



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, aluenro, 112000, hyväksytty 03.09.2001

Mäkkylä III, aluenro, 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 esitettynä:



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

Valmistelijat:

Jukka Anttila,

Kati Vuorinen,

Minna-Maija Sillanpää

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.....	9
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	9
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	9
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä.....	10
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	10
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	10
2.2	Maakuntakaava	10
2.3	Yleiskaava	11
2.4	Asemakaava.....	12
2.5	Rakennusjärjestys	13
2.6	Tonttijako.....	13
2.7	Rakennuskiellot	13
2.8	Pohjakartta	14
2.9	Maanomistus	14
2.10	Maaperä	14
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	14
2.12	Rakennettu ympäristö.....	14
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	14
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva.....	15
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	15
2.12.4	Palvelut.....	15
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	15
2.12.6	Erytistämismääräykset	15
2.13	Liikenne.....	16
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	16
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	18
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.13.4	Joukkoliikenne	20
2.13.5	Liikenneturvallisuus	20
2.14	Luonnonolosuhteet	20
2.15	Suojelukohteet.....	20
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	21
3	Asemakaavan tavoitteet.....	21
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	21
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	21
4.1	Yleisperustelut	21
4.2	Mitoitus	23
4.3	Maankäyttö	23

4.3.1	Korttelialueet.....	23
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	24
4.3.3	Muut alueet.....	24
4.3.4	Palvelut.....	24
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	24
4.4	Liikenne.....	24
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	24
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	24
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	25
4.4.4	Joukkoliikenne.....	25
4.4.5	Esteettömyys.....	26
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	26
4.6	Luonnonympäristö.....	26
4.7	Suojelukohteet.....	26
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	26
4.9	Nimistö.....	29
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	29
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	29
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	29
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	30
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	30
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	30
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	30
6	Asemakaavan toteutus.....	30
6.1	Rakentamisaikataulu.....	30
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	31
6.3	Toteutuksen seuranta.....	31
6.4	Sopimukset.....	31
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	31
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	31
7.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu.....	31
7.1.2	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	31
7.1.3	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	31
7.1.4	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	31
7.2	Kaavaehdotus.....	32
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	32
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....	32
7.2.3	Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.....	32
7.2.4	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	32
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	33
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	33

7.5	Käsittelyvaiheet	33
-----	------------------------	----

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

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 liikennemeluserveys, 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.

Kaavamuuotosalue 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 päiväkotitoiminta Boställs daghem siirtyivät uuteen koulukeskukseen Monikkoon syksyllä 2021. Suomenkielinen Mäkkylän päiväkotitoiminta 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 kulttuurivaikuttavia 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-m². 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-m². 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 ja suurin sallittu kerrosluku I. Korttelialueen itäosaan on määrätty rakennettavaksi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen puistikko, sekä yleiselle ja lankululle 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 melun suojausmääräys. 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.4.2022 asemakaavan muutoksen esitetäväksi kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallitus ehdotti 23.5.2022, että valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

Valtuusto hyväksyi 13.6.2022 asemakaavan muutoksen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on tehnyt 7.7.2022 asemakaavan hyväksymispäätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:ssä tarkoitetun oikaisukehotuksen. Oikaisukehotuksen johdosta valtuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös.

Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi. ELY-keskus katsoo oikaisukehotuksessaan,

Kaava-alue sijoittuu melualueelle. Kaavaselostuksen mukaan: "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."

ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistossa on hyvin tunnistettu tarvittavat toimenpiteet haitallisten meluvaikutusten torjumiseksi. Näiden toteutumista ei kuitenkaan ole varmistettu riittäväillä kaavamääräyksillä.

