

Kaupunginhallitus 23.05.2022 § 178

§ 178

## **Mäkkylänkuja, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 116201, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kv-asia)**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 10.11.2021 päivätyn ja 13.4.2022 muutetun Mäkkylänkuja - Mäkkylägränden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7382, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116201.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

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

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu viisi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja kolme niitä palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Kerrostalojen suurin sallittu kerrosluku 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.

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.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Mäkkylänkuja - Mäkkylägränden 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.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutoksen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 24.2.2020

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran suuralueella Mäkkylässä Kehä I:n (Mestarintie) eteläpuolella. Alue rajoittuu idässä Mäkkylän puistotiehen ja etelässä Mäkkyläntiehen sekä olemassa oleviin pientalotontteihin. Kaavamuutosalue on kooltaan noin kolme 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 Boställsdaghem 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 saveen peittämää moreenia, osin savea ja osin moreenia ja hyvin pieneltä osin kalliota.

Alueella on sekä istutettuja piha-alueita että kulttuurivaikutteisia metsäisiä alueita.

Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

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

Voimassa olevassa Uusimaa-kaavassa 2050 (24.9.2021) 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 alueella Kehä I:n 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, sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS/k). Korttelin rakennusoikeus on 6 200 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>.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti. 29.11.2012 - 30.12.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin 20 muistutusta ja saatiin 13 lausuntoa.

Viidessä 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 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 mittakaava kritisoitiin yhdeksässä muistutuksessa. Luonnonympäristöä ja virkistysalueita käsiteltiin seitsemässä muistutuksessa

Kaavasta järjestettiin asukastilaisuus etätilaisuutena 16.12.2021. Tilaisuuden palaute oli vastaavaa kuin muistutuksissa.

Lausunnoissa saadun palautteen perusteella kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on tehty tarkistuksia ja täydennyksiä. Merkittävin muutos on tontinjakosyistä korttelissa 51271 tehty kahden läntisen AK-alueen yhdistäminen samaksi korttelialueeksi niin, että myös AH-alue jakaantuu kahteen osaan.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

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.

Keskimmäisen asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) länsiosassa 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 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 viivyttämiseksi.

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

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

Pohjoisten kerrostalojen Kehä I:n puoleisille päädyille on merkitty melunsuojausmääräys. Alueen eteläosassa Mäkkylänkujan katualueelle on, pientalojen puoleiselle laidalle on merkitty meluste ja istutettava puurivi sen itäpuolelle.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

- 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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Tontinmyyntitulojen myötä kaavanmuutos on kaupungille kaavataloudellisesti kannattava.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Asemakaavan muutoksesta on laadittu korttelisuunnitelma (Mäkkylänkuja 116201 Korttelisuunnitelma / arkkitehtitoimisto Konkret).

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan

### **Hyväksyminen**

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2022 § 55

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, joka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Mäkkylänkujan asemakaavan muutosehdotuksen, alue 116201.

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 10.11.2021 päivätyn ja 13.4.2022 muutetun Mäkkylänkujan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7382, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 116201.

## Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräysten 1 § autopaikkojen vähimmäismäärää koskevat vähennykset, jotka liittyvät yhteiskäyttöautojärjestelmiin. Perustelut: Pysäköintipaikkojen vähentäminen on pitkävaikutteinen tai käytännössä pysyvä ratkaisu. Sitä ei kannata perustaa kokeiluvaiheessa oleviin yhteiskäyttöautojärjestelmiin, joiden jatkuvuudesta ylipäättään ei ole mitään takeita."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus ja asiasta on äänestettävä. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuksen ja hyväksyä asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisena.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 175

## 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 lisäehdotuksen: "Lautakunta päättäneen, 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.

## Liitteet

## Oheismateriaali

- 116201b Mäkkylänkuja asemakaava
- 116201 Mäkkylänkuja havainnekuva
- 116201 Mäkkylänkuja kaavaselostuksen liitteet
- 116201 Mäkkylänkuja kaavaselostus