

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024 § 134

§ 134

**Nygrannas, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 241700, 26. kaupunginosa Mankkaa, pöydälle 2.10.2024**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kallio Matias  
Soini Mari  
Hanttu Marno  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 241700,

2  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.10.2024 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3  
pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4  
järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Portinin kannattamana teki muutosehdotuksen (1) ja Järvisen kannattamana palautusehdotuksen (2):  
1) Vihersillan toteuttamisesta käynnistetään neuvottelut valtion kanssa. 2) Taavinkylän koulun lähimetsä turvataan laajentamalla Nygrannaksenkallion VL-1/s-alueita merkittävästi. Lisäksi kerrostalokorttelit 26191 ja 26192 poistetaan kaavasta ja kortteli 26190 muutetaan asuinpientalojen kortteliksi AP-2. Perustelut: 1) Keskuspuiston johtava tärkeä ekologinen yhteys on katkennut Kehä II:n rakentamisen myötä, ja tässä asemakaavassa yhteyden palauttaminen ja vahvistaminen on mahdollista. Yhteys myös parantaa kulkuyhteyksiä Suurpellon suuntaan. 2) Taavinkylän koulumetsän supistaminen nykyisin virkistysmetsänä toimivasta alueesta pieneksi pläntiksi tulevien asuinrakennusten

takapihalla on dramaattinen heikennys niin koululaisten kuin alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin. Kaavaehdotus ei myöskään vastaa kaupunginhallituksen 13.5.2024 tekemää päätöstä siitä, että Taavinkylän koulun lähimetsä turvataan asemakaavoituksessa. Kerrostalokorttelit lisäävät alueen asukasmäärää laskennallisesti eniten, mutta kaava-alueen joukkoliikennetarkaisu ei ole uskottava. Tukeutuminen Suurpellon liikenteeseen ei käytännössä toimi: etäisyys lähimmälle bussipysäkille on liian pitkä. HSL:n mukaan "alue rakentuu nykyiseen joukkoliikenteeseen nähden verrattain haastavaan paikkaan eikä sinne ole kustannustehokkaasti järjestettävissä palvelua".

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Nevanlinnan kannatettu muutosehdotus (1) hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Emma-Stiina Vehmasen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 241700,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.10.2024 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Emma-Stiina Vehmasen,

5

vihersillan toteuttamisesta käynnistetään neuvottelut valtion kanssa.

## Selostus

Nygrannaksen alueelle suunnitellaan viihtyisää ja luonnonläheistä asuinalueita, jonka rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Asemakaava mahdollistaa uudisrakentamista yhteensä noin 72 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 61 000 k-m<sup>2</sup> on asumista ja noin 11 000 k-m<sup>2</sup> on palveluita (uusi koulu ja päiväkotiki). Asemakaavoituksella varmistetaan, että alueella säilyvät tärkeät luonto- ja virkistyskohteet sekä ekologiset yhteydet ja kulttuurihistoriallisia kohteita.

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.

Asemakaavaehdotukseen on kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja tehtyjen lisäselvitysten jälkeen tehty olennaisia muutoksia ja se on tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Taavinkylän koulun laajennuksesta on neuvoteltu tilapalveluiden sekä kasvun ja oppimisen toimialan edustajien kanssa.

Kaava-alueen rajausta on muutettu vähäisesti laajentamalla aluetta pohjoisen suuntaan ekologisen yhteyden kehittämiseksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla



Nygrannas, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7157, käsittää korttelit 26190-26201, osan kortteleista 26007, 26011 ja 26161 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700.

### **MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen**

Liito-oravien elinympäristöjen ja ekologisten yhteyksien turvaamiseksi asemakaavaan on tehty olennaisia muutoksia, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville. Virkistysalueita on laajennettu noin 1 ha ja ekologiset yhteydet on varmistettu eri suuntiin. Muutosten takia rakennusoikeus on vähentynyt noin 9 000 k-m<sup>2</sup> ja suunniteltu Taavinkylänkaari-kokoajakatu on linjattu

asuinalueen länsipuolelta. Asemakaavaratkaisusta on neuvoteltu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

### **Taavinkylän koulun laajentaminen ja Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen koulutontti**

Tilapalvelut on selvittänyt Taavinkylän koulun laajentamismahdollisuuksia vuonna 2022. Taavinkylän koulun tontin jäljellä oleva rakennusoikeus, 650 k-m<sup>2</sup> on tarpeeseen nähden hyvin pieni, joten koulurakennuksen laajentaminen vaatisi joka tapauksessa kaavamuutoksen. Koulurakennusta voitaisiin laajentaa kaavamuutoksella, mutta laajentaminen ei riitä vastaamaan tulevaisuuden palvelutarpeisiin. Ennusteiden mukaan Mankkaan alueella on tarve nelisarjaiselle yhtenäiselle peruskoululle ja päiväkodille. Nygrannaksen uutta koulu- ja päiväkotitonttia on suunniteltu yhteistyössä kasvun ja oppimisen toimialan sekä tilapalveluiden kanssa. Koulu voi toimia yhtenä hallinnollisena yksikkönä, joka toimisi kahdessa rakennuksessa, nykyisessä Taavinkylän koulussa ja uudessa rakennuksessa. Nygrannaksen koulusta ei ole tehty investointipäätöksiä ja siitä syystä kaavavarauksen tulisi olla riittävän joustava mahdollistaakseen erilaiset tulevaisuuden toteutustavat rakennusoikeuden, rakentamisalan ja kentän sijainnin suhteen. Kaavaehdotuksessa esitetty mitoitus 11 000 k-m<sup>2</sup> lisättyä nykyisen Taavinkylän koulutontin toteutuneeseen rakennusoikeuteen on riittävä tulevaisuuden tarpeille.

