



Asianumero 6289/10.02.03/2020

Aluenumero 411126

Ylä-Soukka A

Asemakaavan muutos

33. kaupunginosa, Soukka

Osa korttelia 33008, 33012 ja 33013, virkistys- ja katualueet.

Muutetaan asemakaavaa 41101.

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7497.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahden suuralueella, Soukan metroaseman läheisyydessä. Alue rajautuu pohjoisessa Yläkartanontiehen, etelässä Kaskivuorenraittiin ja idässä Soukan liikekeskuskortteliin, lisäksi alueeseen kuuluu erillinen kortteli Soukantien varrella.



Kuva: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ortokartalla.

Espoon kaupunki, Y-tunnus 0101263–6, PL 43, 02070 Espoon kaupunki, www.espoo.fi

Vireilletulo

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet maanomistajat SATO Oy ja Espoon kaupunki/Tonttiyksikkö.
Hakijat maksavat kaavamuutoksen laatimiskustannukset MRL 59 §:n mukaisesti

Vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 19.9.2022 – 18.10.2022.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Valmistelijat
Arkkitehti Pasi Mäkinen
Liikenneinsinööri Marno Hanattu
Maisema-arkkitehti Anja Karhula
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puh. 040 8251954

Sisällysluettelo

Ylä-Soukka A	1
1 Tiivistelmä	4
1.1 Suunnittelualue	4
1.2 Alueen nykytilanne	5
1.3 Kaupungin tavoitteet	5
1.4 Suunnittelun vaiheet	5
2 Lähtökohdat	7
2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.2 Maakuntakaava	9
2.3 Yleiskaava	9
2.4 Asemakaava	10
2.5 Rakennusjärjestys	11
2.6 Tonttijako	11
2.7 Rakennuskiellot	11
2.8 Pohjakartta	11
2.9 Maanomistus	11
2.10 Maaperä	12
2.11 Muut suunnitelmat	12
2.12 Rakennettu ympäristö	12
2.13 Luonnonolosuhteet	14
2.14 Suojelukohteet	15
2.15 Ympäristön häiriötekijät	16
3 Asemakaavan tavoitteet	16
3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	16
4 Asemakaavan muutoksen kuvaus	16
4.1 Asemakaavan sisältö ja mitoitus	16
4.2 Maankäyttö	17
4.3 Liikenne	18
4.4 Maaperä ja rakennettavuus	20
4.5 Luonnonympäristö	21
4.6 Suojelukohteet	21
4.7 Ympäristön häiriötekijät	22
4.8 Nimistö	22
5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset	22
5.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
5.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	22
5.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
5.4 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	24
5.5 Muut merkittävät vaikutukset	24
6 Asemakaavan toteutus	24
6.1 Rakentamisaikataulu	24

6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	24
6.3	Sopimukset.....	24
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	24
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.	24
7.2	Kaavaehdotus.....	25
7.3	Kaavan hyväksyminen	25
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	26
7.5	Käsittelyvaiheet.....	26

Liitteet

Liite 1, Tilastolomake (lisätään viimeistään ennen hyväksymiskäsittelyyn viemistä)

Liite 2, Katukartta

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus, kaavaselostuksen liitteet ja havainnekuva.

Selvitykset

- 20250422 Liikennemeluselvitys, saavutettava
- 20250422 Melukarttaliitteet PR11314-Y01
- Liito-oravaselvitys Espoon Kartanonkallion asemakaavamuutosta varten 2020 (Faunatica)
- Liito-oravien pesäselvitys Espoo Kartanonkallio 2021 (Faunatica)
- Ominaispiirteet Soukan täydennysrakentamistarkastelu 20150922
- Soukan keskustan kehittäminen esitys 2021
- Soukan metroaseman ympäristö
- Soukan täydennysrakentaminen raportti 180419
- Soukan täydennysrakentamistarkastelu 20150922
- Soukanraitti kehityssuunnitelma 2020 raportti
- Ylä-Soukka A pysäköinti

1 Tiivistelmä

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahden suuralueella, Soukan metroaseman läheisyydessä. Alue rajautuu pohjoisessa Yläkartanontiehen, etelässä Kaskivuorenraittiin ja idässä Soukan liikekeskuskortteliin ja metroon, lisäksi alueeseen kuuluu erillinen kortteli Soukantien varrella.

Etäisyys metroasemalle on lyhimmillään 50 m.

1.2 Alueen nykytilanne

Kortteleissa 33008 ja 33012 on on molemmissa kaksi asuinkerrostaloa ja korttelissa 33013 yksi.

Niiden pohjois- ja länsipuolella on Yläkartanontien ja Kaskilaaksontien suuntaan viettävä metsäinen kalliorinne. Korkeuseroa on noin 10 m. Suunnittelualueen lounais- ja länsipuolella sijaitsevat Kartanonkallion ja Kaskivuorenpuiston puistoalueet. Alueen pihatilat ovat myös suurelta osin luonteeltaan luonnonmukaisen kaltaisia ja niillä sijaitsee avokallioita ja puustoa. Kaava-alueen länsiosassa oleva puistoalue on metsäistä rinnemaastoa, joka laskee pohjoisen ja lännen suuntiin. Maaston korkeimmalla kohdalla on harvapuustoisia avokallioita. Puistoalueella on liito-oravan elinaluetta sekä pohjois-eteläsuuntainen liito-oravan latvusyhteys ja Yläkartanonreitti-niminen olemassa oleva ulkoilureitti.

Erillisessä Soukantien varrella olevassa korttelissa 33013 on asuinkerrostalo sekä pysäköintilaitos. Tämä kaava-alueen osa on pienialainen ja sijaitsee keskellä tiiviisti rakennettua ympäristöä eikä sillä ole lainkaan luonnontilaista tai sen kaltaista aluetta.

