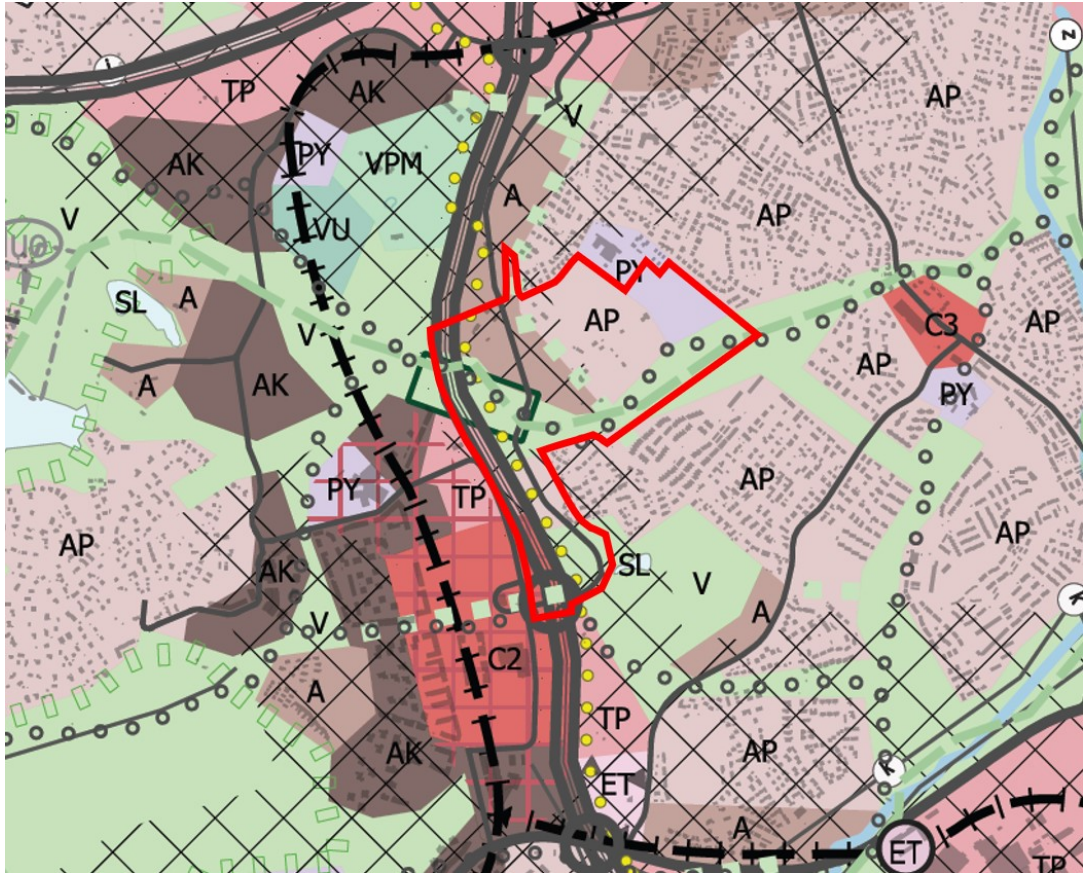
Alue oli osana Suurpelto-Kehä II -osayleiskaavaa (2002), jota ei viety hyväksymiskäsittelyyn, koska alueelle laadittiin Espoon eteläosien yleiskaava.

Vireillä oleva:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Kaupunginhallitus päätti 13.5.2024 asettaa yleiskaavaluonnoksen nähtäville. Espoon yleiskaava 2060:n luonnos oli nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu monipuolista asumisen sekä tiiviin ja matalan rakentamisen aluetta (A), pientalovaltaista aluetta (AP), julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) ja virkistysaluetta (V). Kehä II:n yli on osoitettu ekologisen runkoyhteyden kehittämis kohta ja pohjoiseteläsuunnassa kaava-alueen läpäisevät viheryhteys. Kehä II:n varteen on osoitettu joukkoliikenteen poikittaisyhteyden tukeutuva kehittämisvyöhyke ja pyöräliikenteen baana. Suunnittelualueen halki kulkee länsi-itäsuuntainen ekologinen runkoyhteys ja ulkoilureitti sekä etelä-pohjoissuuntainen viheryhteys.

Yleiskaavan 2060 elinkeinoselvityksen 23.1.2024 perusteella suunnittelualueelta poistuu työpaikka-alueet.



Ote Espoon yleiskaavan 2060 luonnoksesta.

2.4. Asemakaava

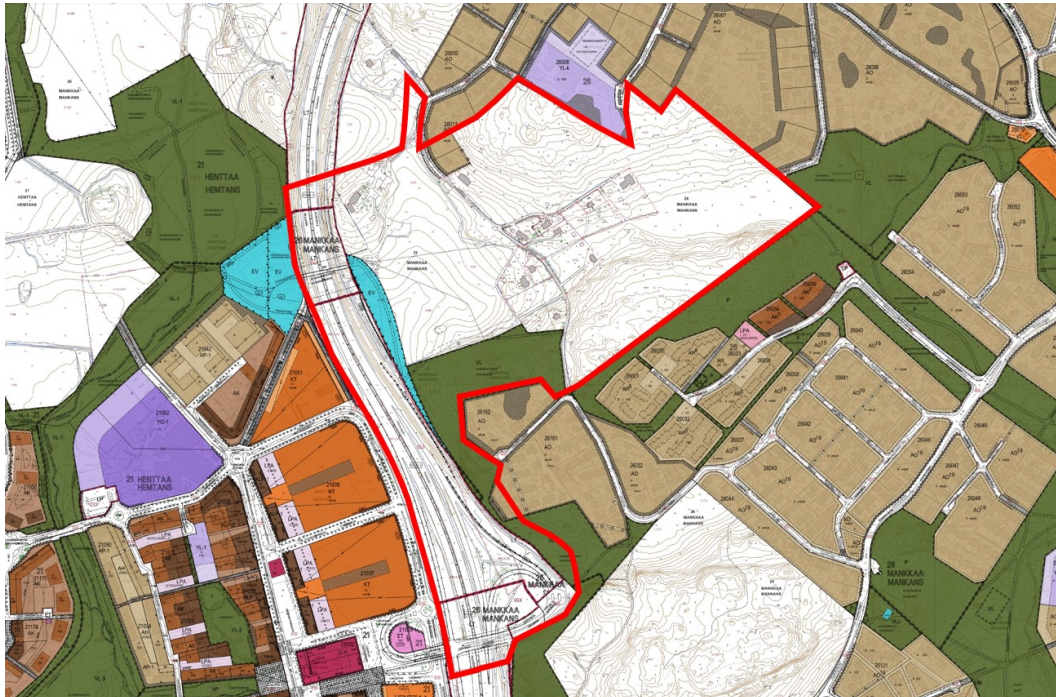
Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Osalla aluetta ovat voimassa Kilonväylän, Suurpelto I:n, Taavinkylä I:n, Uudenkylänlaidan ja Uudenkylän asemakaavat. Osa alueesta on asemakaavoitettu erillispientalojen korttelialueiksi, lähivirkistysalueiksi, suojaviheralueiksi ja liikennealueiksi.

Suunnittelualan pohjoisosassa osalla korttelia 26011 on voimassa Taavinkylä I:n asemakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 21.8.1987. Taavinkylä I:n asemakaava käsittää suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt 49-26-11-5 ja 49-407-4-73 (osoitteet Nygrannaksentie 24 ja 26). Kiinteistöt ovat asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0.20$, joka vastaa yhteensä 630 k-m² rakennusoikeutta. Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan alkavaa 500 m² kohti.

Suunnittelualan eteläosassa on voimassa Uudenkylän asemakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 12.2.1997. Uudenkylän asemakaavassa osa alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja tontti 49-26-161-16 (osoite Uudenkylänmäki 34) on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0.20$, joka vastaa yhteensä 490 k-m² rakennusoikeutta.

Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan alkavaa 600 m² kohti. Tontin lounaisrajalle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kehä II:n liikennealueella on voimassa Kilonväylän asemakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.1998 ja Suurpelto I:n asemakaava, joka on hyväksytty valtuustossa 11.9.2006 sekä Uudenkylänlaidan asemakaava, joka on hyväksytty valtuustossa 18.12.2006.



Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta.

2.5. Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6. Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa lukuun ottamatta osia AO-kortteleista 26011 ja 26161.

2.7. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8. Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.9. Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Kehä II:n liikennealueet ovat Espoon kaupungin ja Väyläviraston omistuksessa.

2.10. Maaperä

Alueen maaperä koostuu kallio- ja moreeniselännteistä sekä savikkolaaksoista. Alueen topografian johdosta alueen rakennettavuus vaihtelee normaalisti rakennettavasta vaikeasti rakennettavaan. Merkittävä osa kaava-alueesta on kuitenkin normaalisti rakennettavaa.

Kaava-alueelta ei ole tunnistettu pilaantuneita maa-alueita.

2.11. Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Kehä II:een liittyy tiesuunnitelmia, jotka ovat toteutettu.

Olemassa olevia laajempaa aluetta koskevia aiempia selvityksiä ovat mm.:

- Yleiskaavan 2060 elinkeinoselvitys, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 23.1.2024
- Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma MAL 2023, HSL Helsingin seudun liikenne, 2023
- Espoon hulevesiohjelma 2020, Espoon kaupunki, 2020
- Lukupuro-Henttaanpuro hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2010
- Suurpelto-Kehä II osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Jaakko Pöyry Infra, 2002
- Espoon Suurpellon itäosan luontoselvitykset 2009, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Bathouse Oy, 2009
- Espoon eteläosien yleiskaavatyössä tarvittavat kulttuurihistorialliset inventoinnit, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2005
- Espoon eteläosien yleiskaava-alueen esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset. Muuttuvan maankäytön alueiden arkeologinen inventointi, Museovirasto, arkeologian osasto, Sirkka-Liisa Seppälä, 2005
- Espoon eteläosien historiallisen ajan kyläpaikkojen yleiskaavainventointi, Museovirasto, rakennushistorian osasto, Päivi Hakanpää, 2005
- Suurpellon osayleiskaava-alueen kunnallistekniikan tarkastelut, Tekninen keskus, Ramboll ja SCC Viatek, 2004
- Mankkaanlaita, liikenneselvitys, WSP Liikenne ja Arkkitehdit Tommila Oy, 2006
- Suurpellon alueen liikenne-ennuste, Ramboll Finland Oy, 2012
- Melutarkastelut, Ramboll Finland Oy, 2012
- Nygrannas, lisämateriaali, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2015
- Nygrannas, lähtötietoja, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2015
- Espoon Nygrannasin liito-oravaselvitys 2016, Ympäristötutkimus Yrjölä, 16.5.2016
- Hulevesisuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 28.3.2018
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 23.3.2018.

2.12. Rakennettu ympäristö

2.12.1. Yhdyskuntarakenne

Nygrannaksen alue sijaitsee hyvin saavutettavissa Kehä II:n vieressä Espoon kasvualueella ja on luontaisesti osa tulevaa kaupunkirakennetta. Suunnittelualue on osa laajempaa Kehä II:n länsipuolella sijaitsevaa Suurpellon asuin- ja työpaikka-aluetta ja tarjoaa Kaakkois-Espoolle hyvät kasvumahdollisuudet.

Idässä suunnittelualue liittyy Mankkaan pientaloalueeseen. Etäisyys Mankkaan keskusta on noin 1 km:n ja etäisyys Suurpellon keskusta on alle 1 km. Matinkylän aluekeskukseen on noin 4 km ja Tapiolan aluekeskukseen noin 4 km.

2.12.2. Maankäyttö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Nygrannaksen alueella ja rajautuu lännessä Kehä II:een ja idässä Mankkaan pientaloalueeseen. Kehä II:n länsipuolella sijaitsee suurimittakaa-
vaisempi Suurpellon rakentuva aluekeskus. Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta aluetta. Alueen lähiympäristö on liikennealuetta, pientaloaluetta ja lähivirkistysaluetta.

Nygrannaksen alueen keskellä on alava laakso, jossa sijaitsee vanhoja peltoja. Ennen Kehä II:n rakentamista Nygrannaksen alue hahmottui selkeämmin osana Suurpellon kulttuurimaisema-aluetta, jossa vanhat kylämäet Dåvitsby, Hemtans (Storhemt) ja Bengtsby (Smedsby/Gerk) vuorottelivat avoimen viljelymaiseman ja metsäsaarekkeiden kanssa. Kehä II:n rakentaminen leveine tiealueineen ja melumuureineen on heikentänyt alueen tilallista yhtenäisyyttä sekä alueen läpi kulkevaa Keskuspuistoon suuntautuvaa ekologista yhteyttä. Dåvitsbyn kylämäki ympäröivine peltoineen ja metsäisine selänteineen sijoittuu kaava-alueelle, Kehä II:n itäpuolelle.

Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta ja rakentamista on hajanaisesti. Alueella sijaitsee kuitenkin 12 vuosien noin 1920–2015 välillä rakennettua pientaloa talousrakennuksineen. Osa alueella olevista rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Osa rakennuksista on vuosien saatossa korjattu kunnioittamatta niiden arkkitehtonisia arvoja, mikä on heikentänyt niiden suojeluarvoa. Erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja on kuitenkin todettu Dåvitsbyn historiallisen kylämäen päälle sijoituvalla 1800-luvulta peräisin olevalta Nygrannaksen tilakeskuksella, mukaan lukien sen talousrakennukset sekä pihapiiri. Alueelle sijoittuu myös 1930-luvulla rakennettu mansardikattoinen rakennus, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja. Myös muutamat alueella sijaitsevat talousrakennukset ovat säilyttäneet kulttuurihistorialliset arvonsa.

Nygrannaksen alueella on merkitystä lähivirkistysalueena, ja myös lähialueen koulut sekä päiväkodit hyödyntävät alueen metsiä opetuksessaan. Alueelta on tunnistettu luontoarvoja, mm. liito-oravan elinympäristöä ja Taavinkylän metsän alue, joka on

alueellisesti uhanalaisten sammalten kasvupaikka. Alueella on myös arkeologista perintöä, ja siellä sijaitsee muinaisjäänöksiä.

2.12.3. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella asuu noin 30 asukasta. Työpaikkoja alueella ei ole.

2.12.4. Palvelut

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee lähin koulu Taavinkylän koulu. Opinmäen koulu-keskus päiväkotineen sijaitsee Suurpellossa Kehä II:n toisella puolella.

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Suurpellon keskustassa ja Mankkaan keskustassa. Nämä sijaitsevat molemmat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

2.12.5. Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella ja sen vieressä sijaitsee kunnallisteknisiä verkostoja (vesijohto, viemäri, kaukolämpö, sähkö).

2.13. Liikenne

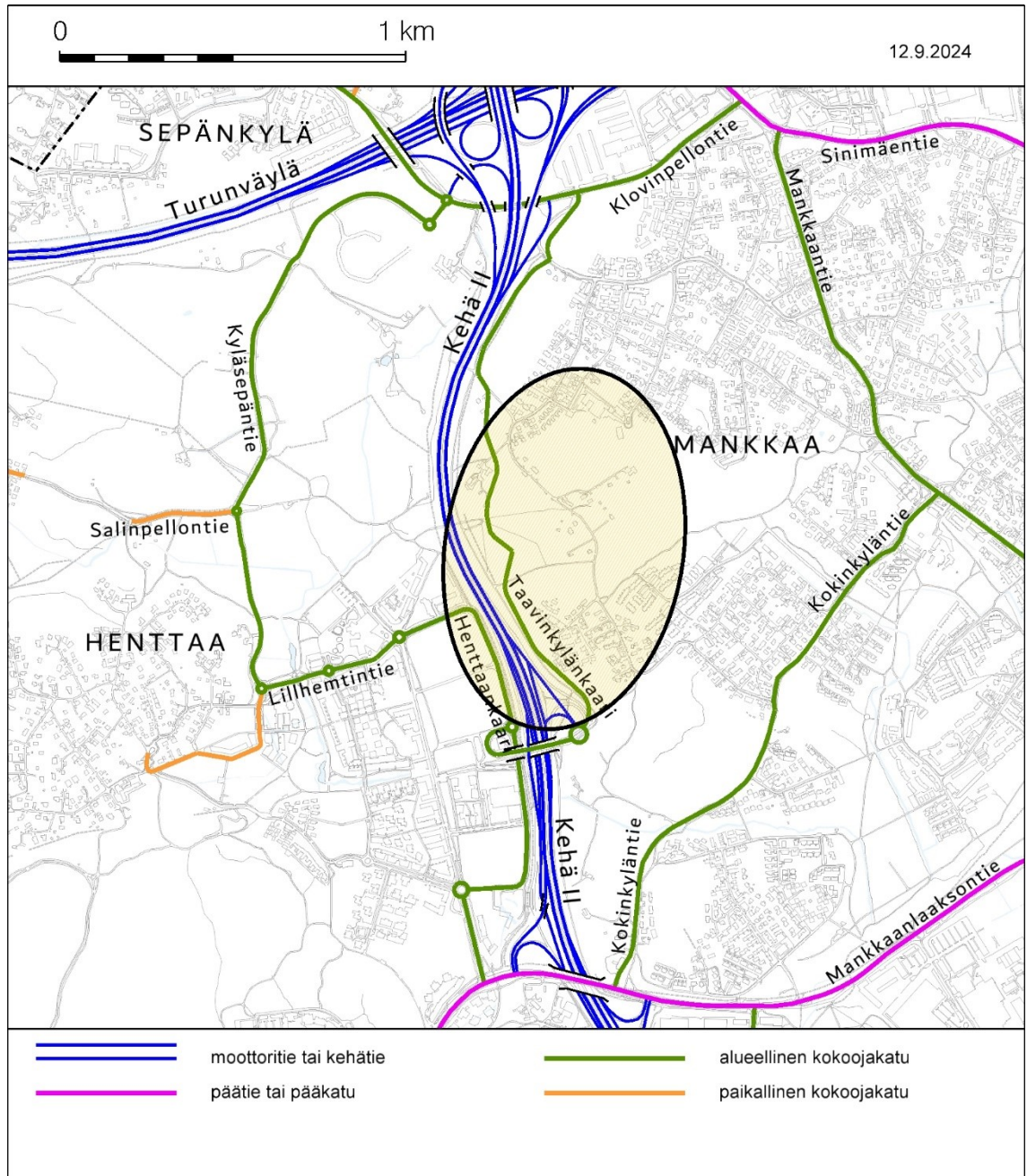
2.13.1. Ajoneuvoliikenne

Nykytilanteessa Nygrannaksen alueelta ei ole toistaiseksi suoraa yhteyttä Kehä II:lle.

Kehä II:n liikennemäärä oli noin 67 000 ajoneuvoa/arkivrk vuonna 2023.

Lukusolmun eritasoliittymä on nykyisin vajaan käytössä ja Mankkaan pientaloalueella olevaa katuverkkoa ei pystytä helposti leventämään kokoojakatumitoitukselle riittäväksi.

Lähtökohtana on, että suunnittelualue kytkeytyy Kehä II:n eritasoliittymään (Lukusolmuun) alueellisen kokoojakadun kautta.



Kuva: Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko.

