

Asianumero 5134 / 10.02.03 / 2020 (3935 / 10.02.03 / 2019)

Aluenumero 116201

## Mäkkylänkuja

### Asemakaavan muutos

51. kaupunginosa Leppävaara

Osa korttelia 51271, katu ja virkistysalue.

Muodostuu uudet korttelit 51282 ja 51283

Muutetaan vahvistettuja asemakaavoja:

Mäkkylä II, alue 112000, hyväksytty 03.09.2001

Mäkkylä III, alue, 116200, hyväksytty 08.03.2004

### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 10.11.2021 päivättyä**, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7382.

### Sijainti

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran alueella Mäkkylässä. Alue rajoittuu pohjoisessa Mestarintiehen (Kehä I), lännessä Mäkkylän puistotiehen, etelässä Mäkkyläntiehen ja siihen liittyvään pientaloalueeseen.

## Vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 12.8.2019 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 4.3.2020.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija:

Jukka Anttila,

Kati Vuorinen,

Ina Westerlund

Puh. vaihde 09 816 21

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	6
1.1	Alueen nykytila .....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	6
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	7
2	Lähtökohdat .....	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen .....	8
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä .....	8
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö .....	8
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat .....	8
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
2.2	Maakuntakaava .....	8
2.3	Yleiskaava .....	9
2.4	Asemakaava .....	10
2.5	Rakennusjärjestys .....	11
2.6	Tonttijako .....	11
2.7	Rakennuskiellot .....	11
2.8	Pohjakartta .....	11
2.9	Maanomistus .....	11
2.10	Maaperä .....	12
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset .....	12
2.12	Rakennettu ympäristö .....	12
2.12.1	Yhdyskuntarakenne .....	12
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva .....	12
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	13
2.12.4	Palvelut .....	13
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	13
2.12.6	Erytistoiminnat .....	13
2.13	Liikenne .....	13
2.13.1	Ajoneuvoliikenne .....	13
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily .....	15
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	16
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	16
2.13.5	Liikenneturvallisuus .....	16
2.14	Luonnonolosuhteet .....	16
2.15	Suojelukohteet .....	16
2.16	Ympäristön häiriötekijät .....	17
3	Asemakaavan tavoitteet .....	17
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....	17
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus .....	17
4.1	Yleisperustelut .....	17
4.2	Mitoitus .....	18

4.3	Maankäyttö.....	19
4.3.1	Korttelialueet.....	19
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	19
4.3.3	Muut alueet.....	19
4.3.4	Palvelut.....	20
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	20
4.4	Liikenne.....	20
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	20
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	20
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	20
4.4.4	Joukkoliikenne.....	21
4.4.5	Esteettömyys.....	21
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	21
4.6	Luonnonympäristö.....	22
4.7	Suojelukohteet.....	22
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	22
4.9	Nimistö.....	24
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	24
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	24
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	24
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	24
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	24
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	25
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	25
5.7	Muut merkittävät vaikutukset.....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
6	Asemakaavan toteutus.....	25
6.1	Rakentamisaikataulu.....	25
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	25
6.3	Toteutuksen seuranta.....	25
6.4	Sopimukset.....	25
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	25
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	25
7.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu.....	25
7.1.2	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	25
7.1.3	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	25
7.1.4	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	26
7.2	Kaavaehdotus.....	26
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	26
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....	26
7.2.3	Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.....	26
7.2.4	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	26
7.2.5	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo.....	27

7.2.6	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	27
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	27
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	27
7.5	Käsittelyvaiheet .....	28

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake Lisätään myöhemmin

Liite 2, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Mäkkylänkuja, alue 116201.

Mäkkylänkuja 116201 Korttelisuunnitelma

Selvitykset

Bokylä Mäkkylän liikenteellinen toimivuustarkastelu, Wsp Finland Oy

Bokylä Mäkkylä liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 18.10.2021

Mäkkylänkuja 116201 Ilmanlaatuarvio, Wsp Finland Oy 22.6.2021

Mäkkylän koulukeskuksen ja kiinteistön Mäkkyläntie 22 rakennushistoriallinen selvitys Wsp, Finland Oy 31.8. 2020

Luontolausunto ja liito-oravaselvitys Mäkkylänkujan (116201) asemakaavamuutosta varten, Ympäristösuunnittelu Enviro, 23.6.2020

Mäkkylänkuja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll 2021

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran alueella Mäkkylässä Kehä I:n (Mestarin tie) eteläpuolella. Alue rajoittuu lännessä 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.

Alueen itäosan 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.

### **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

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 viisi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja kolme niitä palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH).

Pientaloalueeseen rajautuvilla AK-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on II. Mäkkylänkujaan liittyvillä 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 viivyttämiseksi, sekä leikille ja oleskelulle

Alueen lounaisnurkkaan on sijoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), jonka rakennusoikeus on 2000 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 viivyttämiseksi.

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 merkitty melunsuojausmääräys. Alueen eteläosassa Mäkkylänkujan katualueelle on, pientalojen puoleiselle laidalle on merkitty melueste.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Asemakaavamuutostyön pohjana on keväällä 2019 järjestetyn suunnitteluvaraushakumenettelyn voittanut ehdotus.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi 12.8.2019 Skanska Oy:lle suunnitteluvarauksen kortteliin 51271.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 9.3.2020 - 7.4.2020.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 11.3.2020.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 10.11.2021.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.11. - 30.11.2021.

Kaavasta järjestettiin asukastilaisuus etätilaisuutena 16.12.2021.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