Viitesuunnitelmassa rakennusten päätyihin esitetystä varasto tms. tiloista ei ole annettu määräystä. Kaavassa annettu läpitalonhuoneistoja koskeva määräys mahdollistaa kaavaratkaisussa esitetystä poiketen asuntojen avautumisen osittain tai jopa kokonaan Kehä I:n suuntaan: Korttelit 51270 ja 51271 sijaitsevat melualueella. -- Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

ELY-keskus kehottaa oikaisemaan kaavaa siten, että kaavaan lisätään kaavan meluntorjuntaratkaisun toteava määräys siitä, että rakennusten Kehä I:n suuntaisille julkisivuille ei tule osoittaa asuntoja vaan esimerkiksi viitesuunnitelmassa esitettyjä

irtaimistovarastoja, mikäli julkisivuihin kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Lisäksi ELY-keskus kehottaa oikaisemaan annettua kaavamääräystä seuraavaksi: Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös julkisivulle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylitä.

ELY-keskus katsoo, että kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava ei täytä esityksessä muodossa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia terveellisen elinympäristön osalta. Jotta yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta on mahdollista poiketa, tulee asemakaavan määräyksillä turvata uuden maankäytön edellytykset.

ELY-keskus kehottaa oikaisemaan hyväksyttyä kaavaa yllä esitetyn mukaisesti.

Vastine ELY-keskuksen oikaisukehotukseen

Asemakaavamuutosta on muutettu Uudenmaan ELY-keskuksen 7.7.2022 tekemän oikaisukehotuksen johdosta. Oikaisukehotuksen jälkeen on käyty työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Työneuvottelussa on kaupunkisuunnittelukeskuksen ja ELY-keskuksen kesken sovittu, että melumääräys muutetaan esitettyyn muotoon niin, että määräyksessä korostuu sen tarkoituksen mukaisesti melumääräyksen koskevan asuinhuoneiston julkisivua. Melumääräyksen muuttaminen ei vaikuta korttelialueelle rakennettavien asuinrakennusten suunnitteluun. Määräys on muutettu muotoon: ”Mikäli asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asuinhuoneiston avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylitä.”

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin 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-, liikumis- 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.

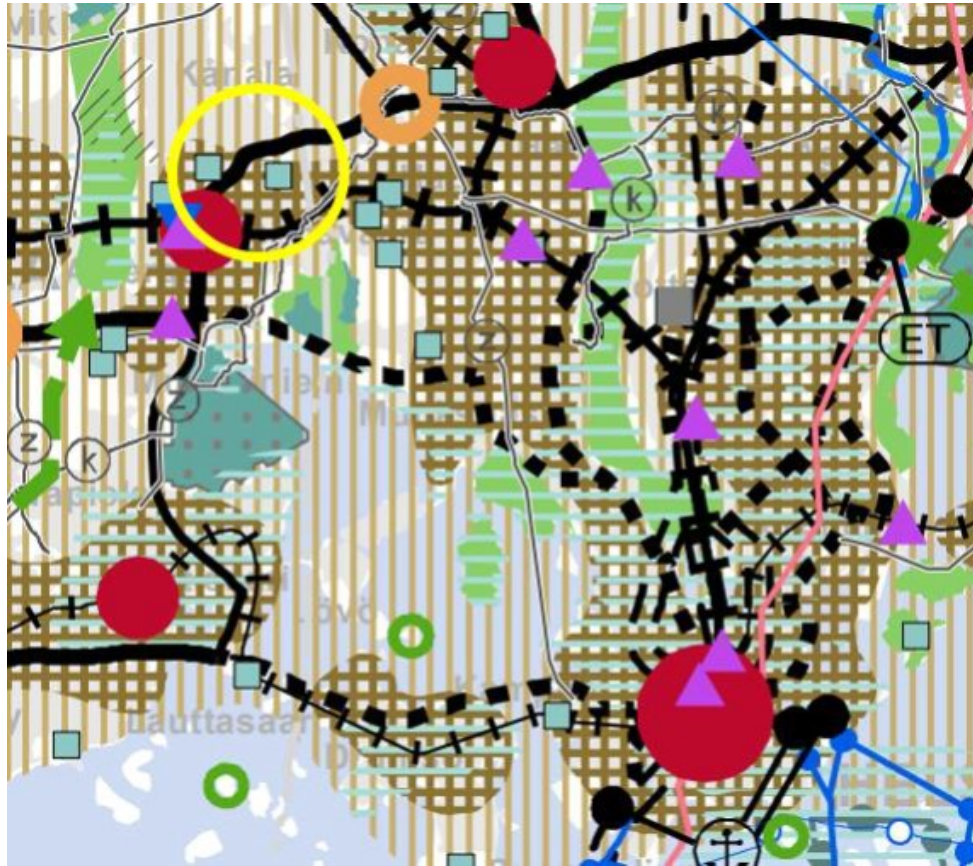
2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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.