### **Aloite ja vireilletulo**

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

### **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 selänneet, 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.

Suunnittelualueen 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.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on Uusimaa-kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen viheryhteystarve.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden

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 on osoitettu 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 kaavaselvityksessä pikkukaupunkimaista ja tiivistä rakentamistapaa. Rakentamiskorttelit ovat avoimia puutarhakaupunkimaisia tai puoliavoimia. A2-alue voi yleiskaavan selvityksen mukaan olla puutarhakaupunkimainen kerrostaloalue, tiivis-matala-pientaloalue tai väljä pientaloalue.

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. Asuinkorttelitehokkuus on keskimäärin noin  $e=0.70$  ja kaavan aluetehokkuus on noin  $e=0.18$ . Suurin sallittu kerrosluku on enintään neljä.

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 kehittämiskohta. 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.

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

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)**

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 etätilaisuutena 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 muualla. 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 muuntamovarouksista 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-m<sup>2</sup> lisättyä 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 Nygrannaksentien metsäinen alue tulee säilyttää mm. liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseksi.
- merkittiin kaavaan liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat
- laajennettiin kaava-alueita 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 erillispienalojen (AO) kiinteistöt 49-26-11-5 ja 49-407-4-73 (osoitteet Nygrannaksentie 24 ja 26) asuinpienalojen 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-m<sup>2</sup> 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.

## **Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus**

### **Yleisperustelu ja -kuvaus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet 10.6.2015. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus. Tavoitteena on riittävä asukas pohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi sekä yhdyskuntataloudellisesti kestävä kaupunkirakenteen muodostamiseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi kaksi kertaa: 11.4.2018 ja 26.5.2021. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät tavoitteet ja palautuspäätökset on huomioitu kaavan valmistelussa.

Asemakaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja 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.

Asemakaavan myötä Kehä II:n viereen Nygrannaksen alueelle voidaan rakentaa uusi viihtyisä asuntoalue, jonka rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Alue sijaitsee hyvin saavutettavalla paikalla Kehä II:n varrella. Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Taavinkylänkaari-niminen kokoojakatu, joka mahdollistaa hyvät yhteydet Suurpeltoon, Kehä II:lle ja joukkoliikenteen. Suunniteltu Kehä II:n ylittävä viher-, jalankulku- ja pyöräilyilta yhdistää Nygrannaksen alueen ja Suurpellon toisiinsa sekä parantaa kulkuyhteyksiä myös Keskuspuistoon. Kaavalla mahdollistetaan tarvittavat lähipalvelut, joita ovat koulu ja päiväkotiki sekä 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. Asemakaavoituksella varmistetaan alueen virkistys- ja ekologiset yhteydet sekä säilytetään tärkeät luontokohteet ja kulttuurihistoriallisia kohteita.

### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 41,5 hehtaaria. Uudisrakentamista osoitetaan yhteensä noin 72 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 61 000 k-m<sup>2</sup> on asumista.

Rakennusoikeudesta noin 37 000 k-m<sup>2</sup> on kerrostaloja ja noin 24 000 k-m<sup>2</sup> on pientaloja.

Kaava-alueen aluetehokkuus on  $ea=0.18$ .

Alueen rakennusoikeus vastaa laskennallisesti noin 1 220 asukasta (50 k-m<sup>2</sup>/asukas).

Suunnittelualueen koillisosaan osoitetaan 11 000 k-m<sup>2</sup> uudelle koululle ja päiväkodille.

### **Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1)**

Kehä II:n puolelle sijoittuu asuinkerrostalokortteleita, jotka suojaavat piha-alueita sekä pientaloaluetta laajemminkin Kehä II:n liikenteen häiriöiltä. Rakennukset sijoittuvat suunnittelualueen alaville osille Suurpeltoa vastapäätä. Kerrostalot ovat enintään neljäkerroksisia ja niiden pysäköintipaikat on osoitettu pihakansien alle. Kaavamääräyksissä edellytetään korkealaatuista ja viimeisteltyä rakentamista. Rakennusten kerrosten lukumäärien tulee olla vaihtelevia ja massoittelun tulee olla monimuotoista. Rakennusten värien tulee vaihdella.

### **Asuinpientalojen korttelialueet (AP-1)**

Suunnittelualueen korkeimmille kohdille kortteliin 26194 sijoittuu rivitalotyypisiä pientaloja. Näiden autopaikat sijaitsevat näiden väliin jäävillä autopaikkojen korttelialueilla (LPA-1).