#### **2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

#### **2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä**

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

#### **2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

#### **2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

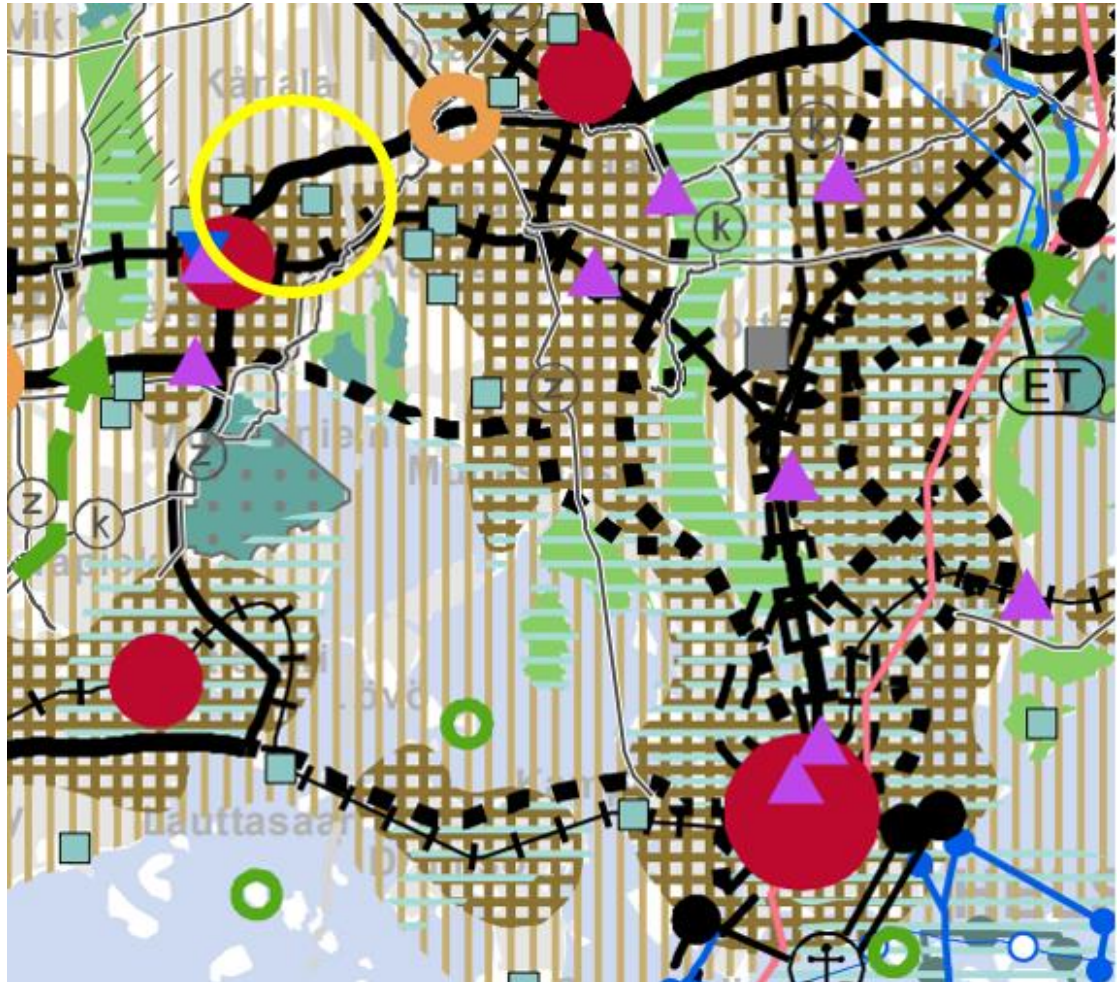
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

## **2.2 Maakuntakaava**

Voimassa olevassa Uusimaa-kaavassa 2050 (24.9.2021) kaava-alue on merkitty osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alue rajautuu pohjoisessa maakunnallisesti merkittävään tiehen (Kehä I).



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.



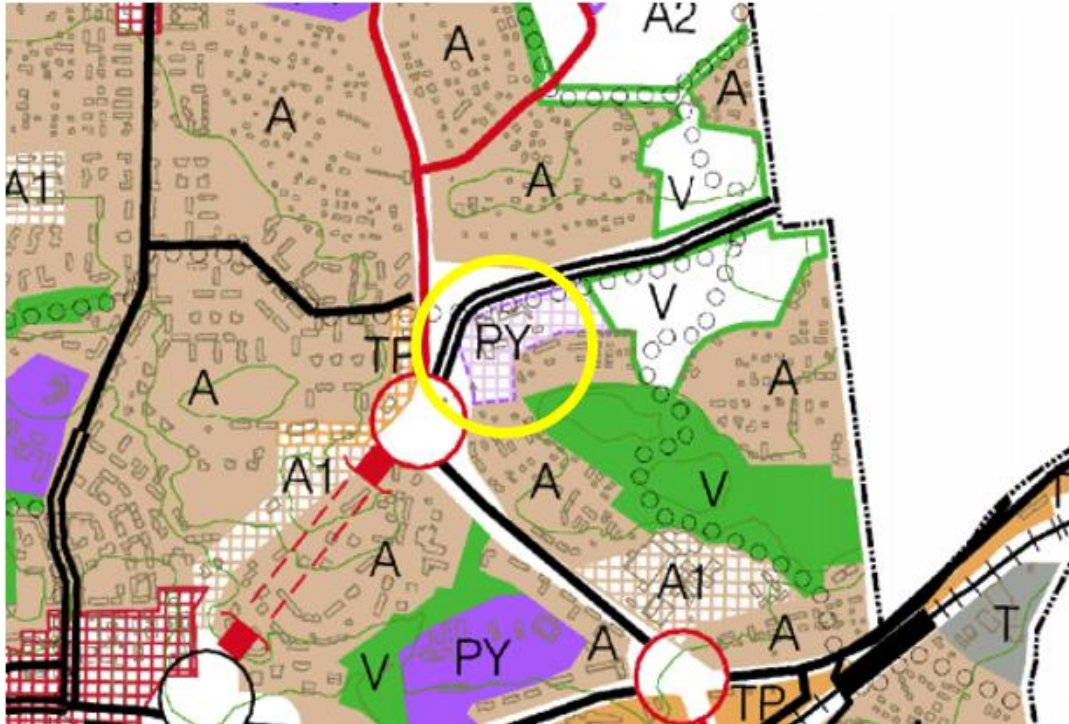
## 2.3

### Yleiskaava.

#### Espeen eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espeen eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espeenlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.



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

## 2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat:

Mäkkylä II, (alue112000, hyväksytty 3.9.2001),

Mäkkylä III, (alue 116200, hyväksytty 8.3.2004).

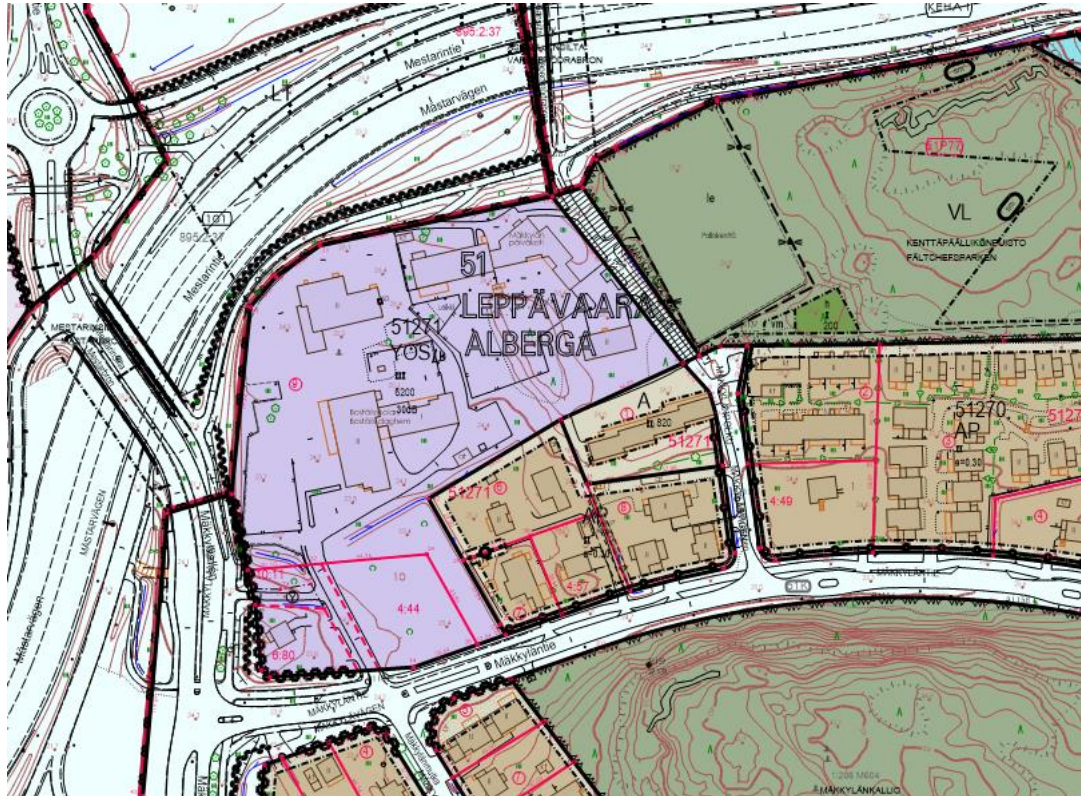
Kaavamuutosalueen läpi kulkee Mäkkylänpolun jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu katualue, jossa on tontille ajo sallittu.

