

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2026

Ylä-Soukka A, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 411126, 33 kaupunginosa Soukka

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Pasi
Hanttu Marno
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Ylä-Soukka A:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 411126,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2026 päivätyn Ylä-Soukka A – Övre Sökö A -asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7497, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 411126,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää Soukan metroaseman viereisiä pääosin asuinkerrostalokortteleiksi (AK) kaavoitettuja alueita uusilla asuinkerrostaloilla, näistä neljä Yläkartanontien varteen olemassa olevalle AK-korttelialueelle, joista yksi osittain olemassa olevalle puistoalueelle sekä yksi Soukankaaren varteen, myös AK-kortteliin sekä uudella pysäköintilaitoksella.

Hankkeet toisivat toteutuessaan koteja noin 400 uudelle asukkaalle, yhteensä noin 19 500 k-m². Autopaikat sijoitettaisiin sekä olemassa olevaan (Soukankaari 5) että uuteen pysäköintilaitokseen nykyisen Soukankaaren pysäköintikentän paikalle. Kaavamuutosehdotuksessa

rakentamisen määrää on vähennetty kolmanneksella OAS-vaiheen jälkeen.

Etäisyys metroasemalle on lyhimmillään 50 metriä. 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.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ylä-Soukka A – Övre Sökö A, asemakaavan muutosehdotus 33. kaupunginosa, Soukka. Osa korttelia 33008, 33012 ja 33013, virkistys- ja katualue, alue 411126, piirustusnumero 7497.

Aloite ja 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.

Alueen nykytila

Korttelit 33008 (AK), 33012 (AK) ja 33013 (AK) ovat yksityisessä omistuksessa, Espoon kaupunki omistaa PL-alueen sekä katu- ja muita yleisiä alueita.

Kortteleissa 33008 ja 33012 on molemmissa kaksi asuinkerrostaloa ja korttelissa 33013 yksi. Niiden pohjois- ja länsipuolella on Yläkartanontien ja Kaskivilaaksontien suuntaan viettävä metsäinen kalliorinne. Korkeuseroa on noin 10 metriä. Suunnittelualueen lounais- ja länsipuolella sijaitsevat Kartanonkallion ja Kaskivuorenpuiston puistoalueet. Kaava-alueen länsiosassa oleva puistoalue on metsäistä rinnemaastoa, joka laskee pohjoisen ja lännen suuntiin. Puistoalueella on liito-oravan elinaluetta sekä pohjois-eteläsuuntainen liito-oravan latvusyhteys ja Yläkartanonreittiniminen 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.

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.

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 kestäväään liikennejärjestelmään (metro). Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaavassa iso osa suunnittelualueesta (korttelit 33008 ja 33012) on varattu asuntoalueeksi (A), joka 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 metroasema. Alueen länsireunalla on virkistysalue, jolle on merkitty virkistysyhteys.

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 asuntokannan monipuolisuuteen. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueella tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteudet 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 kävellessä. Raideliikenteen asemien ja pysäkkien ympäristöt kehittyvät ympäristöään tehokkaampina. Lähipalvelukeskittymässä kiinnitetään erityisesti huomiota käveltävyyteen ja laadukkaaseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön sekä palveluiden saavutettavuuteen kävellessä, pyöräillen ja henkilöautolla.

Asemakaava

Korttelit 33008 ja 33012 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK5 ja kortteli 33013 asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK28. johon saa rakentaa pysäköintilaitoksen. Kartanokallio on osoitettu pääasiassa luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi PL.

Viranomaisneuvottelu

Suunnittelualue oli viranomaisneuvottelussa 21.1.2021.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

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 noin 20 henkilöä.

Osallistujia kiinnostivat mm. rakennusten korkeus sekä lähiluonnon säilyminen. Kaupunkia muistutettiin huolellisen varjostusanalyysin tärkeydestä. Toisaalta tiiviin rakentamisen tarve metron läheisyydessä ymmärrettiin, ja kommentoitiin 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:

Caruna: esitetyjen kaavamuuotosten 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

Asemakaavan muutosehdotus

Nykyiset asuinkerrostalojen AK5-korttelialueet Yläkartanontien varrella korttelit 33008 ja 33012) 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 noin 16 000 k-m², noin 350 asukkaalle sekä mahdollista liiketilaa Yläkartanontien varteen.

Etäisyys metroasemalle on lyhimmillään 50 metriä.

Ko. kortteleille 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 noin 3 400 k-m², noin 70 asukkaalle.

Sopimusneuvottelut

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

Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Ympäristövaikutusselvitys (ja energiahuolto)

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 läpäisemättömiksi pinnoiksi, kun alue rakentuu.

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

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

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

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

Perittävät maksut

Hakijat maksavat kaavamuutoksen laatimiskustannukset MRL 59 §:n mukaisesti

Hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 411126 Ylä-Soukka A mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 411126 Ylä-Soukka A lausunnot ja vastineet

Oheismateriaali

- 411126a Ylä-Soukka A asemakaava
- 411126a Ylä-Soukka A määräykset
- 411126 Ylä-Soukka A havainnekuva
- 411126 Ylä-Soukka A kaavaselostus