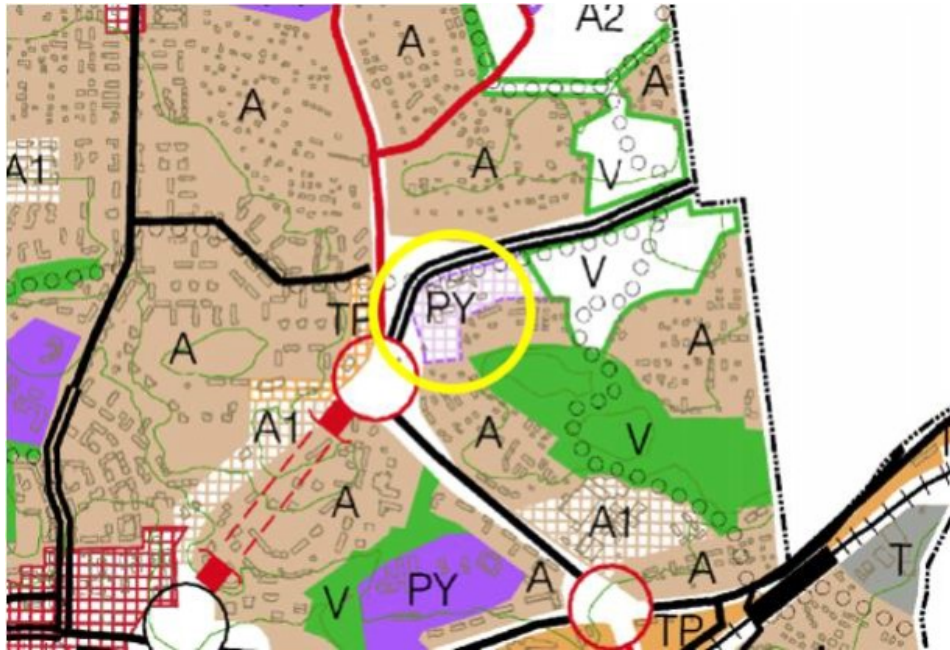


2.3 Yleiskaava

Espon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Ote epävirallisesta Espon yleiskaavayhdistelmästä.



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

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

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

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat:

Mäkkylä II, (alue112000, hyväksytty 3.9.2001),

Mäkkylä III, (alue 116200, hyväksytty 8.3.2004).

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

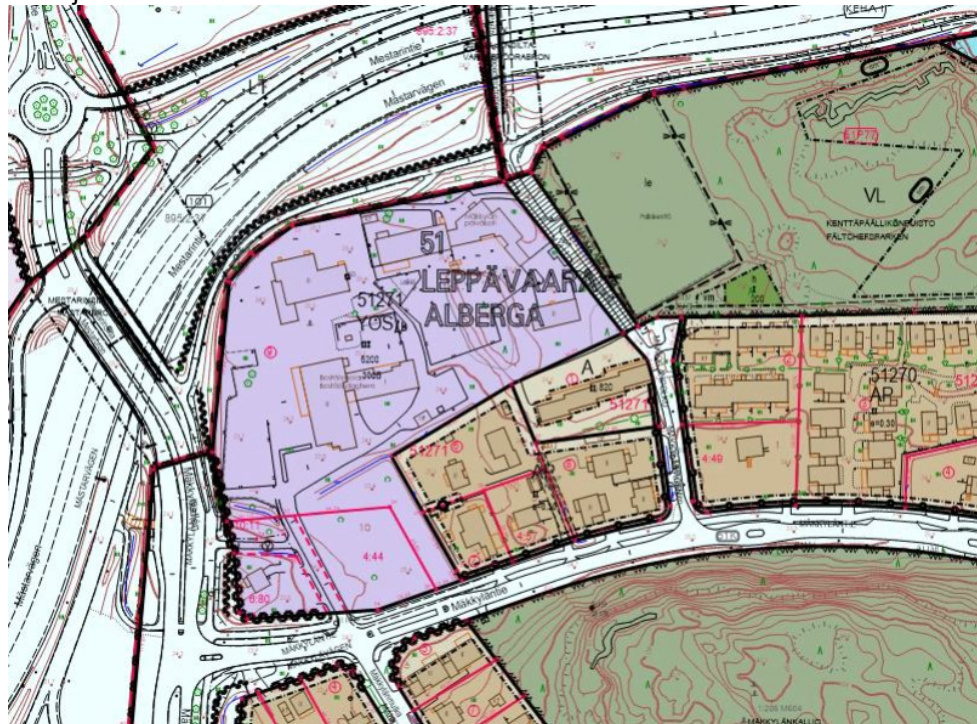
Mäkkylänpolun länsipuoli on merkitty opetustoimintaa, sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS/k). Korttelin rakennusoikeus on 6200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku III. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin.

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-m²) rakennusala.

Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6400 k-m².

Ote ajantasa-asemakaavasta.



2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

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 suunnitteluvaraus-hakumenettelyn 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 pientalotontteihin.

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 päiväkotia lopetetaan toimintansa alueella vuonna 2022. Entisessä koulurakennuksessa toimivassa taiteilijatalossa on työtiloja.

2.12.4 Palvelut

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

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on vanhahko vesi- ja viemäriverkko.

2.12.6 Erityistoiminnat

Alueella ei ole erityistoimintoja.

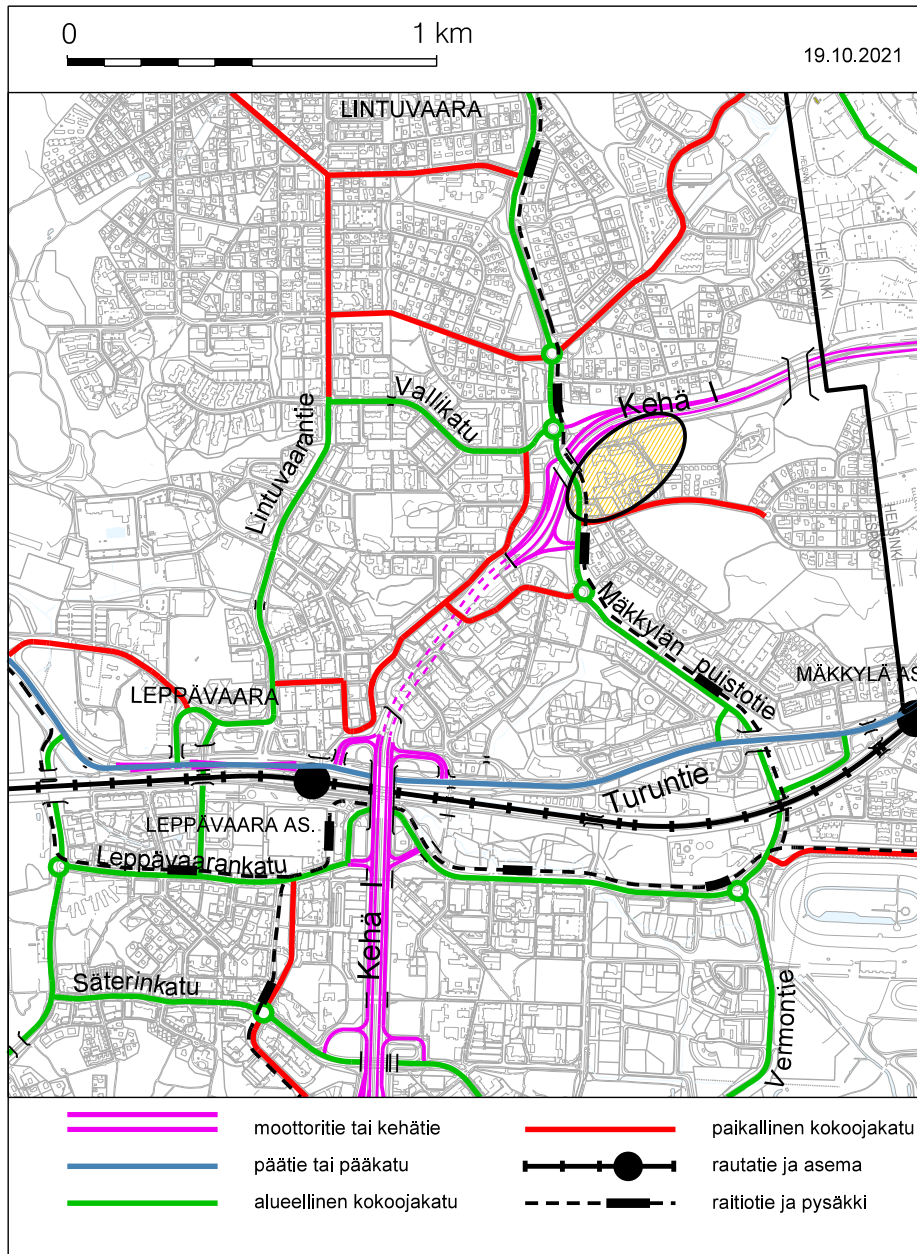
2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

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

Kehä I:ltä on molempien suuntien rampit Mäkkylän puistotielle. Mäkkylän puistotie on alueellinen kokoojakatu, joka Kehä I:n pohjoispuolen kiertoliittymässä 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 Perkkaantiehen.

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



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

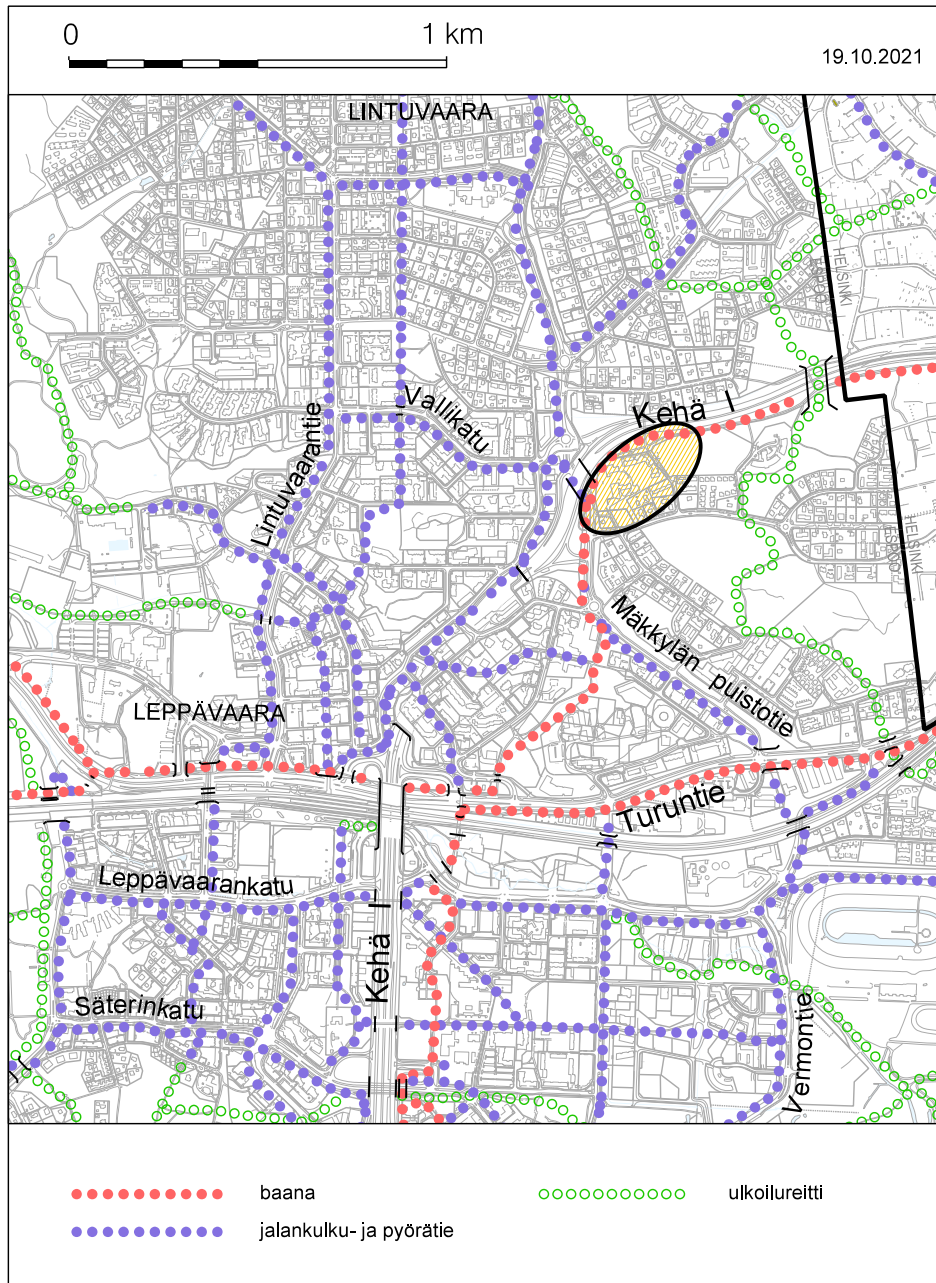
Vilkasliikenteisen Kehä I:n liikennemäärä oli vuonna 2019 noin 93 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Ennusteen mukaan vuonna 2040 liikennemäärä on noin 98 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Mäkkylän puistotiellä suunnittelualueen kohdalla liikennemäärä oli vuonna 2019 noin 11 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa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

Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa raitiotie on merkitty Mäkkylän puistotielle ja Lintulaaksontielle. Turuntien ja junaradan eteläpuolella raitiotiementä 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 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 luontotyyppisiä, 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 muinaisjäänöksen säilyneisyys sekä säilyneiden rakenteiden laajuus. Havaitut rakenteet ja ilmiöt tulee dokumentoida tarkasti.

Kaava-alueella, tarkemmin nykyisellä pallokentällä, on lisäksi tuhoutuneeksi tulkittu muinaisjäänös 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 päivittäistavara-kaupan 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).

Yleiskaavan valmistelun aikana alueella on toiminut suomenkielinen Mäkkylän alakoulu, jonka toiminta lakkautettiin vuonna 2007. Tämän jälkeen tiloissa on toiminut

ruotsinkielinen alakoulu Boställsskolan (nyk. Alberga skola), joka puolestaan siirtyi osaksi Monikon koulukeskusta syksyllä 2021.

Mäkkylän pienalueen nykyinen palveluverkko käsittää Postipuun yhtenäisen peruskoulun ja Postipuun päiväkodin, jotka sijaitsevat kaavoitettavasta alueesta 300 metrin päässä. Muita opetuspalveluita pienalueella ovat Ammattiopisto Live ja Espoon työväenopiston Komentajankadun opetuspaikka. Hyvinvointi- ja terveystalouksista Mäkkylän pienalueella sijaitsevat Palvelukoti Koivu ja Tähti, Palvelutalo Kotikoivu ja Postipuun vastaanottokoti.

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) asuinkerrostalouksiksi, jolle on mahdollista toteuttaa myös päivittäistavarakauppa.

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.

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-m²).

Suunnitelman selkärangana 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 m² / hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 17 000 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,88$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 10 600 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 300 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

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 liittyvillä AK-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään kerrokseen. AK-kortteleiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12 950 k-m², 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-m². 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-m² ja suurin sallittu kerrosluku I. Liikerakennuksen 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 autopaikkojen 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 kohdalta on suunniteltu esteetön reitti Mäkkylänkujalle. Liikerrakennuksen korttelissa oleva jalankulun ja pyöräilyn yhteys muodostaa suoran reitin

Mäkkyläntien linja-autopysäkillä 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 liikennerakennuksen 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-m², 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-m². Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa 1 pp / 40 k-m². 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 betonimursketta. Mäkkylänkujan alueella on ELY:n hyväksymä ilmoitus jätesijoituksesta (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 ratkaisuuina.

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 liikennemellun 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 melukatveeseen siten, ettei ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvo ylitä.

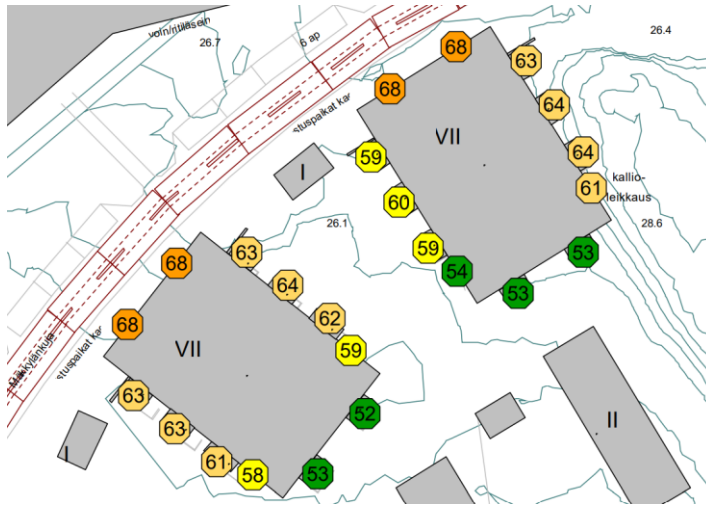
Suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan 69 dB pistetalojen Kehä I:n puoleisella julkisivulla ja sen perusteella muodostuva suurin rakennusten äänitasoerovaatimus on 34 dB. Rakennusten ääneneristävyysvaatimuksesta on määrätty asemakaavassa. Viitesuunnitelmassa pistetalojen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

Muille kuin kehän vastaisille julkisivuille kohdistuu korkeimmillaan 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Meluselvityksessä pistetalojen pidempiin julkisivuihin kohdistuvan äänitason torjumiseksi on mallinnettu viitesuunnitelmassakin esitetyt kehätietä lähimpien parvekkeiden umpipäätyjen jatkeena olevat meluseinäkkeet.

Asemakaavan läpitalon asuntojen melumääräyksen muotoilua on päivitetty ELY-keskuksen oikaisukehotuksen ja sen jälkeen pidetyn työneuvottelun pohjalta. Mikäli asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asuinhuoneiston avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylitä.

Meluselvityksen perusteella määräys johtaa siihen, että pistetalojen ylemmissä kerroksissa kehän puoleisille julkisivuille tulee toteuttaa muita kuin asuintiloja, sillä asunon mahdollisella hiljaisemmalla julkisivulla ei melutason ohjearvo pääosin täyty. Samaten läpitalon asuntojen määräys vaikuttaa siten, että meluselvityksessä mallinnetut parvekepielien jatkeena olevat meluseinäkkeet tai vaikutuksiltaan vastaavat meluntorjuntatoimet tulee tarvittaessa toteuttaa, jotta melutaso etenkin osan pidempien julkisivujen ylemmissä kerroksissa olevien asuntojen kohdalla jää alle 65 dB.

Myös 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 ja niistä jatkuvilla meluseinämillä, joiden avulla parvekkeille muodostuu melukatveja.



Kuva: Ote asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditusta meluselvityksestä, jossa esitetään seitsemännen eli ylimmän kerroksen melutilanne sekä kehää lähimpänä oleviin parvekkeiden umpipieliin integroidut meluseinämät (A-insinöörit 2021).

Kaavamuutoksen yhteydessä tehtyjen melutarkastelujen perusteella viitesuunnitelman mukaisilla ratkaisulla 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 asuntojen 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 pihoilta.

Liikennemelun lisäksi aluetta kuormittaa tieliikenteen aiheuttamat ilmanlaatuhaivat. Ilmanlaatuarviossa (WSP 2021) suunnittelualan ilmanlaatua on arvioitu HSY:n laatiman ilmanlaatuvohykkeiden tarkastelun, HSY:n laatiman laskentamallin tulosten sekä HSY:n Leppävaaran ilmanlaadun mittauspisteen tulosten perusteella. Kohteeseen suunnitellut asuinrakennukset sijaitsevat HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden mukaisella minimietäisyydellä Kehä I:stä, mutta asumisen suositusetaisyys ei täyty. Suositusetaisyttä 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 typpioksidin vuosikeskiarvot alittavat suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla typpioksidin 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

Nimi Mäkkylänkuja – Mäkkylägränden annettiin koulutontille johtavalle Mäkkyläntien poikkikujalle 1990. Voimassa olevassa asemakaavassa nimeä ei ole, sillä yhteys on ollut osa korttelialuetta, mutta tässä kaavamuutoksessa paikalle tulee katualue, ja nimi merkitään kaavaan. Itäisemmän sivukadun ja sen jatkeena olevan kevyen liikenteen osuuden nimi Mäkkylänpolku – Mäkkylästigen on otettu käyttöön 1991 ja vahvistettu asemakaavassa 2001. Kaava-alueen koilliskolkassa on pala viheraluetta, jonka Mäkkylän sotilasvirkaalohistoriasta kertova nimi Kenttäpäällikönpuisto – Fältchefsparken on suunniteltu 1996. Mäkkylänkujan kaava-alueeseen kuuluu lisäksi lounaassa kaistale Mäkkylän puistotien katualuetta.

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 korttelialueilla 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 maankäytösopimusta.

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 päiväkotikorvaus (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-m²).

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

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaehdotuksessa ei ollut eri vaihtoehtoja.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.11.2021 - 30.12.2021. Kaavasta järjestettiin asukastilaisuus etätilaisuutena 16.12.2021.

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

7.2.3 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu on korvattu erillisillä työneuvotteluilla viranomaisten kesken.

7.2.4 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

Asukastilaisuuden 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 kahteen osaan.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4 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

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä


Taho

Tapahtuma

18.12.2018 - 14.3.2019

Suunnitteluvaraushakumenettely
(5635/2018)

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
12.8.2019	ekyj	Suunnitteluvaraus Skanska Oy
20.8.2019		Kaavoitushakemus saapui
24.2.2020	ksj	Hyväksyttiin OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
9.3.2022-7.4.2020		OAS ja valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
10.11.2021	ksl	Hyväksyttiin kaavaehdotus nähtäville
29.11.2021 - 30.12.2021		Kaavaehdotus nähtävillä
16.12.2021		Asukastilaisuus
13.4.2022	ksl	Hyväksyttiin ehdotus esitettäväksi kaupunginhallitukselle
23.5.2022	kh	Ehdotettiin, että valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen
13.6.2022	kv	Asemakaavan muutos hyväksyttiin
7.7.2022		Oikaisukehoitus, ELY-keskus MRL 195 §

/c	Kh, muutettu	<i>Tiina Piironen</i>	
	Oikaisu/Ely-keskus MRL 195§		7.7.2022
	Kv		13.6.2022
	Kh		23.5.2022
/b	Ksl, muutettu	<i>Jukka Anttila</i>	13.4.2022
	Nähtävillä MRA 27 §		29.11.-30.12.2021
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Jukka Anttila</i>	10.11.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		9.3.-7.4.2020
5134/2020	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	24.2.2020
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 116201	Piir.nro 7382
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5134/10.02.03/2020
Mäkkylänkuja Asemakaavan muutos		Piirtäjä ME	Päiväys 10.11.2021
		Suunnittelija JAn	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Tiina Piironen

Tiina Piironen

Aluearkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja