

Kaupunginhallitus 20.09.2021 § 322

§ 322

Soukka II, asemakaavan muutoksen sekä maankäytösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 411308, 33. kaupunginosa Soukka

Valmistelijat / lisätiedot:
Kolttola Lauri
Lahti Kaisa
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Asunto Oy Merisoukan ja Espoon kaupungin välillä 19.8.2021 allekirjoitetun maankäytösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueiden luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3

hyväksyy 29.4.2020 päivätyn ja 18.11.2020 muutetun Soukka II – Sökö II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7251, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 411308.

Käsittely

Päätös

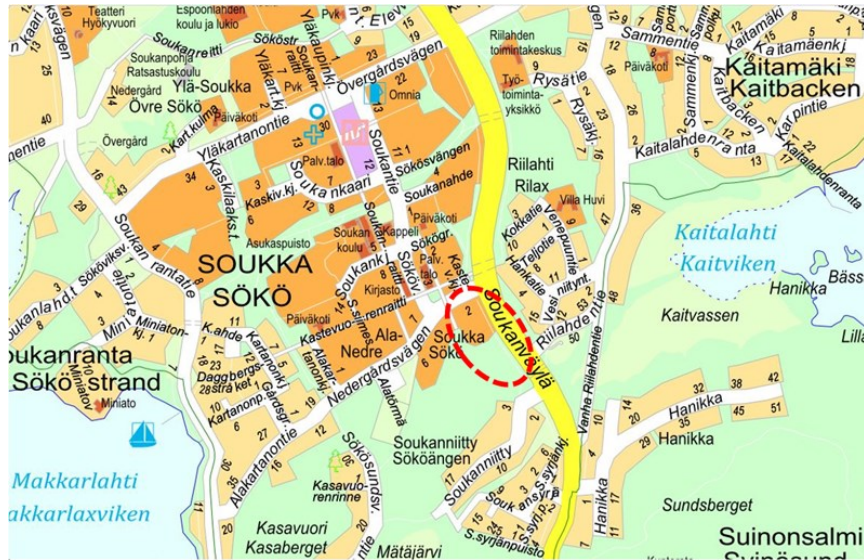
Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Soukassa sijaitsevan Alakartanontien ja Soukanväylän risteuksen eteläpuolella olevan asuinkerrostalokorttelin 33039 täydennysrakentaminen.

Asemakaavan muutosalueen kerrosala kasvaa nykyisestä 6 370 k-m²:stä 4 285 k-m²:llä 10 655 k m²:iin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Soukka II - Sökö II, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7251, käsittää korttelin 33039 sekä katualuetta, suojaviheraluetta, urheilualuetta ja lähivirkistysaluetta 33. kaupunginosassa Soukassa, alue 411308.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on 26.10.2018 hakenut korttelin 33039 maanomistaja. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 8.5.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.4.2019.

Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue on nykyisellään suurelta osin asuinkeuhkojen korttelialuetta (AK12). Korttelin 33039 maanomistaja on Asunto Oy Merisoukka c/o Isännöintiverkko Oy. Kortteli 33039 on nykyisellään yhtä tonttia 49-33-39-1, jolla sijaitsee asuinkeuhkoja sekä niiden piha-alue, pysäköintialue, tenniskenttä ja tontin sisäisiä kulkureittejä. Asuinrakennukset ja rakennetut piha-alueet sijaitsevat tontin länsilaidalla. Kortteli rajautuu lännessä Kastevuorenpolkuun ja etelässä Soukanmetsään. Korttelin keskiosa on pääosin puustoista rinnettä. Korttelin koillisosassa sijaitsee nykyisten asuinrakennusten käytössä oleva pysäköintialue ja korttelin itäosassa sijaitsee tenniskenttä sekä rakentamatonta puustoista aluetta.

Asemakaavan muutosalueen itälaita on Soukanvylän katualuetta. Soukanvylän katualueen ja korttelin 33039 väliin jäävä suojaviheralue on nykyisellään puustoista melko luonnontilaista ympäristöä. Asemakaavan muutosalueen eteläosa on osa Soukanmetsän virkistysaluetta ja luonteeltaan metsäinen.

