

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 175

§ 175

## **Mäkkylänkuja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 116201, 51. kaupunginosa Leppävaara**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Anttila Jukka  
Sillanpää Minna-Maija  
Vuorinen Kati  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, joka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, lausunnot ja kannanotot on annettu Mäkkylänkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 116201.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Mäkkylänkujan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7382, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 116201,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: "Lautakunta päättäne, että kaavaehdotuksesta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja valitsee sille puheenjohtajan. Perustelu: ehdotusta on muutettu edellisen tilaisuuden jälkeen, joka pidettiin lisäksi koronasulun alkaessa."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Auli Elolahden.

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksella tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, joka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, lausunnot ja

kannanotot on annettu Mäkkylänkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 116201.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Mäkkylänkujan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7382, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 116201, 3 pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

3

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Auli Elolahden.

## Selostus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa, sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue (YOS) sekä osa lähivirkistysaluetta (VL) asuinkerrostaloudeksi (AK) ja mahdollistaa myös päivittäistavara- ja palvelukaupan (KL) toteuttaminen alueelle.

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle muodostuu kuusi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja kaksi niitä palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Kerrostalojen suurin sallittu kerroskoko vaihtelee kahdesta seitsemään kerrokseen ja yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12 950 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa erilaisia aputiloja 15 % rakennusoikeuden määrästä.

Asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH) on lisäksi merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa sauna- ja kerhotilarakennuksen, joka on kooltaan enintään 150 k-m<sup>2</sup>.

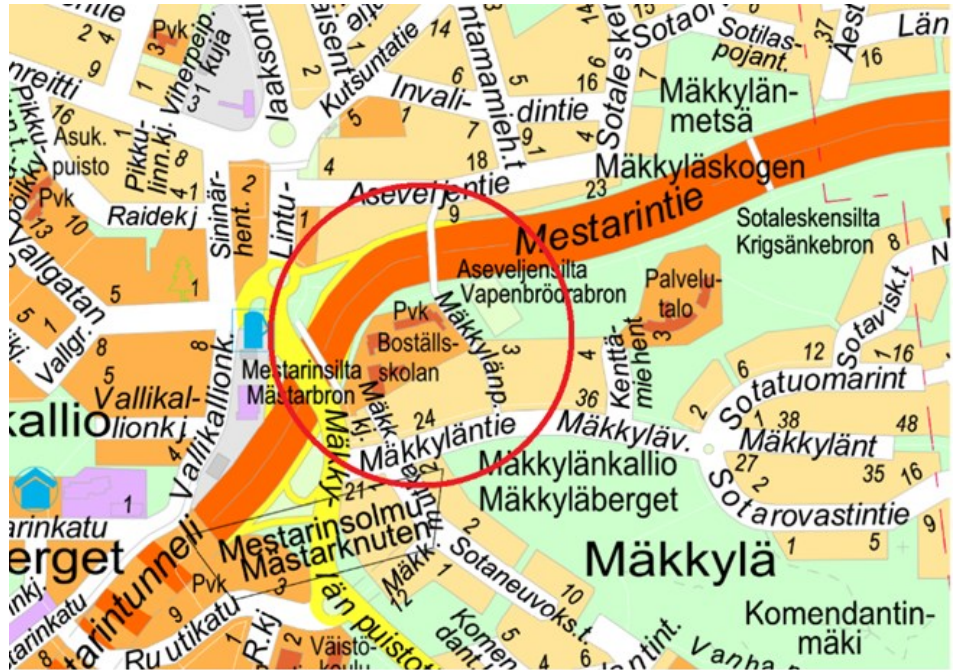
Alueen lounaisnurkkaan on sijoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Asumisen pysäköinti on järjestetty Kehä I:n viereiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Liikerakennuksen pysäköinti on sijoitettu rakennuksen kellariin. Alueelle rakennetaan myös uusi katu, jonka yhteyteen tulee 15 yleiseen pysäköintiin varattua autopaikkaa.