Rinteeseen kaavoitetaan lisäksi korttelin läpi kulkeva jalankulkuyhteys Ryyjypolku, joka johtaa Taavinkylän koululta Nygrannaksenhaan



virkestysalueen kautta Kehä II:n ylittävälle viher-, jalankulku- ja pyöräily sillalle.

Uusien pientalokorttelien ja olemassa olevan asuinalueen väliin jää metsäistä virkestysaluetta.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset erillispientalojen kiinteistöt 49-26-11-5 ja 49-407-4-73 (osoitteet Nygrannaksentie 24 ja 26) muutetaan kaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Korttelialueen 26011 eteläosassa sijaitsevat liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat suojellaan.

Suunnittelun keskiöosaan, Krannilankujan päähän, laajan virkestysalueen varteen sijoittuu myös uusi pientalokortteli 26190.

### **Asuinpientalojen korttelialueet (AP-2)**

Suunnittelun keskelle kortteleihin 26195–26201 sijoittuu 61 kaupunkipientaloa. Kaupunkipientalot ovat toisiinsa kiinnirakennettuja omakotitaloja, jotka sijaitsevat omilla tonteillaan. Tonteille on ajoyhteys pihakaduilta. Rakennusoikeutta osoitetaan 175–200 k-m<sup>2</sup>/ tontti ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kolme. Piha-alueet ovat tiiviit ja kaupunkimaiset. Autopaikat sijaitsevat tontilla pihakadun puolella.

Kaupunkipientalojen aluetta halkoo itä-länsisuuntainen Nygrannaksenojan hulevesiuoma, joka osoitetaan puistoksi.

Pientalokortteleissa 26194–26201 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.

### **Erillispientalojen korttelialue (AO)**

Uudenkylänmäki-nimisen kadun päätteenä sijaitsevalta erillispientalojen korttelialueelta 26161 poistetaan tarpeettomaksi jäänyt maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

### **Erillispientalojen korttelialue (AO/s), jolla ympäristö säilytetään**

Nygrannaksen tilakeskus sijoittuu Dävitsbyn kylämälle. Rakennukset suojellaan ja pihapiiri rakennuksineen kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alue toimii myös osana Kehä II:n vihersillalle suuntautuvaa ekologista yhteyttä. Korttelialueelle ei osoiteta uudisrakentamista.

### **Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)**

Suunnittelun alueelle osoitetaan korttelialue tarvittavien lähipalveluiden rakentamiseen. Suunnittelun koillisosaan Taavinkylän koulun läheisyyteen kortteliin 26007 on osoitettu varaus uudelle koululle ja päiväkodille. Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus on 11 000 k-m<sup>2</sup>. Tämän yhteyteen on mahdollista sijoittaa myös mm. liikuntapalveluita, kuten pelikenttä ja leikkipaikka. Koulu ja päiväkotipalvelut laajempaa aluetta.

### **Liikenne**

Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Taavinkylänkaari-niminen kokoojakatu, joka on mitoitettu bussiliikenteelle ja suunniteltu jatkumaan pohjoiseen Kruununtielle asti.

Alueelle on laadittu liikenne-ennuste ja meluselvitys. Kaavassa on tarvittavat määräykset liikenteen häiriöiden huomioimiseksi.

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) ilmanlaatuvyöhykkeet on otettu huomioon asuinkorttelien sijoittamisessa Kehä II:n läheisyyteen.

Asemakaavassa on estetty läpiajoliikenne Mankkaan pientaloalueelle.

Kehä II:n liikennealuetta on hieman muutettu, jolloin kaavan tilavaraukset riittävät Taavinkylänkaari-kokoojakadun rakentamiseen. Vihersilta ja itä-länsisuuntainen kevyenliikenteenreitti yhdistää Mankkaan ja Suurpellon sekä Keskuspuiston. Kehä II:n suunnassa kulkee pyöräilyn nykyinen seutureitti, jota pyritään mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan baanan laatutason mukaiseksi.

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

Yleiset pysäköintipaikat (yhteensä noin 80 ap, eli noin 1 ap/800 k-m<sup>2</sup>) sijoittuvat kolmelle yleiselle pysäköintialueelle ja uusien katujen varsille pysäköintitaskuihin.

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

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

### **Virkistysalueet**

Suunnittelussa turvataan erityisesti itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys ja virkistysyhteys sekä kehitetään yhteyksiä nykyistä toimivimmiksi. Alueelle on laadittu suunnitelma Kehä II:n ylittävän yhdistetyn viher-, jalankulku- ja pyöräily sillan rakentamiseksi. Silta on suunniteltu siten, että se toimii paitsi ekologisena yhteytenä, myös jalankulun, pyöräilyn ja hiihdon mahdollistavana yhteytenä Suurpellon suuntaan. Uusi koulu- ja päiväkotitontti sijoittuu laajan virkistysalueen viereen. Virkistysalueilta on varattu tilaa myös alueelliseen hulevesien hallintaan.

