

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 40

§ 40

Nygrannas, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 241700, 26. kaupunginosa Mankkaa, pöydälle 2.3.2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Ollus Christian
Peltola Katariina
Hanttu Marno
Kallio Matias YTET
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

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 virkistymetsänä 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 perussapluunalla, 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 hyväksytyksi.

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 lisäysehdotusta 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 lisäysehdotuksen 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. 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 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.

Selostus

Alueelle suunnitellaan viihtyisää ja luonnonläheistä asuinalueita, jonka rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Alue sijaitsee Suurpeltoa vastapäätä Kehä II:n itäpuolella Nygrannaksen alueella. Alueelle on suunniteltu uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 81 000 k-m², josta noin 69 000 k-m² on asumista. Asemakaavoituksella varmistetaan, että alueella säilyvät tärkeät luonto- ja virkistyskohteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 26.5.2021 kaavan valmisteltavaksi uudelleen kortteliin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja. Kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuspäätös on huomioitu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Kortteli 26195 on jaettu seitsemäksi kaupunkipientalokortteliksi, joihin on suunniteltu yhteensä 69 kaupunkipientaloa. Lisäksi Taavinkylän koulun viereistä virkistysaluetta on laajennettu ja pientalokortteliin 26194 rakennusoikeutta on vähennetty. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeus on vähentynyt noin 7 700 k-m².

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.

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 se rajautuu 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 elinympäristöä. Kulttuuriympäristöselvityksen perusteella osa alueella olevista rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Alueelta laaditun arkeologisen inventoinnin perusteella todettiin, että Dåvitsbyn historiallisen ajan asuinpaikalla on arkeologista perintöä.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 41 ha. Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta ja rakentamista on hajanaisesti. Alueella asuu noin 30 asukasta, eikä alueella ole työpaikkoja.

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

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu. Suunnittelualue on Uusimaa-kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja Kehä II:n varsi on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Suunnittelualan eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen viheryhteystarve.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden 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 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 säilyä asumisena. Espoon yleiskaavojen työpaikka-aluevarausten riittävyttä ja mitoitusta arvioidaan Espoon työpaikka-alueiden mitoitusta vuosille 2030 ja 2050-raportissa (FCG 2017). Selvitystyön tavoitteena on arvioida tarvittava työpaikkakerrosala vuosina 2030 ja 2050 huomioiden varautuminen noin 180 000–190 000 työpaikkaan ja 408 000 asukkaaseen vuonna 2050. Nygrannaksen työpaikka-alueita on selvityksessä arvioitu osana Kehä II:n vyöhykettä, joka ulottuu Niittykummusta Karamalmille asti. Vyöhykkeen työpaikka-alueilla asumisen arvioidaan korvaavan ison osan toimistotyypisistä aluevarauksista. Toimistotyöpaikoissa on tapahtunut murros, jonka johdosta tilatarve on pienentynyt merkittävästi, ja toisaalta työpaikat haluavat sijoittua lähelle toisiaan hyvien liikenneyhteyksien ääreen, jolloin erilliset pienet työpaikka-alueet eivät ole vetovoimaisia.

Yleiskaavan virkistysyhteydet turvataan. Kaavoitusprosessin alkuvaiheessa rakentamisalueita vähennettiin virkistysalueiden laajentamiseksi. Yleiskaavassa 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 $e=0.7$ ja kaavan aluetehokkuus on noin $e=0.2$. Suurin sallittu kerrosluku on enintään neljä.

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

Alue 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.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Laajemman Nygrannaksen alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 24.8.2015. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 6.10.2015 mennessä. Mielipiteitä saatiin 49 ja lausuntoja saatiin yksi. Kaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus Taavinkylän koulussa 8.9.2015. Mielipiteissä kiinnitettiin erityisesti huomiota alueen rakentamisen tehokkuuteen, määrään ja korkeuteen sekä oltiin huolissaan siitä, että Mankkaan luonne muuttuu. Mielipiteissä toivottiin pääasiassa vain pientalorakentamista tai virkistysalueita sekä useassa mielipiteessä esitettiin, että rakentaminen pitäisi sijoittaa Kehä II:n toiselle puolelle Suurpeltoon. Lisäksi huomautettiin mm. liikenteen lisääntymisestä, koulumetsästä, koulu-, päiväkotitontista, virkistysalueista, maakuntakaavasta ja yleiskaavasta. Toisaalta Nygrannaksen alueen keskiosan asukkaat ja kiinteistönomistajat puoltavat asemakaavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausui kunnallisteknisistä tarpeista ja jätehuollosta.

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

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. Mielipiteessä ilmoitettiin, että tontin tulisi olla samaa kaavaa naapuritontin Uudenkylänmäki 32:n kanssa, koska tonteilla on yhteinen pihapiiri.

Nähtävillä olon jälkeen alkuperäinen Nygrannaksen kaava-alue jaettiin kolmeen osaan ja Nygrannaksen keskiosan alue erotettiin omaksi asemakaavaehdotukseksi. Kaavaehdotukseen liitettiin Taavinkylä I:n (alunumero 240607) ja Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutokset.

