

Asianumero  
5134/10.02.03/2020  
Aluenumero  
116201

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Mäkkylänkuja

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.11.2021 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7382.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.11.2021 - 30.12.2021. Viidessä (5) muistutuksessa pyydetään ilmoitusta kaavan hyväksymisestä.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavoituksen palvelualue  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Jukka Anttila,

Kati Vuorinen,

Ina Westerlund

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä muistutuksista

Muistutuksia saatiin 20 kappaletta.

Viidessä (5) muistutuksessa annettiin positiivista palautetta. Kaavan valmistelua ja asukastilaisuutta kiitettiin. Suunnitelmaa pidettiin 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 mittakaava kritisoitiin yhdeksässä (9) muistutuksessa. Luonnonympäristöä ja virkistysalueita käsiteltiin seitsemässä (7) muistutuksessa

## Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuus

Kaavaehdotusta pidettiin yhdessä muistutuksessa maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena ja esitettiin sen palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

”Suunnitelma lähivirkistysalueen ja urheilukentän käyttämisestä pysäköintiin ja seitsemän kerrosta korkea kerrostalorakentaminen pientaloalueella ei vastaa viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien tarpeita tyydyttävän suunnittelun vaatimuksia.”

”Asemakaavan perustaksi laaditut asemakaavan vaikutuksia koskevat selvitykset eivät näissä olosuhteissa täytä maankäyttö- ja rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen vaatimuksia.”

”Maankäyttö- ja rakennuslain keskeisimpiä tavoitteita on ollut turvata kansalaisten osallistuminen ja vaikuttaminen kaava-asioiden valmisteluun. Suunnitteluprosessin aikana mielipiteissä ehdotettiin asemakaavaan parannuksia, jotta rakentaminen soveltuisi paremmin pientaloympäristöön. Mielipiteitä ei ole kuitenkaan olennaisesti huomioitu valmistelussa.”

Vastine:

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 pohjoisosassa on kaavassa merkitty suojaviheralueeksi (EV) ja se on tarkoitus tulevaisuudessa metsittää.

Kaava-alue rajoittuu idässä Lähivirkistysalueessaan (Kenttäpäälikönpuisto). Etelässä kaava-alue rajautuu Mäkkyläntien katualueeseen, joka puolestaan rajautuu Mäkkylänkallion puistoalueeseen kaava-alueen koillispuolella.

Kaavanmuutoksen vaikutus lähiseudun luonnonympäristöön ja virkistysalueiden todelliseen määrään on vähäinen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Espoon kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan: "Kaupunginmuseo katsoo, että esitetyt uudet asuinkorttelit on sijoitettu varsin onnistuneesti haasteelliselle rakennuspaikalle. On hyvä, että pientaloalueen reunaan on sijoitettu matalempaa ja pienimittakaavaisempaa rakentamista, jolloin korkeammat asuintalot muodostavat Kehä I:n varteen suojaavan vyöhykkeen vilkkaan liikenneväylän ja omakotialueen välille. Lisäksi kaupunginmuseo pitää hyvänä, että uudisrakennukset toteutetaan puurakenteisina ja harjakattoisina, jollin ne liittyvät ulkohahmoltaan ja materiaaliltaan ympäröivän alueen varhaisempaan rakennuskantaan."

Kaavoitustyön osana on laadittu seuraavat selvitykset:

Bokylä Mäkkylän liikenteellinen toimivuustarkastelu, Wsp Finland Oy

Bokylä Mäkkylä liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 18.10.2021

Mäkkylänkuja 116201 Ilmanlaatu-arvio, 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

Maankäyttö- ja rakennuslain osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä koskien on oikeuskäytännössä vakiintuneesti katsottu, että menettelyn tarkoituksena on varata osallisille tilaisuus antaa mielipiteensä hankkeesta. Mielipiteet otetaan kaavoituksessa huomioon siten kuin on mahdollista muiden asiaan vaikuttavien reunaehtojen ohella. Mielipiteiden vaikutus kaavan suunnitteluratkaisuun voi siten vaihdella eri kaavojen osalta. Oikeuskäytännössä on todettu, että osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely ei rajoita kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla kuuluvaa harkintavaltaa päättää kaavan sisällöstä lain asettamien reunaehtojen puitteissa. Kaavoitus on monesti erilaisten, myös keskenään ristiriitaisten intressien yhteensovittamista. Asemakaava ei ole lainvastainen sillä perusteella, että se ei sisällöltään vastaa muistuttajien muistutuksessa esittämää.