Asemakaava-alueella sijaitsee liito-oravien elinympäristöä sekä alueen eteläosassa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueen läpi kulkee myös liito-oravayhteyksiä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaavan muutosalue sijaitsee alueen laidalla, joka on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (hyv. maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014) osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssa asemakaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, joka on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Asemakaavan muutosalue sijaitsee alueen laidalla, joka on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Uusimaa-kaava 2050 ei ole vielä lainvoimainen.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) Espoon eteläosien yleiskaavassa asemakaavan muutosalueen pohjoisosa on varattu A-merkinnällä asuntoalueeksi, eteläosa V -merkinnällä virkistysalueeksi ja itäosa yksiajorataiseksi päätieksi, pääkaduksi tai alueelliseksi kokoojakaduksi.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava: Asemakaavan muutosalueen pohjoisosassa on voimassa Soukka II asemakaava, alue 411300 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.9.1969, vahvistettu sisäministeriössä 21.5.1970 ja tullut voimaan 8.12.1970). Kortteli 33039 on siinä osoitettu AK12 -merkinnällä asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelin rakennusalat sijaitsevat korttelin länsiosassa, rinteen laella. Rakennusaloista pohjoisemmalle on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi VII ja rakennusoikeudeksi 4 210 k-m² ja eteläisemmälle suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi V ja rakennusoikeudeksi 2 160 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on kortteliin osoitettu 6 370 k-m².

Korttelin itäosa on asemakaavassa osoitettu pysäköintialueeksi, jolle voidaan korttelin rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yksi kerroksinen autotallirakennus, jonka alle saa rakentaa maanalaista pysäköintitilaa.

Asemakaavan muutosalueen keskiosaan korttelin 33039 eteläpuolelle on Soukka II asemakaava, alue 411300 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.9.1969, vahvistettu sisäministeriössä 21.5.1970 ja tullut voimaan 8.12.1970) osoitettu U4 -merkinnällä urheilualuetta, jolle saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä aputiloja ja laiteita.

Asemakaavan muutosalueen itäosalla on voimassa Riilahti II B asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen alueelle, alue 440405 (hyväksytty kaupungin valtuustossa 8.5.1991 ja tullut voimaan 26.6.1991). Kyseiselle asemakaavan muutosalueen osalle on siinä osoitettu EV-merkinnällä suojaviheraluetta, jota voidaan käyttää myös kevyenliikenteen väylän rakentamiseen sekä katualuetta.

Asemakaavan muutosalueen etelä osassa on voimassa Soukansalmi, asemakaava, alue 412000 (hyväksytty kaupungin valtuustossa 27.2.1991 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 14.7.1993 ja tullut voimaan 19.10.1994). Kyseinen asemakaavan muutosalueen osan on siinä osoitettu EV-merkinnällä suojaviheraluetta, jota voidaan käyttää myös kevyenliikenteen väylän rakentamiseen ja VL -merkinnällä lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.-1.7.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin neljä lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Esitetyissä muistutuksista toisessa oli neljä allekirjoittajaa.

Esitetyissä muistutuksissa pääkohtia olivat seuraavat:

- Täydennysrakentamisen nähdään sijoittuvan sopimattomaan paikkaan.
- Asemakaavan muutosalue nähdään kokonaisuudessaan ekologisesti niin arvokkaaksi, että alueen rakentamista ei pidetä hyväksyttävänä.
- Asemakaavan muutosehdotuksessa mahdollistettavaksi esitetyn täydennysrakentamisen nähtiin aiheuttavan meluhaittoja Soukanväylän itäpuoliselle asuinalueelle.
- Asemakaavan muutosalueen kaikki metsäiset, viher- ja kallioalueet vaadittiin säilytettävän.
- Asemakaavan muutosalueen viheryhteyksiä vaaditaan säilytettäväksi ja muistutuksissa asemakaavan muutosehdotuksen heikentävän erityisesti korttelin 33039 ja Soukanväylän väliin sijoittuvaa viheryhteyttä.
- Muistutuksissa esitetään, että asemakaavan muutosehdotuksen mukaisia pysäköintialueita ja pysäköintiratkaisua tulisi muuttaa, jotta pysäköinti veisi vähemmän tilaa.
- Täydennysrakentaminen esitetään tehtäväksi joko korttelin 33039 olemassa olevat rakennukset korvaamalla, niitä korottamalla tai sijoittamalla täydennysrakentaminen korttelin 33039 olemassa olevan pysäköintialueen paikalle.
- Pysäköintipaikkojen määrä ja Alakartanontielle molemmin puolin esitettyjen kevyenliikenteen yhteyksien tarpeellisuus kyseenalaistetaan.
- Alueen uudisrakentamisen värimaailmaksi vaaditaan maisemaan sulautuvia tummia julkisivuvärejä.
- Kaavoituksen lähtökohtiin liittyen ilmaistaan, että jos kaavoitustyötä tehdään vaan rahanansaitsemismielellä muutaman asukkaan toimesta, saattaa se kaavaehdotuksen hyvinkin epäilyttävään valoon.
- Muistutuksessa tuodaan esiin taustaa ja tietoa alueen viheryhteyksien nykytilasta ja liito-oravien aiemmasta huomioimattomuudesta.

Lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esille seuraavaa:

- Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa lausuntopyyntöaineistoon.
- Ympäristökeskus toteaa lausunnossaan, että Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutosehdotuksen kaavaratkaisu tarkoittaa, että rakentamisen tieltä korttelista 33039 kaadettaisiin liito-oravan papanapuita ja puustoa, joka on osa liito-oravan elinympäristöä. Ympäristökeskus ei kuitenkaan katso ratkaisun vaarantavan liito-oravien suotuisaa suojelun tasoa, sillä liito-oravan ydinalue sekä keskeiset kulkuyhteydet säilyvät ja Soukanmetsässä on lisää liito-oravan elinympäristöksi soveltuvaa metsää, joka on merkitty lähivirkistysalueeksi. Ympäristökeskus katsoo, että kaavaratkaisussa on riittävästi huomioitu hyvä ilmanlaatu ja tieliikenteen aiheuttama melu uusien asuinkerrostalojen osalta. Ympäristökeskus katsoo, että hulevesien käsittelyyn liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset ovat riittäviä, mutta kaava-aineistossa esitetty hulevesisuunnitelma siirtää monia keskeisiä hulevesien käsittelyhaasteita ratkaistavaksi rakentamisen tarkemmassa suunnittelussa. Ympäristökeskus nostaa

esiin alueen haastavuuden hulevesien käsittelyn kannalta ja kaavassa esitetyn ratkaisun liito-oravien suojelusta toimivan vain, jos hulevesien käsittely ei vaaranna liito-oraville tärkeiden puiden säilymistä.

- Lausunnossaan ympäristökeskus huomauttaa, että ennen rakentamista kortteliin 33039 olisi tehtävä uusi liito-oravakartoitus, jolla varmistetaan, että kaavaratkaisu vastaa myös silloista liito-oravien suojelun tarvetta. Lisäksi ympäristökeskus huomauttaa, että korttelissa 33039 puita ei tule kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4.–31.7. aikana ja liito-oravalle tärkeät puut tarvitsevat suojausta rakentamisen ajaksi sekä liito-oravien pesimärauha tulee huomioida räjäytyksissä ja kallion murskauksissa.
- Lisäksi ympäristökeskus huomauttaa, että asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartassa on käytetty kahdella eri luonnontilaisena säilytettävällä alueen osalla kaavamerkintöjä, joiden pohjalta on vaikea tulkita, kumpi kaavamääräys kummalle alueelle kohdistuu.
- Caruna Espoon Oy tuo lausunnossaan esiin asemakaavan muutosalueella oleva yhtiön sähkönjakeluverkkoa. Lausunnossa todetaan uusien asuinkerrostalojen rakentamisen lisäävän alueen sähkönkulutusta ja tästä syystä alueelle joudutaan tekemään uusia pienjännitekaapelointeja ja todennäköisesti myös keskijännitekaapelointeja ja puistomuuntamo.
- Caruna Espoon Oy pyytää lausunnossaan muutamaa asemakaavan muutoksen lisärakennusoikeus pykälän sähkönjakelun vaatimien muuntamotiloja koskevaa kohtaa muotoon "alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat ja puistomuuntamot", koska uudet muuntamot ovat pääasiassa puistomuuntamoita.
- Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja sekä johtojen siirron edellyttävän, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.
- Lisäksi lausunnossa esitetään toive saada tieto, kun asemakaavan muutos on vahvistettu.
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä esittää lausuntonaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Myöhemmin laadittavan erillisen tonttijaon yhteydessä kiinteistöjen on sovittava keskenään yksityisten johtojen sijoituksesta ja mahdollisista rasitteista. Viitesuunnitelmassa esitetyn tonttijaon luonnoksen mukaan uusi tontti ei rajaudu katualueeseen, jolla yleinen vesihuoltoverkosto sijaitsee. HSY esittää lausunnossaan, että kyseinen tontti tulee liittää Alakartanontien yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin asemakaavaan merkittyjen ajoyhteyksien (kaavamerkintä "ajo") kautta ja esittää kyseisen kaavamerkinnän kaavamääräystä muutettavaksi kuulumaan: "Ajoyhteys, jolle saa sijoittaa tonttien teknisiä johtoja".
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos esittää kannanotossaan, että pelastustoiminnan turvaamiseksi alueella pelastusyksiköllä (sammutusauto) ja ensihoitoyksiköllä (ambulanssi) tulee olla pääsy uloskäyntien välittömään läheisyyteen.
- Pelastuslaitos suosittelee vahvasti, että alueen uusien rakennuksien varatiet suunnitellaan toteutettaviksi omatoimisena pelastautumisena ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä, mutta ei puolla vetotikkaiden käyttöä pelastamiseen.
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos nostaa esiin, että olemassa olevien rakennuksien (As Oy Merisoukka) nykyiset pelastustiet ja nostopaikat tulisi tarkastella ja niiden parantamistarvetta arvioida samassa yhteydessä hankkeen suunnitelmien edetessä.

