



Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.10.2024

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

## Kokoustiedot

Aika 16.10.2024 klo 17:30 -  
Paikka Teams  
Lisätietoja

## Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	3
3	1, 2	Vermonpolku, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 113906, 51. kaupunginosa Leppävaara, pöydälle 2.10.2024	4
4	3, 4	Nygrannas, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 241700, 26. kaupunginosa Mankkaa, pöydälle 2.10.2024	11
5	5, 6	Teknologiföreningen, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 220212, 10. kaupunginosa Otaniemi	50
6	7, 8	Trastmossanpiha, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 141108, 60. kaupunginosa Laaksolahti	57
7		Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2025 kokousaikataulun vahvistaminen	62

Espoo 9.10.2024

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

## **1**

### **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätösehdotus**

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 9.10.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

## **2 Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätösehdotus** Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129

02.10.2024  
16.10.2024

Asianumero 492/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024

### 3

## **Vermonpolku, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 113906, 51. kaupunginosa Leppävaara, pöydälle 2.10.2024**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kivelä Kati  
Lehmus Ida  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Vermonpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113906,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.10.2024 päivätyn Vermonpolku - Vermostigen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7515, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 113906,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4  
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### **Käsittely**

### **Päätös**

## Selostus

Korttelin 51116 tontille 6 sallitaan asemakaavan muutoksella lisää rakennusoikeutta asumiselle. Rakennusoikeutta nostetaan 500 k-m<sup>2</sup>:lla nykyisestä. Uusi rakennusoikeus tontilla on 2 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin pääkäyttötarkoitus säilyy nykyisellään asumisena (A).

Tonttia kasvatetaan maltillisesti pohjoispuolen puiston suuntaan ja tontin ja puiston raja suoristetaan. Lounaisreunasta muutetaan pieni osa tontista katualueeksi. Ratkaisu mahdollistaa käänköpaikan rakentamisen Vermonpolun katualueen päähän. Tontin koko on nyt 5 995 m<sup>2</sup>, ja se kasvaa 143 m<sup>2</sup>:lla ollen 6 142 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vermonpolku – Vermostigen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7515, käsittää korttelin 51116 tontin 6, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 113906

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon Asunnot Oy 25.5.2015 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 20.12.2023.

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129

02.10.2024  
16.10.2024

### **Alueen nykytila**

Vernonpolku 3 on rakentunut asuintontti, jolla sijaitsee neljä kaksikerroksista ja kolme yksikerroksista asuinrakennusta sekä piharakennuksia. Postmodernistista tyyliä edustavat rakennukset ovat 1980-luvulta ja ne ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa. Asunnot ovat rivitaloasuntoja ja kerrostaloasuntoja. Autopaikoitus on tontin eteläosassa avopysäköintikentällä. Tontin pinta-ala on 5 995 m<sup>2</sup>.

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

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen tuntumaan. Kaavamuutosalueen läheisyyteen on osoitettu maakaasun runkoputken ja voimajohdon linjaukset sekä päärata.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa 113900 Vermo -asemakaava (hyväksytty 1.6.1983). Kaavamuutosalue on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on osoitettu 2 100 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>). Roomalainen numero II (kaksi) osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Alueen rakennukset on suojattava liikennemelulta siten, että alle 100 metriä olevien asuinhuoneiden seinä- ja ikkunarakenteiden ääneneristävyyden on vähintään 30 dB (A). Jos meluntorjunta osoitetaan muutoin torjutuksi, voi rakennuslupaviranomainen myöntää poikkeuksia edellä olevasta ääneneristävyyksivaatimuksesta. Kulku alueelle on mahdollista Vernonpolku -katualueelta. Autopaikkoja A-korttelialueelle tulee toteuttaa yksi autopaikka asuinrakennuksen 85 neliömetriä kohti, mutta kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 11.12.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129

02.10.2024  
16.10.2024

27.12.2023 -29.1.2024 mennessä. Viisi yksityishenkilöä lähinaapurustosta lähetti mielipiteen. Lausuntoja ja kannanottoja saapui myös viisi kappaletta.

Mielipiteissä otettiin hankkeeseen laajasti kantaa monelta eri näkökulmalta. Suurin huolenaihe oli rakentamisen suunniteltu tehokkuus ja soveltuvuus Vermonrinteen pientaloalueelle. Kolmekerroksisen kerrostalolamellin todettiin olevan ristiriidassa alueen muun rakennuskannan kanssa. Lisäksi asukkaita huolettivat liikenteen ja piha-alueiden järjestelyt. Tontin verrattain nuoren rakennuskannan purkamisen ilmastovaikutukset nostettiin esiin. Myös nykyisten rakennusten rakennuskulttuuriarvot huomioitiin mielipiteissä.

Lausunnoissa ja kannanotoissa nousi esiin nykyisten rakennusten arkkitehtoninen arvo.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin Sellon kirjastossa kaavoittajan tapaaminen 22.1.2024. Paikalle saapui kymmenkunta lähialueen asukasta. Keskusteluja käytiin samoista teemoista: rakennusten sijoittelusta ja kerroskorkeudesta, työmaan vaikutuksista, pysäköintipaikkojen määrästä sekä kadun järjestelyistä.

Mielipiteitä huomioitiin suunnittelun edetessä. Kaavaehdotuksessa on eteläreunan pysäköintialuetta siirretty kauemmas tontin etelärajasta. Kaavaan on laitettu määräyksiä koskien rakennusten sovittamista pientalovaltaiseen ympäristöön.