Alueen nykyinen rakennusoikeus on 6 400 k-m<sup>2</sup>. Kaavanmuutoksen myötä yhteenlasketuksi rakennusoikeudeksi tulee noin 17 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 10 600 k-m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi 12.8.2019 Skanska Oy:lle suunnitteluvarauksen kortteliin 51271. Asemakaavamuutostyön pohjana on keväällä 2019 järjestetyn suunnitteluvaraushakumenettelyn voittanut ehdotus.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Mäkkylänkuja, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7382, käsittää osan korttelia 51271 sekä katu- ja virkistysaluetta, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116201,

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloitteen asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tehnyt Espoon kaupunki. Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 4.3.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran suuralueella Mäkkylässä Kehä I:n (Mestarin tie) eteläpuolella. Alue rajoittuu idässä Mäkkylän puistotiehen ja etelässä Mäkkyläntiehen sekä olemassa oleviin pientalotontteihin. Kaavamuutosalue on kooltaan noin 3 hehtaaria ja sisältää nykyisessä asemakaavassa olevan YOS-korttelialueen ja sen itäpuolella sijaitsevan pallokentän, sekä näiden välisen osuuden Mäkkylänpolusta.

Alueella toimineet ruotsinkielinen koulu Boställskolan ja päiväkoti Boställs daghem siirtyivät uuteen koulukeskus Monikkoon syksyllä 2021. Suomenkielinen Mäkkylän päiväkoti lopettaa toimintansa alueella vuonna 2022. Alueella toimii entisessä koulurakennuksessa myös taideyhdistys Espoo Art ry. Alueen lounaisnurkassa on asuinkäyttöön vuokrattu vanha omakotitalo. Rakennuskanta on peräisin 50- ja 60-luvulta.

Pallokenttä on tilapäisesti Postipuun koulun käytössä.

Kaupungin tilapalveluilla ja sivistystoimella ei ole käyttöä nykyisille, huonokuntoisille rakennuksille. Koulu- tai päiväkotitoiminnan jatkaminen kehä I:n varrella ei ole mahdollista nykyisten melu- ja pienhiukkasmääräysten mukaan.

Kaava-alueelle merkitty I maailmansodan linnoitteisiin liittyvä muinaismuistoalue, jonka linnoituslaitteet ovat vuonna 1999 tehdyn selvityksen mukaan jääneet rakennusten ja pihamaiden alle ja hävinneet.

Maaperä alueella on suurimmilta osin siltin ja saven peittämää moreenia, osin savea ja osin moreenia ja hyvin pieneltä osin kalliota. Alueella on sekä istutettuja piha-alueita että kulttuurivaikuttaisia metsäisiä alueita.

Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 25.8.2020) kaava-alue on merkitty osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alue rajautuu pohjoisessa maakunnallisesti merkittävään tiehen (Kehä I).

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on kehitettäväksi merkittyä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alueen pohjoisreunalle on merkitty itä-länsisuuntainen virkistysyhteys, joka jatkuu alueelta Kehä I: ylitse.

Alueella on voimassa asemakaavat Mäkkylä II (hyväksytty 3.9.2001) ja Mäkkylä III (hyväksytty 8.3.2004).

Kaavamuutosalueen läpi kulkee Mäkkylänpolun jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu katualue, jossa on tontille ajo sallittu.

Mäkkylänpolun länsipuoli on merkitty opetustoimintaa, sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS/k). Korttelin rakennusoikeus on 6200 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku III. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Korttelin rakennusten ulkoseinärakenteen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Mäkkylänpolun itäpuoli on merkitty lähivirkistysalue (VL), jolla on ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, muuntamon rakennusala sekä yksikerroksisen huoltorakennuksen (200 k-m<sup>2</sup>) rakennusala.

Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6 400 k-m<sup>2</sup>.

### **Viranomaisneuvottelu**

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa kaavan nähtävilläolon aikana tai sen jälkeen.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 24.2.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 7.4.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 24 kappaletta ja lausuntoja neljä kappaletta.

Mielipiteissä oltiin eniten huolissaan poistuvista liikunta- ja leikkikentistä (17). Toiseksi eniten kiinnitettiin huomiota liikennejärjestelyihin (11), myös meluhaitat huolestuttivat (5). Rakentamisen määrää ja mittakaava kritisoitiin (9). Kylätalon kokoa muotoa ja sijaintia arvoiteltiin (5). Kyseltiin myös, miten purettava päiväkotikoti korvataan (4). Vanhan puisen asuinrakennuksen säilyttämistä kannatettiin (3).