- Lisäksi pelastuslaitos nostaa esiin, että alueen osoitteistoon ja sen selkeyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sekä ohjeistaa, että "HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje 5.3.2020" tulee huomioida.
- Espoon kaupunginmuseon esittää kannanotossaan, että sen näkemyksen mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.
- Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen asemakaavan muutokseen on tehty, muistutukset ja lausunnot sekä kannanotot huomioiden, seuraavia tarkennuksia ja muutoksia:
- Asemakaavan muutokseen on lisätty pykälä, jolla ohjataan huomioimaan liito-oravan pesimäaika ajoittain melua ja tärinää aiheuttavat rakentamistoimenpiteet liito-oravan pesimäajan 1.4.–31.7 ulkopuolelle sekä suojaamaan liito-oravan kannalta merkittävä puusto rakentamisen aikana.

Asemakaavan muutoksessa kaavakartan ja määräysten luettavuutta on parannettu siten, että kaavamerkintätapaa on muutettu luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi sitovasti osoitetun ja ohjeellisesti osoitetun alueen erottamiseksi paremmin toisistaan.

Asemakaavan muutoksen Yhteisjärjestely -pykälään tehdään lisäys, jolla mahdollistetaan teknisten johtojen ja muuntamoiden sijoittaminen kiinteistöjen välisin sopimuksin toisen kiinteistön alueelle.

Asemakaavan muutoksen Pihat -pykälään tehtiin lisäys pihojen vehreään ilmeeseen ja piha-alueen yhtenäisyyteen liittyen.

Asemakaavan muutoksen Lisärakennusoikeus -pykälän viimeinen lauseen ilmaisutapaa muutetaan muotoon: Edellä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Asemakaavan muutoksen Hulevesi -pykälän viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuteen liittyvään lauseeseen tehdään tarkennus.

Asemakaavan muutoksen Kaupunkikuva -pykälää täydennetään lisäyksellä, joka edellyttää pysäköintikatosten ja piharakennusten ilmeeltä ja laatutasolta rakennusten julkisivujen mukaisuutta.

Asemakaavan muutokseen tehdään lisäys, jolla osoitetaan vm -merkinnällä ohjeellisesti muuntamon rakennusala korttelin 33039 pohjoisosaan. Sen edellyttävän tilan vuoksi, Korttelin 33039 koillisosaan p- ja p-1-merkinnöillä pysäköintialueiksi osoitettujen alueiden länsirajat siirtyvät idemmäksi supistaen hieman alueiden laajuutta. Tämän seurauksena pysäköintitilan riittävyyden varmistamiseksi korttelin 33039 itälaidalle p-1-merkinnällä osoitettua pysäköintialuetta, jolla pysäköintipaikat tulee kattaa viherkattoisin autokatoksin, laajennetaan hieman etelä suuntaan. Ohjeellisen muuntamon rakennusalan osoittamisen vaikutuksesta myös asemakaavan muutoksen pohjoisinta hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen hu -merkinnällä ohjeellisesti osoitettua alueen osaa pienennetään hieman ja siirretään pohjoisemmaksi.

Asemakaavan muutokseen tehdään muutos, jolla asemakaavan muutosalueen itäosassa sijaitsevalla rakennusalueella rakennettavat rakennukset edellytetään toteutettavan siten, että ne mahdollistavat omatoimisen pelastautumisen. Asemakaavan muutoksen kaavamerkintä

ju-1 osoitetaan kattamaan kokonaisuudessaan korttelin 33039 itäisin rakennusala.

Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutos sisältää korttelin 33039, katualuetta, lähivirkistysaluetta sekä suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 33039 täydennysrakentamisen. Kortteli 33039 osoitetaan asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutoksessa kortteliin on osoitettu nykyisten kahden rakennusalan lisäksi kolmas rakennusala korttelin itäreunalle.

Asemakaavan muutoksessa korttelia laajennetaan noin 1 210 m² liittäen siihen Espoon kaupungin omistuksessa olevaa maa-aluetta. Korttelin 33039 laajentamisella mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja edesautetaan sen tapahtumista tavalla, joka muodostaa hyvää elinympäristöä ja sopii ympäristöönsä. Vastaavasti korttelin 33039 eteläosasta liitetään noin 153 m² laajuinen alue osaksi lähivirkistysaluetta, jolla pyritään varmistamaan liito-oravien suojelu.

Asemakaavan muutoksessa korttelin länsiosassan rakennusalat on päivitetty vastaamaan korttelin 33039 toteutunutta rakentamista. Kyseisten rakennusalojen rakentamisen määrät on muutettu vastaamaan rakennusaloille toteutuneiden rakennusten rakentamisen määriä sekä niiden kerrosluvut ja rakennusalojen rajat on muutettu kattamaan rakennusaloille toteutuneet rakennukset.

Korttelin 33039 itäosaan sijoittuvalle uudelle rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeudeksi 4 200 k-m² ja suurimmaksi kerrosluvuksi IV sekä rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on osoitettu +27.3, jonka yläpuolelle on sallittu rakennuksen arkkitehtuuriin sovitettujen teknisten laitteiden ja niiden rakenteiden sijoittaminen.

Kortteliin 33039 täydennysrakentaminen kahdella kerrostalolla, on suunniteltu sijoittuvan asemakaavan muutoksessa korttelin itäosaan osoitetulle rakennusalalle. Uusi rakennusala on osoitettu rinteeseen alaosaan, rinteeseen suuntaisesti, jolloin korttelin täydennysrakentaminen sopii Soukan kaupunkikuvan ominaispiirteisiin. Soukassa on ominaista muun muassa maastonmuotoja korostava rakentaminen ja niiden mukailu sekä piha- ja oleskelualueiden osana säilyvä puusto ja kalliot.

Asemakaavan muutoksessa kortteliin 33039 osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys, joka johtaa Alakartanontieltä korttelin itäosan kautta korttelin länsiosaan, jossa rinteeseen laella sijaitsevat kortteliin toteutuneet rakennukset. Kortteliin ositettaan ohjeellisesti kolme leikki- ja oleskelualueeksi varattua alueen osaa.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 33039 etelälaidalla liito-oravan ydinaluetta reunustava alue osoitetaan alueen osaksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena ja jonka puusto tulee suojata työmaa-aikana. Lisäksi korttelin 33039 itälaidalla sijaitseva kalliokumpu osoitetaan asemakaavan muutoksessa ohjeellisesti luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi,

jolla puusto tulee suojata työmaa-aikana. Asemakaavan muutoksessa kortteliin osoitetaan ohjeellisesti muuntamon rakennusala.

Korttelin 33039 eteläpuolinen alue osoitetaan asemakaavan muutoksessa VL-merkinnällä lähivirkistysalueeksi. Alueella sijaitseva liito-oravan ydinalue osoitetaan s-1-merkinnällä alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. VL-merkinnällä lähivirkistysalueeksi osoitetun alueen eteläosaan osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti. Asemakaavan muutosalueella Soukanväylän varren suojaviheralueen kaavamääräystä muutetaan EV-1-merkinnällä suojaviheralueeksi, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Korttelin 33039 ja Soukanväylän katualueen välisellä alueella suojaviheralueen länsilaidasta liitetään maata kortteliin 33039 ja vastaavasti riittävän liito-oravan latvusyhteyden leveyden takaamiseksi suojaviheralueeseen liitetään nykyistä puustoista aluetta Soukanväylän katualueesta. Soukanväylän katualueelle asemakaavan muutoksessa osoitetaan eko-1-merkinnällä alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen yhteys. Liito-oravan suojelun huomioimisesta kaavaratkaisussa on neuvoteltu Espoon ympäristökeskuksen ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Liikenne

Asemakaavan muutoksessa autopaikkoja edellytetään rakennettavan asunnoille vähintään 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja työ-, palvelu- ja liiketiloille 1 ap/100 k-m². Asemakaavan muutoksessa korttelin 33039 autopaikat on osoitettu sijoitettavaksi korttelin pohjoisosaan ja itälaidalle. Autopaikat edellytetään sijoitettavan p -merkinällä ja p-1-merkinnällä osoitetuille alueille. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa tästä poiketen niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti. Pysäköintialueet, jotka on osoitettu p-1-merkinnällä, edellytetään katettavan viherkattoisin autokatoksin ja p -merkinnällä osoitettu pysäköintialue edellytetään jäseneltävän puu- ja pensasistutuksin enintään 10 autopaikan suuruisiin osiin tai katettavan viherkattoisin autokatoksin.

Asemakaavan muutoksessa edellytetään polkupyöräpaikkoja rakennettavan asunnoille vähintään 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp /asunto ja työ-, palvelu- ja liiketiloille 1 pp/50 k-m². Kaikki asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhtytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Osaltaan Soukka II, alue 411308, asemakaavamuutokseen liittyen on tehty Alakartanontien kunnallistekninen yleissuunnitelma. Tämän yhteydessä Kastevuorenkujalle on sijoitettu kaksi uutta yleisen pysäköinnin paikkaa, joten kadulla on nyt yhteensä neljä autopaikkaa. Kastevuorenkujan pohjoispäässä on 20 autopaikkaa nykyisellä yleisen pysäköinnin alueella. Alakartanontien etelälaitaan ja Kastevuorenkujalle on suunniteltu jalkakäytävä. Asemakaavamuutosalueelta on näin turvallinen jalankulkuyhteys Soukantien bussipysäkeille ja Soukan keskustan suuntaan.

Hulevedet

Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Asemakaavan muutosalueelle on osana viitesuunnitelma-aineistoa laadittu alustava hulevesien hallintasuunnitelma. Asemakaavan muutoksessa on osoitettu ohjeellisesti alueen osia, joille saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen. Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan kiinteistöjen välisiä yhteisjärjestelyjä. Tällä mahdollistetaan, että tonttien hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.

Melu

Asemakaavamuuotosalueelle on teetetty meluselvitys. Meluselvityksen tulokset on otettu huomioon kaavamääräyksissä ja tontin viitesuunnitelmassa.

Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 34 987 m².
AK-korttelin 33039 pinta-ala on noin 17 453 m².
EV-1-alueen pinta-ala on noin 4 521 m².
VL-alueen pinta-ala on noin 5 548 m².
Katualueen pinta-ala on noin 7 465 m².

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 10 655 k m².

Koko asemakaavan muutosalueen aluetehokkuus on noin $ea=0.30$ ja AK-korttelin 33039 korttelitehokkuus on noin $eak=0.61$.

Alueen laskennallinen asukasluku on asemakaavan muutoksen jälkeen noin 213 asukasta, joista uusia on noin 84 (Laskentakaava 1 as/50 k-m²).

Sitova tonttijako

Asemakaavan muutosalueella ei ole sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Asunto Oy Merisoukan kesken on neuvoteltu maankäytösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 19.8.2021.

Selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma, pihasuunnitelma, hulevesien hallinnan periaatteet, lausunto alueen luontoarvoista ja meluselvitys. Lisäksi osaltaan kyseiseen asemakaavan muutoksen liittyen on tehty Alakartanontien kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa.

Toteutus ja vaiheistus

Alueen toteutus voi alkaa asemakaavan muutoksen vahvistuttua.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 5.2.2021 MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.4.2020 § 65

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Soukka II osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 411308,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 29.4.2020 päivätyn Soukka II - Sökö II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7251, 33. kaupunginosassa Soukassa, alue 411308,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 13.5.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2020 § 69

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Soukka II osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 411308,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 29.4.2020 päivätyn Soukka II - Sökö II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7251, 33. kaupunginosassa Soukassa, alue 411308,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Kiijärvi poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2020 § 152

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Soukka II:n asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuuotosten ehdotuksesta, alue 411308,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 29.4.2020 päivätyn ja 18.11.2020 muutetun Soukka II - Sökö II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7251, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 411308,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.