### **Rakennussuojelu ja luonnonsuojelu**

Alueesta on laadittu luontoselvitys. Liito-oravan elinympäristöt suojellaan kaavassa s-1- ja sl-merkinnöillä. Uhanalainen Taavinsuon sammaleesiintymä sijoittuu VL-1/s -alueelle.

Alueesta on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2020. Alueella sijaitsee osa Dävitsbyn keskiaikaista kylämäestä ja Möilimäenpellon kivikautisesta asuinpaikasta. Muinaisjäännösalueet on merkitty kaavaehdotukseen sm-merkinnöillä. Niihin kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Dävitsbyn kylämäen muinaisjäännökset pystytään suurelta osin säilyttämään.

Alueesta on laadittu maisematarkastelu ja suppea rakennushistoriallinen selvitys. Kaavassa suojellaan rakennushistoriallisesti tärkeimmät rakennukset Espoon kaupunginmuseon arvotuksen pohjalta.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Selvitykset**

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Kulttuurihistorialliset arvot suhteessa Nygrannaksen alueen kehitykseen, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Erat Oy, 2024
- Nygrannas liikennesuunnitteluaineisto, WSP Finland Oy, 10.9.2024
- Nygrannaksen asemakaavan liito-oravaverkoston ja maankäytön suunnittelun yhteensovittaminen, Ramboll Finland Oy, 2024
- Liito-oravan elinympäristöjen ja ekologisten yhteyksien turvaaminen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2023
- Nygrannaksen alueen maisemahistoriallinen tarkastelu, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2022
- Nygrannas kaavavaiheen meluseelvitys, WSP Finland Oy, 2022
- Arkeologinen inventointi, Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut, 2020
- Suppea rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Erat Oy, 2020
- Suurpellon ja Nygrannaksen vihersillan teknistaloudellinen selvitys, Ramboll Finland Oy, 2020
- Liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 2020
- Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2019

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

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 päiväkoti.

Kaavan toteuttaminen edellyttää investointeja alueen kunnallistekniikkaan sekä kulkuyhteyksien ja yleisten alueiden rakentamiseen. Yleissuunnittelun yhteydessä kaava-alueen kunnallistekniikan toteuttamisen kustannuksia arvioitiin aiemman laajemman alueen kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä (kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2018). Kaavaratkaisu on muuttunut kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatimisen jälkeen, minkä 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.

### **Korttelisuunnitelma**

Alueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Tommila Oy, 2024).

## Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

## Jatkokäsittely

- Lausunto- ja kannanottopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet muistutusten jättäneille

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.10.2024 § 128

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 241700,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.10.2024 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

### Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian pöydälle jättämisestä yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 16.10.2024 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 40

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

## Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.3.2022 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

### Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.1): "Poistetaan kaavamääräysten 1 § 2 mom:sta sanat "kuitenkin vähintään 2 pp/asunto". Perustelu: Puuttuu tutkimustieto, jonka mukaan suomalaisilla olisi keskimäärin 2 polkupyörää ruokakuntaa kohti talotyypistä riippumatta. Muutos vaikuttaa käytännössä kerrostaloihin. Helsingin, Tampereen ja Vantaan määräyksissä ei ole tätä lisäystä."

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.2): "Poistetaan kaavamääräysten 3 § 5 mom., jossa on määräys kierrätyshuoneen järjestämisestä. Perustelu: Määräys on epämääräinen ja tarkoittaa itse asiassa sellaisen toiminnon järjestämistä, joka ei kuulu MRL:n alaan ja jota rakennusvalvonta ei kontrolloi."

Vehmanen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.3): "Poistetaan kaavamääräysten kohta "Asuinkerrostalojen kortteleihin on järjestettävä palveluteiset". Perustelu: tällaista uutta rakentamisen kustannuksia lisäävää sääntelyä ei ole syytä tuoda kaavoihin."

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.4): "AP-2 tekstiin muutos "tulee rakentaa palomuri" muotoon "saa rakentaa palomuurin" Perustelu: jos naapurit rakentavat eri aikoina tai eivät ole yksimielisiä kustannustenjaosta, tämä ei saa haitata ensimmäisenä rakentavaa. Säterinmetsässä ei ole tätä määräystä."

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.5): "3 § 3 momentin alkuun täsmennys "Asuinkerrostalojen kerrosten lukumäärän tulee olla" Perustelu: kun kaavamääräyksessä annetaan omakotirakentajalle mahdollisuus valita kaksi- ja kolmikerroksisen rakennuksen välillä, ei pidä antaa tähän veto-oikeutta rakennusvalvonnalle."

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.6): "3 § 2 mom. alkuun lisätään sana "Rakennuksen" Perustelu: kaavoittaja on tarkoittanut määräyksen koskemaan kutakin yksittäistä rakennusta, ei laajempaa aluetta."

Järvinen teki seuraavan palautusehdotuksen (3.9): "Muutetaan AP-2-kortteleiden 26195-26201 pientalotonttien määräksi 50 ja muutetaan alue asuinpientalojen AP-1-korttelialueeksi tai -alueiksi, joilla rakennuksia ei saa rakentaa kiinni tonttien rajoihin. Perustelu: Vähentämällä tontteja ja rakentamalla niille "perinteisiä" pientaloja saadaan alueen pysäköintiratkaisut toimiviksi ja liikenne tonteille sujuvaksi ilman, että tarvitsee tinkiä huoneistojen koosta."

Järvinen teki seuraavan palautusehdotuksen (3.10): "Muutetaan AK-kerrostalokorttelit 26190-26193 AP-1-pientalokortteleiksi. Perustelut: Nygrannaksen alue on nähtävä Vanhan Mankkaan, Klovin ja Taavinkylän pientaloalueiden laajenuksena, eikä ole järkevää ryhtyä rakentamaan tällaiselle sijainnille massiivista kerrostaloaluetta. Nygrannaksen alueen liikennetarkaisut ja niiden kehittämismahdollisuudet eivät myöskään tue kaavaehdotuksen mukaista kerrostalorakentamista."

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavat palautus- ja muutosehdotukset (3.11 kohdat 1-4): "Kaava palautetaan uuteen valmisteluun siten, että 1) kerrostalokorttelit 26191, 26192 ja 26193 poistetaan kaavasta ja 26190 muutetaan asuinpientalojen kortteliksi AP-2, 2) Taavinkylän nykyistä koulumetsää säästetään enemmän laajentamalla VL-aluetta siten, että AP-1-kortteleista kaavaan jäävät vain Vanhaan Nygrannaksentiehen ja Krannilankallioon rajautuvat, joiden kerrosalaneliömetrit ovat 1000, 950, 1300 ja 1250, 3) Kaavamääräyksiin lisätään kirjaus, että Taavinsuonreitti toteutetaan polkumaisena yhteytenä, 4) Lisätään päätöskohta 5: tutkitaan, minkälaiset ovat asemakaavalliset edellytykset Taavinkylän koulun laajentamiselle erillisen kouluratkaisun sijaan. Perustelut: 1) Kerrostalokorttelit lisäävät alueen asukasmäärää laskennallisesti eniten, mutta kaava-alueen joukkoliikennetarkaisu ei ole uskottava. Tukeutuminen Suurpellon liikenteeseen ei käytännössä toimi: etäisyys lähimmälle bussipysäkillä on liian pitkä. HSL:n mukaan "alue rakentuu nykyiseen joukkoliikenteeseen nähden verrattain haastavaan paikkaan eikä sinne ole kustannustehokkaasti järjestettävissä palvelua". Kyseessä on väärä paikka kaupunkirakenteen näin merkittävälle tiivistämiselle. 2) Taavinkylän koulumetsän supistaminen nykyisin virkistysmetsänä toimivasta alueesta pieneksi pläntiksi tulevien asuinrakennusten takapihalla on dramaattinen heikennys niin koululaisten kuin alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin. Taavinkylän koulumetsä käytännössä siirtyy Männistönmäen VL-1/s-alueelle, mikä ei ole koululaisten kannalta lainkaan edullinen ratkaisu. 3) Mikäli Taavinsuonreitti toteutetaan kaupunkitekniikan perussaplunalla, metsän halki kulkisi useiden metrien levyinen väylä, jonka reunoilta on kaadettu puut useiden metrien leveydeltä. Heti kaava-alueen ulkopuolella kulkee jo ulkoilureitti. 4) Lautakunnalle ei ole esitetty selvitystä siitä, olisiko mahdollista laajentaa nykyistä Taavinkylän koulua erillisen, oletettavasti kalliimman kouluratkaisun sijasta."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Nevanlinna on tehnyt kaksi kannatettua ehdotusta asian palauttamiseksi ja niistä on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että Nevanlinnan palautusehdotukset (3.11 kohdat 1 ja 2) äänestetään erikseen.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta (3.11 kohta 1) äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen palautusehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta (3.11 kohta 2) äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen palautusehdotukset (3.9 ja 3.10) raukeavat kannattamattomina.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että hän on tehnyt kannatetun muutosehdotuksen (3.1), josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hylänneen muutosehdotuksen.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatetut muutosehdotukset 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 sekä 3.6 ja tiedusteli, voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi muutosehdotukset tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Nevanlinnan oli tehnyt kannatetun muutos- ja lisäysehdoituksen (3.11 kohdat 3-4), ja niistä on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että Nevanlinnan ehdotuskohdat äänestetään erikseen ja että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutos- tai lisäysehdoitusta äänestävät EI.

Neljännessä äänestyksessä (Nevanlinnan ehdotus 3.11 kohta 3) JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen muutosehdotuksen.

Viidennessä äänestyksessä (Nevanlinnan ehdotus 3.11 kohta 4) JAA ääniä tuli 5 ja EI ääniä 8. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hyväksyneen Nevanlinnan lisäysehdoituksen uudeksi päätöskohdaksi.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lopuksi kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Emma-Stiina Vehmasen.