## **Asemakaavan muutosehdotus**

### **Korttelialueet**

Kaavamuutosalueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen, ja se osoitetaan kortteliin merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Tonttia pienennetään Vermonpolun katualueen kohdalla niin, että Vermonpolulle on mahdollista toteuttaa kääntöpaikka, joka parantaa alueen liikenneturvallisuutta esimerkiksi kiinteistöjen huoltoon liittyen. Toisaalta tontin pohjoisrajaa suoristetaan ja tonttia kasvatetaan puistoalueelle luoteeseen sekä koilliseen Työväenpolun suuntaan. Kaikkiaan muutokset kasvattavat tontin pinta-alaa nykyisestä 143 neliömetrillä.

Tontille osoitetaan kaksi rakennusala ja näitä varten pysäköintialue tontin eteläreunaan. Tontin rakennusoikeus ja suurimmat sallitut kerroskorkeudet osoitetaan rakennuslakohtaisesti. Ratkaisussa asuinrakennusten ja pysäköintialueen sijainnit ovat samat kuin tontin nykyisessä rakentamisessa.

Pohjoisemmalle rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 1 300 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerrosluvaksi kolme (III). Rakennusalan molempiin päihin on osoitettu yksikerroksinen osa talusrakennusta varten. Tontin keskellä

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129

02.10.2024  
16.10.2024

olevalle rakennusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta myös 1 300 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvuksi osoitetaan täsmälleen kaksi (II).

Asemakaavassa on määräyksiä muun muassa kattomuotoja sekä kolmikerroksisen rakennusalan rakennuksen maantasokerroksen julkisivua ja terassipihoja koskien. Määräyksillä tavoitellaan rakennusten sopeuttamista Vermonrinteen pientalovaltaiseen ympäristöön.

Kaavassa pihaan ja kasvillisuuteen liittyvät tavoitteet on varmistettu kasvillisuutta koskevin kaavamerkinnoin sekä piha-alueita koskevilla määräyksellä. Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmassa rakennusten väliin jäävät alueet on rakennettu yhteispihaksi sekä monipuolisiksi istutusalueiksi hulevesipainanteineen. Hulevesien hallintaa koskeva kaavamääräys painottaa hulevesien hyöty- ja haihdutusratkaisujen hyödyntämistä.

Pysäköintiä varten asemakaavan muutoksessa on tontin eteläreunaan osoitettu pysäköintialuetta sitovalla pistekatkoviivalla ja merkinnällä 'p'. Ratkaisu vastaa nykyistä tontin pysäköintialuetta niin laajuudeltaan kuin sijainniltaan. Kaavamuutosalueen eteläpuolisten tonttien asuinrakennuksiin kohdistuvaa valohäiriötä autojen ajovaloista ja pysäköintialueen valaisemisesta pyritään kaavamääräyksellä estämään.

Autopaikkoja rakennetaan kerrostaloille 1 ap/95 k-m<sup>2</sup> ja kytketyille pientaloille/rivitaloille 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa mahdollistetaan lisäksi lievennyksiä asumiseen vaadittavan pysäköintinormin tuottamasta autopaikkamäärästä. Viitesuunnitelmassa autopaikkoja on esitetty toteutettavan 27. Pyöräpaikkoja rakennetaan kerrostaloille 1 pp/40 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista 80 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista paikoista tulee olla katettuja.

### **Virkistysalueet**

Pieni osa kaavassa on osoitettu VP-merkinnällä puistoksi. Kyseinen osa muuttuu nykyisestä tonttimaasta kaupungin puistomaaksi ja se on tarkoitus liittää Sikurimyllynpuiston puistotonttiin 51P33.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**



Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129

02.10.2024  
16.10.2024

Hakija on maksanut 4.1.2024 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Gasgrid Finland Oy, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.10.2024 § 129

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Vermonpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113906,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.10.2024 päivätyn Vermonpolku - Vermostigen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7515, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 113906,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129

02.10.2024  
16.10.2024

- Käsittely**
- 4  
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.
- Keskustelun aikana Järvinen Aarnion kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.
- Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian pöydälle jättämisestä yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.
- Päätös**
- Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 16.10.2024 pidettävään kokoukseen.
- Liitteet**
- 1 113906 Vermonpolku mielipiteiden yhteenveto ja vastineet  
2 113906 Vermonpolku lausuntojen vastineet
- Oheismateriaali**
- 113906a Vermonpolku asemakaava
  - 113906 Vermonpolku havainnekuva
  - 113906 Vermonpolku kaavaselostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