1.3 Kaupungin tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tiivistää Soukan metroaseman viereisiä pääosin asuinkerrostalokortteleiksi (AK) kaavoitettuja alueita asuinkerrostaloilla sekä uudella pysäköintitalolla. Suunnitelman mukainen rakentaminen ulottuu osittain katu- ja puistoalueelle. Osana asemakaavamuutosta huomioidaan alueen luontoarvot, mm. varmistetaan liito-oravien suojelun riittävä toteutuminen ja alueellisten liito-oravan kulkuyhteyksien toimivuus.

Täydennysrakentamisen lähtökohtana on nykyisen ostoskeskuksen ja Yläkartanontien pohjoispuolella olevien kerrostalojen mittakaava (noin VI – VIII kerrosta). Tavoitteena on paikkaan ja kaupunkikuvaan sopiva rakentaminen, sekä viihtyisä asuinympäristö.

1.4 Suunnittelun vaiheet

Alueen asukkaille järjestettiin etäasukastilaisuus 29.9.2022. Tilaisuudessa kävi keskustelemassa noin 40 henkilöä. Lisäksi alueen suunnittelijat olivat tavattavissa Soukan koulun aulassa 4.10.2022. Paikalla kävi n. 20 henkilöä.

Osallistujia kiinnostivat mm. rakennusten korkeus sekä lähiluonnon säilyminen.

Kaupunkia muistutettiin huolellisen varjostusanalyysin tärkeydestä.

Toisaalta tiiviin rakentamisen tarve metron läheisyydessä ymmärrettiin, ja kommentteissa ehdotettiin jopa uuden metroaseman läheisten rakennusten korottamista.

Vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 19.9.2022 – 18.10.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa sekä 35 mielipidettä.

Lausuntojen perusteella:

- HSY: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.
- Caruna: esitettyjen kaavamuutosten myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii uusia maakaapelointeja sekä mahdollisesti uuden puistomuuntamon

Mielipiteiden perusteella asemakaavaluonnosta muutettiin mm. siten että:

- Yläkartanontien varrelta (nykyisen asemakaavan asuinkerrostalokorttelista) poistettiin yksi kerrostalo
- puistoalueelta poistettiin kaksi rakennusta
- neljän olemassa olevan kerrostalon korotuksista luovuttiin
- koko suunnittelualueen rakennusoikeutta pienennettiin kolmanneksella

Suunnittelualue oli kaavaehdotuksena nähtävillä XXX kaksiX (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta jätettiin X lausuntoa sekä X muistutusta.

Näiden lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavaehdotusta muutettiin mm. siten että:

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko kaupungin 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-, liikkumis- 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.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaalirastapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyrastapihat sijoitetaan riittävän

etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä. Suomen pitkän aikavälin tavoitteena on hiilineutraali yhteiskunta. Vuoden 2016 kansallisessa energia- ja ilmastostrategiassa valtioneuvosto linjasi konkreettisia toimia ja tavoitteita sekä EU:n kanssa sovittujen energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä että pidemmän aikavälin hiilineutraaliustavoitteiden edistämiseksi. Tulevaisuuden päästövähennystavoitteet ovat yhä tiukempia. Energia- ja ilmastostrategia on tosin tavoitteellinen ja sitä tullaan konkretisoimaan työn alla olevassa keskipitkän aikavälin ilmastopolitiikan suunnitelmassa. Ilmastomuutosta hillitsevät toimenpiteet auttavat osaltaan sopeutumaan ilmastomuutoksen takia kiristyyviin päästönormeihin ja uusiutuvien energialähteiden lisääntyvään käyttöön. Energiahuollon lähitulevaisuuden konkreettisiin muutoksiin kuuluvat hajautetun energiantuotannon lisääntyminen, älykkäät sähköverkot sekä vähähiiliset/-päästöiset energiamuodot.

Tavoitteet tukevat sekä valtakunnallisesti merkittävien energianhuoltotarpeiden sekä uusiutuvan energian alueidenkäytöllisten tarpeiden yhteensovittamista muiden maankäyttömuotojen kanssa.

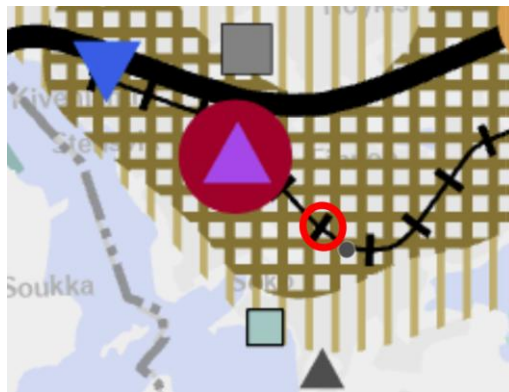
Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa Soukka on osoitettu tiivistettävien taajamatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään (metro).



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

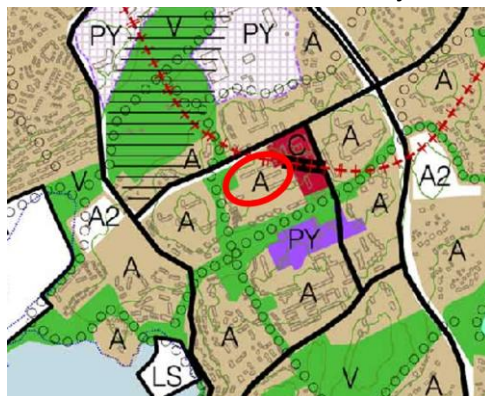
2.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.10.2010) iso osa suunnittelualueesta (korttelit 33008 ja 33012) on varattu asuntoalueeksi (A), sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintiä, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

C-merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat keskustaan soveltuva asuminen, palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuvat työpaikkatoiminnot, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto.

Kortteli 33013 taas on kokonaan C -alueella, jolla sijaitsee myös Soukan metro-asema.