## **Päätös**

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.3.2022 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3  
pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4  
järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Emma-Stina Vehmasen,

5  
tutkitaan, minkälaiset ovat asemakaavalliset edellytykset Taavinkylän koulun laajentamiselle erillisen kouluratkaisun sijaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.03.2022 § 34

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.3.2022 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3  
pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4  
järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Jensen Elolahden kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.



Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 16.3.2022 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 94

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 12.5.2021 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

## **Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Lintusen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta palauttaa kaavan valmisteltavaksi uudelleen kortteliin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja."

Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kortteli 26194: Pienennetään rakentamiselle osoitettua alaa, jotta Taavinkylän koulun eteläpuolella oleva koulumetsä voidaan säästää esitettyä laajempaan. Käytännössä siis laajennetaan Taavinkylän kouluun rajautuvaa VL-1/s-alueita. Kortteli 26195: Palautuksen aikana lautakunnalle laaditaan esitys korttelin toteuttamisesta tehokkaina kaupunkipientaloina. Perustelut: Lähimetsät ovat espoolaisilla tärkeitä, ja erityisen tärkeitä ovat koulumetsät, jotka palvelevat paitsi virkistyskohteina myös opetustarkoituksessa ja luontokasvatuksessa. Taavinkylän koulumetsän säilyttämisen merkitys korostuu nyt, kun nykyisen koulun viereen suunnitellaan uutta koulua ja päiväkotia."

Sorri teki seuraavan lisäehdotuksen uudesta päätöskohdasta: "Jatkosuunnittelun aikana tutkitaan mahdollisuutta loiventaa vihersillan pituuskaltevuutta."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua palautusehdotusta, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat puheenjohtajan palautusehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan, hyväksyneen puheenjohtajan palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hyväksytty palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi puheenjohtajan palautusehdotuksen mukaisesti.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi seuraavalla saatteella: Lautakunta palauttaa kaavan valmisteltavaksi uudelleen korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja.

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2013 § 55

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

päättää keskustelun pohjalta tavoitteet Suurpelto VI-VII asemakaavalle:

1.1

Kaava-alueella AK-kortteleiden suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VIII.

AP- ja AO-kortteleissa suurin sallittu kerrosluku on II. K-kortteleissa suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VII.

1.2

Alueen liikennetarkoituksissa huomioidaan ja sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden edut ja tarpeet, että myös lähiympäristön seudulliset tavoitteet. Lisääntynyt maankäyttö edellyttää Kehä II:lle rinnakkaisen yhdyskadun rakentamista. Sen avulla luodaan alueelle tehokas ja turvallinen liikennejärjestelmä, joka varmistaa sekä kaava-alueelta että lähialueilta pääsyn pohjoisessa Klovinpellontien ja Nihtinsillan kautta esim. Kehä II:lle tai Turunväylälle, etelässä Kokinkyläntien ja Mankkaanlaaksontien kautta esim. Kehä II:lle. Samoin varmistuu yhteys Kehä II:sen uudelle ylitykselle, jonka kautta päästään Kehä II:n länsipuolella rakennettaville palveluille. Tärkeätä on myös rinnakkaistien avulla varmistaa, että liiallista liikennepainetta ei suuntaudu nykyisten asuinalueiden katuverkostoihin.

1.3

Asemakaavamerkinnoilla suojataan Kehä II:sen varrelta löytyviä muinaisjäänöksiä. Samoin huomioidaan alueelta löytyviä suojeltavia luontoarvoja, muun muassa liito-oravia.

## **Käsittely**

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Harriet Klarin kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 9.4.2013 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.4.2013 § 62

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

päättää keskustelun pohjalta tavoitteet Suurpelto VI-VII asemakaavalle:

1.1

Kaava-alueella AK-kortteleiden suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VIII. AP- ja AO-kortteissa suurin sallittu kerrosluku on II. K-kortteissa suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VII.

1.2

Alueen liikenneratkaisuihin huomioidaan ja sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden edut ja tarpeet, että myös lähiympäristön seudulliset tavoitteet. Lisääntynyt maankäyttö edellyttää Kehä II:lle rinnakkaisen yhdyskadun rakentamista. Sen avulla luodaan alueelle tehokas ja turvallinen liikennejärjestelmä, joka varmistaa sekä kaava-alueelta että lähialueilta pääsyn pohjoisessa Klovinpellontien ja Nihtinsillan kautta esim. Kehä II:lle tai Turunväylälle, etelässä Kokinkyläntien ja Mankkaanlaaksontien kautta esim. Kehä II:lle. Samoin varmistuu yhteys Kehä II:sen uudelle ylitykselle, jonka kautta päästään Kehä II:n länsipuolella rakennettaville palveluille. Tärkeätä on myös rinnakkaistien avulla varmistaa, että liiallista liikennepainetta ei suuntaudu nykyisten asuinalueiden katuverkostoihin.

1.3

Asemakaavamerkinnoilla suojataan Kehä II:sen varrelta löytyviä muinaisjäänöksiä. Samoin huomioidaan alueelta löytyviä suojeltavia luontoarvoja, muun muassa liito-oravia.