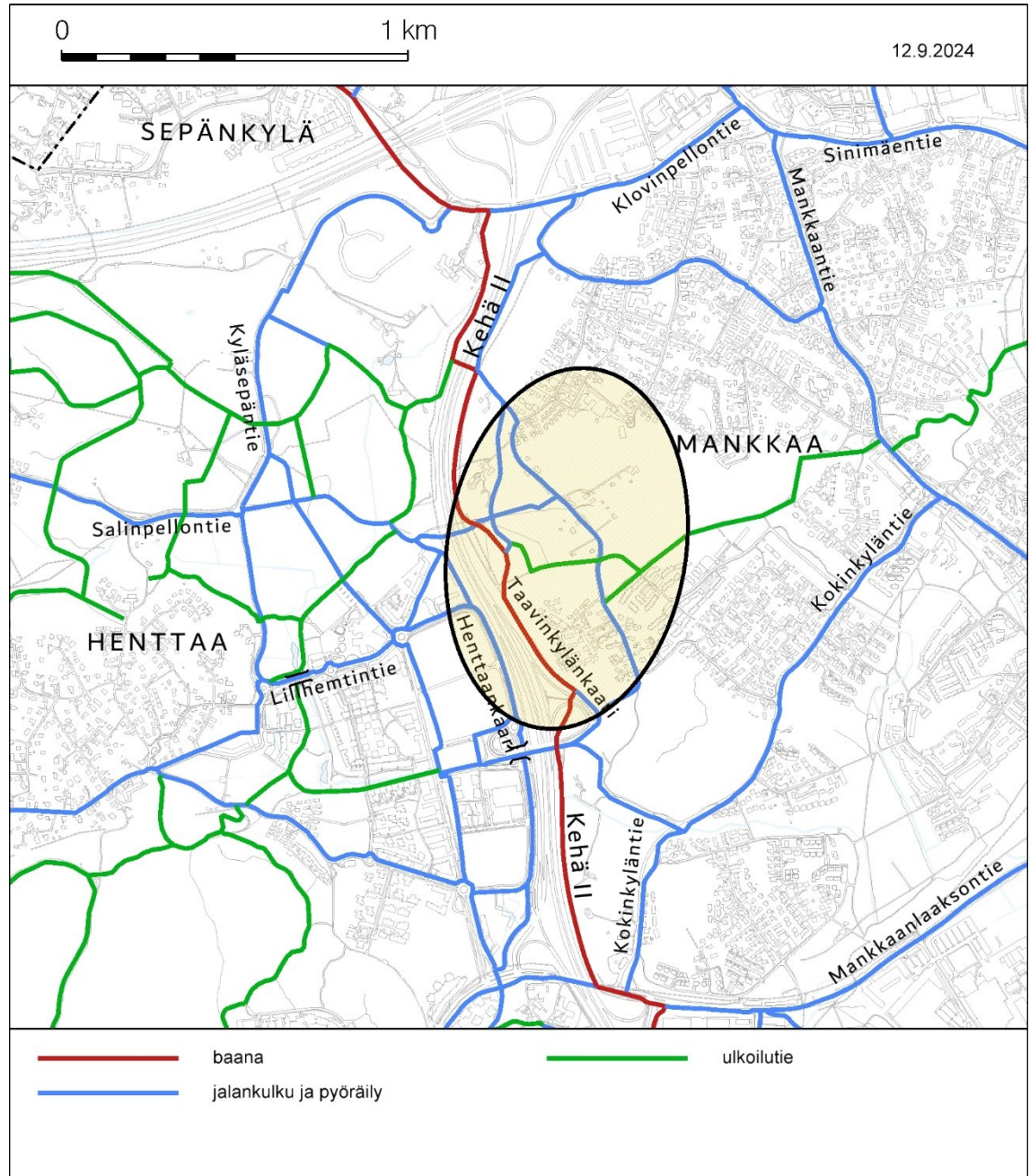
Katujen linjauksista ja periaatteista on hyvin paljon lautakunnan päätöksiä. Näistä liisää kappaleessa 3.2.

Lautakunnan päätöksistä poiketen Taavinkylänkaari on linjattu Kehä II:n puolelta, koska vanhan Nygrannaksentien ympäristössä sijaitsee liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

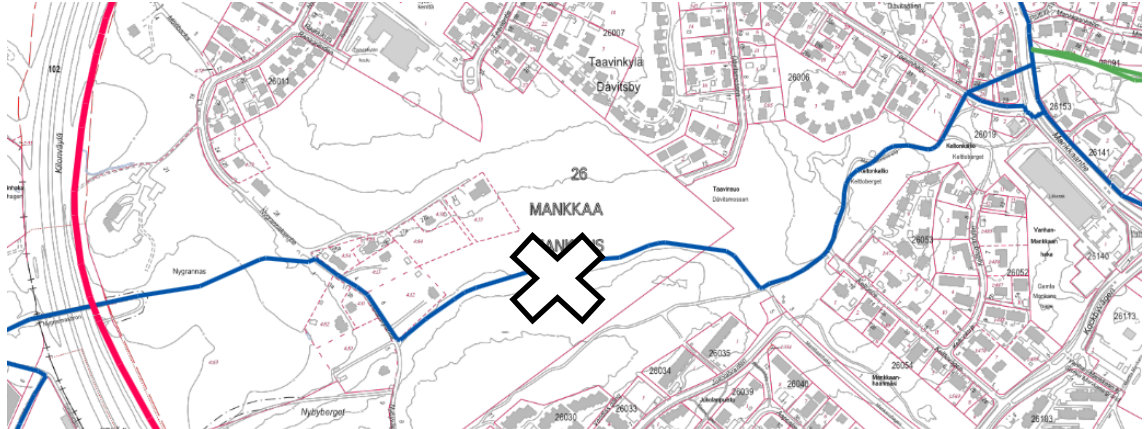
2.13.2. Jalankulku ja pyöräily

Kehä II:n itäpuolinen nykyinen kevyen liikenteen reitti on tavoiteverkossa pyöräilyn laatureitti (baana). Uudenkyläntiellä jalankulku ja pyöräily ovat edelleen sallittuja. Ajoneuvoliikenteellä läpikulku estetty. Suunnittelualueen poikki johtaa itä-länsisuuntainen

suunniteltu ulkoilureitti idästä (Mankkaalta) edelleen länteen Kehä II:n yli Nygrannak-sensiltaa pitkin Suurpeltoon ja Keskuspuistoon.



Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko.



Kuva: pyöräliikenteen aikaisempi tavoiteverkko.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan Taavinsuonreitti poistetaan pyöräilyreitistä. Taavinsuonreitti toteutetaan polkumaisena yhteytenä. Aiemmin pääreitti. Polulla saa jatkossakin pyöräillä, mutta talvikunnossapito voi olla hankalaa.

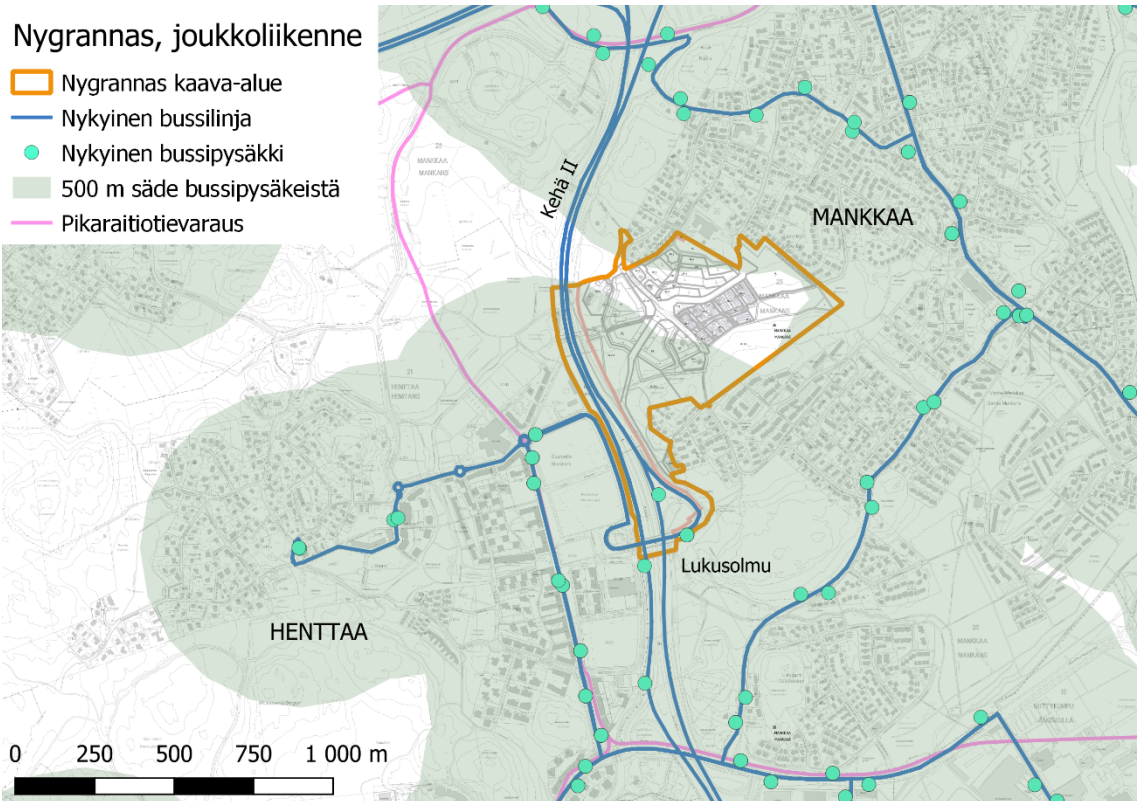
Itä-länsisuuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraittina.

2.13.3. Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueella on yleistä pysäköintiä Raanukujan päässä Taavinkylän koulun pihan läheisyydessä.

2.13.4. Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Lähtökohta on, että alueelle ei ole tulossa bussilinjaa kaavan ensimmäisessä vaiheessa. Alue tukeutuu vahvasti Kehä II-Suurpellon kautta ajaviin bussilinjoihin (Lukusolmun bussipysäkit). Mankkaantien, Kokinkyläntien ja Klovinpellontien bussilinjat täydentävät joukkoliikennetarjontaa.



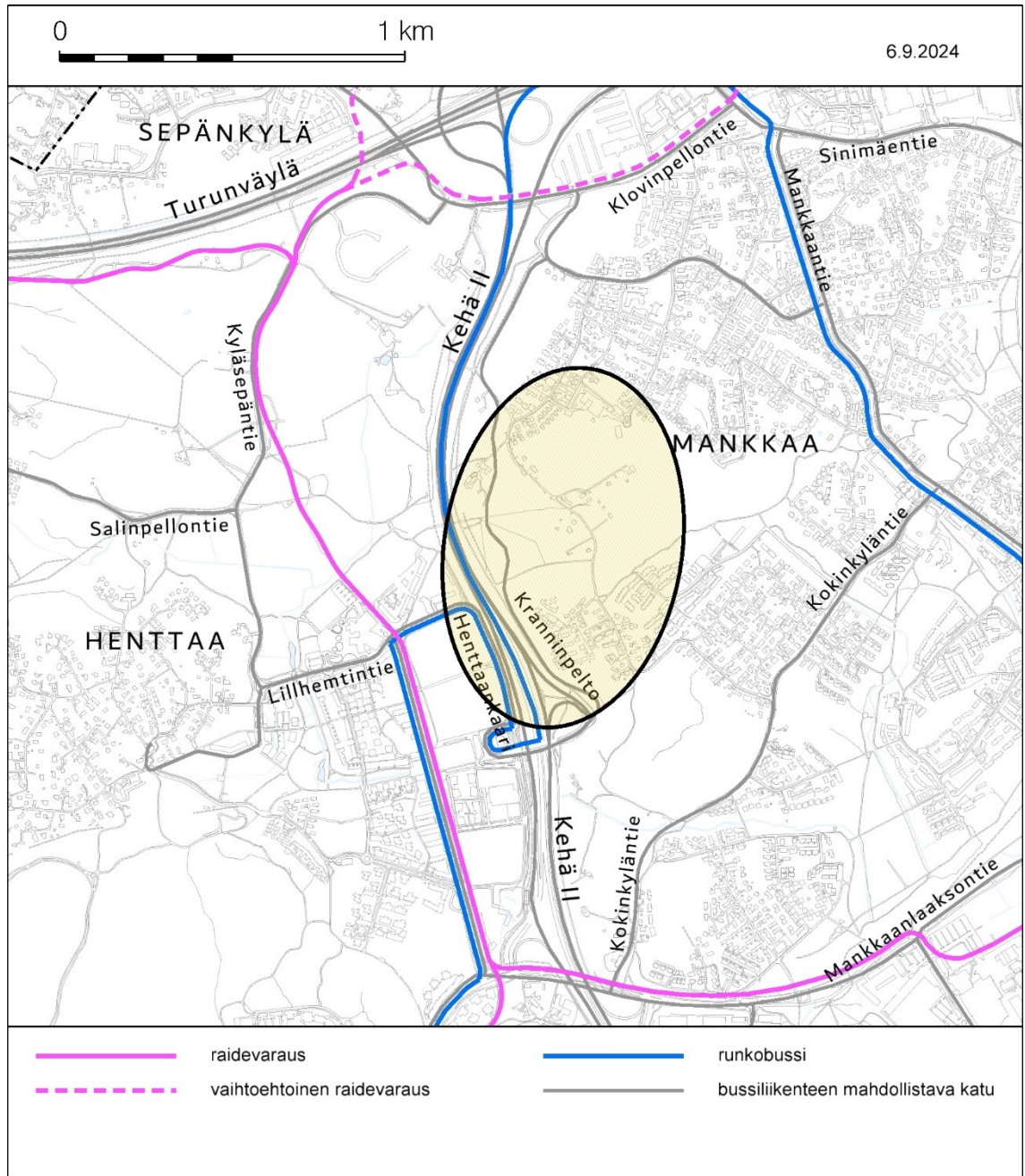
Kuva: Nykyiset bussipysäkit ja 500 m:n säde pysäkeiltä.

Kaavoituksen toisessa vaiheessa (Möilimäki), kun kokoojkatu on valmis Lukusolmusta Kruunintielle, kokoojkatu mahdollistaa läpiajettavan bussiliikenteen. Katualueelle mitoitetaan bussipysäkit ja riittävä leveys ajoradalle jo tässä ensimmäisessä vaiheessa.

Nykyisin Kehä II:n Lukusolmun (Lukusillan pysäkki) kautta liikennöi linjat 532 (Matinkylä–Leppävaara) ja 533 (Matinkylä–Järvenperä) ja 118(N) (Kauklahti–Tapiola).

Kokinkyläntietä pitkin ajetaan linjoja 543 (Kivenlahti–Leppävaara) ja 115 (Tapiola–Mankkaa).

Klovinpellontietä ajetaan linjaa 549 (Jorvi–Tapiola).



Kuva: Joukkoliikenteen tavoiteverkko.

2.13.5. Liikenneturvallisuus

Lähtökohtana on, että liikennettä ei voi lisätä olemassa olevilla tonttikaduilla, esim. Laurilassa. Nykyisiä tonttikatuja ei ole mitoitettu läpiajoliikennettä silmällä pitäen ja/tai tonttikadut ovat jyrkkäpiirteisiä. Tästä syystä Nygrannaksen tulee tukeutua omaan kaiverkkoon, josta ei ole suoraa ajoyhteyttä nykyisille ympärillä oleville asuinalueille.

2.14. Luonnonolosuhteet

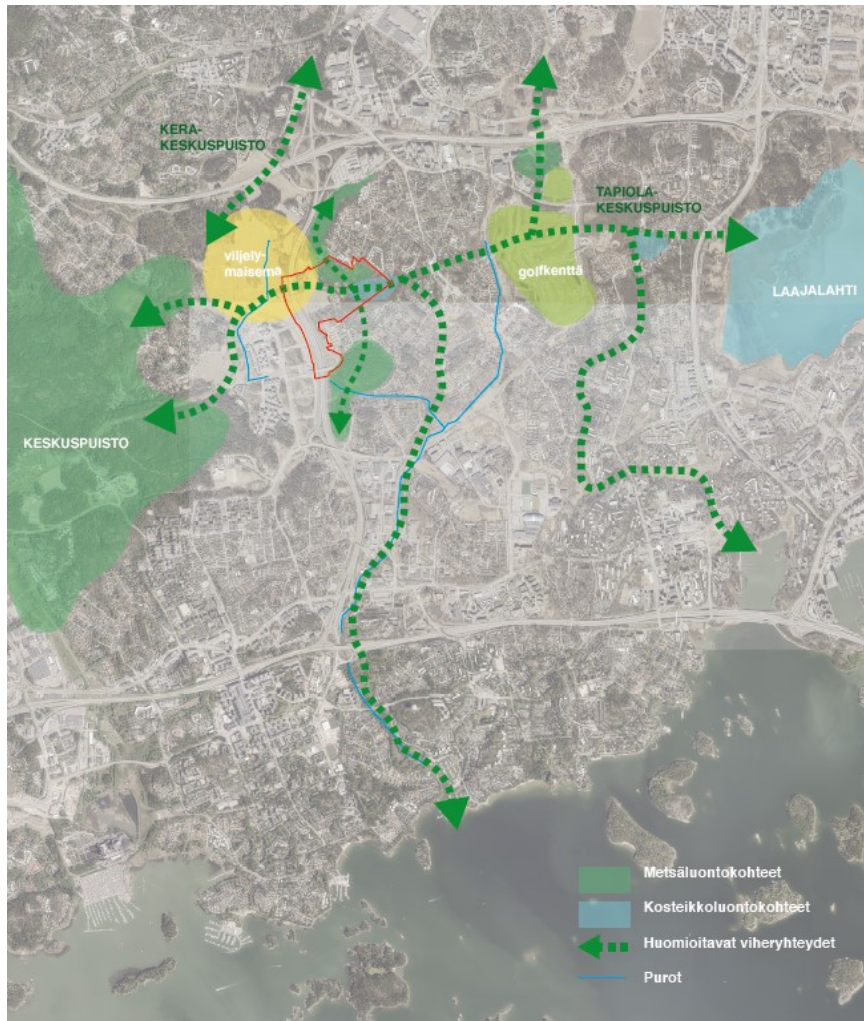
Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Alue koostuu keskiosan alavasta laak-sosta ja sitä reunustavista metsäisistä selännteistä. Alueen topografia on vaihtelevaa. Alueen länsiosa on peltoa ja itäosa on soistunutta metsää, kallioalueita sekä kangas-metsää. Alueella on myös vanhoja ja nykyisiä pihapiirejä.

Alueelta on eri vuosina laadittu useampia luontoselvityksiä, joissa on tunnistettu mer-kittäviä luontoarvoja, joita ovat mm. liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, ekolo-giset yhteydet sekä Taavinkylän metsä, joka on alueellisesti uhanalaisten sammalten kasvupaikka. Alueen metsillä on merkitystä sekä ekologisena yhteytenä että virkistys-käytössä. Myös lähialueen koulut ja päiväkodit käyttävät alueen metsiä. Alue on run-saan ulkoilukäytön takia osin kulunut.

Alueelta on tunnistettu kuusi liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkaa, jotka on suojeltu luonnonsuojelulain perusteella. Alueen linnustosta tunnistettiin vuoden 2018 luontoselvityksessä metsä- ja kulttuuriympäristön lajeja, kuten mustarastas, pajulintu, satakieli ja tervapääsky. Luontoselvityksen perusteella ei kuitenkaan rajattu linnustol-lisesti merkittäviä alueita. Nygrannaksen kaava-alueelta ei myöskään rajattu lepakoi-den kannalta tärkeitä alueita, vaikka alueella tehtiinkin havaintoja pohjanlepakosta.

Kaava-alue on osa Keskuspuistosta Mankkaan kautta Turvesuolle ja sieltä aina Laa-jalahden Natura-alueelle jatkuvaa viheralueiden verkostoa, joka muodostaa tärkeän itä-länsisuuntaisen ekologisen yhteyden. Yhteys jatkuu Mankkaalta etelään aina me-renrantaan ja Keskuspuistosta aina Nuuksioon ja pääkaupunkiseudun viherkehälle saakka.

Viimeisin perustason luontoselvitys on laadittu vuonna 2018 ja tämän jälkeen liito-oravaselvityksiä on laadittu useampana vuonna, viimeisimmät vuonna 2023. Keväällä 2024 on tilattu aiemman luontoselvityksen ajantasaisuutta arvioiva luontolausunto ja täydennyksenä aiempaan luontotietoon myös luontotyyppien LUMO-arviointi, eli Es-poon luontoarvojen luokittelun kriteeristön mukainen luontotyyppien arvio. Työn ra-portointi valmistuu syyskaudella 2024 ja se lisätään kaava-aineistoon ennen hyväksy-miskäsittelyä.



Liittyminen laajempaan viheralueverkostoon. Kuva: Nomaji maisema-arkkitehdit.