Alueen länsireunalla on virkistysalue, jolle on merkitty virkistysyhteys.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä

Espoon yleiskaava 2060

Espoon yleiskaava 2060 on vireillä. Valtaosa suunnittelualueesta on kerrostalovaltaista aluetta (**AK**) .

Aluetta kehitetään kaupunkimaisen rakentamisen alueena, joka tukeutuu kävelyyn ja pyöräilyyn sekä tehokkaaseen joukkoliikenteeseen.

Alueen jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hallintamuotojen ja asutuskannan monipuolisuuteen.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueella tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Alueen jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota katutilan ja kaupunkiympäristön laatuun ja viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksien parantamiseen sekä henkilöautoliikenteen mahdollisuuksien säilyttämiseen.

Olemassa olevan asuinalueen kehittämisessä tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä. Alueen keskeisten katujen varsilla rakennusten maantasokerrokseen tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa.

Suunnittelualueen itäreuna (kortteli 33013) on kokonaan **C3** -alueella (lähipalvelukeskittymä).

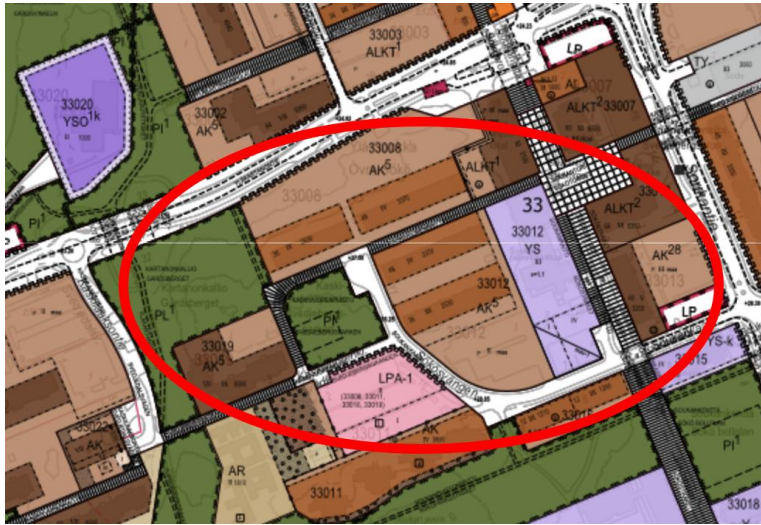
Aluetta kehitetään toiminnallisesti monipuolisena lähialueensa palvelujen ja asumisen keskittymänä, joka on saavutettavissa kävellen. Raideliikenteen asemien ja pysäkkien ympäristöt kehittyvät ympäristöään tehokkaampina.

Lähipalvelukeskittymässä kiinnitetään erityisesti huomiota käveltävyyteen ja laadukkaaseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön sekä palveluiden saavutettavuuteen kävelen, pyöräillen ja henkilöautolla.

2.4

Asemakaava

Alueella on voimassa Ylä- Soukka A asemakaava (hyväksymispäivä 10.09.1969) ja sitä koskeva asemakaavanmuutos (hyväksymispäivä 08.10.1970). Korttelit 33008 ja 33012 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK⁵ ja kortteli 33013 asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK²⁸. johon saa rakentaa pysäköintilaitoksen. Kartanonkallio on osoitettu pääasiassa luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi PL¹.



Ote ajantasa-asemakaavasta

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Asemakaavan muutos koskee kaupungin tonttirekisterissä sekä yleisten alueiden rekisterissä olevia alueita.

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

Korttelit 33008 (AK), 33012 (AK) ja 33013 (AK) ovat yksityisessä omistuksessa, Espoon kaupunki omistaa PL-alueen sekä katu- ja muita yleisiä alueita. Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §) tai muu toteuttamissopimus. Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

2.10 Maaperä

Alueen maaperä on kalliota ja moreenia, jonka päällä on hiekkaa, silttiä ja savea alle 3 m. Rakennettavuusluokka on 2 (normaalisti rakennettava), mikä mahdollistaa maanvaraisen rakentamisen.

2.11 Muut suunnitelmat

- Viitesuunnitelmat (3 kpl)

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Soukka sijaitsee Lounais-Espoossa Espoonlahden ja Matinkylän aluekeskusten välillä. Tärkeimpinä liikenneyhteyksinä toimivat metro sekä Länsiväylä. Soukka muodostaa kaupunkirakenteellisesti itsenäisen kokonaisuuden kattavine lähipalveluineen ja hyvine joukkoliikenneyhteyksineen. Soukan asuinalue on rakennettu pääosin 1960- ja 70-luvuilla. Soukan keskustan rakennukset ovat pääasiallisesti 4-9 kerrosta korkeita betonikerrostaloja.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on kaavoitettu pääosin asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), mutta jäänyt osittain rakentamattomaksi, alueen länsireunassa on myös puistoa (PL).

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Soukan keskusta-alueella asuu nykyisin noin 6000 asukasta.

AK-kortteleiden rakentumisen myötä alueelle tulisi laskennallisesti n. 400 uutta asukasta.

2.12.4 Palvelut

Soukkaa lähinnä oleva suurempi kauppakeskus on Espoonlahden Lippulaiva, jonne matkaa on noin 1,5 km. Matinkylän Isoon Omena on matkaa noin 5 km.

Soukan nykyiset palvelut, joihin kuuluvat muun muassa kaksi ruokakauppaa, baareja ja ravintoloita, erikoiskauppoja, kouluja, päiväkoteja, kirjasto ja kappeli, ovat paikalliseen tarpeeseen mitoitettuja.