Ratkaisun kylämäisyyttä ja puurakentamista, sekä kaupan tonttia pidettiin hyvänä.

Kaavasta järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.3.2020 Ammattiopisto Livessä. Tilaisuuden palaute oli vastaavaa kuin varsinaisissa mielipiteissä.

Saadun palautteen perusteella asuinrakentamisen määrää suhteessa valmisteluaineistoon on vähennetty noin 35 % (15 000 / 23 000 k-m<sup>2</sup>). Pientalotonttien viereiset rakennukset on muutettu korkeintaan kaksikerroksisiksi. Kylätalo on pienennetty yksikerroksiseksi sauna- ja kerhotilarakennukseksi ja siirretty kaava-alueen itäreunaan. Kuusikerroksinen liike- ja kerrostalorakennus on muutettu yksikerroksiseksi liikerakennukseksi. Mäkkylänkujan eteläosan linjausta on siirretty idemmäs, jolloin liikerakennus (kauppa) ja torialueen korvaava puistikko muodostavat eheän ja turvallisen kokonaisuuden.

### **Asemakaavaehdotus**

Alueelle on sijoitettu uusi katu, Mäkkylänkuja, jonka yhteyteen tulee 15 yleistä pysäköintipaikkaa. Jalankululle ja polkupyöräilylle on varattu katualueet idässä Mäkkylänpolku-kadulta Aseveljensillalle ja lännessä Mäkkylänkujalta Mäkkylän puistotielle.

Alueelle muodostuu kuusi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja kaksi niitä palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH).

Pientaloalueeseen rajautuvilla AK-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on II. Mäkkylänkujaan liityvillä AK-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään kerrokseen.

AK-kortteleiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12 950 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa erilaisia aputiloja 15 % rakennusoikeuden määrästä.

Läntisen asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) keskiosassa sijaitseva puusto ja kallioalue on merkitty mahdollisuuksien mukaan säilytettäväksi. Itäiselle AH-alueelle on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa sauna- ja kerhotilarakennuksen, joka on kooltaan enintään 150 k-m<sup>2</sup>. AH-alueille on merkitty myös ohjeelliset alueet hulevesien viivytämiseksi, sekä leikille ja oleskelulle

Alueen lounaisnurkkaan on sijoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku I. Korttelialueen itäosaan on määrätty rakennettavaksi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen puistikko, sekä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Alueelle on merkitty myös ohjeelliset alueet hulevesien viivytämiseksi.

Asuinkerrostalojen pysäköinti on esitetty Kehä I:n viereiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Liikerakennuksen pysäköinti on esitetty rakennuksen kellariin.

Alueen pohjoisreunalle Kehä I: viereen on merkitty kaksi suojaviheraluetta (EV).

Pohjoisten kerrostalojen Kehä I:n puoleisille päädyille on merkitty melunsuojusmääräys. Alueen eteläosassa Mäkkylänkujan katualueelle on, pientalojen puoleiselle laidalle merkitty melueste.

Asuinrakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja niissä tulee olla harjakatto. Liikerakennuksen julkisivujen tulee olla puupintaisia.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimusta. Muodostettavat tontit luovutetaan suunnitteluvaraushakumenettelyn mukaisesti. Luovutusehtoja koskevat neuvottelut hoitaa tonttiyksikkö

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Tontinmyyntitulojen myötä kaavanmuutos on kaupungille kaavataloudellisesti kannattava.

### **Perittävät maksut**

Asemakaavan muutoksen hakijana on Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutusmaksuja.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo, lausuntopyyntö
- HSY Vesi, lausuntopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Tekninen keskus, kannanottopyyntö
- -Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastusliikelaitos, kannanottopyyntö
- Sivistystoimi, kannanottopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- HSL, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotuskirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- 1 Mäkkylänkuja, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Mäkkylänkuja, lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Mäkkylänkujan, mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- Mäkkylänkuja, kaavamääräykset
- Mäkkylänkuja, kaavakartta
- Mäkkylänkuja, ajantasa-asemakaava
- Mäkkylänkuja, havainnekuva