2.15. Suojelukohteet

Suunnittelualueen länsireuna lukeutui osaksi Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn valtakunnallisesti merkittävää viljelysmaisemaa vuoden 1993 inventoinnissa. (Espoon eteläosien yleiskaavatyössä tarvittavat kulttuurihistorialliset inventoinnit. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy 2005). Alueen arvot liittyivät erityisesti suunnittelualueen länsipuolella aukeavaan avoimeen kulttuurimaisemaan. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvasi kuitenkin edellä mainitun inventoinnin ja siinä alueen luonteen on katsottu muuttuneen siten, ettei se ole enää RKY-alueiden listalla. Alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja tilallista vaikutelmaa osana kulttuuriympäristöä on heikentänyt Kehä II:n rakentaminen vuonna 2000. Kehä II:n rakentaminen jakoi alueen kahteen osaan eikä alue enää hahmotu tilallisena kokonaisuutena.

Suunnittelualueella sijaitsee myös kivikautinen irtolöytöpaikka Nyby. Suunnittelualueella on lisäksi luonnon ydinalueen poikki johtava jyrkkä historiallinen tieyhteys, joka

on edelleen käytössä osana virkistysverkostoa. (Espoon eteläosien yleiskaava-alueen esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset. Muuttuvan maankäytön alueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto, arkeologian osasto, Sirkka-Liisa Seppälä 2005).

Suunnittelun pohjoisosassa sijaitseva Möilimäenpelto on kivikautinen asuinpaikka. Loivasti lounaaseen viettävän pellon pinnasta on löydetty inventoinnissa 2005 muutamia kvartseja. Topografian perusteella kyseessä on todennäköisesti asuinpaikka, vaikka löytöjä on niukasti. (Espoon eteläosien yleiskaava-alueen esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset. Muuttuvan maankäytön alueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto, arkeologian osasto, Sirkka-Liisa Seppälä 2005).

Suunnittelun alueella sijaitsee osia Dåvitsbyn vanhasta kylätontista. (Espoon eteläosien historiallisen ajan kylänpaikkojen yleiskaavainventointi. Museovirasto, rakennushistorian osasto, Päivi Hakanpää 2005). Alueelta laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi (Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut, 23.–27.11.2020). Inventoinnin aikana pyrittiin tarkentamaan aiemmin tunnettujen löytöpaikkojen tai muinaisjäännösten sijainteja sekä etsimään uusia kohteita. Kivikautisista kohteista ei saatu juurikaan lisätietoja tai selkeitä löytöjä uusista kohteista. Pronssi- tai rautakautisia kohteita ei löydetty. Kalliomäkiä tarkastettiin rökkiöitä silmällä pitäen. Historiallisen ajan kohteista kartoitettiin kivirakenteita, mutta ainakin osa niistä on todennäköisesti nykyaikaisia. Kylämäen koekuopista ei saatu löytöjä, jotka olisivat selvästi 1800-lukua vanhempia. Dåvitsbyn mäellä on ollut useita rakennuksia vuosisatojen saatossa, eikä pienten lapiopistojen perusteella voi sanoa, mitä mahdollisista keskiaikaisista kerroksista olisi jäljellä. Muinaisjäännösrajausta ei tarvitse ainakaan laajentaa nykyisestä. Sen Kehä II:n länsipuolinen kaistale on täysin muokattua maata. Todennäköisesti myös kylämäen itäosa nykyisten rakennusten ympärillä on tuhoutunut. Vävarsinkummulla olevat rakenteet ovat ilmeisesti 1800-lukua nuorempia. Inventoinnin tulosten perusteella Dåvitsbyn historiallisen ajan asuinpaikalla voi olla vaikutusta Nygrannaksen asemakaava-alueen keskiosan kaavoitukseen, ja tarkemmat tutkimukset voivat olla tarpeen ennen rakentamista. Kuten läheisen Kokinkylän kaivaustutkimuksissa vuonna 2018 todettiin, suurin osa alueesta oli 1900-luvun maankäytön sekoittamaa. Havaitut rakenteet ajoittuivat suurelta osin tontin viimeisimpiin käyttövaiheisiin 1800- ja 1900-luvuilla. Alueella havaittiin kuitenkin myös 1700-luvulle ajoittuvia kulttuurikerroksia ja rakenteita sekä todennäköisesti 1500–1600-luvulle ajoittuva rakennus. Dåvitsbyn mäellä tilanne voi olla sama. Louhittu siirtolohkare Nybybergetillä on vaikea ajoittaa, mutta vastaavaa talonpoikaislouhintaa on harjoitettu jo 1700-luvulla.

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelta laadittiin suppea rakennushistoriallinen selvitys (Erat Arkkitehdit Oy, 2020), jossa on kuvattu alueen rakennuskantaa yleispiirteisesti kiinteistökohtaisesti. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmiksi kohteiksi selvityksessä nostettiin Nygrannaksen tilakeskus pihapiireineen, 1930-luvulla rakennettu mansardikattoinen rakennus Uudenkyläntiellä sekä muutama talousrakennus. Selvityksessä nostettiin esille kulttuurihistoriallisesti kiinnostavina kohteina myös alueella olevat kivimuurit, joita ei kuitenkaan työn yhteydessä tutkittu tarkemmin.



Vuoden 1938 valokuvassa kaavassa suojeltava Nygrannaksen tilakeskus hahmottuu maisematilassa avoimempana kuin nykyään. Säilynyt päärakennus on kuvan keskellä. Kuva: Espoon kaupunginmuseo, kuvaaja ei tiedossa.



Vuonna 1931 rakennettu mansardikattoinen asuinrakennus. Kuva: Erat arkkitehdit Oy, 2020.

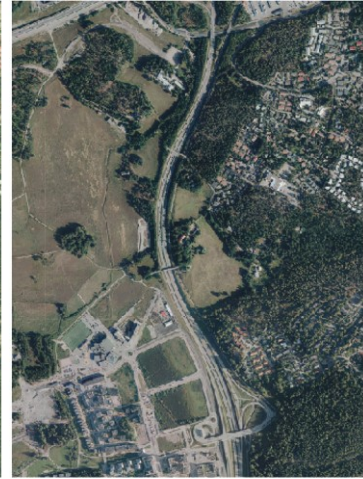
Alueelta on laadittu Nygrannaksen maisemahistoriallinen tarkastelu (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2022.) Kaava-alueen poikki kulkeva Nygrannaksentien ja Uudenkyläntien linjaus on historiallista perua ja se on nähtävissä jo Kuninkaan kartaston kartoissa 1870-luvun alussa. Nygrannaksen tilakeskuksen ympäristö on säilynyt avoimena peltoalueena ja ympäristö erottuu maisemakuvasta metsäisenä saarekkeena, kylämäkenä.



1976: Omakotitaloja rakentuu Taavinkylään. Gerkin tilan koillispuolelle valmistuu Smedsbyn koulu 1958. Turunväylä (rajauksen pohjoisosassa) valmistuu 1962.

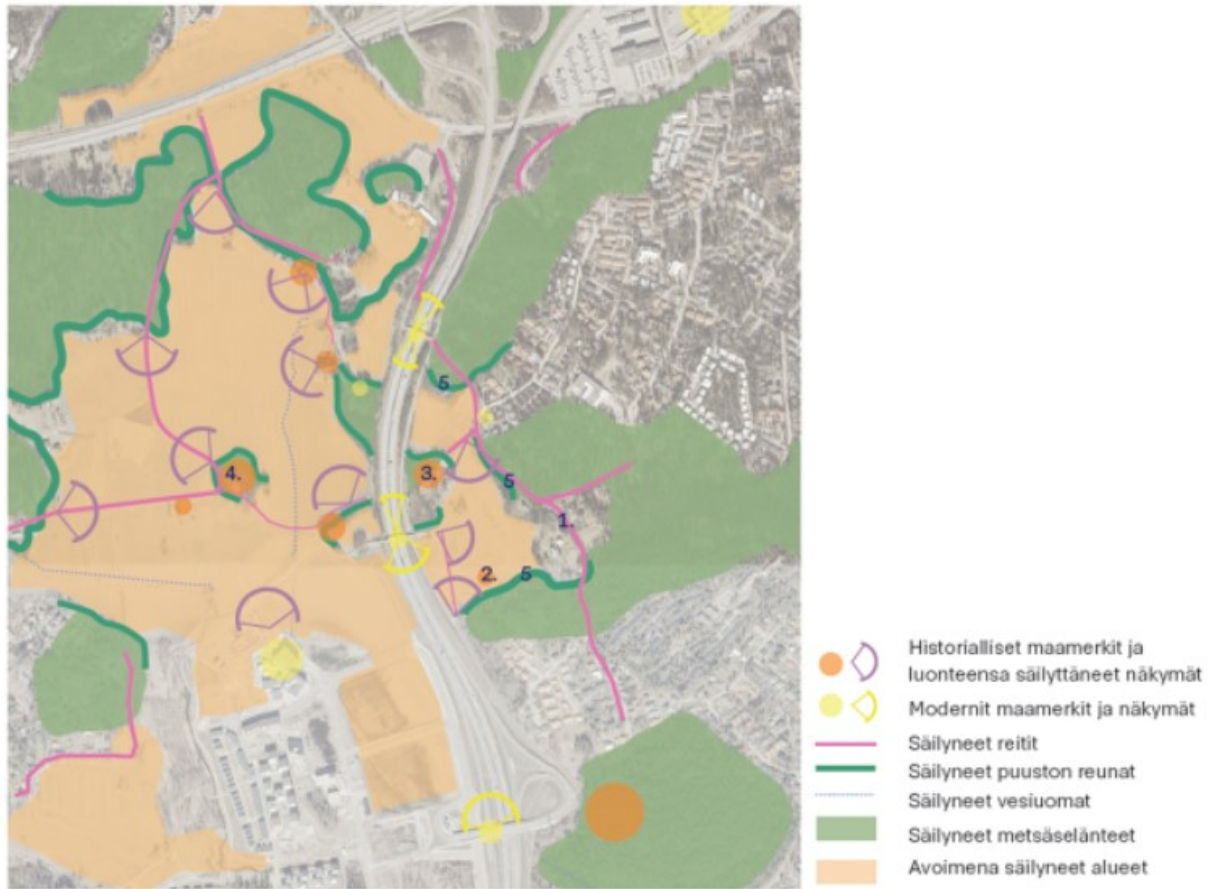


2001: Kehä II valmistui v. 2000. Väylän yli kuljetaan Nygrannaksen ja Möllimäen siltojen kautta. Kartta: Espoon karttapalvelu.



2019: Suurpellon rakennukset sulkevat avointa maisematilaa. Kehä II:n uusi Lukukallion liittymä ja sen sillat sirpaloittavat maisemaa ja nakertavat Lukukallion metsäkumpareen reunaa. Kartta: Espoon karttapalvelu.

Kolme ilmakuvaa Nygrannaksen alueelta vuosilta 1976, 2001 ja 2019. Nomaji maisema-arkkitehdit ovat koonneet kuvat Espoon karttapalvelusta. Kuvista näkee, kuinka Kehä II:n rakentaminen vuonna 2000 on muuttanut maiseman tilallisuutta.



Yhteenvetokartta Nomaji maisema-arkkitehtien laatimasta kulttuuriympäristöselvityksestä.

2.16. Ympäristön häiriötekijät

Kehä II:n ja viereisten katujen liikenne aiheuttaa melua suunnittelualueelle sekä heikentää ilmanlaatua.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Yleisenä tavoitteena on täydentää yhdyskuntarakennetta ja lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti. Suunnittelualue sijoittuu MAL 2023 -suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle. Kehä II:n varsi on yhdyskuntarakenteen tiivistämisen painopistealuetta.

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.6.2015 seuraavat kaavalliset tavoitteet laajemman Nygrannaksen alueen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Asukasmäärä täsmentyy jatkosuunnittelussa ja lautakunta ottaa siihen kantaa myöhemmin kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja tarkastellessaan. Tavoitteena on riittävä asukasohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään rakentamistypologialtaan erityyppiseen osa-alueeseen ja vaiheeseen.

1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologistia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitien viereen.

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan tässä vaiheessa pääosin suojaviheralueeksi. Liikenteen haittojen mahdollisesti tulevaisuudessa vähentyessä suojaviheralueet on mahdollista suunnitella tehokkaaseen rakentamiseen väylän välityskykyä heikentämättä.

1.3. Julkisille lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

2. Liikenne

2.1. Alue yhdistyy Mankkaaseen ja Suurpeltoon uusien katu- ja virkistysyhteyksien kautta. Katuverkon osalta tavoitteena on mahdollistaa alueella joukkoliikenne. Nykyisen asutuksen osalta etsitään ratkaisuja, joilla tasataan olemassa olevan katuverkon kuormitusta, sekä parannetaan palveluiden saavutettavuutta.

2.2. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien osalta huomioidaan erityisesti itä-länsisuuntaiset yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsisuuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraittina. Väylien laatuun kiinnitetään huomiota.

3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäähdytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakylmän tuotantoon soveltuville alueille.

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntitulojen, kehittämiskorvausten ja maankäyttösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin muutoksin:

Lautakunta edellyttää, että näiden muutosten pohjalta tehdään vaihtoehtoisia esityksiä, joissa vähintään yhdessä otetaan nämä kaikki huomioon. Kunkin vaihtoehdon osalta esitellään lautakunnalle myös vaihtoehdon asukasmäärät sekä kaavatalous.

1) Palautuksen aikana harkitaan alueen jakamista useammiksi asemakaavoiksi, jotta nopeimmin valmistuvat osa-alueet eivät jää odottamaan suunnittelutyötä, maankäyttösopimusneuvotteluita tai valitusten käsittelyä.

2) Ennen lautakunnan seuraavaa käsittelyä, alueen eri osista laaditaan tarkemmat korttelisuunnitelmat, joiden avulla tutkitaan ja ohjeistetaan rakentamisen laatua ja tyyliä siten, että alueen eri osilla on selvät omat identiteettinsä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tarkastellaan missä tilanteissa eri kortteleissa on syytä osoittaa täsmälliset rakennuspaikat, missä ei ja missä soveltuvampi käytäntö olisi osoittaa nuolimerkinnällä raja, jota vasten rakennus tulee sijoittaa kiinni.

3) Kaikki uudet rakentamiseen tarkoitettavat, olemassa olevan rakennuskannan lähellä sijaitsevat korttelit, tarkastellaan uudelleen vielä sovittaen rakennusmassat paremmin olemassa olevaan rakennuskantaan istuviksi.

4) Asukasmäärätavoitetta vähennetään lautakunnan esittämien muutosten mukaisesti siten, että kaavaan jäävien asutusalueiden tehokkuutta ei nosteta.

5) Jatkosuunnittelussa varmistetaan, ettei pienmaaomistajien tonteille sijoiteta pelkästään parkkitilaa vaan maanomistajia kohdellaan tasa-arvoisesti.

- 6) Alueen suojeltavat luontokohteet ja niiden suojavyöhyke määritellään viher- tai erityisalueiksi.
- 7) Alueen liikenteen suuntautuminen nykyiseen ja rakennettavaan katuverkostoon tutkitaan eri rakentamismallivaihtoehdoissa. Jos alueen jonkin osan rakentaminen edellyttää jonkin katu yhteyden rakentamista ensin, asemakaavamääräyksiin sisällytetään määrättyjen korttelien rakentamisen ajoitusta koskeva rajoitus.
- 8) Alueen kaavataloudesta laaditaan yhteenveto, josta käyvät ilmi eri ratkaisujen vaihtoehdot.
- 9) Alueen luontoselvityksen tarkistus otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.
- 10) Alueen keskiosa toteutetaan lautakunnan edellisen evästyksen mukaisesti siten, että alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita.
- 11) Ristitie-nimisen läpiajokadun linjausta muutetaan siten, että Ristitie liittyy suoraan Nygrannaksenhakaan ja Krannilanpelto -niminen tie liitetään Ristitiehen siten, että Kehä II:n kanssa rinnakkainen Ristitie poistetaan Nygrannaksentien risteyskohdan ja Krannilantien uuden risteyskohdan väliltä asuinkorttelien länsipuolelta.
- 12) Lukukallion lakialueet säilytetään rakentamattomina.
- 13) Lukukallio-niminen tie poistetaan suunnitelmista.
- 14) Lukutien yhteys Lukusolmuun poistetaan suunnitelmasta ja Lukutietä kehitetään vain siltä osin, kun se tarvitaan palvelemaan Kokinkyläntien varren uusille asuintonteille kulkua Kokinkyläntieltä sekä kortteliin 26186 käyntiä Lukusolmusta. Samalla varmistetaan kuitenkin, että Uudenkylänmäki ei ole houkutteleva läpiajoon.
- 15) Kortteli 26186 on erityisen vaikea rakentaa suurten korkeuserojen vuoksi, ja sen muotoa ja rajautumista on tutkittava etenkin, jos katuverkoston muutos antaa siihen uusia mahdollisuuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 26.5.2021 kaavan valmisteltavaksi uudelleen korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja.

3.3. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien tavoitteiden ja palautuspäätösten huomioiminen

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2015 hyväksymät laajemman Nygrannaksen alueen tavoitteet sekä 11.4.2018 ja 26.5.2021 palautuspäätökset on huomioitu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmistelussa. Nygrannaksen

asemakaava-alue on jaettu kolmeen osaan: pohjoisosa (Möilimäki), keskiosa (Nygrannas) ja eteläosa (Lukukallio).

Keskiosaan Nygrannaksen alueelle laaditaan ensimmäisenä asemakaava. Keski-osaan on tehty korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Tommila Oy), jossa on otettu huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuspäätökset. Korttelisuunnitelmassa on tutkittu rakentamisen tyyliä ja laatua. Keskiosan alueen identiteettinä on luonnonläheinen, ekologinen ja lämminhenkinen, suhteellisen tiivis uusi asuntoalue, jossa säilytetään merkittävästi virkistysaluetta. Alueelle on suunniteltu pientaloja ja matalia kerrostaloja. Suunnitelma sisältää laajan virkistysalueen ja Kehä II:n ylittävän yhdistetyn viher-, jalankulku- ja pyöräily sillan yhdistämään alueen Suurpeltoon ja sitä kautta Keskuspuistoon. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakentaminen on matalampaa ja väljempää erityisesti nykyisen pientaloalueen puolella. Nauhamaiset kerrostalot on puolestaan sijoitettu Kehä II:n puolelle Suurpeltoa vastapäätä suojaamaan aluetta Kehä II:n melulta. Alueen keskelle kortteleihin 26195–26201 on suunniteltu kaupunkipientaloja.

Virkistysalueiden laajuudesta noin 15,7 ha (noin 38 % suunnittelualueesta) johtuen asumisen korttelialueet rakennetaan tehokkaasti (korttelitehokkuus on keskimäärin noin $e = 0.70$). Lisäksi alueen sijainti Kehä II:n varressa, tiivistämistavoitteet ja kaavatalous puoltavat tiiviimpää rakentamista. Päivitetystä suunnitelmassa Nygrannaksen keskiosaan on suunniteltu uudisrakentamista yhteensä noin 72 000 k-m², josta noin 61 000 k-m² on asumista. Suunnittelualueen aluetehokkuus on noin $e = 0.18$ (sisältäen Kehä II:n liikennealueen). Vuonna 2018 palautetussa kaavaehdotuksessa aluetehokkuus oli $e=0.31$. Vuonna 2018 palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeus on vähentynyt noin 26 000 k-m².

Alueen luontoselvitystä on päivitetty ja suunnittelussa on huomioitu liito-oravien ydinalueet kulkureitteineen ja sammaleesiintymät. Alueet kaavoitetaan VL/s-merkinnällä. Luonnonsuojelulailta tiukimmin suojellut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on merkitty kaavaan s-1- ja sl-suojelumerkinnöillä.

Alueen liikenteen suuntautumista nykyiseen ja tulevaan katuverkkoon on tutkittu. Suunnittelualueelta ei esitetä ajoneuvoliikenteen yhteyksien avaamista olemassa olevalle pientaloalueelle, jotta olemassa olevan alueen liikennemäärät eivät kasva ja lisää häiriöitä. Alueen uusi kokoojakatu Taavinkylänkaari on linjattu Kehä II:n puolelta, koska vanhan Nygrannaksentien ympäristössä sijaitsee liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kokoojakatu on mitoitettu mahdollistamaan bussiliikenne.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi laajemman Nygrannaksen asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet 10.6.2015. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Tavoitteena on riittävä asukas pohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi sekä yhdyskuntataloudellisesti kestävä kaupunkirakenteen muodostamiseksi.

Asemakaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti. Suunnittelualaue sijoittuu MAL 2023 -suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle. Kehä II:n varsi on yhdyskuntarakenteen tiivistämisen painopistealuetta

Nygrannaksen asemakaavaehdotus noudattaa Espoon eteläosien yleiskaavan vahvistumisen jälkeen laadittua Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaa, jossa suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Suunnitellut rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Alueelle osoitetaan laajoja virkistysalueita ja tehokkuuksiltaan erilaisia korttelialueita. Tavoitteena on monipuolinen asuntotuotanto. Tehokkaalla rakentamisella virkistysalueita säilyy enemmän. Asemakaavassa esitetyt rakentamisalueet ovat pienempiä kuin yleiskaavassa rakentamiseen varatut alueet. Eli osia yleiskaavan rakentamisalueista asemakaavoitetaan virkistysalueiksi, joilla turvataan tärkeät ekologiset ja virkistysyhteydet, luonto- ja liito-orava-alueet. Asuinkerrostalot vastaavat alueellisen elinkaariasumisen kysyntää. Lähialueella sijaitsee paljon suuria pientaloasuntoja. Uusille esteettömille asunnoille on kysyntää. Erityisesti ikääntyvät pientaloasukkaat hakevat tämäntyyppisiä kerrostaloasuntoja.

Asemakaavalla mahdollistetaan Kehä II:n viereen Nygrannaksen alueelle uusi viihtyisä asuntoalue, jonka rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Asemakaavoituksella varmistetaan alueen virkistys- ja ekologiset yhteydet sekä säilytetään tärkeät luontokohteet. Alue sijaitsee hyvin saavutettavissa Kehä II:n varrella. Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Taavinkylänkaari-niminen kokoojakuu, joka mahdollistaa hyvät yhteydet Suurpeltoon, Kehä II:lle ja joukkoliikenteen. Suunniteltu Kehä II:n ylittävä yhdistetty viher-, jalankulku-, pyöräily- ja ekologista yhteyttä palveleva silta yhdistää aluetta Suurpeltoon ja sitä kautta Keskuspuistoon. Kaavalla mahdollistetaan tarvittavat lähipalvelut, joita ovat koulu ja päiväkotii sekä tarvittaessa liiketilat kerrostalojen pohjakerroksissa. Ympäristön olemassa oleva asutus on huomioitu siten, että rakentaminen on matalampaa olemassa olevan pientaloalueen puolella ja uudisrakennukset sijoittuvat kauemmas olemassa olevista taloista.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 41,5 ha.

Kokonaiskerrosala on noin 74 000 k-m². Aluetehokkuus on $e_a = 0.18$.

Suojeltavia rakennuksia on yhteensä 1 285 k-m². Kaava-alueeseen kuuluu myös säilyvä AO-kortteli 26161, jonka rakennusoikeus on yhteensä 490 k-m².

Asemakaavassa on uutta asuinrakentamista noin 61 000 k-m², joka vastaa noin 1 220 asukasta (1 as / 50 k-m²).

Kaava-alueesta asemakaavoitetaan korttelialueeksi yhteensä noin 11,9 hehtaaria (29 %). Virkistysalueiden (sisältää pienen erityisalueen) pinta-alat ovat yhteensä noin 15,7 hehtaaria (38 %) ja liikenne-/katualueiden pinta-alat ovat yhteensä noin 13,9 hehtaaria (33 %).

Asuinkerrostalokorttelin 26190 (AK) pinta-ala on 17 394 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 16 850 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.97$.

Asuinkerrostalokorttelin 26191 (AK) pinta-ala on 6 916 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 7 300 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 1.06$.

Asuinkerrostalokorttelin 26192 (AK) pinta-ala on 10 294 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 12 600 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 1.22$.

Asuinpientalojen korttelialueen 26190 (AP-1) pinta-ala on 3 454 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 1 080 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.31$.

Asuinpientalojen korttelialueen 26011 (AP-1) pinta-ala on 3 153 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 830 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.26$. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan AO-kaavaan nähden 200 k-m².

Asuinpientalojen korttelialueen 26194 (AP-1) pinta-ala on yhteensä 15 566 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 11 500 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.74$. Korttelitehokkuus on $e = 0.52$ (sisältäen LPA-1-alueen).

Asuinpientalojen korttelialueen 26195 (AP-2) pinta-ala on 1 884 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 1 150 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.61$.

Asuinpientalojen korttelialueen 26196 (AP-2) pinta-ala on 3 790 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 2 725 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.72$.

Asuinpientalojen korttelialueen 26197 (AP-2) pinta-ala on 2 649 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 1 775 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.67$.

Asuinpientalojen korttelialueen 26198 (AP-2) pinta-ala on 2 111 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 1 575 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.75$.

Asuinpientalojen korttelialueen 26199 (AP-2) pinta-ala on 1 803 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 1 090 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.60$.

Asuinpientalojen korttelialueen 26200 (AP-2) pinta-ala on 1 661 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 1 225 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.74$.

Asuinpientalojen korttelialueen 26201 (AP-2) pinta-ala on 2 073 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 1 425 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.69$.

Erillispientalokorttelialueen 26161 (AO) pinta-ala on 2 448 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 490 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.20$.

Erillispientalokorttelialueen 26193 (AO/s) pinta-ala on 7 898 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 965 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.12$.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen 26007 (YL) pinta-ala on 27 810 m² ja rakennusoikeus on 11 000 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e = 0.40$.

Autopaikkojen korttelialueen 26194 (LPA-1) pinta-ala on 6 703 m².

Autopaikkojen korttelialueen 26007 (LPA-2) pinta-ala on 1 066 m².

Raanukujan yleisen pysäköintialueen (LP) pinta-ala on 269 m².

Krannilankallion yleisen pysäköintialueen (LP) pinta-ala on 468 m².

Taavinkylänkaaren yleisen pysäköintialueen (LP) pinta-ala on 301 m².

Taavinsuon–Männistönmäen–Nybybergetin (VL-1/s) lähivirkistysalueen pinta-ala on 83 105 m².

Nygrannaksenhaan–Nygrannaksenkallion lähivirkistysalueen (VL-1/s) pinta-ala on 27 020 m².

Kranninkulman (VL-1/s) lähivirkistysalueen pinta-ala on 1 962 m².

Nybybergetin lähivirkistysalueen (VL-2/s) pinta-ala on 26 679 m².

Nygrannaksenpellon–Dåvitsbynmäen lähivirkistysalueen (VL-2/s) pinta-ala on 14 688 m².

Nygrannaksenojan puistoalueiden (VP) pinta-alat ovat yhteensä 1 484 m².

Kalvhagenin erityisalueen (EV-1) pinta-ala on 1 977 m².

Katualueiden pinta-ala on yhteensä noin 4,2 ha.

Kehä II:n maantien alueen (LT) pinta-ala on noin 9,6 ha.

4.3. Maankäyttö

4.3.1. Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1)

Kehä II:n puolelle sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueet (26190– 26192), jotka rakennetaan umpikortteleiksi. Kerrostalot suojaavat piha-alueita sekä pientaloaluetta laajemminkin Kehä II:n liikenteen häiriöiltä. Rakennukset sijoittuvat suunnittelualueen alaville osille Suurpeltoa vastapäätä ja muodostavat porttiaiheen alueelle saavuttaessa. Rakennukset ovat enintään neljäkerroksisia ja pysäköintipaikat sijoittuvat piha-kansien alle. Pohjakerrokseen katutasoon saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

Kerrostalokorttelien rakennusoikeus on yhteensä 36 700 k-m². Lisäksi korttelin 26190 piha-alueella sijaitsee 50 k-m² suuruinen suojeltava talousrakennus, jota käydään esimerkiksi yhteistilana.



Asemapiirros kortteleista 26190–26192. Arkkitehdit Tommila Oy.

Asuinpientalojen korttelialueet 26194 (AP-1)

Suunnittelualueen korkeimmille kohdille kortteliin 26194 sijoittuu rivitalotyypisiä pientaloja. Rakennukset muodostavat laajuudeltaan erilaisia ryhmiä, jolloin alueen mittakaava pysyy viihtyisänä ja näkymiä virkistysalueille aukeaa rakennusten välistä. Rakennusten kerrosluvun tulee olla vähintään kaksi ja enintään kolme. Rakennusoikeus on yhteensä 11 500 k-m². Asuinpientalojen korttelialueiden (AP-1) väliin sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA-1), jolle sijoittuu korttelikokonaisuuden asuntojen autopaikkoja. Rinteeseen kaavoitetaan lisäksi jalankulkuyhteys Ryijypolku, joka johtaa Taavinkylän koululta Nygrannaksenhaan virkistysalueen kautta Kehä II:n ylittävälle viher-, jalankulku- ja pyöräily sillalle. Uusien pientalokorttelien ja olemassa olevan asuinalueen väliin jää metsäistä virkistysaluetta.

Asuinpientalojen korttelialue 26011 (AP-1)

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset erillispientalojen (AO) kiinteistöt 49-26-11-5 ja 49-407-4-73 (osoitteet Nygrannaksentie 24 ja 26) muutetaan kaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Tonteille ajo tapahtuu jatkossakin Nygrannaksentieltä. Rakennusten kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 830 k-m², mikä on noin 200 k-m² enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Korttelialueen 26011 eteläosassa sijaitsevat liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat suojellaan. Suojeltavalla alueella saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueita alueella kasvavan puuston kasvuolosuhteet turvaten. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Säilytettävä puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Aluetta ei saa käyttää työmaa-aikaiseen liikennöintiin, varastointiin tai koneiden säilytykseen.



Asemapiirros asuinpientalojen korttelialueilta 26194 ja 26011. Arkkitehdit Tommila Oy.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)

Rinteen pientalokorttelien (26194 AP-1) väliin sijoittuu autopaikkojen korttelialueet, jotka toimivat pientalojen ajoyhteytenä ja pysäköintialueena. Sähköautojen latauspisteet tulee toteuttaa kaikilla autopaikoilla. Ajoyhteys toteutetaan kävelijöiden ehdoilla siten, että ajoyhteys tulee toteuttaa hidaskatumaisena, jossa ajonopeudet ovat enintään 20 km/h.

Asuinpientalojen korttelialue 26190 (AP-1)

Suunnittelualueen keskiosaan Krannilankujan päähän, laajan virkistysalueen tuntuun sijoittuu pientalokortteli 26190. Korttelissa sijaitseva 160 k-m² suuruinen mansardikattoinen asuinrakennus suojellaan. Suojellun asuinrakennuksen ajoyhteys säilyy nykyisessä paikassa Uudenkylänauhteen kautta, jotta rakennuksen lähiympäristö säilyy.

Korttelin uudisrakentaminen 900 k-m² sijoittuu suojellun asuinrakennuksen länsipuolelle. Rakennusten kerrosluku on (1/2)III, koska rakennuspaikka sijaitsee rinteessä. Merkintä mahdollistaa yhden vajaan rinteeseen sijoittuvan kerroksen ja sen päälle kaksi kokonaista kerrosta. Lisäksi rakennuspaikan luoteisosaan sijoittuu suojeltava 20 k-m² suuruinen talousrakennus, joka voi toimia esimerkiksi yhteis- tai varastotilana.



Asemapiirros pientalokorttelista 26190. Arkkitehdit Tommila Oy.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP-2)

Suunnittelualueen keskelle virkistysalueen reunalle sijoittuu 61 kaupunkipientaloa (korttelit 26195–26201). Kaupunkipientalot ovat toisiinsa kiinnirakennettuja pientaloja, jotka sijoittuvat omille tonteilleen. Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan. Rakennusalat tulee jakaa omille tonteilleen. Tonttijakomääräys ei koske sr-merkinnällä osoitettua rakennusala, joka voi kuulua viereiselle tontille. Kahden tontin väliselle rajalle saa rakentaa yhteisen palomuurin keskelle rajaan.

Rakennusten kerrosluvun tulee olla vähintään kaksi ja enintään kolme. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 10 875 k-m². Tontikohtainen rakennusoikeus vaihtelee 175 k-m² ja 200 k-m² välillä. Alueella sijaitsee myös 50 k-m² ja 40 k-m² suuruiset suojeltavat talousrakennukset (sr).

Kaupunkipientalojen aluetta halkoo itä-länsisuuntainen Nygrannaksenojan hulevesiuoma, joka osoitetaan puistoksi. Kaupunkipientalojen tonteille on ajoyhteydet pihakatuilta ja pysäköintipaikat sijoittuvat pihakatuja puolelle.

Pientalokortteleissa 26194–26201 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.



Asemapiirros kortteleista 26195–26201. Kortteleihin sijoittuu yhteensä 61 kaupunkipientaloa. Arkkitehdit Tommila Oy.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen tontilta 49-26-161-16 (osoite Uudenkylänmäki 34) poistetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, koska se on tarpeeton. Lisäksi istutettavan alueen osa poistetaan jo olemassa olevan tonttiliittymän kohdalta sekä kaavaan lisätään hulevesi-, piha- ja melumääräykset.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)

Nygrannaksen tilakeskus sijoittuu Dävitsbyn kylämäelle kortteliin 26193. Rakennukset suojellaan ja pihapiiri rakennuksineen kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alue toimii myös osana Kehä II:n vihersillalle suunnattuvaa ekologista yhteyttä ja liito-oravien kulkuyhteyttä. Korttelialueelle ei osoiteta uudisrakentamista.



Asemapiirros korttelista 26193. Nygrannaksen tilakeskus sijoittuu Dävitsbyn kylämäelle.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Suunnittelualueelle osoitetaan korttelialue tarvittavien lähipalveluiden rakentamiseen. Suunnittelualueen koillisosaan Taavinkylän koulun läheisyyteen kortteliin 26007 on osoitettu varaus uudelle koululle ja päiväkodille. Tämän yhteyteen on mahdollista sijoittaa myös mm. liikuntapalveluita, kuten pelikenttä ja leikkipaikka. Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus on 11 000 k-m². Rakennusala on rajattu siten, että uudisrakennukset sijaitsevat vähintään 18 metrin päässä olemassa olevan pientaloalueen puoleisista tontin rajoista. Pientaloalueen rajalle on osoitettu alueen osa, jonka metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla siten, että puusto ja sen kasvuolosuhteet voidaan säilyttää. Aluetta ei saa käyttää työmaa-ajaiseen liikennöintiin, varastointiin tai koneiden säilytykseen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Pysäköintialueen reunaan tulee istuttaa tiheää, kerroksellista kasvillisuutta siten, että ajovalot eivät häiritse viereisiä asuinkiinteistöjä.



Asemapiirros korttelista 26007. Kortteliin sijoittuu uusi koulu ja päiväkotii. Arkkitehdit Tommila Oy.

Korttelialueita koskevia yhteisiä kaavamääräyksiä

2 § Lisärakennusoikeus, joka koskee asuinkerrostalojen korttelialueita (AK-1)

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- palveluteiset.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

3 § Rakentamistapa

Julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan korkealaatuisia ja viimeisteltynä. Teknisten tilojen ja pysäköintitilojen julkisivujen tulee olla samaa laatutasoa kuin muut julkisivun osat ja rakennukset.

Rakennuksen julkisivut, piha- ja kansirakenteet tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisinä. Tontin ja yleisen alueen rajapinta tulee toteuttaa luontevasti ja laadukkaasti.

Asuinkerrostalojen kerrosten lukumäärät tulee olla vaihtelevia ja massoittelun tulee olla monimuotoista. Rakennusten värien tulee vaihdella.

Kortteleissa 26194–26201 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.

Porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan pihalle ja myös kadulle, jos rakennus sijaitsee kadun varrella.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä mahdollisimman paljon luontoa säästämällä.

Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Katualueiden vaatimia maastoluiskia tai täyttöjä saa ulottaa korttelialueiden puolelle. Näillä alueilla tulee tällöin noudattaa myös muita korttelialuetta koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

4 § Hulevedet

AK- ja YL-korttelialueella vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m²:ä kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

AP- ja AO-korttelialueella piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m²:ä kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

5 § Piha-alueet

AO- ja AP-korttelialueilla pihan ilmeen tulee olla vihreä. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa mikroilmastoltaan mahdollisimman suotuisaan paikkaan. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

AK-korttelialueilla kansipihan ilmeen tulee olla vihreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena

mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Istutusalueet tulee toteuttaa ensisijaisesti vehreinä, kumparemaisina ja yhtenäisinä kokonaisuuksina. Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa mikroilmastoltaan mahdollisimman suotuisaan paikkaan. Kansipihan kulkualueiden tulee pääosin olla kivettyjä tai kivituhkapintaisia.

Korttelisuunnitelma

Korttelialueille on laadittu korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Tommila Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit ja WSP Finland Oy). Alueen identiteettinä on luonnonläheinen, ekologinen ja lämminhenkinen suhteellisen tiivis uusi asuntoalue, jossa säilytetään merkittävästi virkistysaluetta.

4.3.2. Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaavassa on huomioitu alueelta tunnistettuja luonto-, virkistys- ja maisemallisia arvoja. Suunnittelussa turvataan erityisesti itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys ja virkistysyhteys sekä kehitetään niitä nykyistä toimivimmiksi. Suunniteltu Kehä II:n ylittävä yhdistetty viher-, jalankulku- ja pyöräilyilta yhdistää aluetta Suurpeltoon ja sitä kautta Keskuspuistoon. Mitoituksessa on huomioitu myös hiihtolatuvaraus. Vihersillan avulla mahdollistetaan maakuntakaavan mukainen Kehä II:n ylittävä ekologinen yhteys. Kaavaa laadittaessa vihersillan sijainnin on arvioitu toimivan paremmin ekologista ja virkistysverkostoa yhdistävänä linkkinä asemakaavassa esitetystä paikasta kuin maakuntakaavakartalla esitetystä paikasta. Liito-oravan elinympäristöt suojellaan kaavassa.

Taavinkylän koulun viereen varataan metsäistä aluetta koulumetsäksi (Nygrannaksenkallio). Uuden korttelin läpi on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Nygrannakseenhaan virkistysalueelle. Suunniteltu uusi koulukortteli sijaitsee laajemman virkistysalueen vieressä.

Lähivirkistysalueita koskien on tehty kaavamääräyksiä ympäristön sekä maisemallisten, kulttuurihistoriallisten ja ekologisten arvojen säilyttämisestä.

VP

Puisto.

VL-1/s

Lähivirkistysalue, jonka luonne tulee säilyttää. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnonolot eivät olennaisesti muutu. Alueen kautta kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata. Taavinsuonreitti toteutetaan polkumaisena yhteytenä.

VL-2/s

Lähivirkistysalue, jolle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja. Alueen kautta kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata ja alueen laatua ekologisen yhteyden osana tulee kehittää tarvittaessa täydennysistutuksin. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnonolot eivät oleellisesti muutu.

EV-1

Suojaviheralue. Alueelle tulee istuttaa puustoinen ekologinen yhteys liito-oravan elinalueiden välille. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen kautta säilyy puustoinen latvusyhteys.

y-1

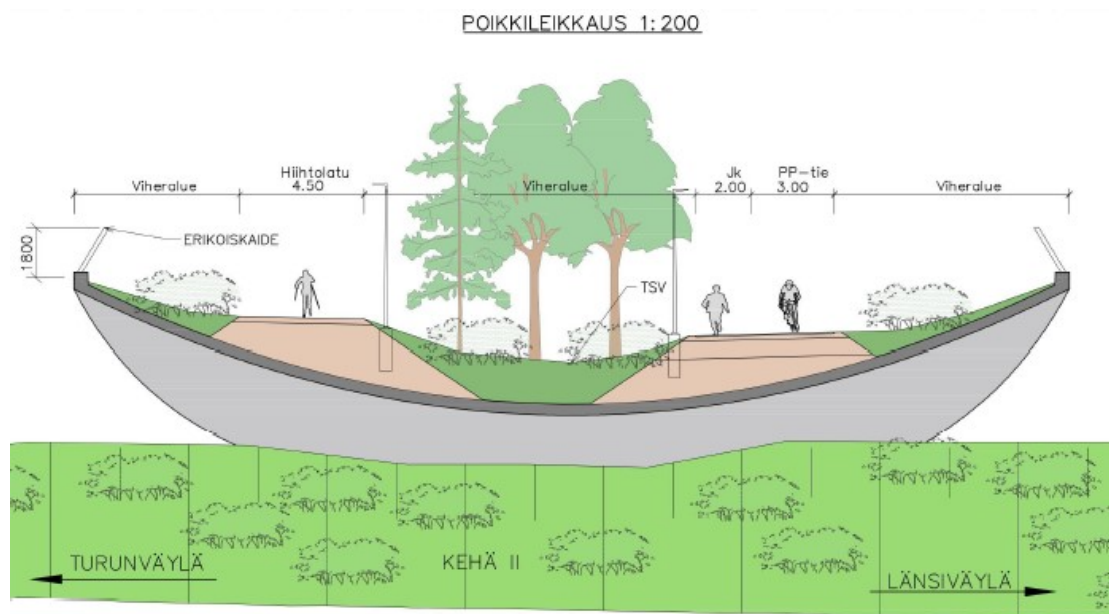
Liikennealueen ylittävä jalankulku- ja pyöräilysilta, joka toimii myös ekologisen yhteytenä. Silta on rakennettava vähintään 25–35 metriä leveänä vihersillana ja sillalle tulee varata riittävästi kasvualustaa puiden ja kerroksellisen kasvillisuuden istuttamista varten. Kulkureittien linjauksen ja reuna-alueiden hoitotoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että sillan yhteydet laajempiin puustoihin ja metsäisiin viheralueisiin kehittyvät ekologisesti toimivina.

Kaavaratkaisun avulla parannetaan alueen läpi kulkevaa itä-länsisuuntaista virkistys- ja ekologista yhteyttä, jonka Kehä II:n rakentaminen on aikanaan katkaissut. Samalla toteutetaan jo maakunta- ja yleiskaavatasoilla tunnistettu viheryhteys Kehä II:n yli.

Kaavan yhteydessä tilattiin konsulttitoimisto Rambollilta vihersillan teknistaloudellinen selvitys, jossa tarkasteltiin mahdollisuutta toteuttaa vihersilta Kehä II:n yli. Tavoitteena sillalle oli se, että se toimisi pieneläinten ja tulevaisuudessa myös liito-oravien ekologisen yhteytenä Kehä II:n yli. Sillan toisessa reunassa kulkisi erotellut jalankulku- ja pyöräiliikenne. Poikkileikkaukseltaan loivan paraabelin muotoinen silta mahdollistaisi runsaasti kasvualustaa sillan keskelle sijoitettaville puille ja sillan muoto ei edellyttäisi pilareiden rakentamista Kehä II:n välikaistalle. Kaareva rakenne on teknisesti tavanomaista siltaa haastavampi rakenne, mutta sillan betonin määrä on huomattavasti vähäisempi kuin perinteisissä betonisilloissa, tämä rakenne vähentäisi

sillan materiaalmääriä ja -kustannuksia, mikä tarkoittaisi pienempiä ilmastovaikutuksia Hiilineutraali Espoo 2030 -tavoitteen mukaisesti. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia tarkemmin kasvillisuuden sijoittelua esimerkiksi sillan toiselle puolelle, jolloin ekologisesta yhteydestä olisi mahdollista tehdä leveämpi.

Sillan on ajateltu palvelevan lumisina talvina myös osana Espoon latuverkostoa ja sillan avulla on tarkoitus kehittää latuverkostoa Mankaan ja Keskuspuiston välille. Latu voitaisiin toteuttaa niitypohjaisena, jolloin se täydentäisi Espoon niittyverkostoa ja hiihtokauden ulkopuolella latupohja voisi toimia osana ekologista yhteyttä.



Poikkileikkaus suunnitellusta vihersillasta. Ramboll Finland Oy.



Viistoilmakuva suunnitellusta vihersillasta. Ramboll Finland Oy.

4.3.3. Palvelut

Suunnittelualueen itäreunaan Taavinkylän koulun läheisyyteen kortteliin 26007 on osoitettu varaus uudelle koululle ja päiväkodille, jotka voivat palvella laajempaa aluetta. Tämän yhteyteen on mahdollista sijoittaa lisäksi mm. liikuntapalveluita, kuten pelikenttä ja leikkipaikka. Tavoitteena on mahdollistaa nelisarjainen yhtenäinen peruskoulu ja 8-12-ryhmäinen päiväkoti.

Asemakaavassa on mahdollistettu liike-, toimisto- ja palvelutilojen sijoittaminen kerrostalojen pohjakerroksiin.

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma tullaan päivittämään myöhemmin. Kerrostalokorttelit on alustavasti suunniteltu mahdolliseksi liittää Suurpellon imujätejärjestelmään, mutta se edellyttää suurta investointia järjestelmän laajentamiseksi.

4.4. Liikenne

4.4.1. Ajoneuvoliikenne

Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Taavinkylänkaari-niminen kokoojaku, joka on suunniteltu bussiliikenteelle jatkumaan pohjoiseen Kruununtielle. Asemakaavassa on estetty läpiajoliikenne Mankkaan pientaloalueelle. Kehä II:n liikennealuetta on hieman muutettu, jolloin kaavan tilavaraukset riittävät Taavinkylänkaaren kokoojakadun rakentamiseen. Lisäksi hieman virkistys- ja erityisaluetta muutetaan kaduksi. Liikennealue pienenee noin 5 000 m².



Kuva liikennealueen pienenemisestä.

Taavinkylänkaaren ennusteliikennemäärä on noin 2 000 ajon./arkivrk ja tilanteessa, jossa katuyhteys on läpiajettava (Lukusolmu \leftrightarrow Kruununtie)

Taavinkylänkaaren ajorata on 6,5 m leveä. Tonttikatujen ajorataleveydet ovat 5,5 m siten, että kadunvarsipysäköinti ei sijaitse ajoradalla vaan pysäköintitaskuissa. Tonttikaduille on osoitettu melko paljon kadunvarsipysäköintiä.

4.4.2. Jalankulku ja pyöräily

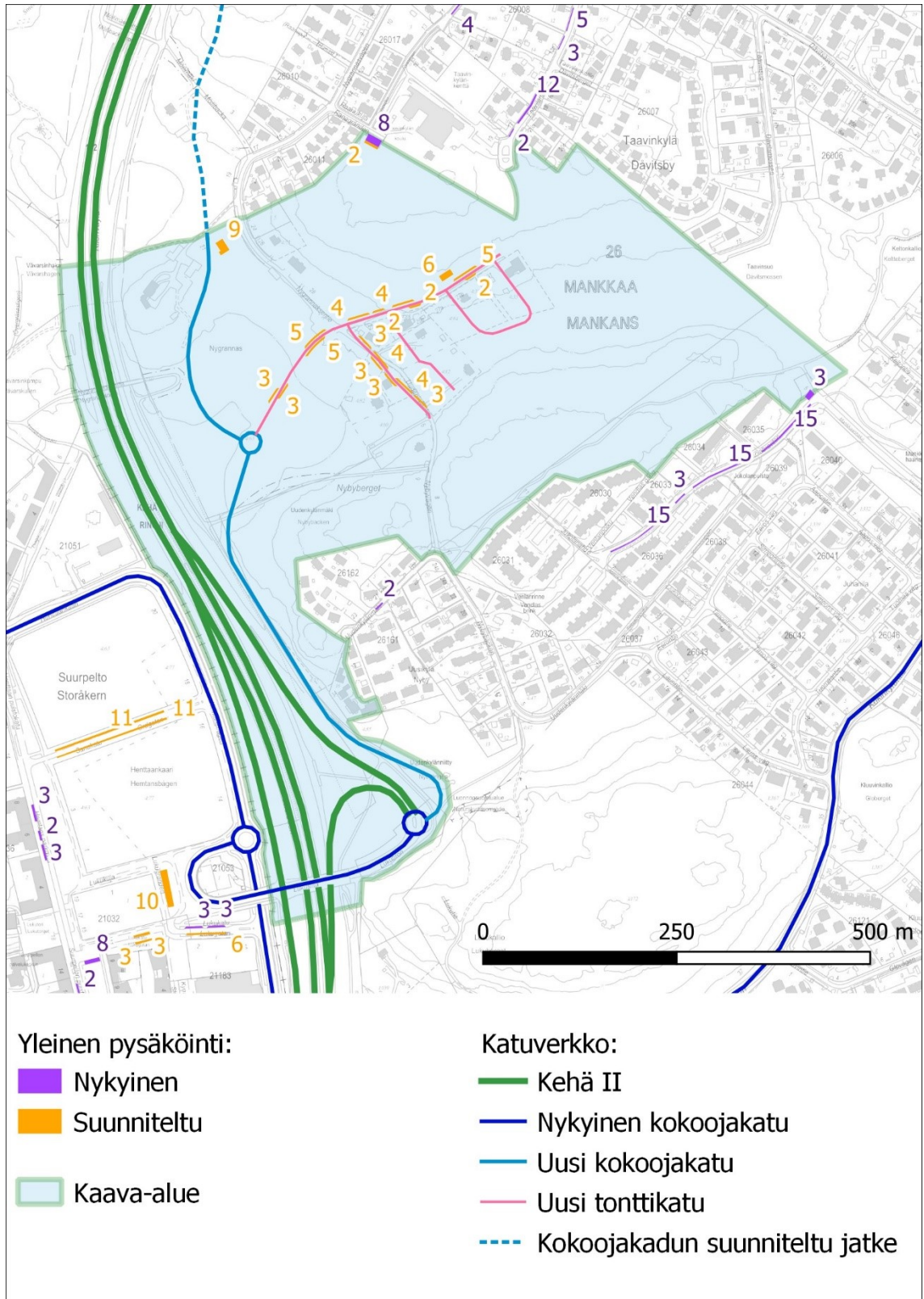
Taavinkylänkaaren varressa on eroteltu jalankulku- ja pyörätie, jota pyritään mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan baanin laatutason mukaiseksi. Laatutasoa (mm. leveyttä, erottelua) rajoittavat liito-oravien ydinalueet ja Kehä II:n meluaidat. Kaava-alueen keskellä sijaitsee alueen tärkein itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen reitti, joka yhdistää Mankkaan ja Keskuspuiston. Tämä itä-länsisuuntainen yhteys toteutetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaisesti kapeana ulkoilureittinä. Uudelle vihersillalle on suunniteltu myös hiihtoreitti. Kehä II:n suunnassa kulkee pyöräilyn nykyinen seutureitti.

Alueen tonttikaduille esitetään ajoratojen rinnalle jalkakäytävät. Pyöräily on uusien suunnitteluohjeiden mukaan siirretty ajoradalle.

4.4.3. Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Yleiset pysäköintipaikat (yhteensä noin 80 ap eli noin 1 ap / 800 k-m²) sijoittuvat pääasiassa uusien katujen varsille pysäköintitaskuihin. Raanukujan päässä sijaitseva pysäköintipaikka kaavoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Lisäksi Krannilankallion ja Taavinkylänkaaren katujen varteen tulee uudet pienet yleiset pysäköintialueet (LP).

Osa yleisistä pysäköintipaikoista voidaan jättää toteuttamatta.



Kuva: yleiset pysäköintipaikat.

Asemakaavan pysäköintimääräyksen 1 § mukaan autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot AK ja AP-1 kortteleissa 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- Asunnot AO ja AP-2 kortteleissa 2 ap / asunto
- Liiketilat 1 ap / 60 k-m²
- Toimistot 1 ap / 50 k-m²
- Julkiset lähipalvelut 1 ap / 200 k-m².

AP-1- ja LPA-1-korttelialueilla maan pinnalle rakennettavat autopaikat on jäseneltävä istutuksin.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

AK-1-korttelialueella polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k- m²
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 pp / 50 k- m²

AK-1-korttelialueella vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

YL-korttelialueella polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 50 k-m².

YL-korttelialueella vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

LPA-1-korttelialueella saa ja tulee järjestää ajoyhteydet. Sähköautojen latauspisteet tulee toteuttaa kaikilla autopaikoilla. Lisäksi ajoyhteys tulee toteuttaa hidaskatumaaisena, jossa ajonopeudet ovat enintään 20 km/h.

AP-2-korttelialueilla ajoyhteydet on toteutettu pihakatuna, jossa peruuttaminen kadulle sallitaan, mikäli näkemät huomioidaan. Tonttien kapeudesta johtuen autopaikat voivat olla myös peräkkäisiä. Kadun varteen, lähemmäksi kuin 4 m, ei sallita näköesteitä, kuten roskakatoksia ja aitoja, jotka ovat yli 80 cm korkeita. Keskitetty jätehuolto olisi myös toivottavaa.

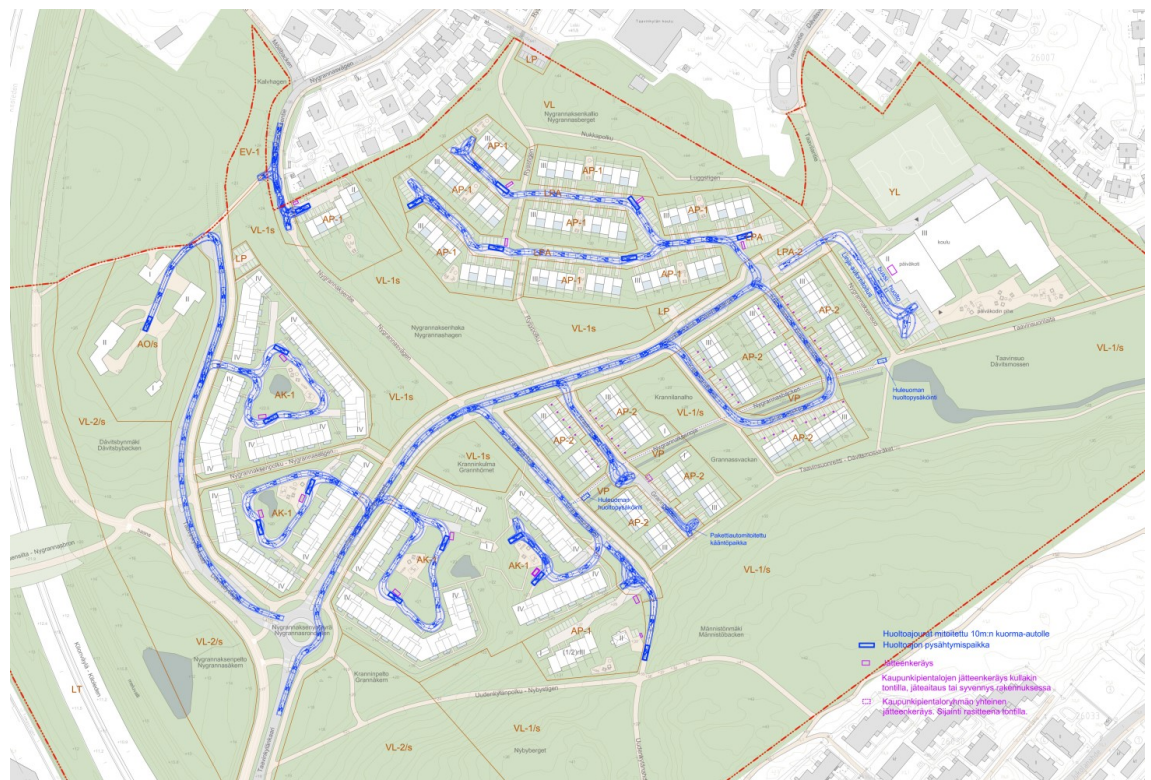
AK-1-korttelialueilla pysäköinti on pihakannen alla, jolloin pihakansi pitää mitoittaa raskaalle ajoneuvolle - kuten pelastus ja jätehuolto. Ajoneuvon painorajoitus tulee ilmoittaa selkeästi kyltillä jokaisen kulkureitin yhteyteen.

Niillä korttelialueilla, joissa pelastus- ja huoltoajo käyttävät samoja ajoväyliä, tulee huoltoajoneuvoille osoittaa pysähtymispaikat pelastustien ja nostopaikkojen ulkopuolelta. Jatkosuunnittelussa jätekatosten keskittämistä lähemmäksi katua tutkitaan.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta:

Tontin ja rakennuspaikan ajoväylä ja pysäköintialue on erotettava jalan- kulku-, leikki-, ja oleskelualueesta. Ajoväylä ei saa kulkea ristiin leikki- alueelle johtavan kulkutien kanssa. Jos risteämistä ei voida välttää, risteyspaikat on merkittävä rakenteellisin ratkaisuin.

Asetus koskee lähinnä AK-1 ja AP-1 korttelialueita, joissa leikkialueille kulku tapahtuu ”ajoväyliä” pitkin tai risteää ne.



Kuva: huoltoajoneuvon (10 m pitkä ajoneuvo) ajouratarkastelu.



Kuva: Pelastustiet ja nostopaikat.

4.4.4. Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alue tukeutuu Kehä II:n ja Suurpellon kautta ajaviin bussilinjoihin.

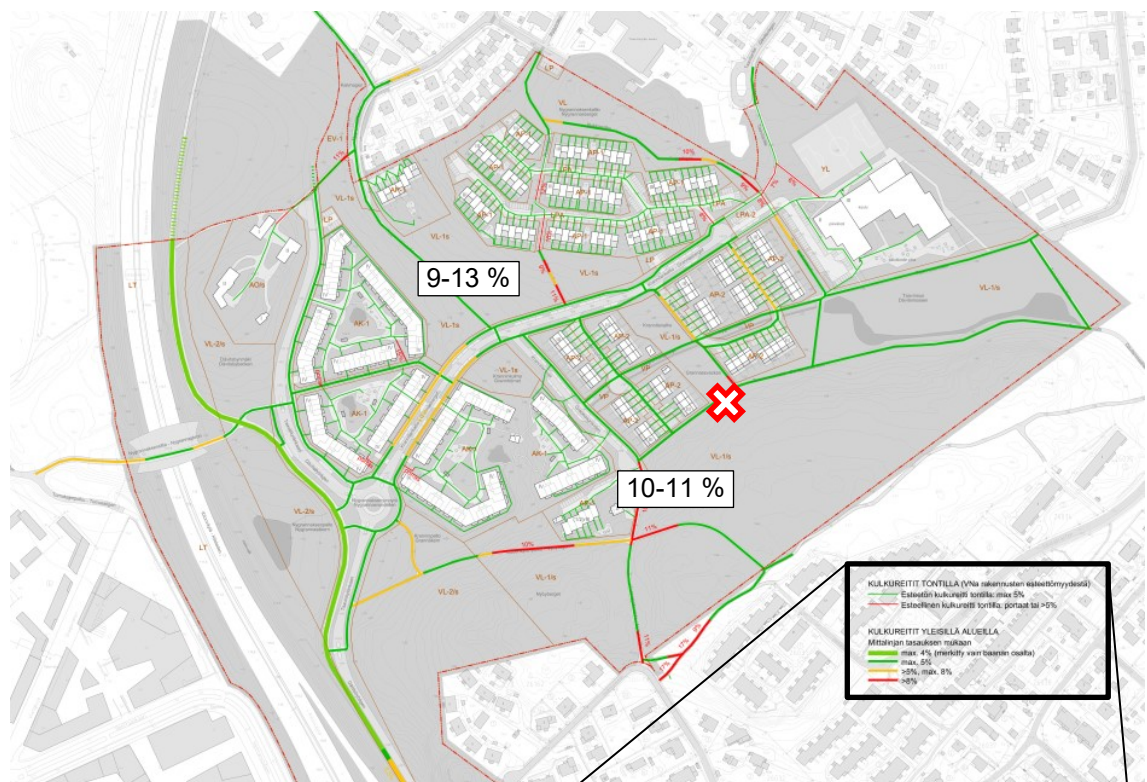
Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Taavinkylänkaari-niminen koojakatu, joka on suunniteltu bussiliikenteelle. Bussiliikenne on mahdollista toteuttaa sitten kun katu on läpiajettava (Lukusolmu \leftrightarrow Kruununtie).

Bussipysäkeille on asemakaavassa varattu tilaa ja ne sijaitsevat kiertoliittymän läheisyydessä (kiertoliittymästä luoteeseen).