**Käsittely**

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula esitti jäsen Harriet Klarin kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Julistettuaan keskustelun palautuksesta päättyneeksi, puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus palautuksesta hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja ehdotuksen asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia palautettiin yksimielisesti valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.5.2015 § 79

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan palveluihin tukeutuva, kaupunkimainen, viihtyisä ja paikalliset

erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Uusi asutus on kerrostalovaltaista. Tavoitteena on riittävä asukas pohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään 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, ekologisia ja lämminhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreittein 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 pääosin suojaviheralueeksi. Alueella varaudutaan Kehä II:n mahdolliseen kehittämiseen tulevaisuudessa bulevardina. Liikenteen haittojen vähentyessä suojaviheralueet voitaisiin rakentaa ja Nygrannaksen alue yhdistyisi tiiviimmin Suurpeltoon.

1.3. Alue tukeutuu Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Tarvittaville lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

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

## 2. Liikenne

2.1. Alueen liikennetarkoituksissa sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten että tulevien asukkaiden edut ja tarpeet. Uutta asutusta varten suunnitellaan Kehä II:n läheisyyteen kokoojakatu, joka samalla poistaa paikallista läpiajoliikennettä nykyiseltä katuverkolta ja mahdollistaa sujuvan yhteyden koko alueelta Kehä II:lle. Uusi kokoojakatu on myös tärkeä bussien liikennöinnin kannalta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

2.2. Uutta ja nykyistä asutusta varten luodaan uusia katu- ja virkistysyhteyksiä, jolloin olemassa olevan katuverkon kuormitus tasaantuu ja palveluiden saatavuus parantuu. Uusi rakennettava kokoojakatu ja Kehä II:n uusi eritasoliittymä ovat tärkeä osa tätä ratkaisua.

2.3. Mahdollistetaan alueen liittäminen kevyen liikenteen verkkoon. Erityisesti huomioidaan itä-länsi suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraitina.

## 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.

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Louhelaisen kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 27.5.2015 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen. Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja Markkula totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen sen.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan 27.5.2015 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.5.2015 § 92

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan palveluihin tukeutuva, kaupunkimainen, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Uusi asutus on kerrostalovaltaista. Tavoitteena on riittävä asukaspohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään 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, ekologisia ja lämminhenkisiä 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 pääosin suojaviheralueeksi. Alueella varaudutaan Kehä II:n mahdolliseen kehittämiseen tulevaisuudessa bulevardina. Liikenteen haittojen vähentyessä suojaviheralueet voitaisiin rakentaa ja Nygrannaksen alue yhdistyisi tiiviimmin Suurpeltoon.

1.3. Alue tukeutuu Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Tarvittaville lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

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

2. Liikenne

2.1. Alueen liikennetarkoituksissa sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten, että tulevien asukkaiden edut ja tarpeet. Uutta asutusta varten

suunnitellaan Kehä II:n läheisyyteen kokoojakatu, joka samalla poistaa paikallista läpiajoliikennettä nykyiseltä katuverkolta ja mahdollistaa sujuvan yhteyden koko alueelta Kehä II:lle. Uusi kokoojakatu on myös tärkeä bussien liikennöinnin kannalta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

2.2. Uutta ja nykyistä asutusta varten luodaan uusia katu- ja virkistysyhteyksiä, jolloin olemassa olevan katuverkon kuormitus tasaantuu ja palveluiden saatavuus parantuu. Uusi rakennettava kokoojakatu ja Kehä II:n uusi eritasoliittymä ovat tärkeä osa tätä ratkaisua.

2.3. Mahdollistetaan alueen liittäminen kevyen liikenteen verkkoon. Erityisesti huomioidaan itä-länsi suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraittina.

### 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 jäädytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakyhmän tuotantoon soveltuville alueille.

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

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Keskustelun kuluessa jäsen Lintunen ehdotti jäsen Klar-Nykvistin, jäsen Palomäen ja varajäsen Päivisen kannattama, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 10.6. pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Louhelainen tiedusteli, voidaanko jäsen Lintusen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja Louhelainen totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan 10.6.2015 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2015 § 97

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan palveluihin tukeutuva, kaupunkimainen, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000

asukkaalle. Uusi asutus on kerrostalovaltaista. Tavoitteena on riittävä asukas pohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään 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, ekologisista ja lämminhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitinviereen.

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

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan pääosin suojaviheralueeksi. Alueella varaudutaan Kehä II:n mahdolliseen kehittämiseen tulevaisuudessa bulevardina. Liikenteen haittojen vähentyessä suojaviheralueet voitaisiin rakentaa ja Nygrannaksen alue yhdistyisi tiiviimmin Suurpeltoon.

1.3. Alue tukeutuu Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Tarvittaville lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

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

## 2. Liikenne

2.1. Alueen liikenneratkaistuissa sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten että tulevien asukkaiden edut ja tarpeet. Uutta asutusta varten suunnitellaan Kehä II:n läheisyyteen kokoojakatu, joka samalla poistaa paikallista läpiajoliikennettä nykyiseltä katuverkolta ja mahdollistaa sujuvan yhteyden koko alueelta Kehä II:lle. Uusi kokoojakatu on myös tärkeä bussien liikennöinnin kannalta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

2.2. Uutta ja nykyistä asutusta varten luodaan uusia katu- ja virkistysyhteyksiä, jolloin olemassa olevan katuverkon kuormitus tasaantuu ja palveluiden saatavuus parantuu. Uusi rakennettava kokoojakatu ja Kehä II:n uusi eritasoliittymä ovat tärkeä osa tätä ratkaisua.

2.3. Mahdollistetaan alueen liittäminen kevyen liikenteen verkkoon. Erityisesti huomioidaan itä-länsi suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraittina.

## 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) maakyhmän 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.

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että päätösklemmit muutetaan kuulumaan seuraavasti:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (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 asukas pohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään rakentamistypologiaan 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, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitinviereen.

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, ekologisiin 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-länsi suuntaiset yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen 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) maakyhmän 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.

4. Lautakunnalle esitetään vuoden 2015 loppuun mennessä Suurpellon alueen tilannekatsaus suunnitelmiseen, alustavine aikatauluineen sekä alueen kehittämisen vaiheistus.

5  
järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

Puheenjohtaja Markkula ehdotti, että asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettävän tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Kemppi-Virtanen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän korjattu päätösehdotus ja puheenjohtaja Markkulan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja Markkula niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (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 asukas pohja 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, ekologisia 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, ekologisiin 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-länsi suuntaiset yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen 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 jäädytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakyhmän 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.

4. Lautakunnalle esitetään vuoden 2015 loppuun mennessä Suurpellon alueen tilannekatsaus suunnitelmiseen, alustavine aikatauluineen sekä alueen kehittämisen vaiheistus.

## 5

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2018 § 67

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 241700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Partasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus ja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2018 § 72

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 241700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Käsittely**

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja sekä Partanen ehdottivat asian palauttamista valmisteluun.

Louhelainen Kivekkään kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun seuraavin keskustelun aikana tehdyin muutosehdotuksin: Kaupunkisuunnittelulautakunta palauttaa kaavan valmisteluun alla olevin muutosesityksin. 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 katuyhteyden rakentamista ensin, asemakaavamääräyksiin sisällytetään määrättyjen korttelien rakentamisen ajoitusta koskeva rajoitus.
- 8) Alueen kaavataloudesta laaditaan yhteenveto, josta käyvät ilmi eri ratkaisujen vaikutukset.
- 9) Alueen luontoselvityksen tarkistus otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

#### Keskiosa

- 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 Kranilanpelto -niminen tie liitetään Ristitiehen siten, että Kehä II:n kanssa rinnakkainen Ristitie poistetaan Nygrannaksentien risteuksen ja Kranilantien uuden risteuksen väliltä asuinkortteleiden länsipuolelta.

#### Eteläosa

- 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.

Lintunen ehdotti Louhelaisen palautusehdotusta muutettavan niin, että ehdotuksesta poistetaan eteläosaa koskevat muutokset. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Lintusen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä, koska palautusehdotusta on myös vastustettu. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA äänesti Lintunen. EI äänestivät Partanen, Vainikainen, Särkijärvi, Oila, Louhelainen, Kivekäs, Kemppi-Virtanen, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Karhu. Kiijärvi äänesti tyhjää.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä yhtä (1) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää päättäneen palauttaa asian valmisteluun palautusehdotuksessa olevin muutosehdotuksin.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Lautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin muutosehdotuksin:

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, maankäytösopimusneuvotteluita 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 rakentamisvaihtoehdoissa. Jos alueen jonkin osan rakentaminen edellyttää jonkin katuyhteyden rakentamista ensin, asemakaavamääräyksiin sisällytetään määrättyjen korttelien rakentamisen ajoitusta koskeva rajoitus.
- 8) Alueen kaavataloudesta laaditaan yhteenveto, josta käyvät ilmi eri ratkaisujen vaikutukset.
- 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 Kranilanpelto -niminen tie liitetään Ristitiehen siten, että Kehä II:n kanssa rinnakkainen Ristitie poistetaan Nygrannaksentien risteyksen ja Kranilantien uuden risteyksen väliltä asuinkortteleiden 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 läpiajoo.

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 12.05.2021 § 86

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyin ja 12.5.2021 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3  
pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4  
järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

## **Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 26.5.2021 pidettävään kokoukseen.

## **Liitteet**

- 1 241700 Nygrannas muistutusten yhteenveto ja vastineet korjattu
- 2 241700 Nygrannas lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §134

## **Oheismateriaali**

- 241700d Nygrannas asemakaava
- 241700d Nygrannas ajantasakaava
- 241700d Nygrannas määräykset
- 241700 Nygrannas havainnekuva
- 241700 Nygrannas kaavaselostus
- 241700 Nygrannas kaavaselostuksen liitteet