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 ulkoseinäarakenteen 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 6400 k-m<sup>2</sup>.

Ote ajantasa-asetymäkaavasta.



## 2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

## 2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

## 2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

## 2.9 Maanomistus

Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa

## **2.10 Maaperä**

Maaperä alueella on suurimmilta osin siltin ja saven peittämää moreenia, osin savea ja osin moreenia ja hyvin pieneltä osin kalliota.

## **2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset**

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi 12.8.2019 Skanska Oy:lle suunnitteluvarauksen kortteliin 51271.

Asemakaavamuutostyön pohjana on keväällä 2019 järjestetyn suunnitteluvaraushakumenettelyn voittanut ehdotus.

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

## **2.12 Rakennettu ympäristö**

### **2.12.1 Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran alueella Mäkkylässä välittömästi Kehä I:n (Mestarintie) eteläpuolella. Alue rajoittuu lännessä Mäkkylän puistotiehen ja etelässä Mäkkyläntiehen sekä olemassa oleviin pientalontontteihin.

Kaavamuutosalue on kooltaan noin 3 hehtaaria. Alue jakaantuu kolmeen osaan. Keski-osa on kaavanmukaisessa koulu- ja päiväkotikäytössä. Itäosassa on hiekkapintainen pallokenttä. Eteläosassa on metsittynyttä vanhaa tonttimaata, jolla on yksi omakotitalo.

### **2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva**

Alueen keskiosassa on yksikerroksinen entinen opettajien asuntola, kaksikerroksinen koulurakennus, kolmikerroksinen koulurakennus ja yksikerroksinen päiväkotirakennus. Pääosin punatiilipintaiset ja taitekattoiset rakennukset ovat valmistuneet 50- ja 60-lukujen taitteessa. Päiväkotia on laajennettu 90-luvulla.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan rakennushistoriaselvitys antaa hyvän kuvan alueen rakennusten rakentamis- ja muutosvaiheista sekä nykytilasta. Sen mukaan alueen koulurakennukset edustavat oman aikansa vähäeleistä arkirakentamista, jolle on leimallista ihmisläheinen mittakaava ja tasokkaiden materiaalien käyttäminen, joka näkyy erityisesti sisätiloissa.

Koulurakennukset ovat säilyttäneet paikoitellen hyvin alkuperäiset piirteensä. Alueen lounaisnurkassa oleva omakotitalo on kokenut vuosien saatossa lukuisia muutosvaiheita sekä ulkoasussaan, että sisätiloissa.

Edellä mainitun perusteella kaupunginmuseo katsoo, ettei kaava-alueenrakennuksiin liity niin merkittäviä arvoja, että ne olisi syytä varustaa suojelumerkinnöillä. Alue on menettänyt myös kaupunkikuvallista merkitystään, kun se sijaitsee nykyään vilkkaiden liikenneväylien puristuksessa.

### **2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Vanhassa omakotitalossa ja opettajien asuntolan kuudessa asuinhuoneistossa on yhteensä noin 10 asukasta. Mäkkylän päiväkotitoiminta lopetetaan alueella vuonna 2022. Entisessä koulurakennuksessa toimivassa taiteilijatalossa on työtiloja.

### **2.12.4 Palvelut**

Alueella toimineet ruotsinkielinen koulu Boställskolan ja päiväkotitoiminta Boställs daghem siirtyivät uuteen koulukeskukseen Monikkoon syksyllä 2021. Suomenkielinen Mäkkylän päiväkotitoiminta lopetetaan alueella vuonna 2022. Pallokenttä on tilapäisesti Postipuun koulun käytössä.

### **2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueella on vanhahko vesi- ja viemäriverkko.

### **2.12.6 Erityistoiminnot**

Alueella ei ole erityistoimintoja.