Nygrannaksen kaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2018 ja 26.5.2021 palautuspäätökset. Alueen selvityksiä on päivitetty ja alueelle on laadittu korttelisuunnitelma sekä suunnitelma yhdistetyn viher-, jalankulku- ja pyöräily sillan rakentamiseksi Kehä II:n yli. Nygrannaksen keskiosan identiteettinä on luonnonläheinen, ekologinen ja lämminhenkinen suhteellisen tiivis uusi asuntoalue, jossa säilytetään merkittävästi virkistysaluetta. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakentaminen on matalampaa ja väljempää erityisesti nykyisen pientaloalueen puolella. Nauhamaiset kerrostalot on puolestaan sijoitettu Kehä II:n puolelle Suurpeltoa vastapäätä suojaamaan aluetta liikenteen melulta. Suunnittelualueen keskelle kortteleihin 26195–26201 on suunniteltu pääasiassa kaupunkipientaloja. Vuonna 2018 palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeus on vähentynyt noin 17 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on enintään neljä, kun palautetussa kaavaehdotuksessa se oli seitsemän.

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 asukaspohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi sekä yhdyskuntataloudellisesti kestävä kaupunkirakenteen muodostamiseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 ja 26.5.2021 Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. 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 2019 -suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle. Nygrannaksen asemakaavaehdotus toteuttaa Espoon eteläosien yleiskaavan vahvistumisen jälkeen laadittua Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Asemakaavalla mahdollistetaan Kehä II:n viereen Nygrannaksen alueelle uusi viihtyisä asuntoalue, jonka rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Alue sijaitsee hyvin saavutettavissa Kehä II:n varrella. Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Kranninpelto -niminen kokoojakatu, joka mahdollistaa hyvät yhteydet Suurpeltoon, Kehä II:lle ja joukkoliikenteen. Suunniteltu Kehä II:n ylittävä yhdistetty viher-, jalankulku- ja pyöräilyilta yhdistää aluetta Suurpeltoon ja sitä kautta keskuspuistoon. Kaavalla mahdollistetaan tarvittavat lähipalvelut, joita ovat koulu ja päiväkotiki sekä palvelu- ja liikekortteli. 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.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 41 hehtaaria. Uutta rakennusoikeutta on suunniteltu yhteensä noin 81 000 k-m², josta noin 69 000 k-m² on asumista, mikä vastaa noin 1 380 asukasta (50 k-m²/asukas). Rakennusoikeudesta noin 39 500 k-m² on kerrostaloja ja noin 29 500 k-m² on pientaloja. Kaava-alueen kokonaistehokkuus on noin e=0.20.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Kehä II:n puolelle sijoittuu nauhamaisia asuinkerrostalokortteleita, jotka suojaavat aluetta Kehä II:n liikenteen häiriöiltä. Rakennukset sijoittuvat suunnittelualueen alaville osille Suurpeltoa vastapäätä. Kerrostalot ovat enintään neljäkerroksisia ja niiden pysäköintipaikat on osoitettu pihakansien alle. Asuinkerrostalot mahdollistavat suuremman tonttitehokkuuden, jolloin virkistysalueita säilyy enemmän ja ne reunustavatkin kortteleita niiden ulkolaidoilla. Kaavamääräyksissä edellytetään korkealaatuista ja viimeistelyä rakentamista. Rakennusten kerrosten lukumäärät tulee olla vaihtelevia ja massoittelemun tulee olla monimuotoista. Rakennusten värien tulee vaihdella.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP-1)

Suunnittelualueen korkeimmille kohdille kortteliin 26194 sijoittuu rivitalotyypisiä pientaloja, joiden väliin sijoittuu autopaikkojen korttelialueet (LPA). Rinteeseen kaavoitetaan lisäksi jalankulkuyhteys Ryijypolku, joka kulkee Taavinkylän koululta Kehä II:n ylittävälle yhdistetylle viher-, jalankulku- ja pyöräilyillalle. Keskelle korttelia sijoittuu asumista palveleva yhteiskäyttöalue (AH). Pientalokorttelien ja olemassa olevan alueen väliin jää metsäistä virkistysaluetta, jonka kautta voidaan järjestää ulkoilureitti. Suunnittelualueen keskiosaan laajan virkistysalueen varteen sijoittuu myös uusi pientalokortteli 26190.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP-2)

Suunnittelualueen keskelle kortteleihin 26195–26201 sijoittuu 69 kaupunkipientaloa. Kaupunkipientalot ovat toisiinsa kiinnirakennettuja omakotitaloja, jotka sijoittuvat omille tonteilleen. Tonteille on ajoyhteys pihakaduilta. Kortteleita halkoo itä-länsisuuntainen Nygrannaksenojan hulevesiuoma. Pientalokortteleissa 26194–26201 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialueelta 26161 poistetaan tarpeettomaksi jäänyt maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Erillispientalojen korttelialue (AO/s), jolla ympäristö säilytetään.

Nygrannaksen tilakeskus sijoittuu Dävitsbyn kylämäelle. Rakennukset suojellaan ja pihapiiri rakennuksineen kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Suunnittelualueella mahdollistetaan tarvittavien lähipalveluiden rakentaminen. Suunnittelualueen koillisosaan Taavinkylän koulun läheisyyteen kortteliin 26007 on osoitettu varaus uudelle koululle ja päiväkodille. Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus on 11 000 k-m². Tämän yhteyteen on mahdollista sijoittaa myös mm. puistopalveluita, kuten pelikenttä ja leikkipaikka.

Palvelu- ja liikerakennusten sekä energiahuollon korttelialue (P-1)

Suunnittelualueen keskiosaan kortteliin 26195 mahdollistetaan palvelu- ja liikerakennusten sekä energiahuollon korttelialue, joka voi toimia esimerkiksi liikepaikkana. Korttelialue sijoittuu toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle. Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus on 1 000 k-m². Kortteliin on mahdollista sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamaton paikallista energiantuotantoa palveleva rakennus tai laitos.

Liikenne

Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Kranninpelto -niminen kokoojakatu, joka on suunniteltu bussiliikenteelle "pistona" kiertoliittymään, mutta myös jatkumaan pohjoiseen Kruununtielle. Asemakaavassa on estetty läpiajoliikenne Mankkaan pientaloalueelle. Kehä II:n liikennealuetta on hieman muutettu, jotta Kranninpelto -kokoojakatu saadaan Lukusolmusta rakennettua katualueelle. Vihersilta ja itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen reitti yhdistää Mankkaan ja Suurpellon sekä Keskuspuiston. Kehä II:n suunnassa kulkee pyöräilyn nykyinen seutureitti.

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

Yleiset pysäköintipaikat (yhteensä 85 ap, eli noin 1 ap/800 k-m²) sijoittuvat pääasiassa uusien katujen varsille pysäköintitaskuihin.

Asemakaavan pysäköintimääräyksen 1 § mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

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

Virkistysalueet

Suunnittelussa turvataan erityisesti itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys ja virkistysyhteys sekä kehitetään niitä 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.

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 päivitetty luontoselvitys vuonna 2019. Liito-oravan elinympäristöt suojellaan kaavassa s-1-merkinnällä ja uhanalainen Taavinsuon sammaleesiintymä sijoittuu VL-1/s -alueelle.

Alueesta on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2020. Alueella sijaitsee osa Dävitsbyn keskiaikaista kylämäkeä. Muinaisjäännösalueet on merkitty kaavaehdotukseen sm-merkinnöillä. Muinaisjäännökset pyritään suurelta osin säilyttämään ja niihin kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

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

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

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää, 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 asukas pohja luo mahdollisuuksia palvelutason parantamiselle. Kaava-alueelle varataan riittävät julkiset palvelut palvelemaan lähialuetta ja tulevia asukkaita. Taavinkylän koulun läheisyyteen on suunniteltu uusi koulu ja päiväkotij.

Kaavan toteuttaminen edellyttää investointeja alueen kunnallistekniikkaan. 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, jonka vuoksi kustannusarvio on suuntaa antava. Kaupunki saa kaavasta maankäytöllistä tuloa, joilla katetaan toteuttamisen edellyttämät infran

investoinnit. Suunnitellulla rakennusoikeudella kaava on kaupungin kannalta taloudellisesti tyydyttävä.

Korttelisuunnitelma

Alueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kasvun ja oppimisen toimiala, kasvu ja oppiminen, kannanottopyyntö
- Hyvinvoinnin ja terveyden toimiala, tila- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut -liikelaitos, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyynnöt
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne HSL, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, lausuntopyyntö
- Uudenmaan liitto, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka ovat pyytäneet vastausta

Päätöshistoria

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
päätöksi 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 korttelin 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 lisäysehdotuksen 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.

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 muinaisjäännöksiä. 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

päätää 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 liikenneratkaisuisissa 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 muinaisjäännöksiä. 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

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 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 liikenneratkaisuissa 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 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.

2

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, ekologisista 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, ekologiin 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 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.

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:
päätti 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, 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 liikenneratkaisuissa 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) 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.

2

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 joukkoliikennedyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään rakentamistypologialtaan erityyppiseen osaluueeseen 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, ekologiaan 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) 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.

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 asukasohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

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

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

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisista ja lämminhenkisiä pientalomaisia 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 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, ekologiaan 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) 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.

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. 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 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, 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.

Keskiosa

- 10) Alueen keskiosa toteutetaan lautakunnan edellisen evästyksen mukaisesti siten, että alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisista 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.

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 rakentamismuutosehdotuksissa. 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. 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 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

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 26.5.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 241700 Nygrannas mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 241700 Nygrannas lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 241700 Nygrannas mielipiteiden antajien yhteystiedot

- 241700c Nygrannas asemakaava
- 241700c Nygrannas ajantasakaava
- 241700c Nygrannas havainnekuva
- 241700c Nygrannas määräykset
- 241700 Nygrannas kaavaselostuksen liite
- 241700 Nygrannas kaavaselostus