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 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.

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 liikerrakennukseksi. Mäkkylänkujan eteläosan linjausta on siirretty idemmäs, jolloin liikerrakennus (kauppa) ja torialueen korvaava puistikko muodostavat eheän ja turvallisen kokonaisuuden.

## Poistuvat liikuntakenttä ja leikkiplatat

Boställskolanin leikkiplatat ja Mäkkylän pallokenttä ovat Postipuun koulun ja lähiseudun asukkaiden käytössä. Korvaavia liikuntapaikkoja vaadittiin kaava-alueelle tai lähiseudulle ennen kuin nykyiset kentät poistetaan. Pallokentän säilyttämistä esitettiin myös.

Vastine:

Asemakaava-alueelle kohdistuu melu- ja ilmanlaatuhaaitta ympäröivistä katu- ja tiealueista. Olemassa oleva pallokenttä sijaitsee HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden muusta suositusta lähempänä kehätietä, eikä sen säilyttäminen siten ole suositeltavaa.

Yleensä paras paikka liikuntakentälle on koulun yhteydessä tai sen välittömässä läheisyydessä. Postipuun koulun eteläpuolelle Puustellinpuistoon on jo aiemmin kaavoitettu mahdollisia liikuntapaikkoja.

Tälle kaava-alueelle sijoitettuna yleinen liikunta- tai leikkikenttä olisi sijainniltaan myös liian syrjäinen suhteessa lähialueeseen. Korvaavan kentän tarve on tulisi ratkaista esimerkiksi keskeisemmällä ja paremmin tarkoitukseen soveltuvalla jo kaavoitetuilla virkistysalueella.

Mestarintunnelin päälle, Ruutikadun ja Mestarinkadun väliin suunnitellaan liikuntapaikkaa, jota Postipuun koulu voi käyttää, kunnes sen oma piha-alue vapautuu.

Kaupunki ajoittaa Mäkkylän pallokentän tontin luovutuksen niin, että korvaava kenttä Postipuun koululle on jo olemassa.

## Liikenne, melu ja ilmanlaatu

### Mäkkylänkujan linjaus

Mäkkylänkujan liittymisestä Mäkkyläntielle saatiin kolme keskenään erilaista muutos-ehdotusta. Ensimmäisessä ehdotuksessa ehdotettiin Mäkkylänkujan siirtoa kaupan kulmalle, jolloin puistikko ja katu vaihtaisivat paikkaa. Järjestelyn etuna mainitaan muun muassa liikenteen haittojen siirtyminen etäämmälle viereisistä pientalotonteista sekä laajemman puistikon ja hulevesialueen mahdollistuminen.

Toisen ehdotuksen mukaan katu voitaisiin linjata kulkemaan kaupparakennuksen etelä- ja länsipuolelta nyt esitetyn itä- ja pohjoispuolelta kulkevan reitin sijasta. Myös tässä ehdotuksessa todetaan, että puistikosta tulisi suurempi. Puistikoon ehdotetaan esimerkiksi penkkien ja istutusten lisäksi kaupungin leikkipaikkaa, kumipinnoitteista pientä peliareenaa tai ulkokuntosalia.

Kolmannen näkemyksen mukaan liikenne suunnittelualueelta tulisi ohjata suoraan Mäkkylän puistotielle, jotta Mäkkyläntie ei jonoutuisi.

Yhdessä mielipiteessä pidettiin myös kaavaehdotuksen mukaista Mäkkylänkujan linjausta parempana kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitelty linjaus Mäkkylänmutkan kanssa kohdakkain liitetystä kadusta ja sen itäpuolelle pientalotonttien viereen sijoittununeesta rakentamisesta.