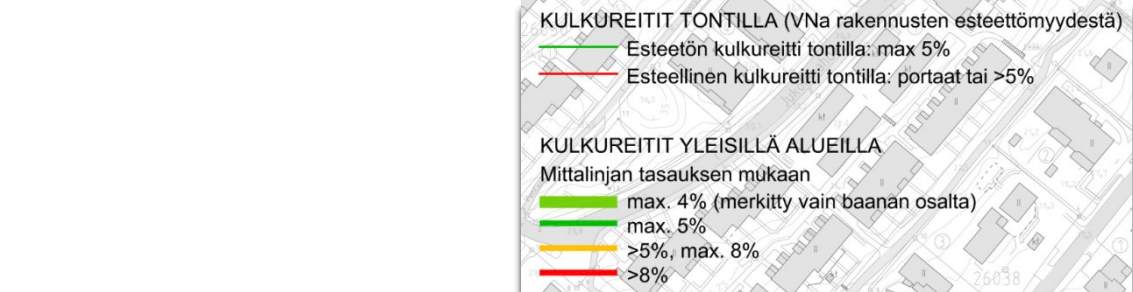
4.4.5. Esteettömyys

Esteettömyyden perustaso täyttyy, vaikka maasto on paikoin jyrkkäpiirteistä. Katujen (jalkakäytävien) pituuskaltevuus on enintään 8 %. Krannilankallio (kiertoliittymästä koilliseen) on kaduista jyrkin ja sen pituuskaltevuus on 8 % noin sadan metrin matkalta.

Ryijypolku, joka kulkee rinteessä sijaitsevan pientalokorttelin läpi, on jyrkimmillään 13 %, mutta Krannilankallion jalkakäytäviä kiertäen päästään 5 %:iin.



Kuva: Esteettömyyskaavio.



Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan Taavinsuonreitti poistetaan esteettömyyden perustasosta. Polku ei ole talvikunnossapidettävä eikä esim. pyörätuolilla kulkevalle taattu.

Esteettömyyden perustaso täyttyy kaduilla. Ulkoilureiteillä ja Ryijypolulla pituuskaltevuus on yli 8 %.

4.5. Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä koostuu kallio- ja moreeniselänteistä sekä savikkolaaksoista. Alueen topografian takia alueen rakennettavuus vaihtelee normaalisti rakennettavasta vaikeasti rakennettavaan. Merkittävä osa kaava-alueesta on kuitenkin normaalisti rakennettavaa.

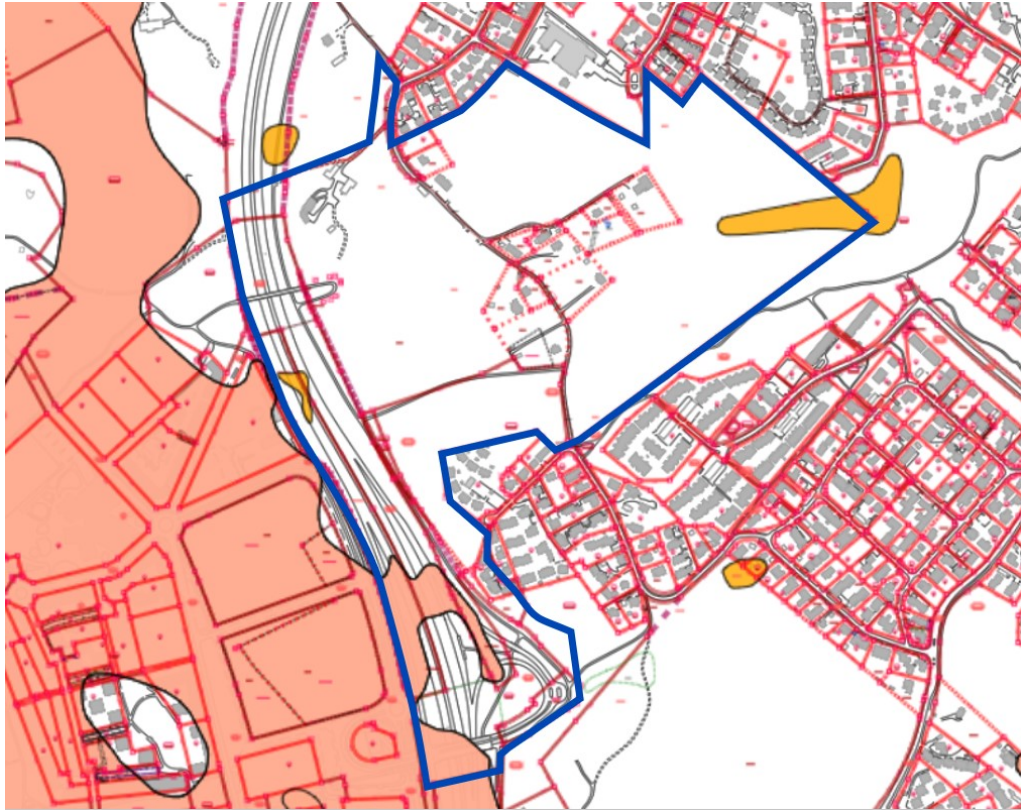
Suunnittelualueen matalimmilla kohdilla sijaitsevat alueet ovat potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Rakennussuunnittelun yhteydessä suositellaan alueella tehtäväksi tarkentava kartoitus, jossa selvitetään jo hapettuneen maa-aineksen ja vielä pelkistyneessä tilassa olevan rikkipitoisen maa-aineksen välinen vaihettumisvyöhyke. Kartoitustietoja hyödynnetään rakennussuunnittelun yhteydessä mm. materiaalivalinnoissa, sillä sulfaattilla on terästä ja betonia syövyttävä vaikutus. Hapontuottopotentiaali ja kokonaisrikkipitoisuus ohjaavat myös mahdollisten kaivumassojen loppusijoitusta sekä hulevesien käsittelytarvetta.

Sulfidisavialueella hulevesien ohjaamisessa on eduksi suosia viivytysaltaita, jotta alueellinen pohjavedenpinta ei tarpeettomasti laske. Sulfidisavi ei pääsääntöisesti aiheuta ongelmia huleveden laatuun, mikäli pohjaveden pinnan alapuolella esiintyneet potentiaaliset happoa tuottavat maa-ainekset eivät pääse hapettumaan.

Kaava-alueelta ei ole tunnistettu pilaantuneita maa-alueita.



Maaperä ja rakennettavuuskartta.



Kartta potentiaalisesti happamista sulfaattimaista.

4.6. Luonnonympäristö

Kaavaratkaisu on kokonaisuudessaan laadittu siten, että liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niiden ekologinen toimivuus ovat säilytettävissä. Kaavassa on merkitty eko-1-merkinnällä liito-oravan elinympäristöjen väliset ekologiset yhteystarpeet, joiden avulla varmistetaan liito-oravan puustoisten latvusyhteyksien säilyminen.

eko-1

Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja olevaa puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Kaavassa on osoitettu osa julkisten lähipalveluiden korttelialueen pihasta alueeksi, jonka metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla siten, että puusto ja sen kasvuolosuhteet voidaan säilyttää. Aluetta ei saa käyttää työmaa-aikaiseen liikennöintiin, varastointiin tai koneiden säilytykseen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus.

4.7. Suojelukohteet

Alueelta on tunnistettu sekä luonnonsuojelualailla suojeltuja luontoarvoja, että muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, jotka on huomioitu asemakaavamääräyksissä. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on neuvotellut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa alueen luontoarvojen ja suunnitellun maankäytön yhteensovittamisesta.

Asemakaavassa osoitetaan seuraavia suojelumääräyksiä:

s-1

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

sl

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Alueelta on rajattu kuusi lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Eteläisempi muinaisjäännosten alue on osa Dåvitsbyn keskiaikaista kylämäkeä. Se sijaitsee pääasiassa säilyvällä Nygrannaksen tilakeskuksen tontilla. Alueen vanhat kivimuurit suojellaan.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Möilimäenpelto on kivi- ja puurakenteinen asuinpaikka. Asemakaavassa alue on varattu suojaviheralueeksi, jolle istutetaan puustoa kehitettävää liito-oravayhteyttä varten. Puiden istuttamisesta tullaan neuvottelemaan museoviranomaisen kanssa.

sr

Suojeltava rakennus tai rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Suojelu kohdistuu rakennuksen julkisivuun, mukaan lukien sen katto, ikkuna- ja oviaukotus, hahmo, materiaalit ja väri. Korjauksissa on käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä. Palauttavia korjauksia saa tehdä. Toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Kaavassa suojellaan Nygrannaksen tilakeskus pihapiireineen, Krannilankujan päässä sijaitseva 1930-luvulla rakennettu mansardikattoinen asuinrakennus ja muutamia talousrakennuksia.

4.8. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelutyön yhteydessä päivitettiin aiemmin laaditut melutarkastelut uusien maankäyttö- ja rakennusten sijoitteluperiaatteiden, liikenne-ennusteiden sekä katujen linjausten ja tasausten perusteella.

Korkeimmat melutasot kohdistuvat Kehä II:n läheisyyteen sijoittuvien rakennusten julkisivuihin. Päiväaikana uloimpiin julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 65 dB päiväaikaisia keskiäänitasoja ja 58 dB yöaikaisia keskiäänitasoja.

Korkeimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot huomioiden julkisivujen äänitasoero-vaatimukseksi ΔL saadaan asuinrakennuksille 30 dB (65 dB - 35 dB = 30 dB). Muiden rakennuksien osalta tulee YMA 796/2017 vähimmäisäänitasoero 30 dB mitoittavaksi.

Kehä II:n puolella parvekkeiden rakenteiden äänieristävyyttä (äänitasoeroa) koskeva vaatimus on $\Delta L = 13$ dB (= 58 - 45 dB, yöajan ohjearvo mitoittava). Mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisivuille, joilla ohjearvotasot eivät ylity, ei niihin välttämättä tarvitse asentaa parvekelasituksia. Parvekelasituksia valittaessa tulee varmistua riittävästä ääneneristävydestä.

Uudenkylänmäellä oleville tontille on esitetty tonttimeluaita, jotta piha-alueiden melutason ohjearvot täyttyvät. Asuinalue sijaitsee kallion päällä ja lähellä Kehä II:ta, joten se on hankala muuten suojata melulta.

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) ilmanlaatuvohykkeet on otettu huomioon asuinkorttelien sijoittamisessa Kehä II:n läheisyyteen. Uudisrakentaminen sijoituu siten, että HSY:n minimietäisyys Kehä II:sta täyttyy. Kehä II:n liikenne-ennuste on noin 80 000 ajon/vrk vuonna 2050. Pääosa uudisrakentamisesta täyttää HSY:n suositusetaisyyden, joka on 150 metriä Kehä II:n ajoradasta. Ilmanlaatuvohykkeiden asuinrakennusten minietäisyys on 56 metriä. Lähimmillään yhden suunnitellun asuin-kerrostalon kulma sijoittuu noin 105 metrin etäisyydelle Kehä II:n ajoradasta. Lähin olemassa oleva suojeltu tilakeskuksen rakennus sijaitsee noin 50 metrin etäisyydellä Kehä II:n ajoradasta.

Melun ja ilmanlaadun huomioimista koskeva kaavamääräys (6§)

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Mikäli asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asuinhuoneiston avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylitä. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parvekettä.

Kehä II:n läheisyydessä sijaitsevien rakennusten tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilman puhdistamiseen tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaista suodattimia tai ottaa korvausilma riittävän korkealta tai korttelipihan puolelta.

4.9. Nimistö

Mankkaan kaupunginosan luoteisosa on kuulunut Dävitsbyn kylään, joka syntyi 1400-luvulla. Kun kylän alkutalo Dävits jakautui, toista taloa alettiin kutsua nimellä *Nygrannas*, johon sisältyy naapurina merkittävä sana *granne*. Nykyisin **Nygrannas** on käytössä myös alueennimenä.

Nygrannaksen tilan mukaan annettiin 1974 kadunnimi **Nygrannaksentie – Nygrannasvägen**. 80-luvulla kadun pohjoispään linjausta muutettiin. Nyt katuverkon edelleen muuttuessa nimi säilyy, mutta eteläpäässä katu lyhenee hieman ja muuttuu ulkoilureitiksi.

Vanhasta kalliionimestä *Nygrannasberget* saadaan viheralueennimet **Nygrannaksenkallio – Nygrannasberget** ja **Nygrannaksenhaka – Nygrannashagen**. Nygrannas-aiheisia nimiä ovat myös muun muassa **Nygrannaksenpolku**, **Nygrannaksensilta** ja **Nygrannaksenympyrä**.

Jotta Nygrannas ei toistu kaavanimissä liikaa, uusien kadunnimien **Krannilankallio – Grannasberget**, **Krannilankuja – Grannasgränden** ja **Kranninpiha – Granngården** sekä muun muassa viheralueennimen **Kranninpelto – Grannåker** alkuosat perustuvat suomen muresanaan *kranni* 'naapuri' ja ruotsin sanoihin *granne*, *granngård* ja *grannåker*. *Krannila*-nimiä oli jo alueen 1980-luvulla laadituissa, toteutumatta jääneissä suunnitelmissa. Naapuripitäjästä Nurmijärveltä tunnetaan vanhat tilannimet *Krannila* Kirkonkylässä ja *Kranni* Palojoella. Myös *Grannas* on tuttu perinteisestä asutuksenimistöä, sillä muualla Uudellamaalla on useita sennimisiä tiloja.

Etelän suunnasta Lukusolmusta Nygrannakseen johtavalle uudelle kokoojakadulle annetaan kylän ja nykyisen osa-alueen mukaan nimi **Taavinkylänkaari – Dävitsbybågen**. Kylämäen lähipeltojen kohdalla viheralueille on suunniteltu nimet **Dävitsbynmäki** ja **Nygrannaksenpelto**.

Asutusnimien *Dåvitsby* ja *Dåvits* mukaan annettua nimistöä on ollut lähistöllä jo pitkään. Esimerkiksi **Taavilantie – Dåvitsvägen** ja **Taavinsuo – Dåvitsmossen** ovat olleet jo 1970-luvulla kadunniminä, Taavinsuo myös viheralueennimenä. Viheralue jatkuu tällä nimellä suonokossa Nygrannaksen kaava-alueelle. Ulkoiluteille annetaan nimet **Taavinsuonreitti**, **Taavinsuonlaita** ja **Taavinsuonpitkos** sekä suon vanhan nimen *Nygrannasmossen* mukaan **Nygrannaksensuo**.

Kaava-alueen pohjoisosassa suojaviheralueen nimi **Kalvhagen** tulee vanhasta paikannimestä *Kalvhagen*. Samalla suunnalla **Raanukuja**, **Ryijytie** ja Ryijytieltä Nygrannakseen johtava **Ryijypolku – Ryastigen** on nimetty 80-luvulla. Toinen ulkoilutie saa nimen **Nukkapolku – Luggstigen**. Kudonta-aihepiiri perustuu tilannimeen *Vävars* (*vävare* 'kutoja').

Nygrannaksen eteläpuolisen suurkorttelin nimi **Uusikylä – Nyby** tulee asumuksenimestä *Nyby*. Kadunnimi **Uudenkylänmäki** säilyy, mutta lyhyemmän katuosuuden nimi **Uudenkyläntie** (1974) joudutaan poistamaan, koska katuverkko muuttuu ja Vantaalla on samanniminen katu. Ulkoilutiekse jäävä mäkinen tieosuus nimetään sen sijaan **Uudenkylänahteeksi**. Sen sivupolulle annetaan nimi **Uudenkylänpolku**, ja viheralueelle merkitään nimi **Nybyberget** vanhan kallionnimen mukaan.

Toisen naapurikulmakunnan nimi **Juhanila** on peräisin omakotitonttien palstoituksen ajalta 1900-luvun puolessavälistä ja perustuu Vanhan-Mankkaan tilan tuolloisen omistajan pojan etunimeen *Juhani*. Siitä siirryttiin viimeistään 60-luvulla aihepiirinimeämiseen Jukolan veljesten mukaan **Eerontiehen** asti. Myöhemmin on annettu myös nimet **Venlanpolku** ja **Männistönmuorinpolku**. Mäntymetsäinen viheralue Nygrannaksen ja Juhanilan välissä saa nyt saman aihepiirin nimen **Männistönmäki**.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

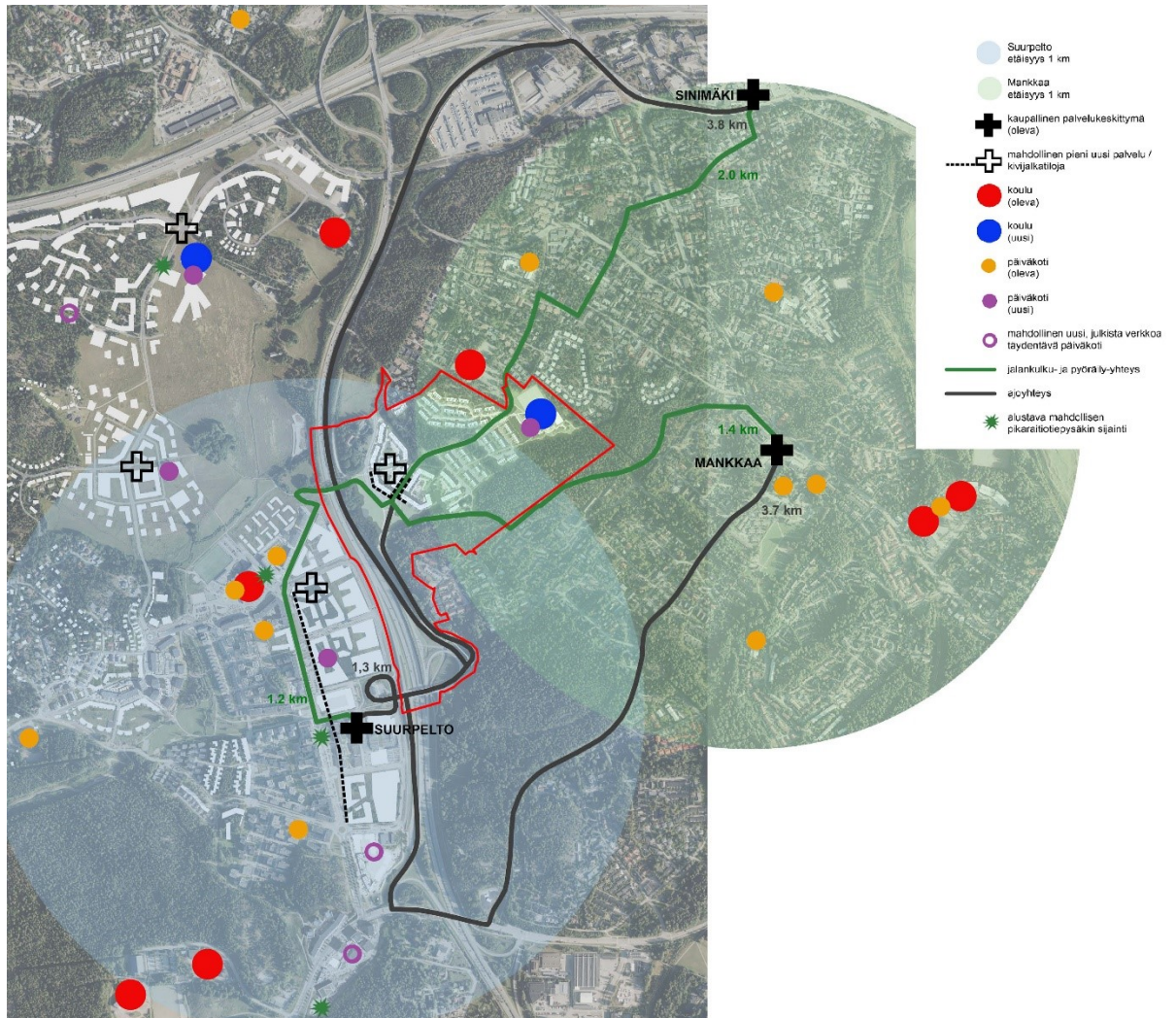
Asemakaava toteuttaa yleiskaavassa määritellyjä tavoitteita kaavoittaa suunnittelualue rakennetuksi alueeksi ja virkistysalueeksi. Kaavassa turvataan virkistys- ja ekologiset yhteydet. Asemakaava täydentää yhdyskuntarakennetta ja lisää asuntotontti-varantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti. Suunnittelualue sijoittuu MAL 2023 -suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle. Kehä II:n varsi on yhdyskuntarakenteen tiivistämisen painopistealuetta. Tiivis rakentaminen noudattaa myös Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

5.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen rakentaminen tarjoaa monipuolisesti erilaisia asumismuotoja hyvien julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee lähin koulu Taavinkylän koulu. Opinmäen koulukeskus päiväkotineen sijaitsee Suurpellossa Kehä II:n toisella puolella. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Suurpellon keskustassa ja Mankkaan keskustassa. Nämä sijaitsevat molemmat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähimmät kaupallisten palvelujen keskittymät ovat:

- Kauppakeskus Suuris Suurpellossa, matkan pituus 1,2 km (jalankulku- ja pyöräily-yhteys) ja 1,3 km (ajoyhteys)
- Kauppakeskus Mankkaanportti Mankkaalla, matkan pituus 1,4 km (jalankulku- ja pyöräily-yhteys) ja 3,7 km (ajoyhteys)
- Kauppakeskus Sinikallio Sinimäessä, matkan pituus 2,0 km (jalankulku- ja pyöräily-yhteys) ja 3,8 km (ajoyhteys).

Alueen rakentaminen osaltaan tukee erityisesti Suurpellon palveluiden toimintaedellytyksiä tarjoamalla niille uutta asiakaspohjaa. Kaavassa mahdollistetaan liike- ja palvelutilojen sijoittaminen kerrostalojen pohjakerroksiin.



Lähipalvelut ja etäisyydet. Arkkitehdit Tommila Oy.

Kaavassa on varattu tilat uudelle koululle ja päiväkodille, jotka palvelevat laajempaa aluetta. Asemakaava mahdollistaa uutta asuinrakentamista noin 61 000 k-m², joka vastaa noin 1 220 asukasta (1 as / 50 k-m²). Asukasmäärä vastaa noin 150 uutta perusopetusikäistä ja noin 110 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa.

Kaava-alueen rakentamisen myötä lähivirkistykseen käytetyn ympäristön pinta-ala pienenee, mutta latuyhteyden sisältävän vihersillan rakentamisen myötä yhteydet Keskuspuiston laajoihin virkistysalueisiin paranevat. Tällä voi olla vaikutusta ympäröivien asuinalueiden asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin. Toisaalta alueelle rakennetaan uusia ulkoilureittejä ja kulkuyhteyksiä, jotka parantavat kaikkien pääsyä virkistysalueille ja estävät luonnon kulumista. Asuinalueiden yhteydet virkistysalueille ovat hyvät.

Kaavassa esteettömyyden perustaso täyttyy, vaikka maasto on paikoin jyrkkiirteistä. Katujen (jalkakäytävien) pituuskaltevuus on enintään 8 %. Krannilankallio (kierrotiittymästä koilliseen) on kadusta jyrkin ja sen pituuskaltevuus on 8 % noin sadan metrin matkalta. Ryijypolku, joka kulkee rinteeseen suunnittelun pientalokorttelin läpi,

on jyrkimmillään 11 %, mutta Krannilankallion jalkakäytäviä kiertäen päästään alle 8 %:a.

Rakennusten massoittelulla pyritään luomaan näyttävä kokonaisuus, jonka identiteettinä on luonnonläheinen, ekologinen ja lämminhenkinen suhteellisen tiivis uusi asuntoalue, jossa säilytetään merkittävästi virkistysaluetta. Korttelisuunnitelmassa on tutkittu rakennusten varjostusta ja rakennukset on sijoitettu siten, että ne eivät aiheuta merkittävää haitallista varjostusta olemassa oleville tonteille verrattuna nykytilanteeseen.

5.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alue on suurelta osin normaalisti rakennettavaa. Potentiaalisimmat happamien sulfaattimaiden alueet sijoittuvat kaava-alueelle siten, ettei niihin kohdistu merkittäviä rakennustoimenpiteitä.

Kaava-alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja kaavaa koskevat tavoitteet ovat keskeisiä ilmastonmuutoksen hillinnässä. Ratkaisu tiivistää kaupunkirakennetta ja asumisen sijoittumista joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Alueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet eri suuntiin.

Kaavaratkaisussa asuinkortteleiksi kaavoitettavista alueista pääosa sijoittuu puuttomille entisille pelloille tai nykyisille tai entisille pihamaille. Asuinkorttelit 26194 (AP-1) ja 26198 (AP-2) sekä koulukortteli 26007 (YL) sijoittuvat metsäisille rakentamattomille alueille. Osa nykyisistä pihamaista on puustoisia.

Maaperää joudutaan muokkaamaan rakentamisen mahdollistamiseksi. Etenkin kallioalueille sijoittuvien korttelien sovittaminen maastoon edellyttää louhintaa. Kaavamääräyksissä edellytetään kuitenkin sovittamaan rakennukset maastoon maastonmuotoja seuraten ja välttämällä leikkauksia sekä pengerryksiä.

Osa alueen hiilinieluista poistuu uudisrakentamisen ja infrastruktuurin rakentamisen myötä, kun katu- ja korttelialueita sijoittuu nykyisille puustoisille alueille ja metsäympäristöön. Kaavaratkaisu säilyttää alueella rakentamisen jälkeenkin laajasti metsäisiä seläniteitä ja suoympäristöä ja alueelle on osoitettu puustoisina säilytettäviä tai kehitettäviä alueita. Nämä luontotyypit voivat osin muuntua ja rakentaminen voi altistaa säilyvää puustoa ja metsänreunoja esimerkiksi hyönteis- tai myrskytuhoille, kun valo-, kosteus- ja tuulisuusolosuhteissa tapahtuu muutoksia. Hiilinielujen säilymistä edistävät säästettävien viheralueiden yhtenäiset kokonaisuudet. Lisäksi pitemmällä aikavälillä uusi puusto ja kerroksellinen kasvillisuus voi osaltaan korvata poistuvia hiilinieluja. Ekologista yhteysverkostoa tuetaan ja kehitetään rakentamalla vihersilta ja lisäämällä puustoisuutta sillan ja laajempien viheraluekokonaisuuksien ja paikallisten ekologisten yhteyksien välillä.

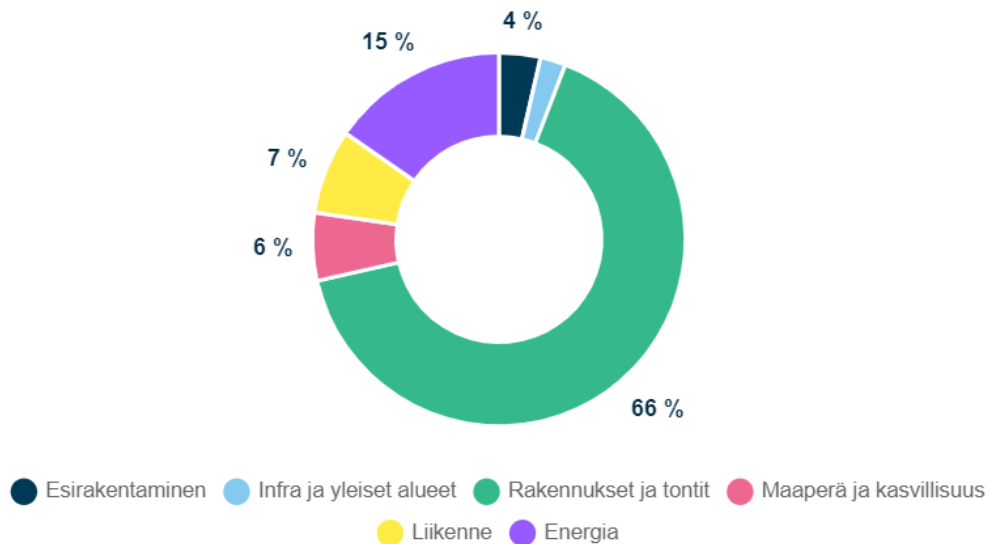
Kaavasunnittelussa on tarkasteltu hulevesien hallintaratkaisuja, jotka esimerkiksi ehkäisevät rankkasadetulvia. Nämä ratkaisut osaltaan auttavat sopeutumaan

ilmastonmuutokseen. Kosteat suoympäristöt on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Jatkosuunnittelussa tulee tarkasteltavaksi erityisesti kosteikkojen vesitasapainon varmistaminen nykyisen kaltaisena.

Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on tarkasteltu myös Planect -ohjelmalla (Sitowise Oy). Planectin käyttämä laskenta-ajanjakso on 50 vuotta. Vihersilta ja ulkoilureitit eivät ole mukana laskelmassa. Suurin osa hiilijalanjäljestä muodostuu rakennuksista ja tonteista (66 %) sekä energiasta (15 %), yhteensä 81 %. Liikenne muodostaa hiilijalanjäljestä 7 %, maaperä ja kasvillisuus 6 %, esirakentaminen 4 % sekä infra ja yleiset alueet 2 %. Rakentamisen, esirakentamisen, maaperän, kasvillisuuden, infran ja yleisten alueiden päästöt muodostuvat pääosin rakentamisen aikana. Liikenne ja energia ovat käytönaikaisia päästöjä. Kokonaisuudessaan kaava-alueelta muodostuu hiilijalanjälkeä noin 88 000 t CO₂e ja hiilikädenjälkeä noin –6 000 t CO₂e. Kerrosneliometriä kohden hiilijalanjälki on 24,6 kg CO₂e/k-m²/a ja hiilikädenjälki –1,6 kg CO₂e/k-m²/a.

Kaavaratkaisun kehittymisen aikana alueen hiilijalanjälki on kokonaisuudessaan pienentynyt huomattavasti rakentamisen määrän vähenemisen myötä. Kerrosneliometriä kohden hiilijalanjälki on hieman pienentynyt.

Hiilijalanjäljen osat



Kaava-alueen hiilijalanjäljen osat (Planect).

Jatkosuunnittelussa selvitetään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvien ja käytettävien massojen mahdollisimman tehokasta kierrättämistä.

5.3. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavaratkaisussa asuinkortteleiksi kaavoitettavista alueista pääosa sijoittuu puuttomille entisille pelloille tai nykyisille tai entisille pihamaille. Noin 8 ha nykyistä metsäistä aluetta osoitetaan rakennusalueiksi. Metsäisille rakentamattomille alueille sijoittuvat asuinkorttelit 26194 (AP-1) ja 26198 (AP-2) sekä koulukortteli 26007 (YL). Luontokuvioita, kasvullista pintaa ja kalliomaata häviää, mutta lajistoarvoiltaan tai luontotyypeiltään arvokkaimmiksi tunnistetut metsäkuviot on osoitettu pääosin viheralueiksi.

Alueella säilyy myös laajoja viheralueita, joiden ympäristö ja puusto säilytetään. Männistönmäen ja Nybybergetin lähivirkistysalue säilyy laajana metsäisenä selänteenä. Kaava-alueen pohjoisosassa säilyy Nygrannaksenkallion metsäinen lakialue, joka palvelee myös koulumetsänä ja siitä on lyhyt matka Ryijypolkua pitkin Nygrannaksen haan virkistysalueelle. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Dávitsbynmäen ympärillä säilyy nykyistä pienialaisemmin avointa Nygrannaksenpellon aluetta. Taavinsuon soinen ja metsäinen lähivirkistysalue säilyy rakentamattomana, harvinaisten sammalten elinympäristönä. Yhteensä noin 14 hehtaarin metsäisen alueen säilyminen turvataan asemakaavassa.

Alueen merkittävimmät luontoarvot, kuten liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat säilytetään asemakaavassa suojelumerkinnöillä ja ekologisten yhteyksien jatkuminen turvataan. Liito-oravien elinympäristö säilyy ekologisesti toimivana ja lajin lisääntymis- ja levähdyspaikoilla on viheralueeksi kaavoitettavilla alueilla hyvät edellytykset säilyä heikentymättöminä. Myös pientalokorttelissa 26011 sijaitsevat tunnetut ja potentiaaliset lisääntymis- tai levähdyspaikat voinevat säilyä heikentymättöminä, mutta tällä alueella ja sen itäpuolella olevassa korttelissa 26194 rakentaminen vaatii erityistä tarkkuutta, jotta yksittäisten puiden kasvuolosuhteet eivät heikkene.

Krannilankallio-katu halkaisee liito-oravan ydinalueen, mutta liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat kauempana kadun linjauksesta. Tarkemmassa katusuunnittelussa tulee varmistaa, että kadun rakentaminen voidaan toteuttaa mahdollisimman paljon olevaa puustoa säilyttäen ja kulkuyhteyksiä sekä ydinaluetta tukevaa uutta puustoa istuttaen. Rakentamisvaiheessa liito-oravan kannalta keskeinen kapea, puustovyöhyke tulee suojata asianmukaisesti, jotta voidaan varmistua sen säilymisestä.

Rakentaminen vaikuttaa hulevesien määrään ja virtaukseen. Lämpisemättömien pintojen määrä alueella lisääntyy. Kaava-alueen hulevedet pyritään hallitsemaan, viivyttämään ja mahdollisuuksien mukaan imeyttämään kaava-alueella. Alue lukeutuu tulvaherkän Gräsanojan valuma-alueeseen, joten kaava-alueen hulevesien viivytyksvaade on hieman tavanomaista suurempi. Alueella pyritään suosimaan vettä läpäiseviä pintoja hulevesien muodostumisen ehkäisemiseksi. Kaavatyön yhteydessä on laadittu suunnitelma korttelikohtaisesta hulevesien käsittelystä. Valuma-alueen tulvaherkyyden vuoksi korttelialueilla on tavallista suurempi hulevesien hallintavelvoite: hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella 1,5 m³ jokaista vettä läpäisemättömtä 100 m²:ä

kohden. Liikennöityjen alueiden hulevesiä tulee hallita myös laadullisesti läheisten virtavesien vedenlaadun turvaamiseksi. Virkistysalueilta on varattu tilaa myös alueelliseen hulevesien hallintaan.

Asemakaava mahdollistaa voimassa olevien yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaiset ekologiset ja virkistysyhteydet kaava-alueen halki. Yleiskaava 2060 luonnoksessa alueelle on merkitty sekä pohjoiseteläsuuntainen viheryhteys, eli virkistysalueita yhdistävä sijainniltaan ohjeellinen virkistysalue tai toisiinsa kytkeytyneiden virkistysalueiden sarja, että itä-länsisuuntainen ekologinen runkoyhteys. Tällä tarkoitetaan metsäalueiden ja niitä yhdistävien viheryhteyksien muodostamaa ekologisten yhteyksien runkoa, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Kehä II:n yli on nykyisellään virkistysyhteys, mutta itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys ei nykyisellään ole toimiva ja kaava-alueelle on laadittu suunnitelma Kehä II:n ylittävän vihersillan rakentamiseksi. Sillan toteutuminen ja puustoisuuden lisääminen avoimen alueen reunavyöhykkeellä olisi merkittävä parannus nykytilanteeseen nähden. Yhteyden toteuttamisen haasteet johtuvat erityisesti liikenneväylän leveydestä ja sitä reunustavista meluseinistä. Viheryhteys toteutuu osissa: virkistysyhteydet ylittävät Kehä II:n siltoja pitkin, Lukupuro virtaa Kehä II:n ali ja liito-oravien on kapeimmista kohdista mahdollista ylittää liikenneväylä liitämällä.

Vaikka alueelle suunniteltu rakentaminen muuttaa alueen ekologista verkostoa, esitetyt viherverkostoa koskevat toimenpiteet täydentävät erityisesti puustoisesta verkoston kytkeytyvyyttä tulevalle vihersillalle, jolle tällä hetkellä yhteydet kulkevat pääosin avoimessa maisemassa niittyalueita pitkin. Puustoisuuden säilyttäminen ja lisääminen parantaa ekologisten yhteyksien käyttöä myös muulle lajistolle, luoden muun muassa suojaa ja tarjoten elinympäristöjä. Vihersilta palvelisi muun muassa liito-oravan ja muiden piennisäkkäiden sekä esimerkiksi kauriiden ekologisenä yhteytenä Mankkaan ja Keskuspuiston välillä.

5.4. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Nygrannaksen asemakaava muodostaa liitosalueen Suurpellon ja Mankkaan pientaloalueen välille. Uusi kokoojakatu Taavinkylänkaari mahdollistaa alueen kytkemisen myöhemmin asemakaavoitettavaan Möilimäen alueeseen pohjoisessa ja etelässä mahdollisesti Uudenkylän ja Lukukallion alueeseen.

Kaavaratkaisun toteutuessa osa alueen vanhemmasta rakennuskannasta korvataan uudella ja tehokkaammalla rakentamisella. 1800-luvulta peräisin oleva Nygrannaksen tilakeskus sekä 1930-luvulla rakennettu mansardikattoinen rakennus ja muutamia talousrakennuksia suojellaan kaavassa. Asemakaava mahdollistaa monipuolisesti erilaista asuntorakentamista. Alueen luonne muuttuu rakennetummaksi.

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti tarkoituksenmukaista, koska se sijoittuu olevien kaupunginosien väliin täydentäen näin ollen kaupunkirakennetta ja tukeutuen Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Lähialueella on olemassa olevia päiväkotij- ja koulupalveluita ja julkista liikennettä. Uusi asukasohja luo mahdollisuuksia palvelutason parantamiselle. Kaava-alueelle varataan riittävät julkiset palvelut palvelemaan lähialuetta ja tulevia asukkaita. Taavinkylän koulun läheisyyteen on suunniteltu uusi koulu ja päiväkotij. Väestöennusteiden mukaan laajemmalla Mankkaan alueella on tulevaisuudessa tarve nelisarjaiselle yhtenäiselle peruskoululle ja 8-12-ryhmäiselle päiväkodille.

Kaavan toteuttaminen edellyttää investointeja alueen kunnallistekniikkaan sekä kuluyhteyksien ja yleisten alueiden rakentamiseen. Yleissuunnittelun yhteydessä kaava-alueen kunnallistekniikan toteuttamisen kustannuksia arvioitiin aiemman laajemman alueen kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä (kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2018). Kaavarakaisu on muuttunut kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatimisen jälkeen, jonka vuoksi kustannusarvio on suuntaa antava. Kaupunki saa kaavasta maankäyttösopimustuloja, joilla katetaan toteuttamisen edellyttämät infran investoinnit. Suunnitellulla rakennusoikeudella kaava on alustavan tarkastelun perusteella kaupungin kannalta taloudellisesti tyydyttävä.

Energiahuolto

Alueen rakennukset voidaan liittää kaukolämpöön verkostoa hieman laajentamalla. Kaukolämmön on tarkoitus olla hiilineutraalia vuoteen 2030 mennessä, joten kaukolämmön voidaan katsoa edistävän uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä. Kaukolämpöverkostoa voidaan käyttää myös mahdollisen alueella syntyvän hukkalämmön hyödyntämiseen siirtämällä hukkalämpöä verkostoon. Suuria määriä hukkalämpöä alueen toiminnoista ei välttämättä synny.

Toinen päälämmitysmuoto ainakin osalle alueen rakennuksista voisi olla maalämpö. Savikerros tosin paikoin vaikeuttaa maalämpökaivojen toteutusta. Maalämpö on kasvihuonekaasupäästöjen kannalta hyvä ratkaisu ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Maalämpöjärjestelmällä on mahdollista kattaa myös kesäaikaista jäähdytystarvetta maakyilmän avulla. Melko paljon jäähdytystä vaativia kohteita voivat olla toimistorakennukset ja liiketilat, joissain tapauksissa myös asuinrakennukset. Maalämpö- ja maakyilmä voidaan toteuttaa joko kiinteistökohtaisena tai alueellisena.

Aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa voidaan käyttää tukemaan pääenergiamuotoja. Aktiivinen aurinkoenergia tarkoittaa sähkön tai lämmön tuotantoa laitteistojen avulla. Passiivinen tarkoittaa ilman koneita tapahtuvaa auringon lämpöenergian hyödyntämistä rakennusten lämmityksessä. Massoittelussa ja aukotuksessa etelään ja länteen suuntautuminen vähentää lämmitysenergian tarvetta. Tällöin on kuitenkin huomioitava yllilämmöltä suojautuminen kesällä. Mahdollisesta aurinkosähkön tuotannosta huolimatta alueella tarvittava sähköenergia tulee lähtökohtaisesti pääasiassa valtakunnallisesta sähköverkosta.

Rakennusten lämmöntarve voidaan kattaa myös erilaisia tekniikoita yhdistävällä hybridijärjestelmällä. Tällöin voidaan yhdistää esimerkiksi kaukolämpöä, maalämpöä ja muita lämpöpumppuja sekä aurinkolämpöä hyödyntäviä ratkaisuja. Tämä mahdollistaa tapauskohtaisen ja tilannekohtaisen optimoinnin.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Liikenne

Lukusolmun eritasoliittymä on nykyisin vajaakäytössä ja alueen olevaa katuverkkoa ei pystytä helposti leventämään kokoojakatumitoitukselle riittäväksi. Liikenneverkon suunnittelun selkärankana onkin uusi Taavinkylänkaari-niminen kokoojakatu Lukusolmun liittymästä suunnittelualueelle. Kaava mahdollistaa kokoojakadun jatkamisen myöhemmin pohjoiseen asemakaavoitettavalle Möilimäen alueelle.

Asemakaava ei aiheuta läpiajoliikennettä nykyisille pientaloalueiden tonttikaduille.

Alueelle on tehty liikennemäärälaskelmat (alueen liikenteen suuntautuminen nykyiseen ja rakennettavaan katuverkostoon) erilaisilla liikenneverkkovaihtoehdoilla. Laskelmien tulosten perusteella liikenneverkkoa on tarkasteltu edelleen mallilla, jossa uuden alueen vaikutus oleviin liikennemääriin on mahdollisimman vähäinen. Liikenneennusteen pohjalta arvioiden paras liikenneverkkomalli on seuraava:

- Aluetta syöttävä pääreitti suuntautuu liikenneympyrästä lounaaseen, Lukusolmun liittymään (Taavinkylänkaari). Taavinkylänkaari jatkuu liikenneympyrästä luoteeseen ja päättyy kaava-alueen pohjoisreunalle. Katua on myöhemmin tarkoitus jatkamaan pohjoiseen Möilimäen alueelle.
- Liikenneympyrästä koilliseen on tonttikatu Krannilankallio. Yhteys säilyy katkautuna, ts. Taavinkylän koulun ja uuden YL-korttelin väliin ei esitetä ajoyhteyttä Taavilantielle.

Läpiajoa on tarvittaessa helppo tilannekohtaisesti rajoittaa tai helpottaa sulkeamalla/avaamalla läpiajot koilliseen, kaakkoon ja luoteeseen.

Lukusolmun liittymän ja Taavinkylänkaaren Kehä II:n varren osuuden järjestelyistä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa katualueen tilavarauksen, liikenneturvallisuuden, kadun kuivatuksen sekä liito-orava-alueiden ja -yhteyksien osalta.

Uusi kokoojakatu on suunniteltu myös bussiliikenteen reitiksi sitten kun katua jatketaan pohjoiseen asemakaavoitettavalle Möilimäen alueelle.

Jatkosuunnittelussa kortteleissa 26190-26192, tärinä tulee vielä huomioida, jos alueelle rakennetaan korotettu suojatie ylittämään Taavinkylänkaaren kadun.

5.5. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnitelman toteuttaminen muuttaa nykyisen metsäisten selänteiden, kulttuurimaiseman ja väljien pientalokiinteistöjen alueen tiiviimmin rakennetuksi asuinalueeksi. Vaikutus maisemaan on merkittävä. Puustoa kaadetaan, kalliota ja maastoa muokataan, täytetään ja louhitaan, jotta uudet rakennukset ja kadut voidaan toteuttaa alueelle. Olevaa katuverkostoa hyödynnetään kuitenkin mahdollisimman paljon verkoston pohjalla ja jyrkässä maastossa hyödynnetään rinneratkaisuja, joiden avulla pyritään välttämään turhaa louhimista. Riittävän loivien kulkuyhteyksien toteuttaminen ja rakentaminen rinteeseen vaatii kuitenkin paikoin voimakastakin maaston muokkausta.

Vihersillan rakentamisen voidaan tulkita liittävän Kehä II:n halkoman historiallisen Dåvitsbyn kylämäen palaset maisemallisesti yhteen. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin selvittää tarkemmin, miten sillan perustukset toteutetaan alueen arkeologinen perintö huomioiden. Alueen maaperää on kuitenkin muokattu merkittävästi jo nykyisen sillan ja Kehä II:n rakentamisen myötä, joten ei ole tiedossa, kuinka paljon arkeologisia arvoja alueella on säilynyt.

Nygrannaksen tilakeskuksen lähiympäristö on säilynyt avoimena ja vanha kylämäki erottuu maisemassa edelleen metsäisenä saarekkeena, kylänmäkenä, peltojen keskellä. Kaavaratkaisun mukaisen rakentamisen toteutuessa kylämäen asema maisemassa muuttuu ja heikkenee, kun itäpuolelle rakentuu uusi tilakeskusta rajaava kerrostalokortteli ja eteläpuolen avoimella entisellä viljelymaalla on tarve täydennysistutuksille ekologisen verkoston tukemiseksi. Kylämäen pohjois- ja eteläpuolella säilyy kuitenkin rakentamatonta aluetta, minkä vuoksi kylämäki hahmottuu maisemakuvassa vielä pohjoisesta tarkastellen.

Nygrannaksen tilakeskus suojellaan kaavassa. Tilakeskus sijoittuu Dåvitsbyn keskiaikaiselle kylämäelle. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Tilakeskuksen itäpuolelta laadittiin arkeologinen tutkimus, jonka perusteella alueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Möilimäenpelto on kivikautinen asuinpaikka. Asemakaavassa alue on varattu suojaviheralueeksi, jolle istutetaan puustoa kehitettävää liito-oravayhteyttä varten. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tullaan neuvottelemaan museoviranomaisen kanssa.

5.6. Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaava mahdollistaa uusia asukkaita, jotka käyttävät Suurpellon ja Mankkaan liikepalveluita.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Alueen toteutussuunnittelu ja rakentaminen voivat alkaa asemakaavan saatua lainvoiman. Todennäköisesti alueen kunnallistekniikan rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2026.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.

Korttelialueille on laadittu korttelisuunnitelma, joka ohjaa korttelien jatkosuunnittelua.

Kaava-alueesta on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka ohjaa yleisten alueiden jatkosuunnittelua. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma päivitetään hyväksymiskäsittelyyn.

6.3. Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutuksen seurannasta vastaa Espoon kaupungin rakennusvalvontakeskus. Katualueiden ja muiden yleisten alueiden toteuttamisesta vastaa Espoon kaupunkitekniikan keskus.

6.4. Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7. Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi 24.8.2015 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitti laajemman alueen.

7.1.1. Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet

- 27.3.2013. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 27.3.2013 asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet pöydälle seuraavaan kokoukseen.
- 9.4.2013. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 9.4.2013 asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet uudelleen valmisteltavaksi. Palautuspäätöksen jälkeen alueen liittymistä ympäristöön ja verkostoihin tarkasteltiin laajemmin. Kaavan tavoitteita täydennettiin mm. liikenteen, virkistyksen, luontoarvojen ja kestäväen kehityksen

osalta. Suunnitelmia tarkennettiin ottamaan paremmin huomioon tärkeä itä-länsi-suuntainen virkistysalue ja -yhteys poistamalla rakentamista alueen keskeltä.

- 20.5.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 20.5.2015 asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet pöydälle seuraavaan kokoukseen.
- 27.5.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 27.5.2015 asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet pöydälle seuraavaan kokoukseen.
- 10.6.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.6.2015 kaavan lähtökohdat ja tavoitteet. Lähtökohdat ja tavoitteet on kaavaselostuksen kohdassa 3.3.

7.1.2. Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 7.9.–6.10.2015.

Kaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus Taavinkylän koulussa 8.9.2015.

Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.–26.10.2020. Siitä saatiin yksi mielipide, jossa kiinnitettiin huomiota olemassa olevan pientaloalueen viereen tulevaan rakentamiseen ja niiden väliin jäävään alueeseen sekä huomautettiin, että uuden asuinalueen liikennettä ei tulisi sallia Nygrannaksentielle.

Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.–26.10.2020. Siitä saatiin yksi mielipide, jossa ilmoitettiin, että tontin tulisi olla samaa kaavaa naapuritontin Uudenkylänmäki 32:n kanssa, koska tonteilla on yhteinen pihapiiri.

7.1.3. Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Nygrannaksen valmisteluaineistosta saatiin 49 mielipidettä ja yksi lausunto. Mielipiteissä kiinnitettiin erityisesti huomiota alueen rakentamisen tehokkuuteen, määrään ja korkeuteen sekä oltiin huolissaan siitä, että Mankkaan luonne muuttuu. Mielipiteissä toivottiin pääasiassa vain pientalorakentamista tai virkistysalueita sekä useassa mielipiteessä esitettiin, että rakentaminen pitäisi sijoittaa Kehä II:n toiselle puolelle Suurpeltoon. Lisäksi huomautettiin mm. liikenteen lisääntymisestä, koulumetsästä, koulu-, päiväkotitontista, virkistysalueista, maakuntakaavasta ja yleiskaavasta. Toisaalta Nygrannaksen alueen keskiosan asukkaat ja kiinteistönomistajat puoltavat asemakaavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausui kunnallisteknisistä tarpeista ja jätehuollosta.

Nähtävilläolon jälkeen laadittiin asemakaavakartta ja -määräykset. Mielipiteitä on pyritty huomioimaan laatimalla tarkempia suunnitelmia, aineistoa ja kaavamääräyksiä uudisrakentamisen liittymisestä ympäristöön.

7.2. Kaavaehdotus

7.2.1. Kaavaehdotuksen käsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 27.3.2018 asemakaavaehdotuksen pöydälle seuraavaan kokoukseen. 11.4.2018. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen. Palautuspäätös on kaavaselostuksen kohdassa 3.3.

Alkuperäinen Nygrannaksen asemakaavaehdotus jaettiin kolmeen osaan. Nygrannaksen keskiosan alue erotettiin omaksi asemakaavaehdotukseksi ja siihen liitettiin Taavinkylä I:n (alunumero 240607) ja Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutokset.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2015 hyväksymät laajemman Nygrannaksen alueen tavoitteet ja 11.4.2018 palautuspäätös huomioitiin Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen valmistelussa (katso kaavaselostuksen kohta 3.4).

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 12.5.2021 asemakaavaehdotuksen pöydälle seuraavaan kokoukseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta äänesti 26.5.2021 kaavaehdotuksen palautusesityksistä. Lautakunta päätti palauttaa kaavan valmisteltavaksi uudelleen korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuspäätös huomioitiin Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Kortteli 26195 jaettiin seitsemäksi kaupunkipientalokortteliksi, joihin on suunniteltu yhteensä 61 kaupunkipientaloa. Lisäksi Taavinkylän koulun viereistä virkistysaluetta laajennettiin ja pientalokorttelin 26194 rakennusoikeutta vähennettiin. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeus väheni noin 7 700 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 2.3.2022 asemakaavaehdotuksen pöydälle seuraavaan kokoukseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 16.3.2022 asemakaavaehdotuksen nähtäville muutoksin äänestyksen jälkeen. Lisäksi lautakunta päätti, että tutkitaan minkälaiset ovat asemakaavalliset edellytykset Taavinkylän koulun laajentamiselle erillisen kouluratkaisun sijaan.

7.2.2. Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.–3.5.2022. Asukastilaisuus järjestettiin etätalaisuutena Teams-alustalla keskiviikkona 20.4.2022 klo 17.00–19.00.

7.2.3. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.–3.5.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin 107 muistutusta sekä saatiin 13 lausuntoa ja kannanottoa. Useassa muistutuksessa oli useampia allekirjoittajia. Asukastilaisuus järjestettiin etätalaisuutena Teams-alustalla 20.4.2022.

Muistutuksissa yleisesti vastustettiin alueelle rakentamista ja toivottiin alueen metsien säilyvän sekä kannettiin huolta mm. virkistyksestä, ekologisista yhteyksistä, eläimistä ja kasvillisuudesta. Kaavaehdotusta pidettiin liian tehokkaana ja sopimattomana. Erityisesti kerrostalorakentamista pidettiin sopimattomana ja esitettiin, että tiiviimpi kaupunkirakenne tulisi toteuttaa muualle. Lisäksi huomautettiin mm. uuden koulun ja päiväkodin tarpeesta, urheilukentästä, pysäköinnistä, liikenteen lisääntymisestä, koulumetsästä, virkistysalueista, vuorovaikutuksesta ja yleiskaavasta. Yksittäisissä muistutuksissa asemakaavaehdotusta pidettiin hyvänä ja perusteltuna. Saadun palautteen perusteella Nygrannaksen alueen keskiosan asukkaat ja kiinteistönomistajat puoltavat asemakaavaa.

Fortum Power and Heat Oy ilmoitti, että haluaa olla mukana kehittämässä alueelle erilaisia monipuolisia energiaratkaisuja. Rakennettaviin kiinteistöihin tarjotaan kaukolämpöä ja mahdollisuuksien mukaan kaukojäähdytystä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) huomautti, että alueelle on haasteellista järjestää kustannustehokasta joukkoliikennettä ja piti alueen potentiaalista uutta joukkoliikennekysyntä suhteellisen alhaisena. HSL piti tärkeänä laadukkaita kävely- ja pyöräily-yhteyksiä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) lausui mm. yhdyskuntarakenteesta, luonnonsuojelusta, kulttuuriympäristöistä, melusta, ilmanlaadusta, liikenteestä ja ilmastovaikutuksista. ELY-keskus edellytti liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen toiminnallisuuden ja yhteyksien varmistamista. Lisäksi ELY-keskus ilmoitti, että kaavasta on tarpeen pitää työneuvottelu.

Telia Finland Oyj totesi, että heillä ei ole huomautettavaa.

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, johto- ja muuntamovarauksista sekä mahdollisista johtosiirroista.

Elinvoiman tulosalue kiinnitti huomiota liikuntapalveluihin, ulkoilureitteihin, pelikenttään ja kulttuuripalveluihin.

Kasvun ja oppimisen toimiala totesi, että Mankkaan alueen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palvelutarve kasvaa merkittävästi ja siten Taavinkylän koulun laajentaminen ei riitä vastaamaan tulevaisuuden tarpeisiin. Asemakaavaehdotuksessa suunniteltu uusi koulu- ja päiväkotitontti 11 000 k-m² lisättynä nykyisellä Taavinkylän koululla riittää vastaamaan tulevaisuuden palvelutarpeisiin.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos kiinnitti huomiota pelastussuunnitteluun, pelastusteihin, nostopaikkoihin ja vedensaantiin.

Kaupunkitekniikan keskus kiinnitti huomiota pelastusteihin, maaperään, rakennettavuuteen ja ulkoilureitteihin.

Espoon kaupunginmuseo toivoi, että Nygrannaksen tilakeskuksen ympärille jätettäisiin enemmän avointa tilaa. Lisäksi kaupunginmuseo edellytti, että kaavasta pidetään muinaismuistolain mukainen viranomaisneuvottelu, koska rakentamista on suunniteltu muinaisjäännösalueen päälle. Viranomaisneuvottelu pidettiin 5.10.2022. Sen jälkeen alueelta laadittiin arkeologinen kenttätutkimus, jonka perusteella rakennettavalta korttelialueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä.

Espoon ympäristönsuojelu vastusti uutta rinnakkaiskatua ja katsoi, että kaavaratkaisun tulisi perustua vain nykyisen Mankkaan pientaloalueen katuverkkoon. Ympäristönsuojelu katsoi, että rakennettavat alueet tulisi rakentaa tehokkaammin. Lisäksi kannanotossa kannettiin huolta mm. melusta, ilmanlaadusta, ekologisten yhteyksien, luontoarvojen ja liito-oravien ydinalueiden säilymisestä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa.

Uudenmaan liitto ilmoitti, että he eivät anna lausuntoa.

Nähtävilläolon jälkeen Uudenmaan ELY-keskuksen ja Espoon ympäristönsuojelun kanssa on pidetty työneuvotteluita. Saatujen lausuntojen, kannanottojen, muistutusten, neuvotteluiden ja selvitysten perusteella kaavaan tehtiin mm. seuraavia tarkistuksia:

- laajennettiin puustoisia virkistysalueita liito-orava-alueiden ja ekologisten yhteyksien turvaamiseksi
- tarkistettiin korttelialueiden rajoja, rakennusoikeuksia ja muita kaavamerkintöjä
- linjattiin Taavinkylänkaari-kokoojakatu (aiemmin nimillä Kranninpelto ja Ristitie) asuinalueen länsipuolelta, koska Vanhan Nygrannaksentien metsäinen alue tulee säilyttää mm. liito-oravien kulkuyhteyden turvaamiseksi.
- merkittiin kaavaan liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat
- laajennettiin kaava-aluetta pohjoiseen kehitettävää ekologista yhteyttä varten

- täydennettiin ekologisten yhteyksien ja viheralueiden kaavamääräyksiä
- kasvatettiin YL-korttelialueen pientaloalueen rajalle osoitettua luonnontilaisen alueen osaa
- lisättiin Krannilankallion kääntöpaikan yhteyteen YL-korttelialuetta palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA-2), joka helpottaa saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestämisessä
- lisättiin suojelumerkintä tilakeskuksen kellarirakennukselle
- muutettiin voimassa olevan asemakaavan erillispientalojen (AO) kiinteistöt 49-26-11-5 ja 49-407-4-73 (osoitteet Nygrannaksentie 24 ja 26) asuinpientalojen korttelialueeksi 26011. Rakennusoikeus sijoittuu korttelialueen pohjoisosaan siten, että eteläosassa sijaitsevat liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat suojellaan.

Kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten takia rakennusoikeus on vähentynyt noin 9 000 k-m² ja virkistysalueiden pinta-ala on kasvanut noin 1 ha MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna. Tehdyt muutokset edellyttävät kaavaehdotuksen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville.

7.2.4. Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotukseen ja asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin luonteeltaan sellaisia muutoksia, että se oli syytä asettaa uudelleen nähtäväksi.

7.3. Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4. Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä yksityisten maanomistajien konsulttien kanssa.

Suunnittelukonsultit

- Arkkitehdit Tommila Oy
- Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
- WSP Finland Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Matias Kallio, kaavoitusinsinööri
- Christian Ollus, 30.9.2024 asti, aluearkkitehti
- Katariina Peltola 31.12.2022 asti, maisema-arkkitehti
- Jenny Asanti 31.7.2023 asti, maisema-arkkitehti
- Mari Soini 1.8.2023 alkaen, maisema-arkkitehti
- Marno Hanttu, liikenneinsinööri
- Jani Luukko 30.12.2022 asti, suunnitteluavustaja
- Markku Hyvärinen 1.4.2024 alkaen, suunnitteluavustaja

7.5. Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
27.3.2013	ksl	Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet, pöydälle
9.4.2013	ksl	Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet, palautti
20.5.2015	ksl	Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet, pöydälle
27.5.2015	ksl	Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet, pöydälle
10.6.2015	ksl	Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet
24.8.2015	ksl	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
7.9.–6.10.2015		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
26.3.2018	ksl	Kaavaehdotus nähtäville, pöydälle
11.4.2018	ksl	Kaavaehdotus nähtäville, palautti

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
12.–26.10.2020	ksj	Valmisteluaineisto (Taavinkylä I 240607) kuultu kirjeellä (MRA 30 §)
12.–26.10.2020	ksj	Valmisteluaineisto (Uusikylä 241201) kuultu kirjeellä (MRA 30 §)
12.5.2021	ksl	Kaavaehdotus nähtäville, pöydälle
26.5.2021	ksl	Kaavaehdotus nähtäville, palautti
2.3.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtäville, pöydälle
16.3.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
4.4.–3.5.2022		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)
2.10.2024	ksl	Kaavaehdotus uudelleen nähtäville

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Matias Kallio

Matias Kallio

Kaavoitusinsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja