

Asianumero
Uusi 5829/10.02.03/2020
1391/2015
Aluenumero
241700

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Nygrannas

Asemakaava ja asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 24.8.2015 MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään Nygrannaksen (aluenumero 241700) osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Nähtävillä **MRA 30 §:n** mukaisesti 7.9.-6.10.2015. Mielipiteitä saatiin 49 kappaletta.

Liittyy Taavinkylä I:n (aluenumero 240607) asemakaavan muutokseen, joka kuultiin kirjeellä **MRA 30§:n** mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä saatiin yksi kappale.

Liittyy Uudenkylän (aluenumero 241201) asemakaavan muutokseen, joka kuultiin kirjeellä **MRA 30§:n** mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä saatiin yksi kappale.

Taavinkylä I:n ja Uudenkylän asemakaavan muutokset on liitetty Nygrannaksen asemakaavaehdotukseen.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 3 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Christian Ollus, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Matias Kallio, etunimi.L.sukunimi@espoo.fi

Katariina Peltola, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Marno Hanttu, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Laajemman Nygrannaksen alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 7.9.-6.10.2015. Mielipiteitä saatiin yhteensä 49 kappaletta. 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, koulumetästä, koulu-, päiväkotitontista, virkistysalueista, maakuntakaavasta ja yleiskaavasta. Toisaalta Nygrannaksen alueen keskiosan asukkaat ja kiinteistönomistajat puoltavat asemakaavaa.

Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä saatiin yksi kappale. Mielipiteessä 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. Mielipiteitä saatiin yksi kappale. Mielipiteessä ilmoitettiin, että tontin tulisi olla samaa kaavaa naapuritontin Uudenkylänmäki 32:n kanssa, koska tonteilla on yhteinen pihapiiri.

Kaupunkirakenne, rakentamisen määrä ja korkeus

Useassa mielipiteessä oltiin huolissaan siitä, että Mankkaan luonne muuttuu, kun alueelle rakennetaan kerrostaloja. Suunnitelman tehokkuutta, tavoiteltua asukasmäärää ja kerroslukuja pidettiin liian suurina ja alueelle sopimattomina sekä arvosteltiin rakennusten sijoittamista korkeisiin kohtiin näkyville paikoille. Mielipiteissä toivottiin, että alue kaavoitettaisiin virkistykseen tai pientalorakentamiselle. Lisäksi arvosteltiin kaavan tavoitteiden perustelemista taloudella sekä pidettiin tavoitteita ja kuvauksia harhaanjohtavina ja koettiin, että suunnitelma ei huomioi alueen erityispiirteitä.

Vastine:

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Palautuspäätöksessä ohjeistettiin harkittavaksi alueen jakamista osiin. Lisäksi lautakunta edellytti mm. tarkempia korttelisuunnitelmia, uuden rakentamisen parempaa sovittamissa olemassa olevaan rakennuskantaan istuviksi ja asukasmäärätavoitteen vähentämistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2018 palautuspäätös on huomioitu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen 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 (Tommila Arkkitehdit Oy), jossa on otettu huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuspäätös. 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. Rakentaminen on väljempää ja matalampaa nykyisen pientaloalueen puolella ja nauhamaiset kerrostalot sijoittuvat Kehä II:n puolelle Suurpeltoa vastapäätä suojaamaan aluetta melulta. Suunnittelualueen keskelle kortteleihin 26195-26201 on suunniteltu pääasiassa kaupunkipientaloja.

Virkistysalueiden laajuudesta (noin kolmasosa suunnittelualueesta) johtuen asumisen korttelialueiden korttelitehokkuus on keskimäärin noin $e = 0.7$. Lisäksi alueen sijainti Kehä II:n varressa, maakuntakaavan tiivistämistavoitteet ja kaavatalous puoltavat tiiviimpää rakentamista. Päivitetystä suunnitelmasta Nygrannaksen keskiosaan on suunniteltu uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 81 000 k-m², josta noin 69 000 k-m² on asumista. Suunnittelualueen kokonaistehokkuus on noin $e = 0.2$. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeus on vähentynyt noin 17 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on enintään neljä, kun palautetussa kaavaehdotuksessa se oli seitsemän.

Mielipiteissä esitettiin, että kaavoitustyötä tukemaan laaditaan maisemasovitteita ja varjostusmalleja.

Vastine:

Kaavoitustyön yhteydessä on laadittu korttelisuunnitelma, jossa on tarkasteltu uuden rakentamisen suhdetta olevaan maisemaan ja varjostusta.

Useassa mielipiteessä toivottiin erillisten pysäköintitalojen sijaan autojen sijoittamista kellarikerroksiin autotalleihin.

Vastine:

Asemakaavaehdotusta on tarkistettu siten, että pysäköintipaikat sijoittuvat asuinkerrostalo kortteleissa pihakannen alle kellarikerrokseen ja pientalo kortteleissa pihalu-alle. Erillisiä pysäköintitaloja ei ole enää suunnitteilla.

Mielipiteissä esitettiin myös tyytyväisyyttä kaavasunnitelmiin. Suunnitelmaa pidettiin tasapainoisena, joka huomioi alueen kehitystarpeet säilyttäen silti osan

alkuperäisestä luonnosta. Lisäksi pidettiin hyvänä sitä, että Mankkaan rakennuskanta monipuolistuu, kun alueelle tulee myös pienempiä asuntoja ja senioreille soveltuvia asuntoja.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Arvosteltiin sitä, että alueelle tulisi liian kalliita asuntoja ainoastaan hyväosaisille. Mutta toisaalta myös arvosteltiin sitä, että alueelle tulisi vuokra-asumista.

Vastine:

Alueelle tavoitellaan monipuolista asumista ja erilaisia asuntotyyppejä, rahoitusmuotoja ja eri kokoisia asuntoja. Kaavassa ei määritellä, tuleeko alueelle vuokra- vai omistusasumista.

Nygrannaksen alueen keskiosa

Suunniteltuja kerroslukuja (enintään seitsemän) ja rakennusoikeutta pidettiin liian suurina ja sopimattomina sekä toivottiin, että pientaloalueen puolella olisi matalampia rakennuksia. Kerrostalorakentamista sijoitettaisiin sopivammin Kehä II:n yhteyteen suojaamaan olemassa olevaa aluetta liikenteen häiriöiltä. Kaava ei täytä asetettuja tavoitteita pientalomaisesta rakentamisesta.

Vastine:

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Palautuspäätöksessä lautakunta edellytti mm. tarkempia korttelisuunnitelmia, uuden rakentamisen parempaa sovittamissa olemassa olevaan rakennuskantaan istuviksi sekä asukasmäärätavoitteen vähentämistä. Lisäksi lautakunta edellytti, että alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita.

Keskiosaan on tehty korttelisuunnitelma (Tommila Arkkitehdit 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. Rakentaminen on väljempää ja matalampaa nykyisen pientaloalueen puolella ja nauhamaiset kerrostalot sijoittuvat Kehä II:n puolelle Suurpeltoa vastapäätä suojaamaan aluetta melulta. Suurin sallittu kerrosluku on neljä, kun

palautetussa kaavaehdotuksessa se oli seitsemän. Suunnittelualan keskelle kortteleihin 26195-26201 on suunniteltu pääasiassa kaupunkipientaloja. Kaavamääräyksissä edellytetään, että kortteleissa 26194-26201 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennusoikeus on vähentynyt noin 17 000 k-m² vuonna 2018 palautettuun kaavaehdotukseen nähden.

Suunnitelmassa esitetyt suojaviheralueet ovat myös tarpeen Kehä II:n aiheuttamien liikenteen häiriöiden torjunnassa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Kaavaehdotuksessa on käytetty merkintää "Virkistysalue, jolle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja". Täten turvataan meluhäiriöstä huolimatta käytössä oleville alueille suojaviheralue -merkintää parempi hoitotaso.

Laajemman Nygrannaksen alueen pohjoisosa (Möilimäki)

Kaava-alueen pohjoisosaan suunniteltua uudisrakentamisen ja olemassa olevan pientaloalueen väliin varattua lähivirkistysaluetta (VL) pidettiin tarpeellisena, mutta liian kapeana. Suunniteltuja kerroslukuja (enintään kahdeksan) pidettiin liian suurina ja sopimattomina sekä toivottiin, että pientaloalueen puolella olisi matalampia rakennuksia. Työ- ja liikepaikkarakentamista Sepänsolmun eritasoliittymän yhteydessä pidettiin myös liian massiivisena.

Vastine:

Nyt laadittu kaavaehdotus koskee Nygrannaksen kaava-alueen keskiosaa. Pohjoisosan (Möilimäki) asemakaavaehdotus laaditaan myöhemmin ja siinä tullaan ottamaan huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2018 palautuspäätös.

Laajemman Nygrannaksen kaava-alueen eteläosa (Lukukallio ja Kokinkyläntie)

Suunniteltuja kerroslukuja (enintään kahdeksan) ja rakennusoikeutta pidettiin liian suurina ja sopimattomina sekä toivottiin, että alueelle sijoitettaisiin matalampia rakennuksia. Rakennukset ovat liian lähellä olemassa olevia pientaloja. Lisäksi esitettiin, että alue tulisi kaavoittaa virkistysalueeksi. Toisaalta muutamassa mielipiteessä esitettiin, että Lukukallion alue tarjoaa hyvät lähtökohdat kerrostalorakentamiseen, koska alue ei rajaudu suoraan olemassa olevaan jo rakennettuun ympäristöön. Lisäksi kerrostalorakentamista voisi laajentaa Lukukalliosta etelään esitetyille

viheralueille. Lukukallion alueelle esitettyjä viher- ja suoja-alueita pidettiin perusteltuina ja tarpeellisina ja toivottiin niiden säilyttämistä mahdollisimman luonnontilaisina ja suurina. Kaava-alueen eteläosan pohjoispäässä oleva pieni AO-alue sulautuu sellaisenaan hyvin ympäröivään jo rakennettuun ympäristöön.

Vastine:

Nyt laadittu kaavaehdotus koskee Nygrannaksen kaava-alueen keskiosaa. Eteläosan (Lukukallion) asemakaavaehdotus laaditaan myöhemmin ja siinä tullaan ottamaan huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2018 palautuspäätös.

Koulu- ja päiväkotitontti

Mielipiteissä vastustettiin suunnitellun koulun/päiväkodin, pysäköintipaikan ja kentän sijoittamista lähelle nykyistä pientaloasutusta sekä oltiin huolissaan koulun ja rakentamisen aiheuttamista häiriöistä. Toisaalta koulua pidettiin tarpeellisena. Naapurit huomauttivat, että havainnekuviissa ei näkynyt suunnitellun koulutontin vieressä sijaitsevia uudehkoja naapuritaloja. Naapurit toivovat mm. vähintään 20–50 metrin suoja-alueita ja viheralueen/puiden jättämistä koulutontin ja nykyisten pientalojen väliin sekä kallioalueen säilyttämistä. Lisäksi huomautettiin mm. nuorisoinnosta aiheuttamista häiriöistä vieressä olevan nykyisen koulun piha- ja pysäköintialueilla iltaisin ja viikonloppuisin sekä autojen ajovalojen aiheuttamasta häikäisystä viereisille asunnoille.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa koululle varatun rakennuksen etäisyys on vähintään 18 metrin päässä pientaloalueen puoleisista tontin rajoista. Havainnekuvioiden pohjakartat on päivitetty ja nyt niissä näkyvät uudet naapuritalot. Tonttien väliselle rajalle on osoitettu alueen osa, jonka metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana. Pysäköintialueen reunaan tulee istuttaa tiheää, kerroksellista kasvillisuutta siten, että ajovalot eivät häiritse viereisiä asuinkiinteistöjä. Järjestyshäiriöihin voidaan puuttua valvonnalla.

Lisäksi huomautettiin, että suunnitelmasta ei selviä esimerkiksi julkisten nuorisotilojen määrä.

Vastine:

Tarkempi suunnittelu ja nuorisotilat täsmentyvät kaavoitusprosessin jälkeen. Espoon kaupungin kasvun ja oppimisen toimiala vastaa nuorisotiloista.

Koulumetsä

Kaavassa koulumetsäksi varattuja alueita pidettiin tärkeinä ja perusteltuina. Taavinkylän koulun vieressä olevan metsäalueen kokoa pidettiin liian pienenä ja sen viereen suunniteltuja rakennuksia liian tehokkaina ja korkeina. Metsää pidettiin erityisen arvokkaana, vanhana, tärkeänä ja monimuotoisena. Lisäksi esitettiin uutta kulkuyhteyttä metsän kautta Kehä II:n luona oleville viheralueille.

Vastine:

Taavinkylän koulun viereen on esitetty kaavaehdotuksessa virkistysaluetta (Nygrannaksenkallio), joka jatkuu koululta Nygrannaksentielle / Vanhalle Nygrannaksentielle ja Krannilankalliolle. Virkistysaluetta on laajennettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.5.2021 tekemän palautuspäätöksen jälkeen. Nygrannaksenkallion virkistysalueen viereen on nyt suunniteltu pientalorakentamista, jonka halki on suunniteltu yleinen kulkuyhteys nimeltä Ryijypolku. Koulumetsän lähelle suunniteltu rakentaminen on väljempää ja matalampaa kuin palautetussa kaavaehdotuksessa. Uuden koulun viereen on esitetty laajempaa metsäisestä selänteestä koostuvaa virkistysaluetta. Espoon ympäristökeskuksen vuonna 2013 laatimassa koulu- ja päiväkotimetsät -selvityksessä näiden molempien alueiden on osoitettu olevan koulujen ja päiväkotien käytössä.

Vaikka aluetta otetaankin kaavaehdotuksessa rakentamiskäyttöön, alueella säilyy jatkossakin laajoja virkistyskäyttöä palvelevia alueita. Kaavassa esitetty Kehä II:n ylittävä yhdistetty viher-, jalankulku- ja pyöräilyilta parantaa myös alueen virkistysyhteyksiä Suurpellon ja Keskuspuiston suuntaan. Asemakaavaehdotuksessa on laajemmin virkistysaluetta kuin voimassa olevassa yleiskaavassa. Kaavaehdotuksen pinta-alasta noin kolmasosa kaavoitetaan virkistysalueeksi. Rakennustehokkuuden avulla voidaan säilyttää enemmän virkistysalueita kuin tilanteissa, joissa sama rakennusoikeus sijoitettaisiin matalampiin rakennuksiin. Tehokkaalla rakentamisella pyritään vastaamaan Espoon kaupungin tiivistämistavoitteisiin.

Lisärakentaminen muualle Espooseen tai Suurpeltoon

Mielipiteissä ehdotettiin, että kaava-alueen rakentamista vähennettäisiin ja menetetty asukasmäärä korvattaisiin muualla Espoossa esimerkiksi metron läheisyydessä tai Suurpellossa tai kattamalla Kehä II. Lisäksi ehdotettiin, että muilla alueilla korotettaisiin rakennuksia ja tiivistettäisiin. Suurpeltoa pidettiin sopivampana kerrostalorakentamiselle sijainnin, liikenneyhteyksien ja palveluiden saatavuuden puolesta.

Vastine:

Asemakaavaehdotus vastaa kaupungin ja seudun tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Kaupunkirakennetta pyritään tiivistämään hyvin saavutettavilla alueilla

(SAVU). Nygrannaksen asemakaavassa ei oteta kantaa muiden alueiden tiivistämiseen.

Luonto ja virkistys

Mielipiteissä huomautettiin nykyisten luontoalueiden merkityksestä asukkaille. Alueen luontoa pidetään tärkeänä ja ollaan huolissaan luonnonmukaisten alueiden pienene- misestä ja hiilinielujen vähenemisestä. Koetaan, että hyvinvointi vähenee, kun luonto- alueet pienenevät. Rakentaminen vaarantaa eri eläinlajeja sekä liito-oravia, niiden pesintää ja yhteyksiä. Luonto- ja vesistövaikutusten selvittämisestä huomautettiin yleisesti. Mielipiteissä toivottiin hyvin laajojen alueiden säilyttämistä luontoalueina ja vastustettiin yleisesti mm. kallion louhintaa. Metsä- ja kallioalueiden rakentamista ei pidetty kestäväenä ja sitä pidettiin kalliina. Lisäksi ehdotettiin esimerkiksi viherkannen rakentamista Kehä II:n yli ja huomautettiin etelä-pohjoissuuntaisista viheryhteyksistä.

Vastine:

Tiivistämällä kaupunkirakennetta pyritään keskittämään rakentamista tehokkaiden liikenneväylien läheisyyteen. Kaavaa varten on laadittu luontoselvityksiä, joiden pe- rusteella tärkeimmät alueelta tunnistetut luontoarvot sekä ekologiset yhteydet on py- ritty turvaamaan asemakaavaehdotuksessa. Alueen suunnittelussa on kiinnitetty huo- miota myös monipuoliseen kevyen liikenteen reitistöön. Rakennusoikeutta on sijoit- tettu kerrokseen, jotta laajempien virkistysalueiden säilyminen on ollut mahdollista. Nyt laadittu asemakaavaehdotus käsittää kaava-alueen keskiosan. Ehdotuksessa on laa- jemmin virkistysaluetta kuin voimassa olevassa yleiskaavassa. Kaavaehdotuksen pinta-alasta noin kolmasosa kaavoitetaan virkistysalueeksi. Lisäksi alueelle on suun- niteltu yhdistetty viher-, jalankulku- ja pyöräilyreitit Kehä II:n yli, joka parantaa niin vir- kistysyhteyksiä kuin ekologisikiin yhteyksiä Keskuspuiston suuntaan.

Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että Espoo suojelee liito-oravia liian paljon ja tär- keimpiä rakennushankkeita pitäisi pystyä viemään läpi.

Vastine:

Liitoravien elinympäristöt on suojeltu luonnonsuojelulailla ja EU-direktiivillä. Lain muuttaminen täytyisi tapahtua myös EU-tasolla.

Lisäksi mielipiteissä pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjä alueita ja toimenpiteitä virkistys- ja suojaviheralueiksi perusteltuina.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Liikenne

Toivottiin, että Uudenkylänmäen ja Uudenkyläntien läpiajoliikennettä ei lisätä sekä oltiin huolissaan liikenneturvallisuudesta kasvavien liikennemäärien takia.

Vastine:

Asemakaavan myötä Uudenkyläntie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä. Läpikulkuliikennettä jo olemassa oleville kaduille ei synny, koska uusi kokoojakatu Kranninpelto välittää liikenteen Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymään.

Alueen julkisenliikenteen yhteyksiä pidettiin huonoina.

Vastine:

Alueen joukkoliikenne tukeutuu bussiliikennereitteihin, jotka suuntautuvat Suurpeltoon ja Kehä II:lle. Asukasmäärän kasvun myötä Nygrannaksen alue tulee kiinnostavammaksi HSL:n näkökulmasta, mikä tarkoittaa sitä, että Nygrannaksen kautta voisi kulkea yksi tai useampi bussilinja.

Alueelle suunniteltua asuntojen määrää pidettiin liian suurena ja oltiin huolissaan alueelle suunniteltujen katujen riittävydestä ja liikenteen sujuvuudesta. Erityisesti oltiin huolissaan liikenteen kasvusta olemassa olevilla kaduilla.