### Vastine:

Mäkkylänkujan linjauksessa on huomioitu liikennejärjestelyjen sujuvuuden ja turvallisuuden lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Liikerakennuksen ja torin sijoittumista Mäkkylänkujan eri puolille ei pidetty hyvänä ratkaisuna. Myös pientalojen viereen sijoittuva rakentaminen koettiin olevan liian lähellä. Nyt esitetty kadun linjaus mahdollistaa liikekorttelin ja puistikon toteuttamisen yhtenäisenä kokonaisuutena. Puistikon ja liikerakennuksen välitse kulkee jalan ja pyörällä saapuvien pääreitti alueelle, joka yhdistyy kerrostalokortteleiden väliselle raitille ja Mäkkylänkujalle. Puistikoon on mahdollista sijoittaa ehdotettuja toimintoja, kuten penkkejä ja pieni leikkipaikka.

Mäkkylänkujan linjaaminen Mäkkyläntien liittymästä kaupan eteläpuolelta ja Mäkkylän puistotien suuntaisesti ei ole luontevaa. Linjaus vaatisi tiukkoja kaarteita ja veisi todennäköisesti kaarrelevityksineen nyt ehdotettua enemmän tilaa. Liikerakennus siirtyisi myös lähemmäs asuinrakennuksia eikä puistikosta siten muodostuisi ehdotuksen mukaista ratkaisua suurempaa.

Mäkkylänkujan liittäminen suoraan Mäkkylän puistotielle muodostaisi Mäkkyläntien ja kehän liittymien kanssa useamman lyhyen liittymävälän, jolla olisi kielteisiä vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen. Mäkkylän puistotiellä on linja-autopysäkit ja katu on myös

kaava-alueita korkeammalla, joten liittymä olisi myös hankala järjestää. Liikenteen toimivuustarkastelun mukaan Mäkkyläntie voi hetkellisesti jonoutua ilta- ja aamuruuhkan aikaan, mutta liikenteen välityskyky on ehdotetulle maankäytölle riittävä.

Liikenneturvallisuus, esteettömyys

Mäkkyläntieltä tullessa näkyvyys Kehä I:n suunnasta tulevalle kävelytielle on heikko meluaidan takia. Mäkkylänkujan ja Mäkkyläntien risteykseen ei saa sijoittaa puita tms. näköesteitä.

Mäkkyläntien kasvava liikennemäärä huolettaa koululaisten liikenneturvallisuuden kannalta. Myös Mäkkyläntieltä poistuva suojatie harmittaa. Pyydetään varmistamaan koululaisten turvalliset kävely- ja pyöräilyreitit esimerkiksi valo-ohjauksella tai Mäkkyläntien kasvavan liikennemäärän kiertävällä reitillä.

Rakennustyömaaliikennettä ei haluta Mäkkylänpolun kautta lasten turvallisuuden takia.

Alueella halutaan sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräliikenteen reitit asukkaiden tarvitsemiin palveluihin. Kulkureittien rakentamisessa tulee huomioida myös esteettömyys.

Vastine:

Mäkkyläntien ja Mäkkylän puistotien katualueiden tilavarauksissa on huomioitu liittymän näkemäalueet ja ne on kaavassa merkitty katualueeksi. Kaavaehdotus mahdollistaa nykyisin näkemäesteenä olevan puutalon piha-alueen suojaavan meluaidan purkamisen ja maaston tasoittamisen. Näkemäalueille ei istuteta risteävän liikenteen havainnoimista häiritsevää puustoa tai muuta kasvillisuutta.

Mäkkyläntien liikennejärjestelyjä on tutkittu osana asemakaavaprosessia Mäkkylänkujan liittymäkohdan ja tarvittavien muutosten määrittelemiseksi. Kaavaehdotuksessa on päädytty esittämään Mäkkylänkujan siirto kaava-alueen itäreunaan, jolloin katu ei erota liikerakennusta puistikosta. Kaavamateriaalissa on esitetty tarvittavat muutokset Mäkkyläntielle, joilla liittymän siirto on mahdollinen. Alustavan tarkastelun perusteella Mäkkyläntieltä poistuu toinen linja-autopysäkin kohdalla oleva suojatie, koska keski-osaareketta joudutaan lyhentämään. Suojatien todennäköinen poistuminen ei juurikaan vaikuta alueen kulkureitteihin, sillä Mäkkyläntien eteläreunalla ei ole jalkakäytävää linja-autopysäkistä itään päin. Mäkkyläntien järjestelyt tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kaupunkitekniikan keskus vastaa katujen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä liikenteen ohjauksesta kuten liikennevaloista ja liikennemerkeistä.