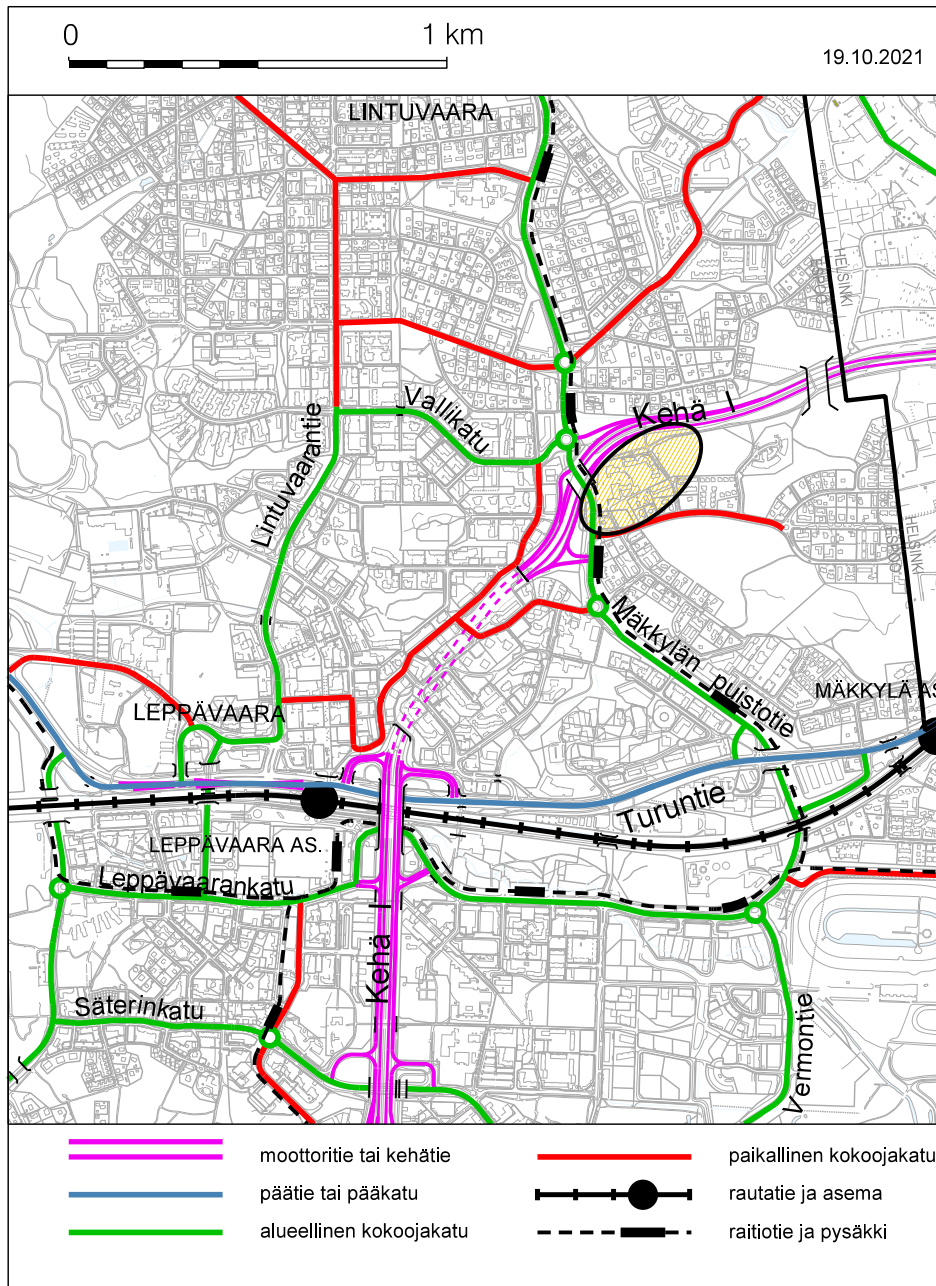
## **2.13 Liikenne**

### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

Mäkkylänkujan asemakaava-alue sijaitsee ajoneuvoliikenteeseen nähden keskeisesti. Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Kehä I, lännessä Mäkkylän puistotie ja etelästä Mäkkyläntie.

Kehä I:ltä on molempien suuntien rampit Mäkkylän puistotielle. Mäkkylän puistotie on alueellinen kokoojatie, joka Kehä I:n pohjoispuolen kierto liittymässä risteää pohjoiseen jatkuvan Lintulaaksontien ja länteen jatkuvan Vallikadun kanssa. Etelässä Mäkkylän puistotie päättyy Turuntiehen. Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa Mäkkylän puistotie on jatkettu Turuntien ali liittyen Perkkäantiehen.

Mäkkyläntie on paikallinen kokoojatie, joka yhdistää kadun ja siihen liittyvien tonttikatujen liikenteen Mäkkylän puistotielle.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

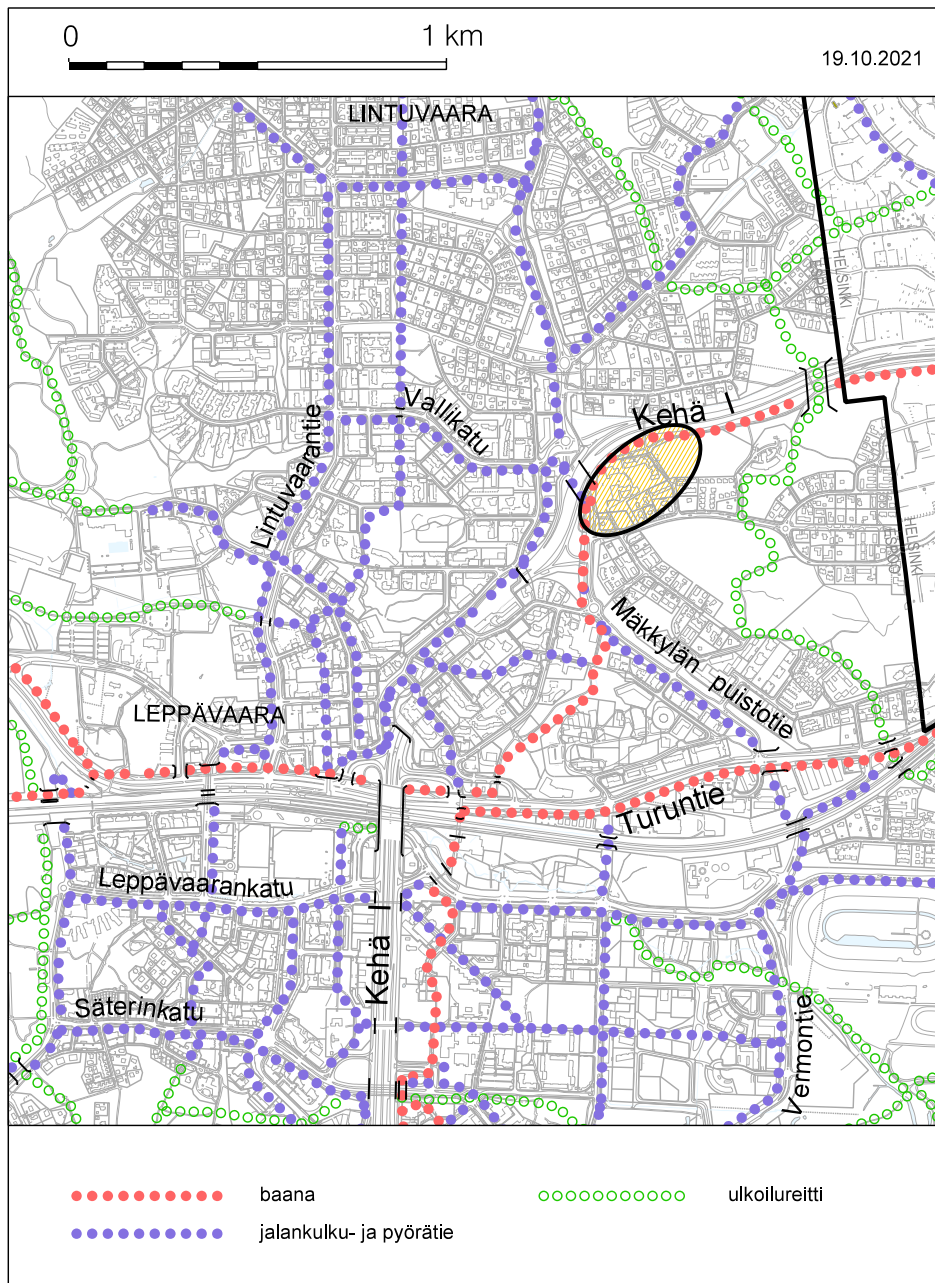
Vilkasliikenteisen Kehä I:n liikennemäärä oli vuonna 2019 noin 93 000 ajoneuvoa arkuvuorokaudessa. Ennusteen mukaan vuonna 2040 liikennemäärä on noin 98 000 ajoneuvoa arkuvuorokaudessa. Mäkkylän puistotiellä suunnittelualueen kohdalla liikennemäärä oli vuonna 2019 noin 11 000 ajoneuvoa arkuvuorokaudessa ja vuonna 2040 ennusteen mukaan liikennemäärän ennakoidaan olevan noin 13 000 ajoneuvoa arkuvuorokaudessa. Mäkkyläntien liikennemäärä oli vuonna 2019 noin 1 500 ajoneuvoa arkuvuorokaudessa.

Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa raitiotie on merkitty Mäkkylän puistotielle ja Lintulaaksontielle. Turuntien ja junaradan eteläpuolella raitiotiemerkintä yhdistyy rakenteilla olevan Raide-Jokerin reittiin.

## 2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Mäkkylän alueella on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Esimerkiksi Mäkkylän puistotien jalankulku- ja pyörätietä pitkin pääsee etelän suuntaan, Lintulaaksontietä pohjoiseen ja Mäkkyläntien ja Kehä I:n eteläreunan jalankulku- ja pyörätietä pitkin itään. Kehä I:n pohjoispuolelle pääsee Mäkkylän puistotien sillan lisäksi kahden muun jalankulkijoille ja pyöräilijöille osoitetun sillan kautta.

Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa Kehä I:n eteläpuolella on pyöräilyn laatureitti eli baanayhteys, joka jatkuu Mäkkylän puistotietä etelään Puustellinpuiston halki yhdistyen Turuntien varren baanaan.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

### **2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Kaava-alueen liikenne kulkee Mäkkylänkujan kautta. Mäkkylänkuja on nykytilassaan lyhyt tontin sisäinen ajoyhteys, joka liittyy Mäkkyläntiehen Mäkkylänmutka -kadun kanssa kohdakkain. Toiminnan vaatima pysäköinti on järjestetty maantasossa tontilla. Alueella ei ole yleisen pysäköinnin paikkoja.

### **2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat aivan kaava-alueen reunoilla Mäkkyläntiellä ja Mäkkylän puistotiellä. Pysäkeiltä liikennöi linjat 201 (Pajamäki - Leppävaara) ja 201B (Pitäjänmäki – Leppävaara). Myös Kehä I:n pysäkipari on lähettyvillä ja siltä liikennöi linja 553 (Hakunila - Leppävaara).

### **2.13.5 Liikenneturvallisuus**

Mäkkylän puistotien ja Mäkkyläntien liittymän näkemäalueet ovat nykyisellään heikot, minkä takia liittymään on laitettu pakollista pysäyttämistä määräävä liikennemerkki (stop-merkki). Saadun asukaspalautteiden perusteella liikennemerkkiä ei noudateta ja vaaratilanteita on päässyt syntymään.

## **2.14 Luonnonolosuhteet**

Kaava-alueelle on tehty luontolausunto ja liito-oravaselvitys (Enviro, 2020). Selvitysalueella ei todettu arvokkaita luontotyyppejä, kasvillisuutta tai huomioitavia eläinlajien elinympäristöjä. Selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä ja selvitysalueella on vain niukasti liito-oravalle soveltuvaa puustoa. Selvitysalueen itäpuolella on liito-oravalle soveltuvaa metsää ja lähin tiedossa oleva liito-oravan ydinalue sijaitsee noin 300 metrin päässä selvitysalueesta itään.

Osa kaava-alueesta on rakennettua sisältäen pihojen päällystetyt alueet istutuksiin, hiekkakentän ja kadut. Selvitysalueella on pienialaisia metsiköitä, jotka sisältävät sekä varttuneita mäntyjä että lehtipuita kuten koivua ja haapaa. Myös vanhoja pihapiiriin istutettuja puita löytyy kuten tammia ja lehmuksia. Kaava-alueen keskialueella on kallioinen mäki, jolla kasvaa mäntyjä sekä lehtipuita.

## **2.15 Suojelukohteet**

Kaava-alueesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys, jonka perusteella alueen rakennuksia ei ole tarpeen suojella.

Kaava-alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) suojaama kiinteä muinaisjäänös Tukikohta XXVIII:14-15 (Mäkkylä) (mj. rek. 1000007761). Kyseessä on ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusasema, josta on mahdollisesti säilynyt osia Mäkkylän päiväkodin pihamaan alla. Koska muinaisjäänöksen säilyneisyys ei ole tarkasti tiedossa, täytyy asia selvittää arkeologisella koekaivauksella jo ennen



mahdollisia purkutöitä. Koekaivauksessa tulee selvittää muinaisjäännöksen säilyneisyys sekä säilyneiden rakenteiden laajuus. Havaitut rakenteet ja ilmiöt tulee dokumentoida tarkasti.

Kaava-alueella, tarkemmin nykyisellä pallokentällä, on lisäksi tuhoutuneeksi tulkittu muinaisjäännös Tukikohta XXVIII:16 (Mäkkylä) (mj. rek. 1000007763), joka on myös ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusasema. Koska muinaisjäännös on arvioitu tuhoutuneeksi, kaupunginmuseo ei lähtökohtaisesti edellytä koekaivausta tälle alueelle. Jos maanrakennustöissä kuitenkin havaitaan, että maan alla on säilyneitä osia tästä asemasta, muinaismuistolain 14§:n mukaan työt näillä kohdin keskeytettävä ja asiasta ilmoitettava Espoon kaupunginmuseolle ja Museovirastolle jatkotoimenpiteitä varten. Edellä oleva tilanne voidaan välttää tutkimalla alue ennakkoon ulottamalla arkeologinen koekaivaus myös pallokentän alueelle, erityisesti sen kaakoisosaan.

Mikäli tutkimuksissa kaava-alueella todetaan olevan säilyneitä muinaisjäännöksiä, edetään muinaismuistolain 13§:n mukaisella neuvottelumenettelyllä.

## **2.16 Ympäristön häiriötekijät**

Läheisten katu- ja tiealueiden liikenne aiheuttaa alueelle melu- ja ilmanlaatuhaittaa. Suunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys sekä asiantuntijan ilmanlaatuarvio.

## **3 Asemakaavan tavoitteet**

### **3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle**

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

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

Kaavanmuutoksella lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti, sekä tiivistetään pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä maakuntakaavan mukaisesti.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa kaava-alue on kehitettäväksi merkittävä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Koulu- tai päiväkotitoiminnan jatkaminen kehä I:n varrella ei ole mahdollista nykyisten melu- ja pienhiukkasmääräysten mukaan. Kaupungin tilapalveluilla ja sivistystoimella ei ole käyttöä nykyisille, huonokuntoisille rakennuksille. Asumista alueelle voi kuitenkin sijoittaa melu- ja ilmanlaatumääräyksiä noudattaen.

Asuinrakentamiseen parhaiten soveltuvat paikat pääkaupunkiseudulla on jo pääosin rakennettu. Sijoittamalla tehokasta asuinrakentamista poistuvien koulurakennusten ja liikuntakentän tilalle lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti, sekä tiivistetään taajama-alueita maakuntakaavan mukaisesti.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa, sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue (YOS) sekä osa lähivirkistysaluetta (VL) asuinkerrostaloalueeksi, jolle on mahdollista toteuttaa myös päivittäistavara-kauppa.

Suurin osa kaava-alueen asuinkäyttöön otettavasta VL-alueesta on sorapintaista pallokenttää, jota ei voida ilmanlaatusyistä edelleen kehittää liikuntapaikkana. Ottamalla kenttä asuinkäyttöön ei menetetä juurikaan luontoarvoja. Kentän pohjoisosa on kaavassa merkitty suojaviheralueeksi (EV) ja se on tarkoitus tulevaisuudessa metsittää.

Kaavanmuutoksen vaikutus lähiseudun luonnonympäristöön ja virkistysalueiden todelliseen määrään on vähäinen.

Asemakaavan muutoksen pohjana on keväällä 2019 järjestetyn suunnitteluvarausmenettelyn voittanut ehdotus, joka esiteltiin valmisteluaineistona osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Saadun palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella suunnitelmaa on kehitetty edelleen. Merkittävin muutos on, että asuinrakentamisen määrää on vähennetty noin 35 % (15 000 / 23 000 k-m<sup>2</sup>).

Suunnitelman selkärankana on alkuperäisen suunnitelman mukaisesti koko aluetta yhdistävä ”Kylänraitti”, joka on kaavassa esitetty merkinnällä Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue /AH). Raitin päätteenä Mäkkyläntien varressa on kauppa ja sen vieressä koko lähialueelle yhteinen oleskelupuistikko. Raitin toisessa päässä, virkistysalueen vieressä on kerrostaloalueen yhteinen kerho- ja saunarakennus.

Puurakentaminen on oleellinen osa kaavaratkaisua.

## 4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3,2 m<sup>2</sup> / hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 17 000 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 1,88$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 10 600 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 300 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueelta poistuu päiväkotij- ja kouluhenkilökunnan työpaikkoja sekä taiteilijoiden työtiloja. Päivittäistavarakaupan myötä alueelle tulee muutama uusi työpaikka. Kokonaisuudessaan alueen työpaikat vähenevät.

## **4.3 Maankäyttö**

### **4.3.1 Korttelialueet**

Alueelle muodostuu viisi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja kolme niitä palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH).

Pientaloalueeseen rajautuvilla AK-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on kaksi. 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. Pohjoisten kerrostalojen Kehä I:n puoleisille päädyille merkitty melunsuojausmääräys. Asuinrakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja harjakattoisia.

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 viivyttämiseksi, sekä leikille ja oleskelulle

Alueen lounaisnurkkaan on sijoitettu liikeyrakennusten korttelialue (KL), jonka rakennusoikeus on 2000 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku I. Liikeyrakennuksen pysäköinti on esitetty rakennuksen kellariin. Korttelialueen itäosaan on määrätty rakennettavaksi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen puistikko, sekä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Alueelle on merkitty myös ohjeelliset alueet hulevesien viivyttämiseksi. Rakennuksen julkisivujen tulee olla puupintaisia.

Asuinkerrostalojen pysäköinti on esitetty Kehä I:n viereiselle autopaiikkojen korttelialueelle (LPA).

### **4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet**

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

### **4.3.3 Muut alueet**

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.

Mäkkylänkujan katualueelle on, pientalojen puoleiselle laidalle on merkitty melueste.

#### **4.3.4 Palvelut**

Alueelle on mahdollista toteuttaa päivittäistavarakauppa (KL). Muuten alue tukeutuu ympäristön palveluihin.

#### **4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Kaavan vahvistamisen myötä koko alueelle rakennetaan uusi kunnallistekniikka. Kaavaprossin aikana alueelle laaditaan kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

### **4.4 Liikenne**

#### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Kaikki ajoneuvoliikenne ohjataan kaava-alueelle uuden päättyvän tonttikadun Mäkkylänkujan kautta. Mäkkylänkujan liittymä Mäkkyläntielle on siirretty alueen itäreunaan, jolloin Mäkkyläntien ja Mäkkylän puistotien kulmaukseen muodostuu yhtenäinen tila liikerakennukselle ja sen edustan puistikolle.

Mäkkylän puistotien ja Mäkkyläntien liittymän näkemäalueet on huomioitu katualueen mitoituksessa.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Alueelle muodostuu useita jalankulun ja pyöräilyn saapumisreittejä. Mäkkylän puistotien linja-autopysäkin kohdalla on suunniteltu esteetön reitti Mäkkylänkujalle. Liikerrakennuksen korttelissa oleva jalankulun ja pyöräilyn yhteys muodostaa suoran reitin Mäkkyläntien linja-autopysäkiltä kerrostalojen välissä kulkevalle raitille. Myös Mäkkylänkujan varressa on jalkakäytävä. Lisäksi Mäkkylänpolulta on jatkossakin yhteys Kehä I:n ylittävälle Aseveljensillalle.

Tilavarauksissa on huomioitu pyöräilyn tavoiteverkon mukainen Kehä I:n eteläreunan pyörätien leventäminen.

#### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Mäkkylänkuja palvelee eteläosasta asukasliikenteen lisäksi liikennetehokkuuden huoltoa ja asiakasliikennettä. Loppuosasta katua käyttää pääasiassa uusien asuinrakennusten huolto- ja asukasliikenne.

Asumisen autopaikat on osoitettu keskitetysti yhteen kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen Mäkkylänkujan pohjoispuolelle. Autopaikkoja tulee toteuttaa yksi 85:tä kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden.

Pyöräpysäköintiä tulee toteuttaa katettuun lukittavissa olevaan tilaan vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden.

Asuinrakennusten jätehuolto on suunniteltu toteutettavaksi keskitetysti Mäkkylänkujan ja Mäkkylänpolun varteen sijoitettavista jätekeräyspisteistä. Molemmat kadut ovat rauhallisia tonttikatuja, joten jäteauto voi pysähtyä ajoradalle tyhjennyksen ajaksi.

Liikerakennuksen autopaikat sijoittuvat rakennuksen alapuolelle kellariin. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>. Vähintään puolet paikoista tulee toteuttaa katettuna. Liikerakennuksen huolto kulkee Mäkkylänkujaa pitkin. Huolto sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle ja se on mitoitettu niin, että 12 metrinen kuorma-auto mahtuu kääntymään huoltopihalla.

Mäkkylänkujan varteen on suunniteltu yhteensä 15 yleisen pysäköinnin paikkaa, joista kaksi on mitoitettu liikkumisesteisille. Lisäksi Mäkkylänkujan siirto mahdollistaa yhden lisäpaikan liikerakennuksen edustalle Mäkkyläntielle.

#### **4.4.4 Joukkoliikenne**

Katualueen tilavarauksessa on huomioitu pitkän aikavälin varautuminen Mäkkylän puistotien joukkoliikennekäytävän vaatimaan tilaan. Joukkoliikennekäytävä voi toteutuessaan olla esimerkiksi runkobussi tai raitiotie.

Mäkkylänkujan siirto suunnittelualueen itäreunaan vaatii muutoksia Mäkkyläntien linja-autopysäkin järjestelyihin. Tarvittavat muutokset on tutkittu osana kaavaprosessia ja ne ovat toteutettavissa nykyisen katualueen puitteissa. Esimerkiksi keskisaa-reke voidaan muuttaa suojatiesaarekkeeksi ja pysäkin etuosassa ollut suojatie poistaa, jotta Mäkkylänkujan liittymäalueelle muodostuu riittävä tila. Tarkemmin ratkaisu tutkitaan katusuunnittelun yhteydessä.

#### **4.4.5 Esteettömyys**

Esteettömyys on huomioitu kulkureittien ja pysäköinnin suunnittelussa.

### **4.5 Maaperä ja rakennettavuus**

Maaperä alueella on suurimmilta osin siltin ja saven peittämää moreenia, osin savea ja osin moreenia ja hyvin pieneltä osin kalliota. Maaperän rakennettavuusluokkaa on pääosin 2, vähäisiltä osin 4.

Alueella on ympäristövalvontatietojen mukaan hyödynnetty betonimurskettä. Mäkkylänkujan alueella on ELY:n hyväksymä ilmoitus jätēsijoituksesta (hyödynnetty jäte: Rudus Oy, betonimurske, jäteluokka 170101).

Kaupunki selvittää alueella mahdollisesti olleet öljysäiliöt ja niiden mahdolliset vaikutukset maaperään ennen tontin luovutusta.

#### **4.6 Luonnonympäristö**

Kaava-alueella esitetään säilytettäväksi kaavan keskialueella sijaitseva kallioinen mäki, jonka maisemallisesti merkittävää puustoa ja kallioaluetta tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Kaavamääräyksillä veloitetaan vehreisiin pihoihin, joille tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Pihatiloja tulee jäsenellä monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla. Piha-alueiden hulevesipainanteet tulee toteuttaa korkeatasoisina puistomaisina ratkaisuina.

#### **4.7 Suojelukohteet**

Alueella ei ole suojeltavia rakennuksia.

Alueen muinaisjäännöksen säilyneisyys ei ole tarkasti tiedossa. Alueella tehtävissä koekaivauksessa selvitetään muinaisjäännöksen säilyneisyys sekä säilyneiden rakenteiden laajuus.

#### **4.8 Ympäristön häiriötekijät**

Mäkkylänkujan kaava-alue sijoittuu tieliikenteen melualueelle. Merkittävät liikennelun lähteet ovat Kehä I, Mäkkylän puistotie ja Mäkkyläntie. Melulla on koetun häiritsevyyden lisäksi fysiologisia vaikutuksia, kuten vaikutukset nukahtamiseen ja unen laatuun sekä keskittymishäiriöt.

Kaavoitus on meluntorjunnan kannalta keskeinen vaikutuskeino. Suunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys (A-Insinöörit 2022), jota on päivitetty ja täydennetty prosessin edetessä. Melumallinnuksessa on otettu huomioon liikenne-ennusteen lisäksi kaavahankkeen arvioitu liikennetuotos. Selvityksessä on myös huomioitu Mäkkylän puistotietä pitkin suunniteltu joukkoliikennekäytävä, joka voi toteutuessaan olla raitiotie.

Meluselvityksessä todetaan, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla ohjearvot korttelin sisällä alittuvat laajoilla alueilla. Asemakaavassa määrätään, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa ja/tai suojata siten, ettei ohjearvot ylity.

Suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan 69 dB pistetalojen Kehä I:n puoleisella julkisivulla ja sen perusteella muodostuva suurin rakennusten äänitasoerovaatimus on 34 dB. Rakennusten ääneneristävyysvaatimuksesta on määrätty asemakaavassa. Viitesuunnitelmassa pistetalojen pohjoispäätyihin on suunniteltu asuntojen varastotiloja, mutta tästä ei ole määrätty kaavassa.

Muille kuin kehän vastaisille julkisivuille kohdistuu korkeimmillaan 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity. Meluselvityksen perusteella

määräys johtaa siihen, että pistetalojen ylemmissä kerroksissa kehän puoleisille julkisivuille tulee toteuttaa muita kuin asuintiloja.

Parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita. Viitesuunnitelmassa ja meluselvityksessä liikennemelua on torjuttu umpinaisilla parvekepielillä, joiden avulla julkisivuille muodostuu melukatveja.

Viitesuunnitelman mukaisilla ratkaisuilla 42 % asunnoista avautuu julkisivuille, joille kohdistuu päiväaikaan korkeintaan 55 dB keskiäänitaso. Lisäksi 14 %:lla asunnon hiljaisimmalla julkisivulla on korkeintaan 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso. 23 % asunnoista avautuu julkisivuille, jolle kohdistuu 56- 60 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Osalle asuntojen ulkoseinille voi kohdistua myös tätä suurempi melutaso. Noin viidesosa asunnoista avautuu julkisivuille, joille kohdistuu vain yli 60 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Yli 65 dB julkisivuille ei ole viitesuunnitelmassa sijoitettu asuntoja. Asuntopohjat ja aukeamissuunnat ovat alustavia ja tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Meluselvityksessä on tutkittu myös kaavamuutoksen synnyttävän liikenteen häiriöiden torjumista. Mäkkylänkujan alkupäähän sijoitettavalla meluaidalla voidaan pienentää Mäkkylänkujan liikennemelun kantautumista viereisten asuinkiinteistöjen pihoille.

Liikennemelun lisäksi aluetta kuormittaa tieliikenteen aiheuttamat ilmanlaatuhaat. Ilmanlaatuarviossa (WSP 2021) suunnittelualueen ilmanlaatua on arvioitu HSY:n laatiman ilmanlaatuvyöhykkeiden tarkastelun, HSY:n laatiman laskentamallin tulosten sekä HSY:n Leppävaaran ilmanlaadun mittauspisteen tulosten perusteella. Kohteeseen suunnitellut asuinrakennukset sijaitsevat HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaisella minimietäisyydellä Kehä I:stä, mutta asumisen suositusetäisyys ei täyty. Suositusetäisyyttä suositellaan sovellettavaksi, kun suunnitellaan uusia alueita. Minimietäisyyttä suositellaan täydennysrakentamiseen. Mäkkylänkujan alueen on katsottu olevan täydennysrakentamista, sillä yleisten alueiden korttelialuetta muutetaan asumiseen, jolloin oleva asuinalue laajenee hieman. Laskennallisen tarkastelun mukaan typpidioksidin vuosikeskiarvot alittavat suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla typpidioksidin vuosikeskiarvolle asetetun raja-arvon.

Asiantuntija-arvion mukaan tieliikenteen epäpuhtauksia kaava-alueella pienentää alueen topografia. Kehä I sijaitsee noin 3-4 metriä alempana kuin maanpinta suunniteltujen uusien asuinrakennusten kohdalla. Myös kehätien ja asuinrakennusten väliin sijoittuvilla meluseinillä on vaikutus liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien leviämiseen.

Asemakaavassa määrätään, että asuntojen tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava tehokkaasti.

#### **4.9 Nimistö**

Uuden kadun nimi on Mäkkylänkuja. Koillisnurkan EV-alue on nimetty Kenttäpäälikönpuistoksi. Muita uusia nimiä ei alueelle tule.

### **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

#### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Koulu, päiväkoti ja pallokenttä poistuvat alueelta ja siirtyvät kauemmaksi, melun ja ilmanlaadun suhteen paremmin paikoille. Kaupalliset palvelut paranevat.

#### **5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaava-alueen rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maa- ja kallioperään. Rakentamisen vaikutukset ovat paikallisia. Kaava-alue sijaitsee pääosin normaalin rakennettavuuden alueella. Kaava-alueen nykyistä maanpintaa on jonkin verran tarpeen muokata uuden rakentamisen lisäksi hulevesien hallitun johtamisen vuoksi.

Kaava-alueen hulevesien määrä lisääntyy läpäisemättömien pintojen lisääntyessä rakentamisen myötä. Kaavassa veloitetaan kuitenkin viivyttämään hulevesiä kortteli-alueilla ja käsittelemään korttelialueiden liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet ensisijaisesti niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Kaavassa veloitetaan rakentamaan myös viherkattoja muun muassa talousrakennusten ja katosten katoille.

#### **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ovat vähäiset. Kaava-alueelle tehdyn luontolausunnon mukaan alueella ei ole arvokkaita luontotyyppejä, kasvillisuutta tai uhanalaisten eläinlajien elinympäristöjä. Kaava-alueella on pienialaisia metsiköitä, joista yksi metsikköalue veloitetaan säilyttämään. Kaava-alueella menetetään suurin osa alueen nykyisestä kasvillisuudesta, mutta kaavamääräyksillä veloitetaan istuttamaan piha-alueille uusia suurikokoisiksi kasvavia puita ja muuta kasvillisuutta.

#### **5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditussa liikenteen toimivuustarkastelussa on arvioitu syntyvän liikenteen määrää ja tutkittu mallintamalla liikenteen jonoutumista ja risteyksien odotusaikoja aamu- ja iltaruuhkan aikaan. Selvityksen mukaan liikenteen palvelutaso on pääosin hyvä ja liikenteen välityskyky on suunnitellulla maankäytöllä riittävä. Mäkkyläntieltä vasemmalle Mäkkylän puistotielle kääntyminen on ajoittain hankalaa, joka vaikuttaa Mäkkyläntien jonoutumiseen. Hetkellisesti Mäkkyläntie voi



jonoutua Mäkkylänmutkan liittymän yli, jolloin muutamilta Mäkkyläntien eteläpuolisilta tonteilta voi olla hankala kääntyä vasemmalle.

## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Uudet kerrostalot muuttavat alueen kaupunkikuvaa Kehä I: suunnasta urbaanimaksi. Viereisten pientalojen suunnasta alueen rakentamisen mittakaava kuitenkin säilyy. Rakennettua kulttuuriperintöä valitettavasti poistuu purettavien rakennusten myötä.

## **5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Päivittäistavarakaupan tontti lisää alan kilpailua.

# **6 Asemakaavan toteutus**

## **6.1 Rakentamisaikataulu**

Alueen rakentaminen voi alkaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

## **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Kaavasuunnittelun yhteydessä alueelle on laadittu korttelisuunnitelma, joka voi toimia myös kaavan toteuttamisen mallina.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

## **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

# **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

## **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

### **7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu**

Kaavasta ei ole järjestetty alkuvaiheen viranomaisneuvottelua.

### **7.1.2 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Valmisteluaineistossa ei ollut eri vaihtoehtoja.

### **7.1.3 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 9.3.2020 - 7.4.2020.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 11.3.2020.

#### **7.1.4 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Mielipiteitä saatiin 24 kappaletta ja lausuntoja 4 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 arvosteltiin (5). Kyseltiin myös, miten purettava päiväkotikoti korvataan (4). Vanhan puisen asuinrakennuksen säilyttämistä kannatettiin (3).

Ratkaisun kylämäisyyttä ja puurakentamista, sekä kaupan tonttia pidettiin hyvänä.

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.

#### **7.2 Kaavaehdotus**

#### **7.3 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus**

Kaavaehdotuksessa ei ollut eri vaihtoehtoja.

#### **7.4 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti. 29.11.2012 - 30.12.2021. Kaavasta järjestettiin asukastilaisuus etätilaisuutena 16.12.2021.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

#### **7.5 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu**

Viranomaisneuvottelu on korvattu erillisillä työneuvotteluilla viranomaisten kesken.

#### **7.6 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Nähtävilläoloaikana jätettiin 20 muistutusta ja saatiin 13 lausuntoa.

Viidessä (5) muistutuksessa annettiin positiivista palautetta. Kaavan valmistelua ja asukastilaisuutta kiitettiin. Suunnitelmaa pidetään pääsääntöisesti hyvänä. Kiitettiin

rakentamisen määrän pienentämistä ja pientaloympäristöön sopeuttamista, kylätalon poistamista pientalotonttien vierestä, kallioalueen säilyttämistä, puurakentamista, viherkattoja, kauppaa.

Neljässä muistutuksessa (4) kaavaan suhtauduttiin erityisen kriittisesti. Yhdessä muistutuksessa todettiin, että kaavaluonnos ei vastaa Espoon kaupungin tavoitteita, toisessa muistutuksessa kaavaa pidettiin maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena ja vaadittiin sen palauttamista valmisteltavaksi puutteellisten selvitysten ja mielipiteiden huomiotta jättämisen vuoksi.

Eniten oltiin huolissaan poistuvista liikunta- ja leikkikentistä (16) ja liikennejärjestelyistä (14), myös melu- ja pienhiukkashaitat huolestuttivat (3). Rakentamisen määrää ja mittakaavaa kritisoitiin yhdeksässä (9) muistutuksessa. Luonnonympäristöä ja virkistysalueita käsiteltiin seitsemässä (7) muistutuksessa

Asukasilaisuuden palaute oli vastaavaa kuin muistutuksissa.

Lausunnoissa saadun palautteen perusteella kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on tehty vähäisiä tarkistuksia ja täydennyksiä.

Merkittävin muutos on tontinjakosyistä korttelissa 51271 tehty kahden läntisen AK-alueen yhdistäminen samaksi korttelialueeksi niin, että myös AH-alue jakaantuu kahden osaan.

## **7.7 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo**

## **7.8 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

## **7.9 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

## **7.10 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana**

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Mika Rantala, Espoon kaupunki
- Kari Hovi, Skanska
- Matti Hämäläinen, Skanska / BoKlok
- Jakob Solla, arkkitehtitoimisto Konkret

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Jukka Anttila, arkkitehti

- Kati Vuorinen, liikennesuunnitteluinsinööri
- Minna-Maija Sillanpää, maisema-arkkitehti
- Iina Westerlund, maisema-arkkitehti

## 7.11 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekjy = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
18.12.2018 - 14.3.2019		Suunnitteluvaraushakumenettely (5635/2018)
12.8.2019	ekyj	Suunnitteluvaraus Skanska Oy
20.8.2019		Kaavoitushakemus saapui
24.2.2020	ksj	Hyväksyttiin OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
9.3.2020 - 7.4.2020		OAS ja valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
10.11.2021	ksl	Hyväksyttiin kaavaehdotus nähtäville
29.11. - 30.12.2021		Kaavaehdotus nähtävillä
16.12.		Asukastilaisuus
13.4.2022	ksl	

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Jukka Anttila*

Jukka Anttila

arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja