

Alue 116201

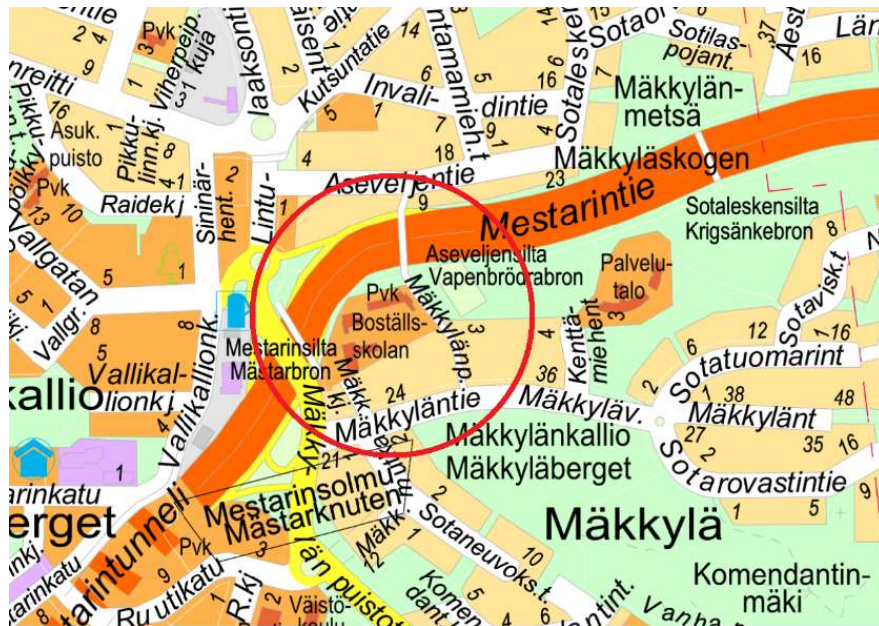
Mäkkylänkuja

Asemakaavan muutos

Asianumero 3935 / 10.02.03 / 2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa, sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue sekä osa lähivirkistysaluetta asuin-kerrostalokortteleiksi. Alueelle on mahdollista toteuttaa myös palveluasumista ja päivittäistavarakauppaa.



Kuva: suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran suuralueella Mäkkylässä Kehä I:n (Mestartie) eteläpuolella. Alue rajoittuu idässä Mäkkylän puistotiehen ja etelässä Mäkkyläntiehen sekä olemassa oleviin pientalontontteihin.

Kaavamuuotosalue on kooltaan noin 3 hehtaaria ja sisältää nykyisessä asemakaavassa olevan YOS-korttelin 51271 ja sen itäpuolella sijaitsevan urheilukentän, sekä näiden välisen osuuden Mäkkylänpolusta.

Alueen nykytilanne

Suurin osa Kaavanmuutosaluetta on koulu- ja päiväkotikäytössä.

Alueella toimivat ruotsinkielinen koulu Boställskolan ja päiväkotitoiminta Boställs daghem siirtyvät uuteen koulukeskukseen Monikkoon vuonna 2021. Alueella toimii vuokratiloissa myös taideyhdistys Espoo Art ry, nk. Mäkkylän taiteilijatalossa, entisessä koulurakennuksessa. Rakennuskanta on pääasiassa 50-60-luvulta. Kaupungin tilapalveluilla ja sivistystoimilla ei ole käyttöä nykyisille, huonokuntoisille rakennuksille. Koulutai päiväkotitoiminnan jatkaminen kehä I:n varrella ei ole mahdollista nykyisten melu- ja pienhiukkasmääräysten mukaan.

Kaava-alueen keskiosaan on 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 savea peittämää moreenia, osin savea ja osin moreenia ja hyvin pieneltä osin kalliota.

Alueella on sekä istutettuja pihajärviä että kulttuuri-vaikutteisia metsäisiä alueita.

Maanomistus

Alue on kokonaan Espoon kaupungin omistuksessa.

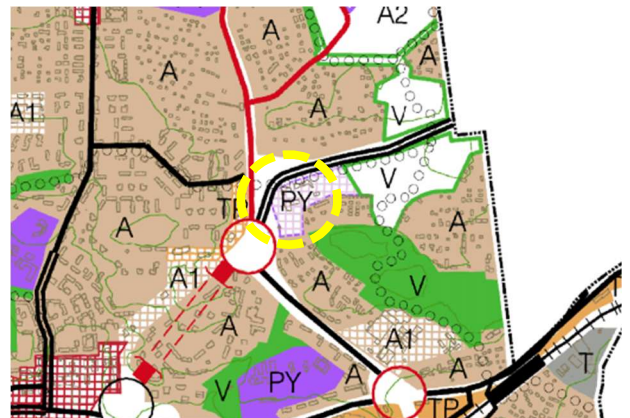
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Aivan heti alueen itä- ja eteläpuolelle on merkitty valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde (jolla sijaitsee pääkaupunkiseudun I maailmansodan aikaisia linnoitteita). Alueen itäpuolella on pohjois-eteläsuuntainen maakunnallinen viheryhteystarve. Alueen pohjoispuolella kulkee moottoriväylä (Kehä I) ja lähin keskustatoimintojen alue sijaitsee n. 1 km päässä luoteessa (Leppävaara).



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on kehitettäväksi merkittävää julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alueen pohjoisreunalle on merkitty itä-länsisuuntainen virkistysyhteys.



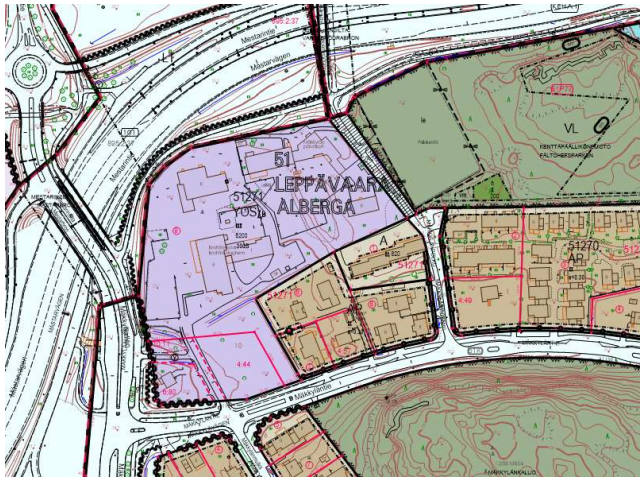
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa seuraavat **asemakaavat**:

- Mäkkylä II, 51. kaupunginosa, Leppävaara, Korttelit 51270-51281 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja erityisalueet. Asemakaava. Hyväksytty 3.9.2001
- Mäkkylä III, 51. kaupunginosa, Leppävaara, Kortteli 51271 sekä katu- ja liikennealueet. Asemakaava. Hyväksytty 8.3.2004

Kaavamuuotosalueelle on asemakaavoissa osoitettu: Lähivirkistysalue (Kenttäpäälikönpuisto), jolla on ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, muuntamon rakennusala sekä yksikerroksisen huoltorakennuksen (200 k-m²) rakennusala. Kaavamuuotosalueen läpi kulkee Mäkkylänpolun jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu katualue, jossa on tontille ajo sallittu. YOS-korttelialue 51271 on opetustoimintaa, sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue. Korttelin rakennusoikeus on 6200 k-

m² ja suurin sallittu kerrosluku III. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Korttelin rakennusten ulkoseinä- kanteen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB. Kaavamuutosalueen tämänhetkinen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6400 k-m².



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa, sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue sekä osa lähivirkistys- aluetta asutuskortteleiksi. Osalle aluetta sijoitetaan myös palveluasumista sekä päivittäistavarakaupan yksikkö.

Tarkoituksena on toteuttaa yhteisöllistä ja kohtuuhintaista asumista kylämäiseen ympäristöön, jolla on vahva luontosuhde. Puurakentamisella on tässä tärkeä rooli. Kantava idea on ympäristövastuullinen rakentaminen ja ratkaisut, jotka mahdollistavat ympäristön huomioidon ottamisen asumisen aikana.

Kaavamuutos lisää asutustonttivarantoa hyvän saatavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti sekä tiivistää taajama- aluetta maakuntakaavan mukaisesti.

Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti sekä Kehä I:n liikenteen aiheuttamat rajoitukset.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Mäkkylän puistotietä tutkitaan yhtenä vaihtoehtona Leppävaara-Myyrmäki joukkoliikennekäytävälle, joka voi toteutua myös pikaraitiotienä. Kaavahankkeen suunnittelussa huomioidaan joukkoliikennekäytävän tilavaraus sekä sen muut vaikutukset liikenteeseen ja maankäyttöön.

Kehä I:n suuntaisen kävelyn ja pyöräilyn seureitin parantaminen baanatasoiseksi laatureitiksi on suunnitella. Baanan tilavaraus huomioidaan sekä Mäkkylän puistotien että Kehä I:n puoleisilla reunoilla suunnittelualuetta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutoksen hakijana on Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimusta (MRL 91b §). Muodostettavat tontit luovutetaan suunnitteluvarauksen hakumenettelyn mukaisesti. Luovutusehtoja koskevat neuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Aiemmat kaavaan liittyvät päätökset

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

Suunnitelman kuvaus

Asemakaavamuutostyön pohjana on keväällä 2019 järjestetyn suunnitteluvarauksen hakumenettelyn voittanut ehdotus.

Suunnitteluratkaisussa kylämäisen alueen selkärangana on koko aluetta yhdistävä, jalankululle ja pyöräilylle varattu kylänraitti. Raitin varrelle rakennetaan 3-6-kerroksisia asunkerrostaloja sekä näihin liittyviä talousrakennuksia. Raitin alkupäässä on torimainen aukio, jonka reunalla on erityisasumisen mahdollistava asuinrakennus. Tähän rakennukseen sijoitetaan myös alueen asukkaiden yhteiskäyttöön tulevia haraste- ja kokoontumistiloja. Torin toisella laidalla olevan asuinrakennuksen yhteyteen tuleva liike- rakennusoikeus mahdollistaa päivittäistavarakaupan yksikön sijoittamisen Mäkkylänkujan alkupäähän.

Ajo alueelle tapahtuu rakennusten pohjoispuolelle suunniteltua katuä pitkin, jonka varrella on yleisiä pysäköintipaikkoja. Pysäköintialue sijaitsee katualueen ja Kehä I:n välissä, osittain kahdessa tasossa. Asumisesta noin 25% osoitetaan valtion tukemaan vuokratuotantoon.

Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on noin 25 200 k-m², josta asumista on noin 23 000 k-m².

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. Kaavaehdotusvaiheessa suunnitelma sisältää korttelisuunnitelmatoisen arkkitehtisuunnitelman ja siihen liittyvät selvitykset. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia

yhdyiskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat kaava-alue ja sen lähiympäristö. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin. Tarvittavia selvityksiä ovat ainakin mm. melu-, ilmanlaatu- ja luontoselvitys sekä rakennushistoriallinen selvitys.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 9.3.2020–7.4.2020. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 7.4.2020 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi ja aluenumero (Mäkkylänkuja, 116201) on mainittava. **Tiedotus- ja keskustelutilaisuus** järjestetään Ammattiopisto Livessä, Kiannonkatu 2 (Puustellinmäki 4-6) 11.3.2020 klo 17.30.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2020. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin vastineet kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää valtuusto**. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi/kaavakuulutukset.

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi/kaavakuulutukset ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolla www.espoo.fi/asetuskohteet. Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Jukka Anttila, p. 043 825 1380

Minna-Maija Sillanpää (maisemasuunnittelu),
p. 040 642 7847

Kati Kinnunen (liikennesuunnittelu), p. 040 521 9772

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 24.02.2020

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA VALMISTELUAINEISTOSTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluu seuraava kuvalähteenä toiminut suunnitelma:

- Suunnitteluvaraushakumenettelyn (5635/2018) voittanut ehdotus "Bokylä".
Skanska / Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.

Ote asemapiirroksesta



Alueleikkaus A (leikkauskohta merkitty asemapiirustukseen)



Alueleikkaus B (leikkauskohta merkitty asemapiirustukseen)



Sateeliittikuvaus



Lintuperspektiivi luoteesta päin



Näkymä torilta



Näkymä "Kylänraitilta"