Rakentamisen aikaisen liikenteen järjestelyt tutkitaan rakennuslupavaiheessa. Lähtökohtaisesti työmaaliikenne voi hyödyntää asemakaavan mukaisia ajoyhteyksiä.

Kaava-alueen reitit on suunniteltu siten, että ne liittyvät luontevasti ympäröiviin jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä lähimmille linja-autopysäkeille. Reittien suunnittelussa on huomioitu esteettömyys. Ratkaisuja kaava-alueen ulkopuolelle ei ole esitetty.

#### Liikennejärjestelyt ja liikenteen sujuvuus

Kaavamutoksesta aiheutuvat liikennejärjestelyt arveluttavat, erityisesti Mäkkyläntien ja Mäkkylän puistotien tulevat risteysjärjestelyt. Lisääntyvän liikenteen Mäkkyläntien ja Mäkkylän Puistotien risteyksessä ennakoitaan aiheuttavan ongelmia, jos risteykselle ei tehdä mitään. Jo nyt ruuhka-aikaan on vaikeuksia liittyä Mäkkylän Puistotielle. Ruuhkautumista tulee pyrkiä estämään toimivilla liikennejärjestelyillä, esim. valo-ohjauksella. Mäkkyläntien läpiajoliikenteen kasvu tulee huomioida Mäkkyläntien katusuunnittelua päivittämällä.

Ajoneuvoliikenne Mäkkylänpolun kautta tonteille tulisi estää. Välttämätön huolto liikenne ja ajo kahdelle LE-paikalle tulee ohjata Mäkkylänkujan kautta, jolloin tarpeeton tontille ajo vähenee merkittävästi eikä heikennä jalankulkijoiden turvallisuutta Mäkkylänpolulla.

#### Vastine:

Kaikki pysäköinti LE-paikkoja lukuun ottamatta sijoittuu Mäkkylänkujan varressa olevaan pysäköintilaitokseen, jonne ajo on Mäkkylänkujan kautta. Asemakaavassa ei ole liittymäkieltoja Mäkkylänpolulle, joten sen kautta on mahdollista ottaa ajo siihen rajoitettuille kiinteistöille. Kaavaan on myös merkitty ajomerkinnällä huoltoyhteys toisen Mäkkylänpolukuun rajoittuvan asuin- ja palvelusalueen kautta AH-korttelialueelle. Mäkkylänpolulle suuntautuva liikenne on käytännössä huoltoajoa ja kiinteistöillä mahdollisesti oleville LE-paikoille ajoa. Liikennemäärän kasvu Mäkkylänpolulla jää vähäiseksi. Mikäli Mäkkylänpolun jalankululle ja pyöräliikenteelle osoitetulle osalle katua kohdistuisi sinne kuulumatonta moottoriajoneuvoliikennettä, voidaan ajoa estää esimerkiksi ajoestepollareilla tai puomilla.

Saatu palaute Mäkkyläntien järjestelyistä on toimitettu tiedoksi katujen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä liikenteen ohjauksesta vastaavalle taholle Kaupunkisuunnittelukeskukseen.

#### Pysäköinti

Autopaikkojen riittävyys huolestutti. Autopaikkanormia kehoitettiin nostamaan ja määräämään realistinen määrä vieraspaikkoja, koska lähialueella ei ole riittävästi lyhytaikaisen pysäköinnin paikkoja nykytilanteessakaan.

Autopaikotus ehdotettiin toteutettavaksi pääosin asuinrakennusten kellaritiloissa.