Asianumero 5829/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024

#### 4

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

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

#### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

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

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

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

4  
järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

## Käsittely

## Päätös

## Selostus

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

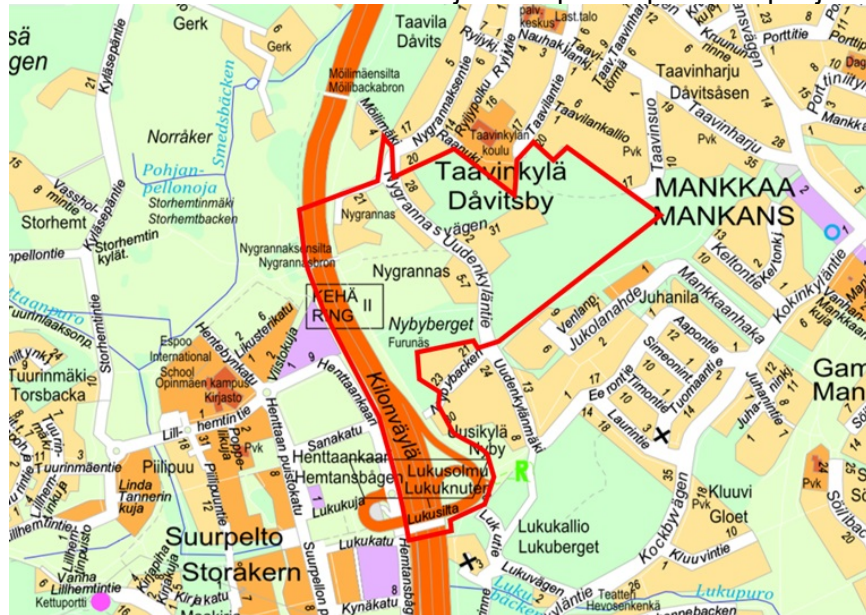
Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 16.3.2022 asemakaavaehdotuksen nähtäville muutoksin äänestyksen jälkeen. Lisäksi lautakunta päätti, että tutkitaan minkälaiset ovat asemakaavalliset edellytykset Taavinkylän koulun laajentamiselle erillisen kouluratkaisun sijaan.

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla



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

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

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

### Taavinkylän koulun laajentaminen ja Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen koulutontti

Tilapalvelut on selvittänyt Taavinkylän koulun laajentamismahdollisuuksia vuonna 2022. Taavinkylän koulun tontin jäljellä oleva rakennusoikeus, 650 k-m<sup>2</sup> on tarpeeseen nähden hyvin pieni, joten koulurakennuksen laajentaminen vaatisi joka tapauksessa kaavamuutoksen. Koulurakennusta voitaisiin laajentaa kaavamuutoksella, mutta laajentaminen ei riitä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

vastaamaan tulevaisuuden palvelutarpeisiin. Ennusteiden mukaan Mankkaan alueella on tarve nelisarjaiselle yhtenäiselle peruskoululle ja päiväkodille. Nygrannaksen uutta koulu- ja päiväkotitonttia on suunniteltu yhteistyössä kasvun ja oppimisen toimialan sekä tilapalveluiden kanssa. Koulu voi toimia yhtenä hallinnollisena yksikkönä, joka toimisi kahdessa rakennuksessa, nykyisessä Taavinkylän koulussa ja uudessa rakennuksessa. Nygrannaksen koulusta ei ole tehty investointipäätöksiä ja siitä syystä kaavavarauksen tulisi olla riittävän joustava mahdollistaakseen erilaiset tulevaisuuden toteutustavat rakennusoikeuden, rakentamisalan ja kentän sijainnin suhteen. Kaavaehdotuksessa esitetty mitoitus 11 000 k-m<sup>2</sup> lisättyä nykyisen Taavinkylän koulutontin toteutuneeseen rakennusoikeuteen on riittävä tulevaisuuden tarpeille.

### **Aloite ja vireilletulo**

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

### **Alueen nykytila**

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Kaupunginhallitus päätti 13.5.2024 asettaa yleiskaavaluonnoksen nähtäville. Espoon yleiskaava 2060:n luonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu monipuolista asumisen sekä tiiviin ja matalan rakentamisen aluetta (A), pientalovaltaista aluetta (AP), julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) ja virkistysaluetta (V). Kehä II:n yli on osoitettu ekologisen runkoyhteyden kehittämiskohta. Kehä II:n varteen on osoitettu joukkoliikenteen poikittaisyhteyden tukeutuva kehittämisvyöhyke ja pyöräliikenteen baana. Suunnittelualueen halki kulkee länsi-itäsuuntainen ekologinen runkoyhteys ja ulkoilureitti sekä etelä-pohjoissuuntainen viheryhteys. Yleiskaavan 2060 elinkeinoselvityksen 23.1.2024 perusteella suunnittelualueelta poistuu työpaikka-alueet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

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

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

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

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

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

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

Telia Finland Oyj totesi, että heillä ei ole huomautettavaa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

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

Kasvun ja oppimisen toimiala totesi, että Mankkaan alueen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palvelutarve kasvaa merkittävästi ja siten Taavinkylän koulun laajentaminen ei riitä vastaamaan tulevaisuuden tarpeisiin. Asemakaavaehdotuksessa suunniteltu uusi koulu- ja päiväkotitontti 11 000 k-m<sup>2</sup> lisättyä nykyisellä Taavinkylän koululla riittää vastaamaan tulevaisuuden palvelutarpeisiin.

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

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

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

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

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

Uudenmaan liitto ilmoitti, että he eivät anna lausuntoa.

Nähtävilläolon jälkeen Uudenmaan ELY-keskuksen ja Espoon ympäristönsuojelun kanssa on pidetty työneuvotteluita.

Saatujen lausuntojen, kannanottojen, muistutusten, neuvotteluiden ja selvitysten perusteella kaavaan tehtiin mm. seuraavia tarkistuksia:

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

- laajennettiin puustoisia virkistysalueita liito-orava-alueiden ja ekologisten yhteyksien turvaamiseksi
- tarkistettiin korttelialueiden rajoja, rakennusoikeuksia ja muita kaavamerkintöjä
- linjattiin Taavinkylänkaari-kokoojakatu (aiemmin nimillä Kranninpelto ja Ristitie) asuinalueen länsipuolelta, koska Nygrannaksentien metsäinen alue tulee säilyttää mm. liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseksi.
- merkittiin kaavaan liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat
- laajennettiin kaava-alueita pohjoiseen kehitettävää ekologista yhteyttä varten
- täydennettiin ekologisten yhteyksien ja viheralueiden kaavamääräyksiä
- kasvatettiin YL-korttelialueen pientaloalueen rajalle osoitettua luonnontilaisen alueen osaa
- lisättiin Krannilankallion kääntöpaikan yhteyteen YL-korttelialuetta palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA-2), joka helpottaa saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestämisessä
- lisättiin suojelumerkintä tilakeskuksen kellarirakennukselle
- muutettiin voimassa olevan asemakaavan erillispientalojen (AO) kiinteistöt 49-26-11-5 ja 49-407-4-73 (osoitteet Nygrannaksentie 24 ja 26) asuinpienalojen korttelialueeksi 26011. Rakennusoikeus sijoittuu korttelialueen pohjoisosaan siten, että eteläosassa sijaitsevat liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat suojellaan.

Kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten takia rakennusoikeus on vähentynyt noin 9 000 k-m<sup>2</sup> ja virkistysalueiden pinta-ala on kasvanut noin 1 ha MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna. Tehdyt muutokset edellyttävät kaavaehdotuksen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville.

### **Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus**

#### **Yleisperustelu ja -kuvaus**

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

Asemakaavan myötä Kehä II:n viereen Nygrannaksen alueelle voidaan rakentaa uusi viihtyisä asuntoalue, jonka rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Alue sijaitsee hyvin saavutettavalla paikalla Kehä II:n varrella. Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Taavinkylänkaari-niminen kokoojakatu, joka mahdollistaa hyvät yhteydet Suurpeltoon, Kehä II:lle ja joukkoliikenteen. Suunniteltu Kehä II:n ylittävä viher-, jalankulku- ja pyöräilyilta yhdistää Nygrannaksen alueen ja Suurpellon toisiinsa sekä parantaa kulkuyhteyksiä myös Keskuspuistoon. Kaavalla mahdollistetaan tarvittavat lähipalvelut, joita ovat koulu ja päiväkotiki sekä liiketilat kerrostalojen pohjakerroksissa. Ympäristön olemassa oleva asutus on huomioitu siten, että rakentaminen on matalampaa olemassa olevan pientaloalueen puolella ja uudisrakennukset sijoittuvat kauemmas olemassa olevista taloista. Asemakaavoituksella varmistetaan alueen virkistys- ja ekologiset yhteydet sekä säilytetään tärkeät luontokohteet ja kulttuurihistoriallisia kohteita.

### Mitoitus

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

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

Kaava-alueen aluetehokkuus on  $ea=0.18$ .

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

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

### Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1)

Kehä II:n puolelle sijoittuu asuinkerrostalokortteleita, jotka suojaavat piha-alueita sekä pientaloaluetta laajemminkin Kehä II:n liikenteen häiriöiltä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

Rakennukset sijoittuvat suunnittelualueen alaville osille Suurpeltoa vastapäätä. Kerrostalot ovat enintään neljäkerroksisia ja niiden pysäköintipaikat on osoitettu pihakansien alle. Kaavamääräyksissä edellytetään korkealaatuista ja viimeistelyä rakentamista. Rakennusten kerrosten lukumäärien tulee olla vaihtelevia ja massoittelemat tulee olla monimuotoista. Rakennusten värien tulee vaihdella.

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

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

Rinteeseen kaavoitetaan lisäksi korttelin läpi kulkeva jalankulkuyhteys Ryijypolku, joka johtaa Taavinkylän koululta Nygrannaksenhan virkistysalueen kautta Kehä II:n ylittävälle viher-, jalankulku- ja pyöräilyalalle.

Uusien pientalokorttelien ja olemassa olevan asuinalueen väliin jää metsäistä virkistysaluetta.

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

Suunnittelualueen keskiosaan, Krannilankujan päähän, laajan virkistysalueen varteen sijoittuu myös uusi pientalokortteli 26190.

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

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

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

Pientalokortteleissa 26194–26201 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

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

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

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

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

Suunnittelualueelle osoitetaan korttelialue tarvittavien lähipalveluiden rakentamiseen. 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-m<sup>2</sup>. Tämän yhteyteen on mahdollista sijoittaa myös mm. liikuntapalveluita, kuten pelikenttä ja leikkipaikka. Koulu ja päiväkotipalvelut laajempaa aluetta.

### **Liikenne**

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

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

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

Asemakaavassa on estetty läpiajoliikenne Mankkaan pientaloalueelle.

Kehä II:n liikennealuetta on hieman muutettu, jolloin kaavan tilavaraukset riittävät Taavinkylänkaari-kokoojakadun rakentamiseen. Vihersilta ja itä-länsisuuntainen kevyenliikenteenreitti yhdistää Mankkaan ja Suurpellon sekä Keskuspuiston. Kehä II:n suunnassa kulkee pyöräilyn nykyinen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

seutureitti, jota pyritään mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan baanan laatutason mukaiseksi.

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

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

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

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

### **Virkistysalueet**

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

### **Rakennussuojelu ja luonnonsuojelu**

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

### Sopimusneuvottelut

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

### Selvitykset

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

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

### Kaavataloudelliset vaikutukset

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti tarkoituksenmukaista, koska se sijoittuu olevien kaupunginosien väliin täydentäen näin ollen kaupunkirakennetta ja tukeutuen Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Lähialueella on olemassa olevia päiväkotij- ja koulupalveluita ja julkista liikennettä. Uusi asukaspohja luo mahdollisuuksia palvelutason parantamiselle. Kaava-alueelle varataan riittävät julkiset palvelut palvelemaan lähialuetta ja tulevia asukkaita. Taavinkylän koulun läheisyyteen on suunniteltu uusi koulu ja päiväkotij.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

### Korttelisuunnitelma

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

### Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

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

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.10.2024 § 128

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 27.3.2018 päivätyn



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

ja 2.10.2024 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

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

4

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

#### Käsittely

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

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

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 16.10.2024 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 40

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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 palomuurin" 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."

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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 liikennelähtökäytöt 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 joukkoliikennelähtökäytön toteutus ei ole uskottava. Tukeutuminen Suurpellon liikenteeseen ei käytännössä toimi: etäisyys lähimmälle bussipysäkillä on liian pitkä. HSL:n mukaan "alue rakentuu nykyiseen joukkoliikenteeseen nähden verrattain haastavaan paikkaan eikä sinne ole kustannustehokkaasti järjestettävissä palvelua". Kyseessä on väärä paikka kaupunkirakenteen näin merkittävälle tiivistämiselle. 2) Taavinkylän koulumetsän supistaminen nykyisin virkistysmetsänä toimivasta alueesta pieneksi pläntiksi tulevien asuinrakennusten takapihalla on dramaattinen heikennys niin koululaisten kuin alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin. Taavinkylän koulumetsä käytännössä siirtyy Männistönmäen VL-1/s-alueelle, mikä ei ole koululaisten kannalta lainkaan edullinen ratkaisu. 3) Mikäli Taavinsuonreitti toteutetaan kaupunkitekniikan perussaplunalla, metsän halki kulkisi useiden metrien levyinen väylä, jonka reunoilta on kaadettu puut useiden metrien leveydeltä. Heti kaava-alueen ulkopuolella kulkee jo

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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 lisäysehdotuksen (3.11 kohdat 3-4), ja niistä on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestyselähdotuksen, että Nevanlinnan ehdotuskohdat äänestetään erikseen ja että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutos- tai lisäselähdotusta 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 muotosehdotuksen.

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 lisäselähdotuksen uudeksi päätöskohdaksi.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

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

## Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

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

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Emma-Stina Vehmasen,

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.03.2022 § 34

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

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

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

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

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

### Käsittely

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

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päättyi 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. 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 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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 lisäsehdotuksen 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 hyväksyty palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi puheenjohtajan palautusehdotuksen mukaisesti.

## Päätös

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

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2013 § 55

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

päättää keskustelun pohjalta tavoitteet Suurpelto VI-VII asemakaavalle:  
1.1



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

#### 1.3

Asemakaavamerkinnoilla suojataan Kehä II:sen varrelta löytyviä 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia palautettiin yksimielisesti valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.5.2015 § 79

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

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

1.2. Alue jakautuu neljään osa-alueeseen ja vaiheeseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisista ja lämminhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitinviereen.

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

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

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

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

## 2. Liikenne

2.1. Alueen 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 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisista ja lämminhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitinviereen.

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

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

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

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

## 2. Liikenne

2.1. Alueen 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2015 § 97

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisista ja lämminhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitinviereen.

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkeuhkot 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 liikennetarpeissa 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

2

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

## Käsittely

Esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että päätösklemmit muutetaan kuulumaan seuraavasti:

1

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

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

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

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

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

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

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

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

1.3. Julkisille lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset.

Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologisiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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 puistoraitina. Väylien laatuun kiinnitetään huomiota.

## 3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

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

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

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

## 5

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

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

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän korjattu päätösehdotus ja puheenjohtaja Markkulan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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 asukaspohja 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 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,

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

joilla tasataan olemassa olevan katuverkon kuormitusta, sekä parannetaan palveluiden saavutettavuutta.

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

### 3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

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

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

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

### 5

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2018 § 67

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 241700,

2

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

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja sekä Partanen ehdottivat asian palauttamista valmisteluun.

Louhelainen Kivekkään kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun seuraavien 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

- 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

#### 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 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.

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, Kemppe-Virtanen, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Karhu. Kijärvi 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

odottamaan suunnittelutyötä, maankäytösopimusneuvotteluita tai valitusten käsittelyä.

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

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

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

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

6) Alueen suojeltavat luontokohteet ja niiden suojavyöhyke määritellään viher- tai erityisalueiksi.

7) Alueen liikenteen suuntautuminen nykyiseen ja rakennettavaan katuverkostoon tutkitaan eri rakentamisvaihtoehdoissa. Jos alueen jonkin osan rakentaminen edellyttää jonkin katuyhteyden rakentamista ensin, asemakaavamääräyksiin sisällytetään määrättyjen korttelien rakentamisen ajoitusta koskeva rajoitus.

8) Alueen kaavataloudesta laaditaan yhteenveto, josta käyvät ilmi eri ratkaisujen vaikutukset.

9) Alueen luontoselvityksen tarkistus otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

10) Alueen keskiosa toteutetaan lautakunnan edellisen evästyksen mukaisesti siten, että alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita.

11) Ristitie -nimisen läpiajokadun linjausta muutetaan siten, että Ristitie liittyy suoraan Nygrannaksenhakaan ja Kranilanpelto -niminen tie liitetään Ristitiehen siten, että Kehä II:n kanssa rinnakkainen Ristitie poistetaan Nygrannaksentien risteyksen ja Kranilantien uuden risteyksen väliltä asuinkortteleiden länsipuolelta.

12) Lukukallion lakialueet säilytetään rakentamattomina.

13) Lukukallio -niminen tie poistetaan suunnitelmista.

14) Lukutien yhteys Lukusolmuun poistetaan suunnitelmasta ja Lukutietä kehitetään vain siltä osin, kun se tarvitaan palvelemaan Kokinkyläntien varren uusille asuintonteille kulkua Kokinkyläntieltä sekä kortteliin 26186

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

käyntiä Lukusolmusta. Samalla varmistetaan kuitenkin, että Uudenkylänmäki ei ole houkutteleva läpiajoo.

15) Kortteli 26186 on erityisen vaikea rakentaa suurten korkeuserojen vuoksi, ja sen muotoa ja rajautumista on tutkittava etenkin, jos katuverkoston muutos antaa siihen uusia mahdollisuuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 86

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 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	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		16.10.2024

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

**Liitteet**

- 3 241700 Nygrannas muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 4 241700 Nygrannas lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.10.2024

Asianumero 5381/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024

## **5**

### **Teknologföreningen, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 220212, 10. kaupunginosa Otaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kiema Hanna  
Koivula Olli  
Pihkala Aapo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

#### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Teknologföreningenin asemakaavaehdotuksesta, alue 220212,

2  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.10.2024 päivätyn Teknologföreningen - Teknologföreningenin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220212,

3  
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

#### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella alkuperäinen osakuntatalo sekä mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen opiskelija-asunnoilla. Suunniteltu asuinkerrostalo on 1–6-kerroksinen säilyvän

rakennuksen ympärille kietoutuva ja pohjoiseen nouseva asuinrakennus. Korttelialueen pohjois- ja itäpuolella turvataan liito-oravan latvusyhteydet.

Tontilla sijaitseva Teknologföreningen on peruskorjauksen tarpeessa. Rakennus on merkittävä kuorma osakunnalle ja sen ylläpitäminen on kallista, mikä vaatii laajaa liiketoimintaa. Liiketoiminnan selkärankana on toiminut opiskelijavetoinen opiskelijaravintola. Jotta osakuntatalo on mahdollista peruskorjata ja toiminta voi jatkua, on tonttia täydennysrakennettava. Uusien opiskelija-asuntojen rakentamisella kustannetaan suojeltavan rakennuksen peruskorjaus. Hanke on löytänyt ratkaisun, jolla olemassa oleva alkuperäinen osakuntatalo voidaan säilyttää osakunnan käytössä.

Täydennysrakentamisessa huomioidaan uudisrakennuksen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa 7 050 kerrosneliometriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Teknologföreningen - Teknologföreningen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7321, kortteli 10010 ja virkistysalueet 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220212

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

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen lähes kokonaan herätti vastustusta palautteiden antajissa. Uudisrakennuksen mittakaavaa pidettiin myös liian suurena ympäristöönsä nähden. Kaavaehdotuksen ei nähty toteuttavan valtakunnallisia

Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.10.2024

alueidenkäyttötavoitteita kulttuuriympäristön osalta ja sen nähtiin hävittävän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusten vastaisesti rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Tästä syystä tontin suunnittelu aloitettiin alusta ja kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, ruotsinkielinen osakunta Teknologföreningen, 19.12.2014 kirjatulla hakemuksella.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella, Otaniemessä Otakaaren varrella, osoitteessa Otakaari 22. Se rajautuu pohjoisessa asuinkerrostaloihin, idässä Otaniemen urheilukenttään, etelässä Dipolin, nykyisen Aalto-yliopiston päärakennuksen tonttiin sekä lännessä Otakaaren katualueeseen.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä RKY-alueella. Otaniemen kampusalue on rakennettu Suomen vanhimmalle tekniikan ja arkkitehtuurin yliopistolle. Alue on aikansa laajin yhtenäinen korkeakoulu-, tutkimus- ja asuinalue, jossa sijaitsee useita merkkirakennuksia, kuten Alvar Aallon suunnittelema entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus, Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema Otaniemen kappeli sekä Raili ja Reima Pietilän suunnittelema Dipoli.

Viihde- ja ravitsemustarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YVx) osoitetulla tontilla sijaitsee Kurt Mobergin suunnittelema vuonna 1966 valmistunut Teknologföreningenin (TF) pääosin kaksikerroksinen Urdsjallar-niminen osakuntatalo. Rakennuksen keittiölaajennus on rakennettu 1990-luvulla.

Osakuntatalolla on kaupunkikuvallista, rakennushistoriallista sekä kulttuurihistoriallista arvoa. Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa 1960-luvun vapaamuotoisempaa arkkitehtuuria eteläpuolella olevan Dipolin kanssa. Betonirakenteinen osakuntatalo eroaa Otaniemen punatiilisistä rakennuksista ja sen linnakemainen muoto erottuu vahvasti kaupunkikuvassa. Rakennus toimii edelleen alkuperäisessä käytössä osakuntatalona.

Korttelialueen omistaa ruotsinkielinen osakunta Teknologföreningen. Pohjoisosan puistoalueen omistaa Espoon kaupunki ja itäpuoleisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen Senaatti-kiinteistöt.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.10.2024

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Kaava-alue sijoittuu siinä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Alueella on voimassa Otaranta 220200 asemakaava (hyväksytty 14.6.1978). Kaava-alue on siinä osoitettu viihde- ja ravitsemustarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YVx). Autopaikkoja on rakennettava 290. Autopaikat on sijoitettava p-paikoille ja AP-tonteille.

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

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.10.–3.11.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen lähes kokonaan herätti vastustusta palautteiden antajissa, joihin kuuluivat mm. Suomen Rakennustaiteen seura, DOCOMOMO sekä useampi arkkitehti, professori ja emeritusprofessori. Uudisrakennuksen mittakaavaa pidettiin myös liian suurena ympäristöönsä nähden. Kaavaehdotuksen ei nähty toteuttavan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kulttuuriympäristön osalta ja sen nähtiin hävittävän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusten vastaisesti rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Tästä syystä tontin suunnittelu aloitettiin alusta ja kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtävillä.

Muistutuksissa ja lausunnoissa otettiin lisäksi kantaa mm. hulevesien viivytämiseen tontilla sekä pidettiin liito-oravayhteyksien turvaamiseen liittyviä toimenpiteitä riittämättöminä.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaava-alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloja yhteensä enintään 30 prosenttia asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Kaavamääräys mahdollistaa nykyisen osakuntatalon toiminnan jatkumisen. Korttelialueen kokonaiskerrosala, joka koskee sekä uudisrakennusta että

Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.10.2024

suojeltavaa rakennusta, on 8 700 kerrosneliömetriä. Uudisrakennuksen kerrosten lukumäärä on yhdestä kuuteen. Uudisrakennuksen katon on oltava ilmeeltään yhtenäinen ja vinosti nouseva.

Täydennysrakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuja saa elävöittää myös muilla materiaaleilla ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

Rakennuksen katoille saa toteuttaa viherkattoja. Viherkattojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Viherkatoille saa sijoittaa aurinkopaneeleita. Suojeltavan rakennuksen kattoa saa käyttää myös oleskelualueena.

Uudisrakennuksen julkisivuja suunnitellessa tulee huomioida lintujen törmäysriski, mikäli rakennukseen tulee kerroksen korkuisia tai sitä korkeampia lasipintoja tai lasisia kulmia.

Kaava-alueetta on laajennettu nähtävilläolon jälkeen pohjoisessa puistoalueelle ja idässä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle, jotta riittävät ekologiset yhteydet liito-oravan latvusyhteyden säilymiseksi pystytään osoittamaan. Lisäksi uudisrakennusta on typistetty korttelialueen pohjoisosasta, jotta liito-oravan latvusyhteyttä voidaan vahvistaa riittävästi uusilla puuistutuksilla. Korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu istutus- ja hoitosuunnitelma, joissa on tarkasteltu uusien taimien vaatima kasvutila ja puustoisien latvusyhteyden kehittyminen seuraavan 20 vuoden aikana. Liito-oravan kulkuyhteyksiä vahvistetaan paikallisella kookkaaksi kasvavalla puustolajistolla. Ratkaisulla tavoitellaan liito-oravan latvusyhteyksien pitkäaikaista turvaamista.

Otakaarelle on tehty uusi katusuunnitelma, jossa ajorataa on kavennettu vastaamaan nykyisiä kokoojakatujen mitoituksia. Kadun suunnittelussa tavoitteena oli tehdä katutilasta viihtyisämpi ja turvallisempi varaamalla aiempaa enemmän tilaa jalankululle ja pyöräilylle.

Kadulla tulee säilymään yleistä kadunvarsipysäköintiä, mutta pysäköintipaikat on suunniteltu pysäköintitaskuihin. Kaava-alueella uusien asuinrakennusten läheisyydessä on noin 20 yleistä autopaikkaa kadun varressa. Yleistä pysäköintiä on lisäksi alueen läheisyydessä noin 20 autopaikkaa Otakaaren varressa Dipolia vastapäätä.

### **Sopimusneuvottelut**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.10.2024

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 1.3.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet muistutusten jättäneille

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2020 § 117

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.9.2020 päivätyn Teknologföreningen - Teknologföreningen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220212,

2

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja teki seuraavan muutosehdotuksen: "Rakennusosa, jonka kerrosluku on II, poistetaan. Perustelu: Rakennusmassat tulevat liian lähelle Dipolia."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana tehty muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

**Liitteet**

- 5 220212 Teknologföreningen muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 6 220212 Teknologföreningen lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

- 220212 Teknologföreningen kaavakartta
- 220212 Teknologföreningen havainnekuva
- 220212 Teknologföreningen kaavaselostus



Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.10.2024

Asianumero 2419/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024

## **6 Trastmossanpiha, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 141108, 60. kaupunginosa Laaksolahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Lehmus Ida  
Tuominen Annika  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Trastmossanpihan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 141108,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.10.2024 päivätyn Trastmossanpiha - Trastmossagården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7526, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141108,

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

### **Käsittely**

### **Päätös**

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pientalorakentaminen Rastasniityntien yhteyteen siten, että suunnittelualueen pohjoisosassa olemassa oleva rakennusala ja -oikeus

säilyvät ennallaan. Suunnittelussa huomioidaan alueen suojelliset arvot sekä luonto- ja ympäristöarvot.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan tontille uusi noin 1 650 m<sup>2</sup> rakennusala Rastasniityntien läheisyyteen. Rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 330 k-m<sup>2</sup> ja sinne saa rakentaa kerrosluvulla lu1/2, jossa suurin sallittu kerrosluku on yksi, mutta ½ osaa rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Autopaikkoja tulee olla vähintään kaksi asuntoa kohti. Mahdollisimman suuri osa tonteista tulee säilyttää puustoisena ja pihan ilmeen tulee olla vihreä. Osa kaava-alueesta säilyy suojeltavana alueena, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne muutu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Trastmossanpiha - Trastmossagård, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7526, käsittää osan korttelia 60230, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141108.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 22.3.2021 kirjatulla hakemuksella.

### Alueen nykytila

Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.10.2024

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49-60-230-6. Suunnittelualue on osa entistä Trastmossa-nimistä tilaa. Tontin pohjoisosassa on rakennusala, jonne on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup>. Siellä sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennettu vuonna 1929 vanhan torpan paikalle.

Asuinrakennusta ympäröi vihreä puutarha. Kaava-alueen pohjois- ja itäosa on etelä- ja länsiosaa puustoisempi. Suurin osa tontista on asemakaavalla suojeltua alueen osaa, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

Alueen eteläreunassa kulkee Rastasniityntie. Ajoyhteys Rastasniityntieltä on tontin kaakkoiskulmassa. Ajoyhteys on nykyisellään kapeahko soratie. Se jatkuu historiallisena tielinjana itäpuolisen tontin kautta Veininmäen kadulle.

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

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.–3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Olemassa olevan pientalovaltaisen alueen kehittämisessä tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja.

#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa 141107 Trastmossa -asemakaava (2021). Suunnittelualue on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueen pohjoisosassa on rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup>. Alueen suurin sallittu kerrosluku on lu1/2, eli yksi kerros, jossa ½ sen pinta-alasta saa käyttää ullakon tasolla. Suurin osa suunnittelualueesta on suojeltavaa aluetta, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Tällä alueen osalla ei ole rakennusoikeutta. Suunnittelualueen länsireunassa on rakentamattoman tontinosan vyöhyke,

joka on istutettava puin ja pensain tai pidettävä huolitellussa luonnontilassa. Tonttiliittymä suunnittelualueelle on osoitettu alueen kaakkoiskulmasta. Asemakaavaan on merkitty ajoliittymäkielto tontille Rastasniityntieltä lukuun ottamatta nykyistä ajoyhteyttä.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.5.2023. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 27.6.2023 mennessä. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kolme kappaletta ja mielipiteitä yksi kappale.

Caruna Espoo Oyj:llä ja HSY:llä ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa erityistä huomautettavaa. Espoon kaupunginmuseo katsoi, että suunnitellulla uudella rakennuspaikalla on syytä suorittaa arkeologinen koekaivaus, joka tehtiinkin. Esitetystä mielipiteestä kiinnitettiin huomiota rakennusten ja pihojen sijoitteluun sekä alueen länsireunan istutettavan alueen säilyttämiseen. Nämä toiveet pystyttiin pääosin toteuttamaan.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella luodaan uusi rakennuspaikka tontin eteläosaan, Rastasniityntien varteen. Koko suunnittelualue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Olemassa olevan rakennusalan, jonka rakennusoikeus on 100 k-m<sup>2</sup>, lisäksi osoitetaan uusi, 330 k-m<sup>2</sup> sisältävä, rakennusala. Uuden rakennusalan rakennusoikeus vastaa tehokkuutta  $e=0,20$ . Tämä mahdollistaa käytännössä kahden asuinrakennuksen rakentamisen.

Uuden rakennusalan ja kadun väliin osoitetaan puilla ja pensailta istutettavan alueen osa. Yhteinen ajoyhteys Rastasniityntieltä uusille tonteille on sijoitettu uuden alueen keskeltä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 6 240 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 430 k-m<sup>2</sup>, jolloin tontin aluetehokkuudeksi muodostuu  $ea=0,07$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 330 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 21.6.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

**Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäytösopimus.

**Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

**Liitteet**

- |   |  |
|---|--|
| 7 | 141108 Trastmossanpiha mielipiteiden yhteenveto ja vastineet                   |
| 8 | 141108 Trastmossanpiha lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

**Oheismateriaali**

- 141108a Trastmossanpiha asemakaava
- 141108 Trastmossanpiha asemakaavaselostus

Espoon kaupunki

**Kokouskutsu**

62/63

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 96

13.09.2023  
16.10.2024

Asianumero 414/00.01.02/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024

## 7

### **Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2025 kokousaikataulun vahvistaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

#### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
päättää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset pidetään vuonna 2025 klo 17.30 alkaen seuraavasti:

Kevätkausi 2025	Syyskausi 2025
15.1.	20.8.
29.1.	3.9.
12.2.	17.9.
26.2.	1.10.
12.3.	15.10.
26.3.	29.10.
9.4.	12.11.
23.4.	26.11.
7.5.	10.12.
21.5.	
4.6.	

2  
päättää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2025 seminaarit järjestetään kevätkaudella keskiviikkona 5.2. ja syyskaudella keskiviikkona 8.10.,

3  
päättää suorittaa seminaarista aiheutuneet kustannukset sekä seminaariin

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 96

13.09.2023  
16.10.2024

osallistuville luottamusmiehille lautakuntien palkkiosäännön mukaiset kustannusten korvaukset kaupunkisuunnittelulautakunnan määrärahoista.

### Käsittely

### Päätös

### Selostus

Espoon kaupungin hallintosäännön II luvun 2 §:n mukaan toimielin pitää kokouksensa päättämisen aikoina ja päättämässään paikassa. Saman pykälän mukaan kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.3.2022 § 37 päättänyt, että lautakunnan kokoustaapa ovat 16.3.2022 alkaen sähköinen kokous. Kokoukset pidetään Teams-kokouksina. Kokouspäivä on keskiviikko.

Espoon kaupungin hallintosäännön VII luvun 2 § mukaisesti lautakuntien jäsenille maksetaan kokouspalkkiota enintään kahdesta iltakoulusta tai seminaarista vuodessa.

Seminaareista lähetetään erikseen kutsut ohjelmiseen.

### Oheismateriaali

- Kokousajat 2025 KSL