Vastine:

Kaupunkirakenteen tiiveydellä pyritään varmentamaan alueen palvelutasoa ja kaavataloutta. Liikennejärjestelmää on suunniteltu niin, että uusi kokoojakatu, Kranninpelto, välittää liikenteen Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymään, eikä nykyisille kaduille synny läpikulkuliikennettä.

Kehä II:ta tulisi kehittää siten, että se pystyy kantamaan liikennevirrat, jolloin esitetty kokoojakatu voi toimia suunnitelman mukaisesti. Muutoin on vaarana, että tilanne kääntyy päinvastaiseksi kuin nyt on suunniteltu ja Kehä II:n liikenne alkaa ohjautumaan kokoojakadun kautta pientaloalueelle, kun ruuhkaisia kohtia yritetään kiertää ja väistellä. Tästä on esimerkkejä mm. useista kohdista Kehä I:n varrelta.

Vastine:

Uusi kokoojakatu, Kranninpelto, välittää liikenteen niin, että nykyisten asuinalueiden kaduille ei synny läpikulkutarvetta. Olemassa olevalle pientaloalueelle ei avata ajoyhteyksiä suunnittelualueelta.

Ajoyhteyden katkaisu Nygrannaksentielle voi aiheuttaa ongelmia etenkin talvella. Talvisin isompia ja pienempiä autoja on aika usein mäessä kiinni. Tällöin on hyvä, että kotiin pääsee myös vaihtoehtoista reittiä. Nygrannaksentieltä tuleva reitti on ollut varmempi talvikeleillä Uudenkylänmäelle kiipeämiseen. Laurintieltä tullessa mäet ovat olleet haastavampia ja sutimaan jäämisen mahdollisuus on ollut suurempi.

Vastine:

Nygrannaksentien katkaisu nähdään tärkeänä, koska tavoitteena on ohjata liikenne pois nykyisiltä kapeilta tonttikaduilta uudelle kokoojakadulle. Eli läpikulkuliikenteen haitat vähenevät katkaisun myötä. Talvikelien haasteita voidaan poistaa kunnossapidon avulla.

Liikenteen osalta suunnitelmaa pidettiin myös hyvänä. Esitetty Kehä II:n suuntainen kokoojakatu ohjaa liikennettä suoraan Kehä II:lle sekä siirtää pois omakotialueiden läpiajoliikennettä. Huomautettiin, että kokoojakadun varressa kulkevan kevyenliikenteen väylän tulisi kulkea asutuksen puolella. Edellä mainitusta uudesta kokoojakadusta tulee erittäin vilkasliikenteinen, joten sen ja asutuksen väliin tulee rakentaa melusteita, jotta asuinympäristö olisi jatkossakin viihtyisä ja ei syntyisi nykyistä suurempia meluhaittoja.

Vastine:

Kehä II:n suunnassa kulkee olemassa oleva pyöräilyn seutureitti. Tämä pyöräilyn pääreitti on haluttu pitää jatkuvana "ylittämättä" katua puolelta toiselle, mikä on pääasiallinen syy esittää jalkakäytävä ja pyörätie Kehä II:n puolelle eikä olemassa olevan asutuksen puolelle. Uudella asuinalueella jalkakäytävät ovat pääasiassa molemmin puolin katua.

Meluselvityksen mukaan alueelle tarvitaan joitakin melusteita. Melusteet ja -määräykset on merkitty asemakaavaehdotukseen.

On tärkeätä, että kadut rakennetaan valmiiksi ennen muuta rakentamista, jotta vältetään omakotialueiden läpi kulkeva rakentamisesta aiheutuva raskas liikenne.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Missä ovat parkkipaikat asukkaille ja vieraille? Kerrostalojen pohjakerroksiin ei mahdu montaa autotallia.

Vastine:

Yleistä pysäköintiä on alueella tavoitteen mukaisesti eli noin 1 autopaikka / 1 000 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Nämä pysäköintipaikat sijaitsevat pääasiassa katujen varsilla pysäköintitaskuissa. Asukkaiden pysäköinti sijaitsee tonteilla.

Mielipiteissä oltiin huolissaan Taavilantien liikenteestä, talvikeliä haasteista, turvallisuudesta ja uuden koulun/päiväkodin saattoliikenteestä sekä edellytettiin, että Taavilantien liikenne ei lisääntyisi asemakaavan myötä. Lisäksi toivottiin, että Taavilantiellä ei sallita läpiajtoa.

Vastine:

Taavilantielle ei sallita läpiajtoa. Uudelle koululle on suunniteltu uusi katu eteläpuolelta. Talvikeliä haasteita voidaan poistaa kunnossapidon avulla.

Esitettiin, että tie Lukukalliolle otettaisiin uuden Juhanilan puolelta, jolloin uutta Lukutietä ei tarvitsisi rakentaa ja se olisi taloudellisempaa.

Vastine:

Nyt laadittava asemakaavaehdotus koskee Nygrannaksen keskiosan aluetta. Lukukallion asemakaavoitus ratkaistaan myöhemmin Lukukallion asemakaavassa.

Huomautettiin, että alueen kehittämisessä pitäisi suosia joukkoliikennettä. Alue rajoittuu vanhaan kaava-alueeseen, jonka kaavamääräyksissä vaaditaan kahta autopaikkaa asuntoa kohti. Määräys ei enää ole ajankohtainen ja johtaa ainoastaan autoistumiseen joukkoliikenteen kehittämisen kustannuksella.

Vastine:

Pysäköintimääräyksissä vaaditaan pelkästään omakotitaloilta kahta autopaikkaa asuntoa kohti. Muuten määräykset ovat lievempiä. Alueen joukkoliikenne perustuu bussiliikennereitteihin, jotka suuntautuvat Suurpeltoon ja Kehä II:lle. Asukasmäärän kasvun myötä joukkoliikenteen palvelutaso tulee paranemaan.

Huomautettiin liikenneselvitysten laatimistarpeesta sekä oltiin huolissaan Kokinkyläntien lisääntyvästä liikenteestä ja turvallisuudesta.

Vastine:

Kokinkyläntie on nykyinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä ei merkittävästi kasva Nygrannaksen asemakaava-alueen rakentamisen vaikutuksesta. Asemakaavan yhteydessä on tehty liikennesuunnitelma, johon sisältyy mm. liikenne-ennuste.

Ehdotettiin, että Kehä II:lle lisätään kaksi uutta liittymää Klovinpellontieltä etelän suuntaan. Tämä vähentäisi uuden alueen läpi kulkevaa liikennettä esimerkiksi uusille pohjoisosaan suunnitelluille toimistorakennuksille.

Vastine:

Asemakaava-alueelle on suunniteltu uusi kokoojakatu, joka välittää liikenteen Lukusolmun eritasoliittymästä pohjoiseen. Myöhemmin Nygrannaksen pohjoisosan kaavoituksessa katu voidaan jatkaa pohjoiseen Kruununtielle ja Klovinpellontielle. Näin Kehä II:lle ei tarvitse lisäliittymiä. Lisäliittymät aiheuttaisivat niin paljon häiriötä vilkasliikenteiselle väylälle, että ne eivät ole perusteltuja. Liikenne-ennuste kyseiselle kokoojakadulle vuodelle 2050 on pari tuhatta ajoneuvoa vuorokaudessa.

Esitettiin, että Nygrannaksentie 24-26 kohdalle ei tulisi liittymää Nygrannaksentieltä uudelle kokoojakadulle vedoten liikenteen läpikulkuun ja meluhaittoihin.

Vastine:

Vanha Nygrannaksentie -nimisen kadun suunnittelu ja sijainti perustuvat siihen, että nykyinen Nygrannaksentie sijaitsee samassa kohdassa. Näin käytetään jo olemassa olevaa katupohjaa hyväksi ja lisäksi katu saadaan näin linjattua uusien asuinkortteleiden välistä. Nygrannaksentien päähän tulee käänköpaikka, eikä tietä yhdistetä ajoneuvoliikenteen osalta uudelle kokoojakadulle. Liikennemelusta on tehty selvitys, jonka perusteella on tarpeen rakentaa melusteitä, joilla liikennemelu saadaan torjuttua.

Liikenteen aiheuttamat häiriöt

Kehä II:n liikenteestä aiheutuu pienhiukkaspäästöjä ja melua. Aluetta ei pidetty liikenteen häiriöiden takia asumiselle sopivana. Pienhiukkaspäästöjen vähentämiseksi tulee alueen tiet keskittää Kehä II:n viereen ja puuistutuksia tulisi käyttää haitallisten hiukkasten vähentämiseen. Metsän väheneminen lisää melua ja huonontaa ilmanlaatua. Lisäksi esitettiin melusteiden rakentamista uuden kokoojakadun varteen.

Vastine:

Asuinkortteleiden suunnittelussa lähtökohtana on HSY:n ilmanlaadun ohjeellinen etäisyystaulukko. Asuinkortteleita ei ole osoitettu HSY:n ilmanlaadun minimietäisyyttä lähemmäksi Kehä II:ta.

Uuden kokoojakadun reunaan voidaan sijoittaa meluste Nygrannaksentien kohdalle, jolloin nykyisille pientaloille kohdistuva melu saadaan hyväksyttävälle tasolle. Meluselvityksen perusteella myös nykytilanne (v. 2021) vaatisi melusuojausta olemassa

olevalle asutukselle, mikä johtuu Kehä II:sta. Suojaamalla pelkästään uuden kokoojakadun liikennemelua ei ole riittävä. Melusuojauksen tulisi suojata myös Kehä II:n liisääntyvä liikennemelu. Uusi asuinalue saadaan suojattua liikennemelulta rakennusten sijoittelulla.

Kulttuurihistorialliset arvot

Suunniteltu kokoojakatu on suunnitelmassa keskellä esihistoriallista peltoa. Katu tulisi toteuttaa Kehä II:n vieressä kulkien. Mõilimäenpelto on huonosti kantavalla savi- maalla. Katu on jo rakennusteknisistä syistä parempi rakentaa Kehä II:n laitaan, jolloin esimerkiksi nykyinen jätekumirakenteinen Kehä II:n meluvalli voidaan stabiloida ja tarvittaessa korottaa. Synergiaetuja saadaan myös sitä, että kadulla ja Kehä II:lla olisi yhteisiä pienhiukkasia eliminoivia puita.

Vastine:

Uusi kokoojakatu Kranninpelto (aiemmin nimellä Ristitie) on linjattu kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuspäätöksen mukaisesti kulkemaan uuden asuinalueen läpi. Mõilimäenpelto sijaitsee suunnittelun pohjoispuolella. Jatkosuunnittelussa uuden kokoojakadun linjauksessa pyritään säästämään muinaisjäännösten aluetta.

Yleiskaava

Mielipiteissä arvosteltiin erityisesti sitä, että Espoon eteläosien yleiskaavan (lainvoimainen 2010) tiiville ja matalille asuntoalueille (A2) on suunniteltu kerrostaloja, jotka ovat enintään kahdeksan kerroksisia. Suunnitelmaa pidettiin yleiskaavan vastaisena.

Vastine:

Espoon eteläosien yleiskaavassa asuntoalueet on osoitettu tiiviinä ja matalina asuntoalueina (A2). Tiiville ja matalalle asuntoalueelle suositellaan kaavaselostuksessa 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.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka keskeiset tavoitteet toteutuvat Nygrannaksen asemakaavassa. Alueen pääkäyttötarkoitus säilyy asumisena ja työpaikka-alueet sijoittuvat mahdollisesti Lukusolmuun ja pohjoisemmaksi Kehä II:n Sepänsolmun liittymän ympäristöön. Yleiskaavan virkistysyhteydet turvataan. Kaavoitusprosessin alkuvaiheessa rakentamisalueita vähennettiin virkistysalueiden laajentamiseksi. Yleiskaavassa uusista rakentamiseen osoitetuista alueista osia asemakaavoitetaan virkistyskäyttöön. Asemakaavaehdotuksessa esitetyllä tiiviillä rakentamisalla virkistysaluetta ja luontoa voidaan säilyttää enemmän. Alueen

kaupunkirakenteellinen sijainti Kehä II:n vieressä, kaavan tavoitteet, palvelut, joukko-liikenne, liikenneyhteydet, asuntotuotantotavoitteet ja kaavatalous puoltavat alueen tiiviimpää rakentamista. Nygrannaksen asemakaavaehdotuksessa rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Suurin sallittu kerrosten lukumäärä on neljä, kun palautetussa kaavaehdotuksessa se oli seitsemän. Korttelitehokkuus on keskimäärin noin $e = 0.7$. Kaavan aluetehokkuus on noin $e = 0.2$. Espoossa on toteutettu vastaa- via yleiskaavan A2-alueita tehokkaina kerrostaloina (esimerkiksi Holmanpuisto II, Eestinkallio, Painiitty, Suurpelto III).

Ympäristön olemassa oleva pientaloasutus huomioidaan siten, että lähellä olemassa olevaa asutusta on suunniteltu pääasiassa pientaloja ja rakennukset ovat sen verran kaukana olemassa olevista taloista, että ne sopeutuvat ympäröivään rakentamiseen eivätkä aiheuta merkittävää haitallista varjostusta oleville tonteille verrattuna nykytilanteeseen.

Maakuntakaava

Suunnitelma ei noudata Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa. Maakuntakaavaa tul- kittiin niin, että tiivistettäväalue ei ulotu suunnittelualueelle ja viherväylää on siirretty etelämmäksi yleiskaavan ja maakuntakaavan vastaisesti.

Vastine:

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Kehä II:n varsi on osoitettu tiivistettävänä alueena myös Kehä II:n Nygrannaksen puolella. Maakuntakaavassa esitetyt sijainnit ovat yleispiirteisiä. Yleiskaavan ja maakuntakaavan viheryhteydet on huomioitu kaa- vaehdotuksessa. Uusimaa 2050 kokonaismaakuntakaava on vuonna 2021 korvannut Uudenmaan maakuntakaavat. Uusimaa 2050 kaavassa Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi ja muu suunnittelualue on osoitettu taajama- toimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Viheryhteys on Uusimaa 2050-kaavassa esitetty etelämmäs, mutta Kaupunkisuunnittelukeskuksessa on maankäytön tarkastelujen myötä todettu Nygrannaksen kaava-alueen olevan luonteva kohta ratkaista viheryh- teys länteen kohti Espoon Keskuspuistoa.