Kauppan mitoitukseksi on Länsimetron jatkeen kaupallisessa selvityksessä (2017) osoitettu 12 000 k-m², johon sisältyy päivittäistavarakaupan lisäksi keskustaerikoiskauppaa ja palveluita. Selvitys linjaa Soukan alueen kehittymisen tavoitteeksi elinvoimaisen paikalliskeskuksen muodostumisen, jossa sijainti ja nykyisten toimijoiden aktiivointi voisivat mahdollistaa alueen profiloitumisen ”pienyrittäjäkeskukseksi”.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue sijaitsee olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

2.12.6 Liikenne

2.12.6.1 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue tukeutuu Soukantie-nimiseen kokoojakatuun, jonka keskimääräinen arki-vuorokausiliikenne (KAVL) vuonna 2025 oli noin 4 800 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Soukankaari-niminen tonttikatu on keskeinen kaava-alueen sisäisen liikenteen yhteys, ja sen liikennemäärät ovat Soukantietä vähäisempiä. Soukankaari palvelee pääasiassa alueen asutusta sekä alueella sijaitsevaa palvelutaltoa ja terveysasemaa.

2.12.6.2 Jalankulku ja pyöräily

Alueen jalankulun ja pyöräilyn verkosto on paikoin epäyhtenäinen. Verkosto koostuu katujen varsilla ja puistoalueiden läpi kulkevista yhdistetyistä jalankulku- ja pyöräteistä. Alueella on myös runsaasti tasoeroja, jotka vaikuttavat yhteyksien sujuvuuteen ja esteettömyyteen.

Yhteydet Soukan metroasemalle, keskustan palveluihin, urheilupuistoon ja ympäröiville ulkoilualueille ovat olemassa, mutta erityisesti tasoerojen ja paikoin puutteellisten tilavarausten vuoksi yhteydet eivät kaikilta osin ole selkeitä tai sujuvia. Alueen esteettömydessä on myös puutteita.

Jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt perustuvat pääosin yhdistettyihin jalankulku- ja pyöräteihin. Nykyisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti tavoitteena on jalankulun ja pyöräliikenteen erottelu tai pyöräliikenteen siirtäminen ajoradalle erityisesti vähäliikenteisillä tonttikaduilla.

2.12.6.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueella on runsaasti maantasopysäköintiä tonteilla ja LP-alueilla sekä vähäisessä määrin katujen varsilla. Alueen katukuvassa on lisäksi useita kaksikerroksisia pysäköintilaitoksia.

Yleisen pysäköinnin määrä on nykytilanteessa laskennallisesti riittävä. Yleistä pysäköintiä on alueella enemmän kuin mitoituksessa käytetty vertailuarvo 1 autopaikka / 1 500 k-m² edellyttäisi.



Yleinen pysäköinti

2.12.6.4 Joukkoliikenne

Soukan metroasema sijaitsee alle 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta ja tarjoaa hyvät joukkoliikenneyhteydet alueelta. Jalankulun yhteydet metroasemalle ovat kuitenkin paikoin puutteelliset ja yhteyksissä on muun muassa tasoeroista johtuvia haasteita.

Aluetta palvelee lisäksi palvelulinja 148, jonka reitti kulkee Soukankaarta pitkin välillä Espoonlahdenkuja–Soukka–Iivisniemi. Palvelulinja tukee erityisesti ikääntyneiden ja liikkumisesteisten henkilöiden liikkumismahdollisuuksia.

2.13 Luonnonolosuhteet

Kortteleissa 33008 ja 33012 on yhteensä neljä asuinkerrostaloa. Niiden pohjois- ja länsipuolella on Yläkartanontien ja Kaskilaaksontien suuntaan viettävä metsäinen kalliorinne. Rinne on pääosin kuusivaltaista sekametsää, jossa sivupuina kasvaa koivua ja mäntyä. Korkeuseroa korttelialueella on noin 10-15 m, Yläkartanontien ollessa noin tasossa +24m. Alueen korttelien pihatilat ovat myös suurelta osin luonteeltaan luonnonmukaisen kaltaisia ja niillä sijaitsee avokallioita ja puustoa.

Suunnittelualueen lounais- ja länsipuolella sijaitsevat Kartanonkallion ja Kaskivuorenpuiston puistoalueet. Kartanonkallion puistoalue on metsäistä rinnemaastoa, joka laskee pohjoisen ja lännen suuntiin. Maaston korkeimmalla kohdalla on

harvapuustoisia avokallioita. Korkeimmillaan kalliolaki nousee tasolle +40.5m. Puisto-alueella on liito-oravan elinaluetta sekä sen länsiosassa pohjois-eteläsuuntainen liito-oravan latvusyhteys ja Yläkartanonreitti-niminen olemassa oleva ulkoilureitti, joka jatkuu pohjoisen suuntaan alikulun läpi sekä etelän suuntaan puistoketjua pitkin.

Kaava-alue ei ole meritulva-aluetta eikä alueella ole todettu myöskään hulevesitulvan riskiä. Kaava-alueelta on tehty liito-oravahavaintoja, mutta alueelta ei ole havaittu muita merkittäviä luontoarvoja.

Kaavamuutosalueelta on tehty ”Liito-oravaselvitys Espoon Kartanonkallion asema-kaavamuutosta varten” (Faunatica 2020) sekä ”Liito-oravien pesäselvitys Espoo Kartanonkallio” (Faunatica 2021). Vuoden 2020 selvityksessä on rajattu liito-oravien elinympäristöä Kartanonkallion puistoalueen metsäisimpiin osiin sekä korttelin 33008 pohjoislaidan rinteeseen. Alueella ei ole todettu tuolloin pesää, joten ydinaluetta ei ole rajattu. Alueelta on todettu kuitenkin pönttöpuita (linnunpönttöjä) ja kolopuita. Vuonna 2021 alueelle on teetetty lisäselvitys, jossa potentiaaliset pesäpuut on tarkastettu. Selvityksessä on todettu, että korttelialueelta alustavasti vuoden 2020 selvityksessä havaitut pesäpaikat eli pöntöt ja kolot eivät ole sittenkään olleet liito-oravan pesimiseen soveltuvia (esimerkiksi kolot riittävän syviä ym.), eikä alue siis ole soveltuva liito-orava ydinalueeksi tai pesäpaikaksi.