#### Vastine:

Liikerakennuksen pysäköinti on osoitettu rakennuksen alapuolelle kellariin. Asuinrakennusten pysäköintipaikat on sijoitettu kehän viereen LPA-korttelialueelle pysäköintilaitokseen. Pysäköinnin sijoittaminen kehän viereen on melu- ja ilmanlaatuhaittojen puolesta perusteltu ratkaisu. Lisäksi maastonmuotoja voidaan hyödyntää pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteutuksessa. Erillisen pysäköintilaitoksen etuna on myös se, että asuinrakennusten pihat ovat maanvaraisia mahdollistaen vehreiden pihojen muodostumisen.

Kaava-alueen pysäköintinormit noudattavat kaupungilla käytössä olevia suunniteluohjeita ja ovat tarvittavia vähimmäismääriä. Asumisen pysäköintinormi sisältää myös mahdollisten vieraspaikkojen määrän. Pysäköintipaikkojen hallinnasta ja jaosta ei kaavalla määrätä. Tämän lisäksi alueelle on mitoitettu kaupungin katualueille sijoitettavaa yleistä pysäköintiä suunniteluohjeiden mukaisesti yksi autopaikka tuhatta asuinkerrosneliömetriä kohden. Myös esimerkiksi Mäkkylänpolulle olisi katualueen leveyden ja tonttiliittymien puolesta mahdollista toteuttaa yleistä pysäköintiä.

#### Melu ja ilmanlaatu

Tieliikenteen aiheuttama melu ja ilmanlaatuhaitta huolestutti. Haittojen ehkäisemiseksi tulisi jatkosuunnittelussa tehdä kaikki voitava. Vaadittiin vaikutusarviota melu- ja pienhiukkasten aiheuttamisesta haitasta alueen pientaloille.

Hyvänä pidettiin Kehä I:stä vastaan olevien pysäköintilaitoksen katosten viherkattomääräystä.

Ulkoliikuntapaikan poistumista alueen ilmanlaadun perusteella ei pidetty loogisena, koska asuinrakentamiselle tulee pihvoja ja kerhotiloja. Ulkoliikuntapaikkoja on muuallakin vilkasliikenteisten väylien läheisyydessä ja oleskelu näillä alueilla on yleensä lyhytaikaista.

Ilmanlaatu mietitytti myös asuinrakentamisen osalta, sillä tehdyn ilmanlaatuarvion mukaan HSY:n ilmanlaadun suositusetaisyys Kehä I:stä ei täyty. Erityisesti pihojen osalta oltiin huolissaan.

Lisäksi esitettiin huoli, että kerrostalojen rakentaminen lisää alueen melusaastetta, koska korkeat kerrostalot heijastavat Kehä I:n ääntä paremmin kuin alueen pientalot.

#### Vastine:

HSY:n ja Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään ja ennaltaehkäisemään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja. Olevien alueiden täydennysrakentamiseen suositellaan käytettävän minimietäisyyksiä, jotka Mäkkylänkujan asumiseen osoitetuilla alueilla täyttyvät. Ilmanlaatuarviossa on myös tarkasteltu laskennallisesti alueen typpioksidiarvoja sekä esitelty Leppävaaran havaintopisteen keräämiä tietoja alueen ilmanlaadusta. Ilmanlaadun puolesta esitetty ratkaisu on katsottu sopivaksi asumiselle ja asuinpihoille.



Yleisten leikkipaikkojen osalta tavoitellaan samoja HSY:n ilmanlaatuetaisyyksiä kuin asumisen suhteen. Herkkien toimintojen, kuten päiväkotien ja alakoulujen osalta on omat tiukemmat etäisyydet. Mäkkylänkujan leikkipaikat ovat palvelleet pääasiassa koulu- ja päiväkotitoimintoja, jotka poistuvat alueelta. Pääkäyttäjryhmän poistuessa kohdistuu leikki- ja ulkourheilupaikkojen sijoitteluun laajempi alue. Oleva kenttä sijaitsee osittain ilmanlaadun minimietäisyyttä lähempänä Kehä I:stä. Väliaikaista korvaavaa urheilukenttää on suunniteltu Mestarintunnelin päälle, jossa ilmanlaadun minimietäisyys täyttyy.

Meluasiantuntijan arvion mukaan rakennusten meluheijastusvaikutus on pieni. Rakennuksen julkisivun välittömässä läheisyydessä esimerkiksi lasittamattomilla parvekkeilla heijastusvaikutus on tyypillisesti noin 2-3 dB. Heijastusvaikutus pienenee nopeasti etäisyyden kasvaessa ja on jo kadun toisella puolella vähäinen.

#### Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen suunnitelma toimivine pysäkkisijoitteluineen tulee olla alusta asti mukana keskustelussa.

#### Vastine:

Joukkoliikenteen pysäkkiratkaisut ja tulevaisuuden kehittämistarpeet on huomioitu katujen tilavarauksissa. Joukkoliikenteen linjaston suunnittelu tapahtuu erikseen eikä linjoista määrätä asemakaavoituksessa.

#### Yhteiskäyttöpyörät

Mäkkyläntien ja Mäkkylänpuistotien risteysalueen tai edelleen VL –alueena säilytettävälle VL –alueelle tulee varata alue yhteiskäyttöpyörille.

#### Vastine:

Yhteiskäyttöpyöräasema mahtuu tilan puolesta esimerkiksi Mäkkyläntien katualueelle, tulevan liikerakennuksen edustalle viherkaistalle.

## Rakentamisen määrä ja mittakaava

Rakentamisen määrää ja mittakaavaa kritisoitiin yhdeksässä (9) ehdotuksessa. Seitsemänkerroksisia taloja pidettiin alueelle sopimattomina neljässä (4) muistutuksessa. Viidessä muistutuksessa esitettiin alueen maksimikerrosluvuksi kolmea (3) ja rakennusoikeudeksi 6400 k-m<sup>2</sup> tai rakentamisen tehokkuusluvuksi  $e=0,3$ , myös 15 % lisärakennusoikeus haluttiin poistaa. Yhdessä muistutuksessa haluttiin melu- ja ilmanlaatusyistä poistaa asuntorakentaminen Kehä I:n vierestä kokonaan.

#### Vastine:

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.

Nykyisten melu- ja pienhiukkassuosituksen mukaan kaava-alueelle ei voi sijoittaa kouluja tai päiväkotia, eikä yleisiä urheilu- ja liikuntapaikkoja. Asumista ja siihen liittyviä leikki- ja oleskelupaikkoja alueelle voi kuitenkin sijoittaa melu- ja ilmanlaatumääräyksiä noudattaen.

Yksikerroksinen liikerakennus, siihen liittyvä puistikko, kaksikerroksiset asuinrakennukset ja AH-korttelialueen luonnontilaiset ja istutettavat alueet muodostavat välittävän vyöhykkeen olevan pientaloalueen ja korkeampien kerrostalojen väliin. Korkeammat kerrostalot ovat läsnä pientaloalueen suuntaan vain välittävän matalamman vyöhykkeen taustana.

5-7 -kerroksisten kerrostalojen rivi muodostaa korkeudeltaan vaihtelevan kokonaisuuden, jossa korkeimmat rakennukset sijoittuvat luontevasti lähimmäksi pysäköintialueen rivin keskivaiheille. Kerrosluvun vähentäminen vähentäisi uusien asuntojen määrää, mutta ei oleellisesti muuttaisi alueen ilmettä.

Kolmikerroksisessa asuinrakennuksessa tulee olla hissi. Hissin rakennuskustannukset asuntoa kohden ovat niin merkittäviä, että kolmikerroksisia asuinkerrostaloja ei nykyään juurikaan haluta rakentaa.

Saadun palautteen perusteella alueen rakennusoikeutta on vähennetty merkittävästi jo kaavan aiemmassa vaiheessa.

Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa aputiloja 15 % rakennusoikeuden määrästä. Määräys on normaali käytäntö kaikissa Espoon asemakaavoissa.

Espoon kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan: "Kaupunginmuseo katsoo, että esitetyt uudet asuinkorttelit on sijoitettu varsin onnistuneesti haasteelliselle rakennuspaikalle. On hyvä, että pientaloalueen reunaan on sijoitettu matalempaa ja pienimittakaavaisempaa rakentamista, jolloin korkeammat asuintalot muodostavat Kehä I:n varteen suojaavan vyöhykkeen vilkkaan liikenneväylän ja omakotialueen välille. Lisäksi kaupunginmuseo pitää hyvänä, että uudisrakennukset toteutetaan puurakenteisina ja harjakattoisina, jolloin ne liittyvät ulkohahmoltaan ja materiaaliltaan ympäröivän alueen varhaisempaan rakennuskantaan."

## **Luonnonympäristö ja viheralueet**

Kolmessa (3) muistutuksessa vaadittiin, että Mäkkylänpolun itäpuoli säilytetään edelleen VL-alueena. Kahdessa (2) muistutuksessa vaadittiin Kehä I:n viereen uutta virkistysaluetta. Kahdessa (2) muistutuksessa vaadittiin kerrostaloalueen ja pientaloalueen väliin yhtenäistä puistoaluetta. Olemassa olevia maastonmuotoja ja puustoa esitettiin säilytettäväksi. Kalliopihan säilyttämistä kaavassa kiitettiin. Tontin rajalle istutettavaan puuriviin haluttiin matalakasvuisia lajeja.

Vastine:

Suurin osa Mäkkylänpolun itäpuolista kaava-aluetta 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. Alueen kaakkoisnurkan painanteeseen on merkitty hulevesialue, joka on tarkoitus säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Kaava-alueen pohjoisreuna Kehä I: vieressä olisi lähivirkistysalueena melko epäviihtyisiä ja syrjäinen suhteessa lähialueeseen. Meluesteenä toimiva pysäköintilaitos on luonteva käyttötarkoitus vaikealle alueenosalle.

Kaupan puistikko, kaksikerroksiset asuinrakennukset ja AH-korttelialueen luonnontilaiset ja istutettavat alueet muodostavat välittävän, osittain puistomaisen vyöhykkeen olevan pientaloalueen ja korkeampien kerrostalojen väliin.

Yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) keskiosassa sijaitseva puusto ja kallioalue on merkitty mahdollisuuksien mukaan säilytettäväksi. Lisäksi kaavassa on yleinen määräys luonnon ja maastonmuotojen säästämisestä.

Istutusten mahdollinen varjostusvaikutus pyritään huomioimaan rakennuslupavaiheessa.

## Yksityiskohtia

Omakotitonttien runkovesiputken siirrosta ja rajaojan kaadosta oltiin huolissaan. Tiedusteltiin yhteydestä Ely-keskukseen. Kysyttiin kylätilan kohtalosta. Kysyttiin miksi kaupan puistikko ei ole kaupungin puistoa. VL-määräykseen esitettiin kieltoa ravintolatoiminnasta. Kaava-alueen ja pientaloalueen väliin esitettiin aita. Päiväkoitia ja kulu esitettiin kävelymatkan etäisyydelle.

Vastine:

Kunnallistekniset huolet välitetään edelleen Kaupunkitekniikan keskukseen.

Ely-keskus on antanut kaavasta lausunnon.

Kylätalon ajatus oli yhdistää senioriasuntoja, palvelu- ja yhteistiloja. Senioriasuntoja ei kuitenkaan ilmanlaatusyistä ole mahdollista toteuttaa alueelle, joten hankkeesta luovuttiin ja korvattiin se sauna- ja kerhotilarakennuksella alueen itäosassa.

Liiketilatorttelin puistikko on kaupan houkuttelevana etupihana osa liiketoimintaa ja on luontevaa, että kaupan toimija on myös vastuussa sen hoitamisesta.

Kauppan toimintakonseptia ei haluta kaavalla rajata kieltämällä ravintolatoiminta, vaan edistää mahdollisimman laajaa palvelutarjontaa alueelle (esim. kahvio kaupan yhteydessä).

Pientalotonttien ja kaava-alueen välisistä aidoista on maanomistajilla erilaisia näkemyksiä, eikä asiaa haluta ratkaista kaavatasolla vaan tonttikohtaisesti rakennuslupavaiheessa.

Koulu- ja päiväkotitiloja toteutetaan lähialueelle erillisten selvitysten ja suunnitelmien mukaan niin, että palvelut toimivat tulevaisuudessakin.