Keskialueen kiinteistöjen omistajien (asukkaiden) mielipiteet

Pidämme suunnitelmaa ja alueen tiivistämistä hyvänä ja järkevänä. Mielestämme vi- heralueet, kävelyreitit ja liikenneratkaisut on hyvin huomioitu. Pienikiinteistöjen omis- tajien ja asukkaiden kannalta on erityisen tärkeää, että uusi kaava voisi nyt edetä ri- peästi pitkän odottelun ja epävarmuuden jälkeen. Kiinteistön omistajia pitää kohdella tasapuolisesti.

Vastine:

Kaavoituksessa ja maankäyttösopimuksissa kaupungin lähtökohtana on alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaavaehdotus on laadittu yhteistyössä maan- omistajien kanssa. Muilta osin merkitään tiedoksi.

Asunto Oy Peiponpesä / Kokinkyläntie 43

Kiinteistömme sopii asuinrakentamiselle esimerkiksi rivitaloksi. Omistaja kyseenalaistaa melu- ja ilmanlaatutarkastelut mm. suuren korkeuseron, puuston, kasvillisuuden ja maasto-olosuhteiden takia.

Vastine:

Nyt laadittava asemakaavaehdotus koskee Nygrannaksen keskiosan aluetta. Teidän kiinteistönne asemakaavoitus ratkaistaan myöhemmin Lukukallion asemakaavassa.

Lukutie 4 maanomistaja

Kiinteistömme on sijoitettu viheralueelle, joka vaikeuttaa kiinteistön käyttöä ja kiinteistön arvo alenee.

Vastine:

Nyt laadittava asemakaavaehdotus koskee Nygrannaksen keskiosan aluetta. Teidän kiinteistönne asemakaavoitus ratkaistaan myöhemmin Lukukallion asemakaavassa.

Nygrannaksentie 24 ja 26 maanomistaja

Anomme, että kiinteistö 49-407-4-73 (Nygrannaksentie 24 ja 26) kokonaisuudessaan sisällytetään uuteen asemakaavaan.

Vastine:

Teidän kiinteistönne on liitetty Nygrannaksen asemakaavaehdotukseen.

Nygrannasvägen 24 och 26 fastighetsägaren

Vi anholder om att fastigheten 49-407-4-73 (Nygrannasvägen 24 och 26) i sin helhet skall ingå i den nya stadsplanen.

Genmäle:

Din fastighet har lagts till Nygrannas stadsplaneförslag.

Kahdessa mielipiteessä on tähdennetty, että korvaavaa katuyhteyttä tarvitaan, jos kulku Uudenkylänmäestä Uudenkyläntielle katkaistaan. Sen lisäksi toivotaan, että kaava-alueen ympäröivät alueet saisivat saman rakennustehokkuuden kuin kaava-alue.

Vastine:

Valtaosa pohjois–etelä suuntaisesta ajoneuvoliikenteestä on kaavassa ohjattu uudelle ”Kranninpelto” –nimiselle kokoojakadulle.

Kaava-alue on kaavan myötä suunniteltu ympäröiviä alueita tiiviimmäksi osaksi kaupunkirakennetta.

I två åsikter påpekades att ersättande vägförbindelser behövs om kontakten från Nybybacken till Nybyvägen bryts. Dessutom framfördes en önskan det att omkringliggande områden skulle få samma byggnadseffektivitet som stadsplane området.

Genmåle:

Det är tänkt att den nya samlarvägen ”Grannåkern” skall sköta om lejonparten av behovet för fordonstrafik i syd - nordlig riktning.

Den nya bebyggelsen på stadsplaneområdet är tänkt som en tätare del av stadsstrukturen jämfört med de omkringliggande områdena.

Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos

Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä saatiin yksi kappale. Mielipiteessä kiinnitettiin huomiota olemassa olevan pientaloalueen (Nygrannaksentie 22) ja uuden rakentamisen väliin jäävään alueeseen, eikä toivottu alueelle kerrostalorakentamista.

Vastine:

Kyseessä olevalla alueella, olemassa olevan pientaloalueen ja uuden rakentamisen väliin on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), jolle voidaan sijoittaa ulkoilureitti. Virkistysalueen toiselle puolelle on suunniteltu pientalorakentamista (AP), jonka kerrosluku on enintään kolme.

Lisäksi huomautettiin, että uuden asuinalueen liikennettä ei tulisi sallia Nygrannaksentielle ja tie pitäisi laittaa poikki Nygrannaksentie 24:n kohdalta.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa katkaistaan liikenne olemassa olevalle Nygrannaksentielle. Uuden asuinalueen liikenne ohjautuu Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymään.

Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutos

Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä saatiin yksi kappale. Mielipiteessä ilmoitettiin, että tontin tulee olla samaa kaavaa naapuritontin Uudenkylänmäki 32:n kanssa, koska tonteilla on yhteinen pihapiiri.

Vastine:

Naapuritontin Uudenkylänmäki 32:n omistajat eivät ole hakeneet asemakaavan muutosta. Kaavamuutos koskee vain Uudenkylänmäki 34:n tonttia. Muutoksessa poistetaan tontilta 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.