ELY:n (nyk. LVV) kanssa on neuvoteltu alueen liito-oravista vuonna 2021. Neuvottelussa todettiin yksimielisesti, että Kartanonkallion liito-orava-alueen laajempaan aluekokonaisuuteen kytkevä sen länsiosassa kulkeva etelä-pohjoissuuntainen yhteysreitti on tärkeää säilyttää ja sitä on syytä myös mahdollisuuksien mukaan vahvistaa. Lisäksi on todettu, että jos/kun alueen kolo- ja pönttöpuut eivät sovellu liito-oravalle, voidaan hanketta edistää, eli osa liito-oravan elinympäristöstä ottaa rakentamiselle korttelialueella.

Erillisessä Soukantien varrella olevassa korttelissa 33013 on nykyisellään yksi asuin-kerrostalo ja pysäköintilaitos. Tämä kaava-alueen osa on pienialainen, melko tasainen ja sijaitsee keskellä tiiviisti rakennettua ympäristöä, eikä sillä ole lainkaan luonnontilaista tai sen kaltaista aluetta. Alueella on jonkin verran nykyistä puustoa ja kasvillisuutta korttelin piha-alueilla.

2.14 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivujen äänitasoerotarve on suurimmillaan 29 dB(A), mikä on ympäristöministeriön asetuksen vähimmäisvaatimusta $\Delta L = 30$ dB(A) alhaisempi. Erillistä ulkovaipan äänitasoerovaatimusta ei näin ollen ole kaavamääräyksenä tarpeen esittää.

Tehtyjen melulaskentojen perusteella pihan oleskelualueilla päivä- ja yöajan ohjearvot voidaan täyttää (alittaa) suunnitelluilla tai suunniteltuja vastaavilla meluesteillä.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tiivistää Soukan metroaseman viereisiä pääosin asuinkerrostalokortteleiksi (AK) kaavoitettuja alueita asuinkerrostaloilla. Etäisyys metroasemalle on lyhimmillään 50 m.

Suunnitelman mukainen rakentaminen ulottuu osittain katu- ja puistoalueelle.

Osana asemakaavamuutosta huomioidaan alueen luontoarvot, mm. varmistetaan liito-oravien suojelun riittävä toteutuminen ja alueellisten liito-oravien kulkuyhteyksien toimivuus.

Täydennysrakentamisen lähtökohtana on nykyisen ostoskeskuksen ja Yläkartanon tien pohjoispuolella olevien kerrostalojen mittakaava (suurin sallittu kerrosluku VI – VIII). Tavoitteena on paikkaan ja kaupunkikuvaan sopiva rakentaminen, sekä viihtyisä asuinympäristö.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Nykyiset asuinkerrostalojen AK⁵ -korttelialueet (korttelit 33008 ja 330012) Yläkartanon tien varrella säilyvät edelleen asumisen alueena.

Suunnitelman mukaan korttelialueen pohjoisreunaan sekä pienelle osalle puistoaluetta rakennetaan yhteensä neljä täydennysrakentamiseen kehitettyä asuinkerrostaloa. Rakennusten korkeus vaihtelee VII – X kerroksen välillä, yhteensä n. 16 000 k-m², n. 350 asukkaalle sekä mahdollista liiketilaa Yläkartanon tien varteen. Etäisyys metroasemalle on lyhimmillään 50 m.

Ko. kortteille rakennetaan myös pysäköintitalo 320 (450) ap Soukankaaren varrelle nykyisen pysäköintialueen paikalle. Pysäköintilaitos mahdollistaa maanvaraiset piha-alueet ja siten vehreämmän, suuriakin puita mahdollistavan viherrakentamisen.

Erilliseen Soukanraitin varrella olevaan kortteliin 33013 rakennettaisiin n. 3400 k-m², n. 70 asukkaalle.

4.2 Maankäyttö

4.2.1 Korttelialueet

Kaavassa on myös määrätty, mm. että rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeisteltäviä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia.

Julkisivuissa ei saa olla selvästi erottuvia elementtisaumoja ja liikuntasaumot tulee viimeistellä siistillä ja kestäväällä tavalla.

Lisäksi on määrätty, että korttelin ulkotilojen ilmeen tulee olla vihreä ja sisäänkäyntien ympäristöissä käytettyjen materiaalien korkeatasoisia.

Korttelien tulee liittyä luontevasti ympäristön korkotasoihin ja rakenteisiin.

Kaavassa on osoitettu myös puin ja pensain istutettavia alueen osia, joille saa toteuttaa hulevesipainanteita sekä luonnonmukaisina säilytettäviä puustoisia piha-alueen osia. Myös avokallioita piha-alueilla on veloitettu säilyttämään. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä.

Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökallulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökallun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroimen tavoitetaso AK-alueilla on 0,9. Viherkerroimen tavoitetasot perustuvat asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä laadittuun viherkerroinlaskentaan. Viherkerroin-tuloskortti on osana kaavaselostuksen liitteitä (korttelisuunnitelmaa).

Korttelialueiden leikki- ja oleskelualueet on osoitettu rakennusten keskelle muodostuviin tiloihin. Leikki- ja oleskelutilat ovat näin suojassa melulta, rauhallisempia ja turvallisempia.

4.2.2 Virkistysalueet

Kartanonkallion puistoalueesta säilyy valtaosa nykytilassaan. Sen kaavamääräystä on päivitetty muotoon VL/s: Lähivirkistysalue, jonka puustoinen luonne ja avokallioalueet tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

VL-s-lähivirkistysalueelle on osoitettu myös sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, jonka linjaus kartalla perustuu nykyisen jo toteutetun ulkoilureitin linjaukseen.

VL/s-alueella säilyy liito-oravan elinympäristöä, ja sillä turvataan myös virkistyksen, ulkoilureittien ja ekologisten yhteyksien tarve alueella.

4.3 Liikenne

4.3.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen ajoneuvoliikenteen kokonaiskuvaan. Alueen katuverkko säilyy pääosin ennallaan ja tukeutuu nykyisiin katuihin.

Pelastus- ja huoltoajoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseksi osa Kaskivuorenraitista osoitetaan kaavassa jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun osana, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

4.3.2 Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavan muutoksessa on pyritty turvaamaan nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Lisäksi kortteliin 33008 osoitetaan uusi yleinen jalankulkuyhteys korttelin läpi etelä–pohjoissuunnassa Yläkartanontieltä Kaskivuorenraitille.

Korttelin 33013 jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä yhteydet ympäröivään verkostoon tarkentuvat hankkeen jatkosuunnittelussa. Korttelin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suorien, selkeiden ja esteettömien yhteyksien muodostamiseen.

Hankkeen teettämässä korttelisuunnitelmassa pyöräpysäköinnin tilavaraukset eivät kaikilta osin vastaa toiminnallisesti tarkoituksenmukaista mitoitusta. Esimerkiksi 50 m² tilaan on esitetty 80 polkupyöräpaikkaa, mikä ei ole toteutettavissa tavanomaisilla pyöräpysäköinnin telineratkaisuilla. Pyöräpysäköinnin järjestelyjä ja tilavarauksia tulee tarkentaa hankkeen jatkosuunnittelussa siten, että ne täyttävät toiminnalliset ja tilalliset vaatimukset sekä asemakaavan määräykset.

Asemakaavassa on annettu pyöräpysäköintiä koskevat määräykset seuraavasti:

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp / 40 k-m².

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

4.3.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Pysäköinti keskitetään pääosin pysäköintilaitoksiin. Liikkumisesteisten autopaikat voidaan sijoittaa myös piha-alueille niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisiin paikkoihin lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Etäisyys keskitettyihin pysäköintilaitoksiin on enimmillään noin 200 metriä.

Pysäköinnin keskittämiskäytäntö perustuu alueen hyvään joukkoliikenteen saavutettavuuteen sekä tavoitteeseen edistää kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Ratkaisussa on otettu huomioon myös alueen nykyiset autopaikat ja autopaikkojen rasiitit. Pysäköintiselvityksen periaatteiden mukaisesti nykyisen asemakaavan mukaan toteutetut autopaikat ja alueella olevat autojen rasiipaikat korvataan.

Pysäköintialue irrotetaan korttelista 33012 omaksi LPA-tontiksi.

Tontille toteutetaan uusi vähintään nelikerroksinen pysäköintilaitos, johon sijoittuu noin 320 autopaikkaa. Pysäköintilaitos palvelee kortteliin 33008 rakennettavan uudisrakentamisen lisäksi myös lähikiinteistöjä, joiden autopaikat osoitetaan erillisten yhteisjärjestelysopimusten perusteella.

Korttelista 33013 poistuvien autopaikkojen nykyisillä käyttäjillä on erikseen sovittaessa mahdollisuus sijoittaa autopaikkoja uudelle pysäköintilaitostontille. Kaava mahdollistaa tarvittaessa pysäköintilaitoksen laajentamisen enintään kuusikerroksiseksi ja noin 450 autopaikan suuruiseksi.

Pysäköintilaitoksen mitoituksessa on varauduttu myös niiden nykyisten asemakaavan mukaisten autopaikkojen järjestämiseen, joita ei tällä hetkellä ole toteutettu. Pysäköintiselvityksen mukaan asemakaavan muutoksessa tulee huomioida myös kaavamuuotosalueen ulkopuolisten tonttien toteuttamattomat autopaikat ja niiden mahdolliset rasiitit.

Pelastautuminen perustuu omaehtoiseen pelastautumiseen.

Kioskityyppisen liiketilan huolto voidaan järjestää Yläkartanontien jalankulku- ja pyöräilyväylän kautta. Vaihtoehtoisesti huoltoajo voidaan järjestää muuttamalla Yläkartanontien viherkaistan käyttötarkoitusta huoltoajolle tai muuttamalla pussipysäkin ajojärjestelyjä.

Asemakaavassa on annettu pysäköintiä koskevat määräykset, jotka perustuvat kerrostalokorttelin täydennysrakentamisen pysäköintinormiin, seuraavasti:

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AK-korttelialue, asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikat tulee sijoittaa LPA- tai LPA-1-korttelialueille pysäköintilaitokseen. Liikkumiseesteisten autopaikat saa sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

4.3.4 Julkinen liikenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin. Kaava-alue sijaitsee noin 50-200 metrin etäisyydellä Soukan metroasemasta.

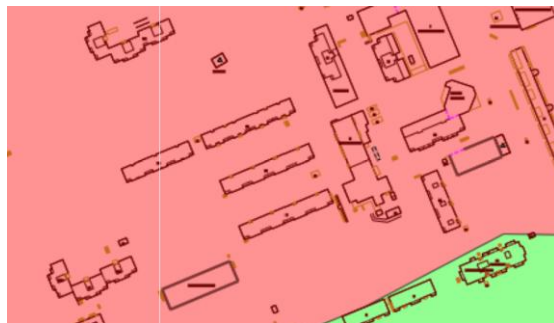
Korttelin 33013 jatkosuunnittelussa tulee huomioida suorat, selkeät ja esteettömät jalankulkuyhteydet metroasemalle ja lähimmille bussipysäkeille. Nykyisessä korttelisuunnitelmassa yhteydet eivät kaikilta osin muodosta suoraa ja esteetöntä yhteyttä metroasemalle ja bussipysäkeille, vaan osa yhteyksistä kiertää koko korttelin. Jatkosuunnittelussa yhteyksiä tulee kehittää siten, että joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus voidaan turvata myös kaavan toteutuessa.

4.3.5 Esteettömyys

Tavoitteena on, että korttelialueet toteutetaan esteettöminä.

4.4 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on kalliota ja moreenia, jonka päällä on hiekkaa, silttiä ja savea alle 3 m. Rakennettavuusluokka on 2 (normaalisti rakennettava), mikä mahdollistaa maanvaraisen rakentamisen.



MAALAJIT		VÄRIT
KALLIO		
TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	
TÄYTE		
Moreenin päällä viivoituksen osoittamaa (esim. silttiä ja savea) maalajia alle 3 m.		

Maaperä ja rakennettavuuskartta

4.5 Luonnonympäristö

Nykyiset asuinkerrostalojen korttelialueet kortteleissa 33008 ja 33012 säilyvät edelleen asumisen alueena. Kortteleiden nykyiset pihatilat säilyvät aikalailla nykytilaansa, luonnonmukaisen kaltaisina mutta jo rakennettuina ja selvästi ihmisvaikutteisina piha-alueina. Korttelin 33008 osalta muutos on suurin, ja nykyistä tontilla olevaa rinnemetsää otetaan neljän uuden asuinrakennuksen rakentamiselle. Uusien asuinrakennusten pihatiloilla säilytetään kuitenkin osin myös nykyistä puustoa ja avokallioalueita. Uusi LPA-1-alue ja pysäköintilaitos toteutuvat jo nykyisellään rakennetulle maanvaraiselle pysäköintialueelle.

Kartanonkallion puistoalue pienenee hiukan, kun sen itäosasta otetaan hiukan aluetta rakentamiselle. Kartanonkallion säilyvä puistoalue osoitetaan kaavassa VL/s-merkinnällä.

Sen kaavamääräystä on päivitetty muotoon VL/s: Lähivirkistysalue, jonka puustoinen luonne ja avokallioalueet tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

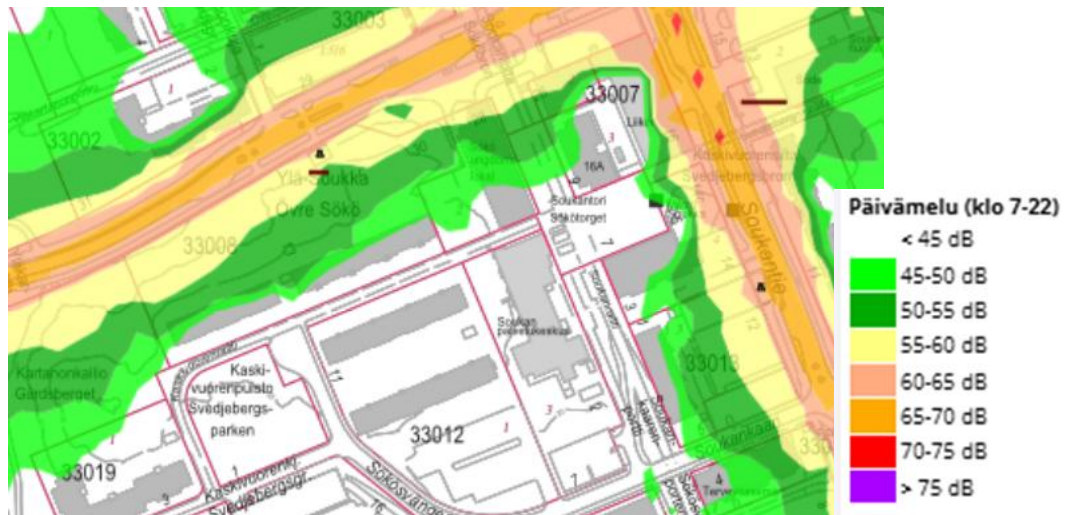
Valtaosa Kartanonkallion puistoalueesta säilyy, ja sen kalliolaki pysyy muuttumattomana. Nykyinen Yläkartanonreitin ulkoilureitti säilyy myös paikallaan. Liito-oravayhteydet ja liito-oravan elinympäristöä turvataan.

Kortteli 33013 on jo nykyisellään hyvin rakennettua ympäristöä. Kortteli tiivistyy entisestään. Uusi rakentaminen toteutuu maanvaraisen pysäköintialueen kohdalle.

4.6 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

4.7 Ympäristön häiriötekijät



Päivämelu 2022

4.8 Nimistö

Ei uutta nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ei merkittäviä vaikutuksia. Kallioista maaperää joudutaan korttelialueilla louhimaan jonkin verran rakentamisen alta, mutta negatiivisia vaikutuksia ympäristöön on pyritty hallitsemaan rakentamisen sijoittelulla ja tarkemmin kaavamääräyksin. Läpäisemättömän pinnan määrä alueella kasvaa jonkin verran suhteessa nykytilanteeseen. Hulevesien viivytystä ja hallintaa on kuitenkin myös ohjattu kaavamääräyksin, joten vaikutukset jäävät vähäisiksi. Kaavamääräykset tehostavat alueen hulevesien käsittelyä suhteessa nykytilaan ja parantavat alueelta purkautuvien hulevesien laatua. Tällä on vähäinen positiivinen vaikutus pintavesien laatuun. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maita eikä sulfidisavia, ja alue on rakennettavuudeltaan pääosin hyvä.

5.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suurin osa kaava-alueesta on jo nykytilassaan luonteeltaan rakennettua ympäristöä, joten vaikutukset luontoon ovat vähäisiä. Nykyiset puistoalueet säilyvät pääosin lähivirkistysalueina. Korttelialueilta kaadetaan rakentamisen alta jonkin verran puustoa ja kasvullista alaa muuttuu läpäisemättömäksi pinnoiksi, kun alue rakentuu. Luonnontilaisen kaltaista metsää siis osin poistuu, mikä heikentää mm. alueen monimuotoisuutta.

ja luontoarvoja hiukan. Uusi rakentaminen tulee vaikuttamaan jonkin verran myös jäävän metsäalueen reunavyöhykkeeseen.

Korttelipihat ovat maanvaraisia, mikä mahdollistaa myös uusien kasvullisten alueiden perustamisen kaava-alueelle. Tämä osin lisää viherpeittoalaa nykytilaan verrattuna, erityisesti korttelissa 33013. Maanvaraisuus mahdollistaa isojenkin puiden istuttamisen ja kaavassa on ohjattu mm. puin ja pensain istutettavia alueen osia.

5.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan myötä alueen kaupunkikuva muuttuu merkittävästi. Asemakaavamuutoksella suunnittelualue muuttuu nykyisestä rakennetummaksi ja osin kaupunkimaisemmaksi. Vaikka asemakaavan muutos mahdollistaa suhteellisen runsaan rakentamisen määrän, on tehokasta mittakaavaa inhimillistetty niin massoitteellisin kuin julkisivujen jäsentelyllisin keinoin.

Rakentaminen lisää alueen ajoneuvoliikennettä jonkin verran, laskennallisesti noin 400–500 ajoneuvolla arkivuorokaudessa. Liikenteen lisäys kohdistuu pääosin Soukantielle ja Soukankaarelle, eikä sen arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen.

Nykyinen maantasopysäköinti korvataan keskitettyä pysäköintiä palvelevalla pysäköintilaitoksella. Pysäköinnin keskittäminen vapauttaa maantasossa tilaa muulle maankäytölle. Pysäköintilaitos on kuitenkin kooltaan merkittävä ja sijoittuu olemassa olevan kerrostalon edustalle, millä on vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan ja ympäristön mittakaavaan.

Pysäköintiratkaisussa huomioidaan alueen nykyiset autopaikat ja autopaikkojen rasitteet sekä niiden korvaaminen kaavan toteutuessa.

Kaavaratkaisu tukee jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttöä. Korttelin 33008 läpi osoitettava uusi jalankulkuyhteys parantaa alueen sisäisiä yhteyksiä. Korttelin 33013 osalta korttelisuunnitelmassa esitetty ratkaisu kuitenkin heikentää joukkoliikenteen saavutettavuutta. Nykyinen esteetön yhteys metroasemalle ja bussipysäkillä poistuu, ja kulkuyhteys muodostuu jatkossa koko korttelin kiertäväksi. Tämä pidentää kulkumatkaa ja heikentää erityisesti esteetöntä jalankulkuyhteyttä joukkoliikenteen pysäkeille.

Korttelin 33013 eteläpuolella sijaitseva LP-alue on hyvin kapea. Reunavyöhykkeen leventämistä on syytä tarkastella jatkosuunnittelussa, jotta talvikunnossapito voidaan toteuttaa asianmukaisesti. Nykyisellä ratkaisulla lumen poistaminen edellyttää lumen nostamista auraskaluston kauhalla. Alueella sijaitsevat myös valaisimet, jotka joudutaan siirtämään, mikäli LP-aluetta ei levennetä.

5.4 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Täydennysrakentamisella vahvistetaan alueen kuluttajapohjaa, mikä antaa mahdollisuuden myös palveluiden kehittymiselle.

5.5 Muut merkittävät vaikutukset

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

Kaavamuutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Esitettyjen kaavamuutosten myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii uusia maakaapelointeja ja mahdollisesti uuden puistomuuntamon.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Hankkeista on laadittu viitesuunnitelmat (3 kpl).

6.3 Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §) tai muu toteuttamissopimus. Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Suunnittelualue oli viranomaisneuvottelussa 21.1.2021

7.1.2 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Hankkeesta on laadittu viitesuunnitelmia yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa, viimeisin 2.6.2026.

7.1.3 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Alueen asukkaille järjestettiin etäasukastilaisuus 29.9.2022. Tilaisuudessa kävi keskustelemassa noin 40 henkilöä. Lisäksi alueen

suunnittelijat olivat tavattavissa Soukan koulun aulassa 4.10.2022. Paikalla kävi n. 20 henkilöä.

Osallistujia kiinnostivat mm. rakennusten korkeus sekä lähiluonnon säilyminen.

Kaupunkia muistutettiin huolellisen varjostusanalyysin tärkeydestä.

Toisaalta tiiviin rakentamisen tarve metron läheisyydessä ymmärrettiin, ja kommentteissa ehdotettiin jopa uuden metroaseman läheisten rakennusten korottamista.

Vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 19.9.2022 – 18.10.2022.

7.1.4 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa sekä 35 mielipidettä.

Lausuntojen perusteella:

- Caruna: esitettyjen kaavamuutosten myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii uusia maakaapelointeja ja mahdollisesti uuden puistomuuntamon
- HSY: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Mielipiteiden perusteella asemakaavaluonnosta muutettiin mm. siten että:

- Yläkartanontien varrelta (nykyisen asemakaavan asuinkerrostalokorttelista) poistettiin yksi kerrostalo
- puistoalueelta poistettiin kaksi rakennusta
- neljän olemassa olevan kerrostalon korotuksista luovuttiin
- koko suunnittelualueen rakennusoikeutta pienennettiin kolmanneksella

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Suunnittelualue oli kaavaehdotuksena nähtävillä XXXX (MRA 27 §).

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Näiden lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavaehdotusta muutettiin mm. siten että,

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijoiden työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Sato Oy
- Espoon kaupunki/Tonttiyksikkö
- Arkkitehtikonsulttina viitesuunnitelmissa: Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy sekä Sweco Finland Oy/Jouni Mäkinen

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Pasi Mäkinen, arkkitehti
- Anja Karhula, maisema-arkkitehti
- Marno Hanttu liikenneinsinööri, (Kaisa Lahti liikenneinsinööri)

7.5 Käsittelyvaiheet

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
21.1.2021	ELY	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu
5.9.2022	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
19.9.2022 – 18.10.2022.		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
XXXX	ksl	Kaavaehdotus nähtäville (MRA 27§)
XXXX	Kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Pasi Mäkinen

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja