Asianumero **4781/10.02.03/2018**
Aluenumero **411308**

Soukka II

Asemakaavan muutos
33. kaupunginosa, Soukka
Kortteli 33039 sekä katualuetta, lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta

Asemakaavan muutoksen selostus

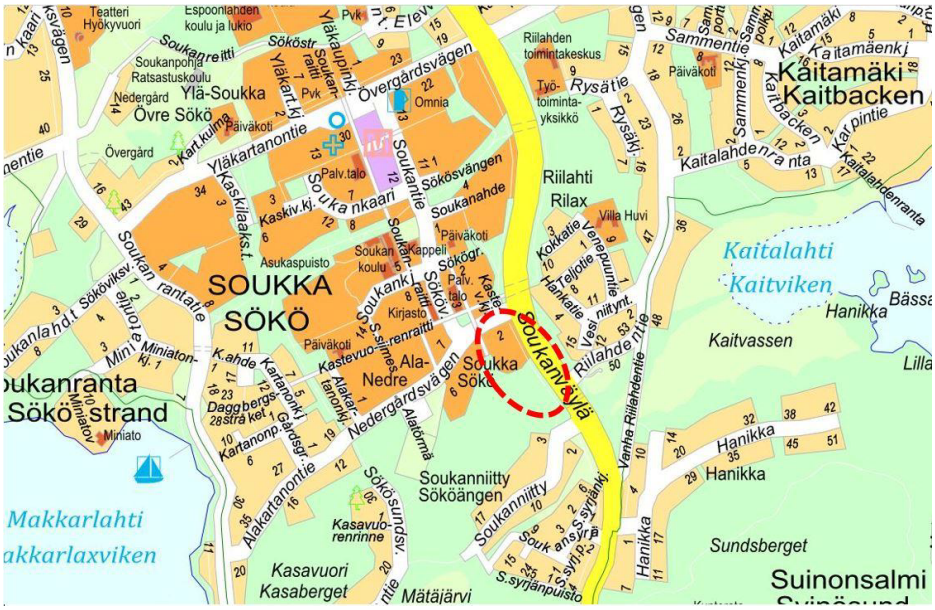
Muutetaan vahvistettuja asemakaavoja:

- Soukka II asemakaava, alue 411300 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.9.1969, vahvistettu sisäministeriössä 21.5.1970 ja tullut voimaan 8.12.1970)
- Riilahti II B asemakaavan ja asemakaavanmuutos, alue 440405 (hyväksytty kaupungin valtuustossa 8.5.1991 ja tullut voimaan 26.6.1991)
- Soukansalmi, asemakaava, alue 412000 (hyväksytty kaupungin valtuustossa 27.2.1991 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 14.7.1993 ja tullut voimaan 19.10.1994).

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **29. päivänä huhtikuuta 2020 päivättyä,** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7251.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Soukassa Alakartanontien ja Soukanväylän risteyksen eteläpuolella.



Kuva. *Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.*

Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 8.5.2019.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15 puh. 040 670 4920
Postiosoite:
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Lauri Kolttola etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO **Sivu**

1 TIIVISTELMÄ ... 5
1.1 Alueen nykytila ... 5
1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus ... 5
1.3 Suunnittelun vaiheet ... 6
2 LÄHTÖKOHDAT ... 6
2.1 Suunnittelutilanne ... 6
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 6
2.1.2 Maakuntakaava ... 7
2.1.3 Yleiskaava ... 8
2.1.4 Asemakaava ... 9
2.1.5 Rakennusjärjestys ... 10
2.1.6 Tonttijako ... 11
2.1.7 Rakennuskiellot ... 11
2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset ... 11
2.1.9 Pohjakartta ... 11
2.2 Selvitys alueesta ... 11
2.2.1 Alueen yleiskuvaus ... 11
2.2.2 Maanomistus ... 12
2.2.3 Rakennettu ympäristö ... 12
2.2.4 Luonnonolosuhteet ... 16
2.2.5 Suojelukohteet ... 16
2.2.6 Ympäristön häiriötekijät ... 16
3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET ... 17
3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet ... 17
3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet ... 18
3.3 Osallisten tavoitteet ... 18
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 19
4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus ... 19
4.2 Mitoitus ... 21
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö ... 21
4.3.1 Maankäyttö ... 21
4.3.2 Liikenne ... 23
4.3.3 Palvelut ... 24
4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto ... 24
4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus ... 25
4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö ... 25
4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet ... 25
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 25
4.6 Nimistö ... 27
5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET ... 27
5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ... 27
5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen ... 28
5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan ... 28
5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin) ... 28
5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto ... 29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 29
6.1 Rakentamisaikataulu ... 29
6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet ... 29
6.3 Toteutuksen seuranta ... 29
7 SUUNNITTELUN VAIHEET ... 29
7.1 Suunnittelua koskevat päätökset ... 29
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ... 30
7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot ... 30
7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus ... 30

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake, Täydennetään myöhemmin
Liite 2	Katukartta
Liite 3	Havainnekuva

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutos (kartta), selostus liitteineen, Lausunto Espoon Soukan Alakartanontie 2:n luontoarvoista (Ympäristötutkimus Yrjölä 2019), Viitesuunnitelma 31.3.2020 (YIT, Ark´Idea ja Nomaji), Alakartanontie yleissuunnitelma asemapiirros luonnos 30.3.2020 (Sitowise), Meluselvitys 13.12.2019 (Helimäki Akustikot).

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Etelä-Espoossa Soukassa, Alakartanontien itäpäässä Soukanväylän ja Alakartanontien risteyksen eteläpuolella. Noin 700 metrin etäisyydellä tulevasta Soukan metroasemasta. Asemakaavan muutosalue käsittää korttelin 33039, katualuetta, suojaviheraluetta ja lähivirkistysaluetta ja urheilualuetta.

Asemakaavan muutosalueen on nykyisellään suurelta osin asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK[12]). Kortteli 33039 on nykyisellään yhtä tonttia 49-33-39-1, jolla sijaitsee asuinkerrostaloja 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.

Asemakaavan muutosalueen itälaita on katualuetta. Soukanväylän katualueen ja korttelin 33039 väliin jäävä alue on nykyisellään metsäistä ympäristöä. Asemakaavan muutosalueen eteläosa on osa Soukan metsää ja nykyisellään metsäistä ympäristöä.

Asemakaavan muutosalueelta alueelta on löydetty liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä liito-oravalle soveltuvia alueita sekä puustoisia yhteyksiä liito-orava-alueiden välillä. Luontolausunnossa tunnistettu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka sijaitsee asemakaavan muutosalueen eteläosassa.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

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 osoitetaan kolme rakennusalaa.

Täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi korttelin 33039 itäosaan osoitetaan uusi rakennusala kahden olemassa olevan lisäksi. Sille rakennusoikeudeksi osoitetaan 4200 k-m^2. Asemakaavan muutoksessa korttelin länsiosassa sijaitsevat rakennusalat päivitetään vastaamaan rakennusaloille toteutuneiden rakennusten rakentamisen määriä sekä kerrosluvut ja rakennusalojen rajat muutetaan kattamaan rakennusaloille toteutuneet rakennukset.

Näin asemakaavan muutoksen myötä kortteliin 33039 osoitettujen rakennusalojen yhteenlasketuksi kokonaiskerrosalaksi muodostuu 10 655 k m^2. Alueen rakennusoikeus kasvaa näin ollen 4 285 k-m^2:llä.

Asemakaavan muutoksessa korttelia 33039 laajennetaan noin 1210 m^2 liittäen siihen Espoon kaupungin omistuksessa olevaa maa-aluetta. Vastaavasti korttelin 33039 eteläosasta liitetään noin 153 m^2 laajuinen alue osaksi lähivirkistysaluetta, jolla pyritään varmistamaan liito-oravien suojelu.

Korttelin 33039 eteläpuolinen alue osoitetaan asemakaavan muutoksessa VL -merkinnällä lähivirkistysalueeksi. Alueella sijaitseva liito-oravan ydinalue suojellaan s-1 -merkinnällä. Asemakaavan muutosalueella Soukanväylän varren suojaviheralueen kaavamääräystä muutetaan EV-1:ksi turvaten liito-oravan ekologisen yhteys alueella. Riittävän liito-oravan latvusyhteyden leveyden takaamiseksi suojaviheralueeseen liitetään nykyistä puustoista aluetta Soukanväylän katualueesta. Soukanväylän katualueelle turvataan eko-1 -merkinnällä Soukanväylän ylittävien liito-oravan elinalueiden välisten yhteyksien säilyminen.

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu alueen täydennysrakentamisen käsittävä viitesuunnitelma (YIT, Ark´Idea ja Nomaji). Se käsittää

korttelisuunnitelman (Ark´Idea) sekä pihasuunnitelman ja hulevesien hallinta-suunnitelman sekä hulevesien hallinnan periaatteet (Nomaji).

1.3 Suunnittelun vaiheet

Suunnittelu on käynnistynyt asemakaavan muutoksen hakijan aloitteesta. Asemaakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 13.5.-12.6.2019.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

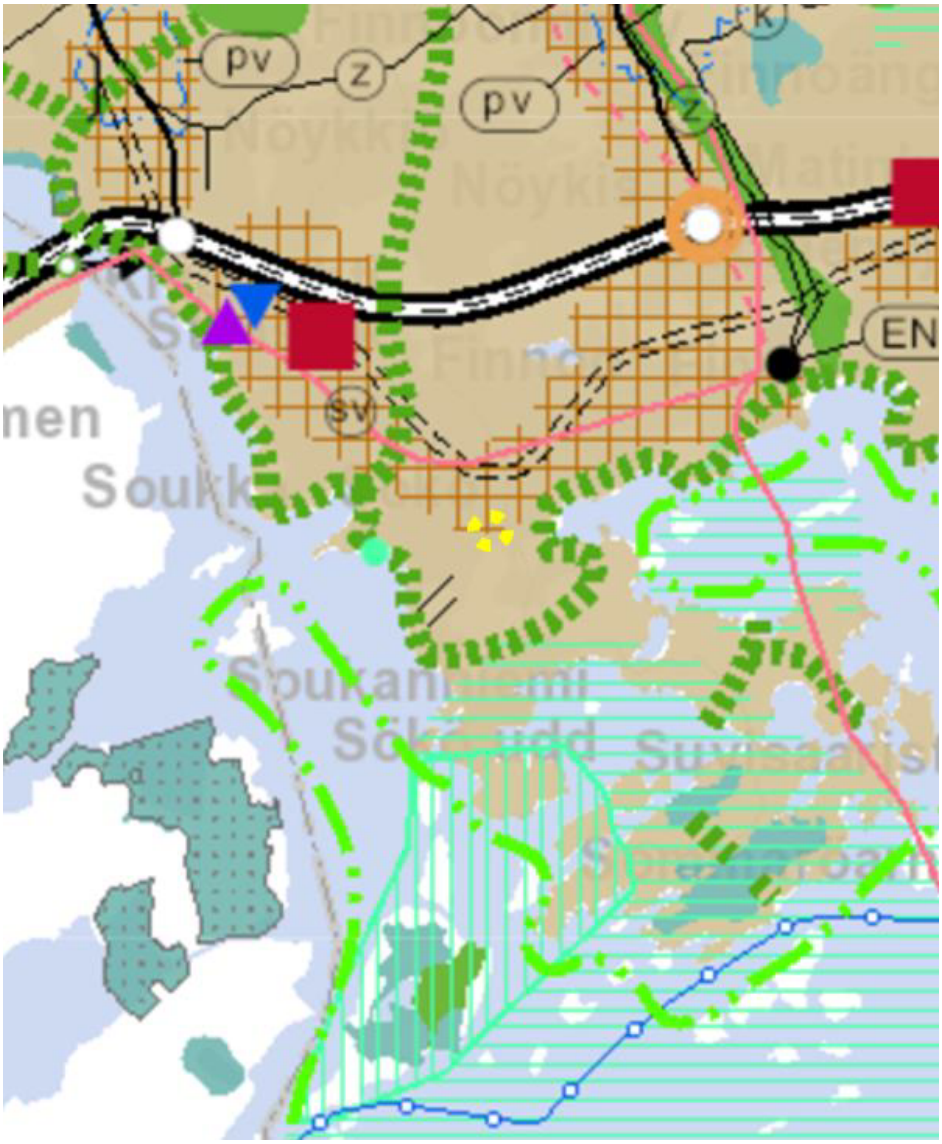
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Asemakaavan muutoksessa sijoitetaan rakentamista olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja luodaan edellytyksiä asuntotuotannolle. Suunnittelussa huomioidaan muun muassa kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, tulvariskit, liikenteen häiriöt, liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka sekä huolehditaan viheryhteyksien jatkumisesta.

2.1.2 Maakuntakaava

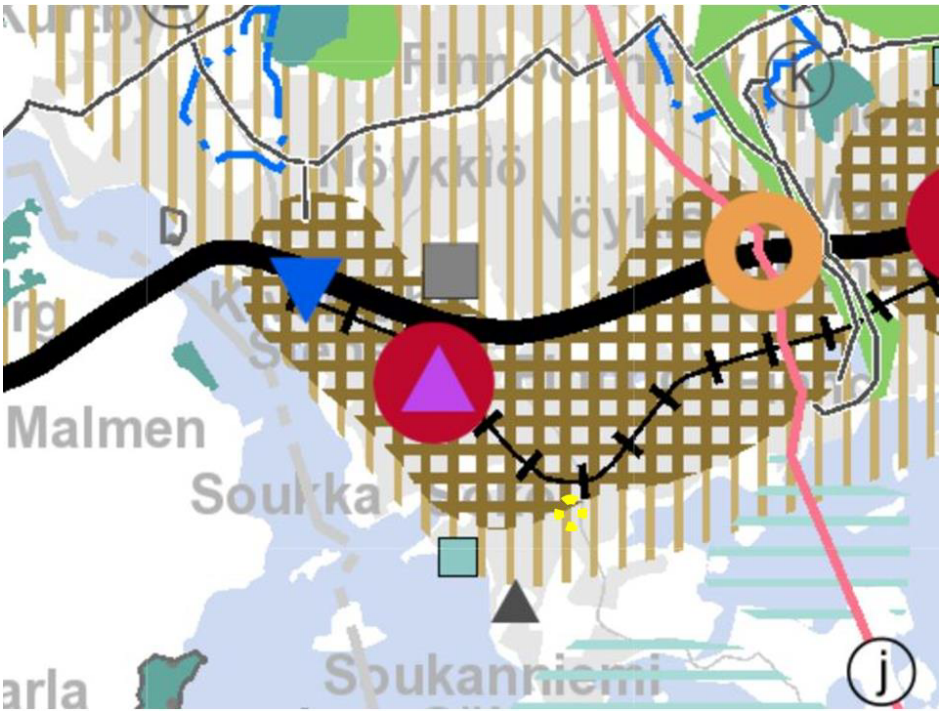


Kuva. *Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä. (Asemakaavan muutosalueen sijainti ympyröity keltaisella katkoviivalla.)*

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.
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 kestävään liikennejärjestelmään. Uudenmaan 1., 3. ja 4. vaihemaakuntakaava eivät koske Soukkaa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.

Vireillä oleva:
Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Uusimaa-kaava 2050 ehdotus oli nähtävillä 8.10.-8.11.2019.



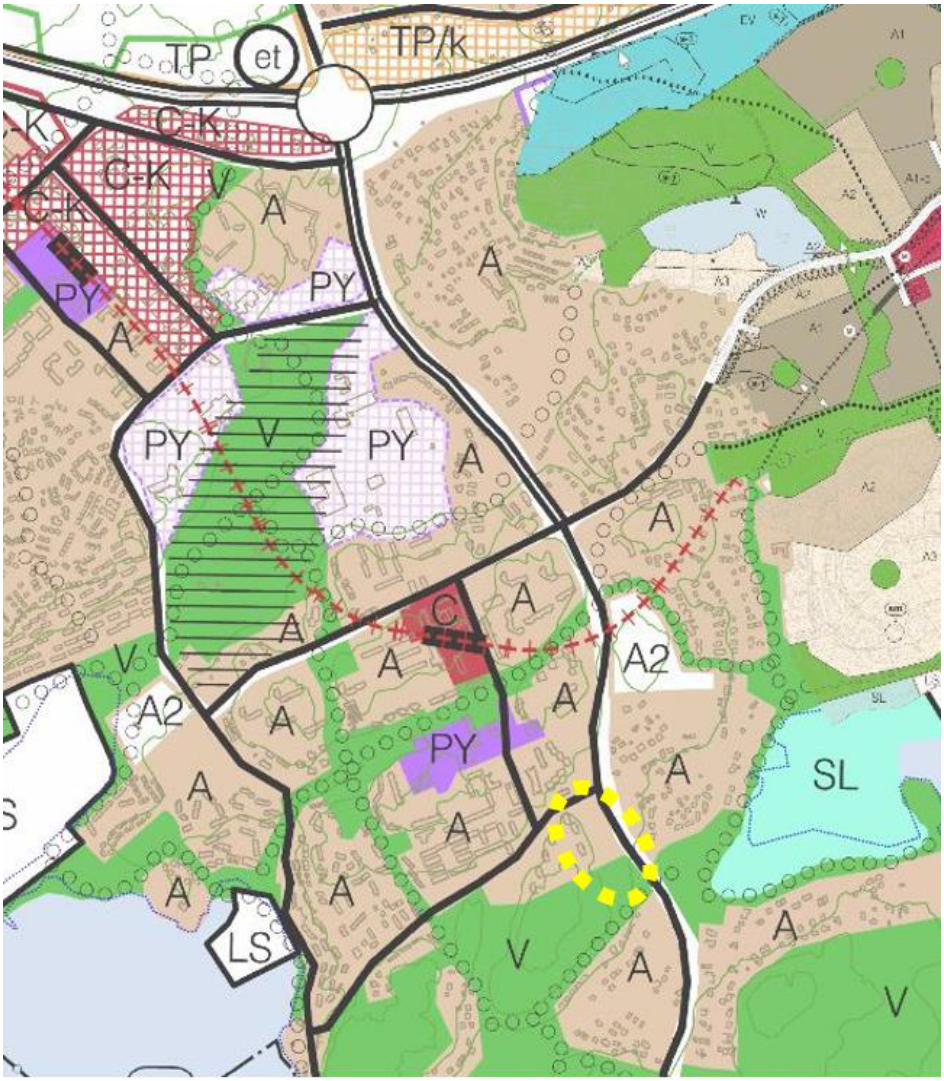
Kuva. Ote Uusimaa-maakuntakaavan 2050 ehdotuksesta, joka oli nähtävillä 8.10. – 8.11.2019.
(Asemakaavan muutosalueen sijainti ympyröity keltaisella katkoviivalla.)

2.1.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

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



Kuva. Ote Espoon yleiskaavayhdistelmästä.
(Asemakaavan muutosalueen sijainti ympäröity keltaisella katkoviivalla.)

2.1.4 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 AK^{12} -merkinnällä asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Asemakaavassa korttelin länsiosaan, rinteen laelle, on osoitettu kaksi rakennusalaa. Rakennusaloista pohjoisemmalle on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi VII, rakennusoikeudeksi 4210 k-m^2 ja suurimmaksi sallituksi asuntojen määräksi 76. Rakennusaloista eteläisemmälle on osoitettu suurimmaksi kerrosluvuksi sallituksi kerrosluvuksi V, rakennusoikeudeksi 2160 k-m^2 ja suurimmaksi sallituksi asuntojen määräksi 40. Yhteensä korttelille on näin osoitettu rakennusoikeudeksi yhteensä 6370 k- m^2.

Korttelin itäosa on asemakaavassa osoitettu pysäköintialueeksi, jolle voidaan korttelin rakennusoikeuden lisäksi rakentaa 1 kerroksinen autotallirakennus, jonka alle saa rakentaa maanalaista pysäköintitilaa.

AK^{12} -merkintä mahdollistaa jalankulkukatujen varrella oleviin asuinrakennuksiin kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi rakennetut lastentarha-, kerhohuone-, liike- ja toimistohuoneistot siten, että huoneistojen pääsisäänkäynti tapahtuu ainoastaan jalankulkukadulta. Kyseisten huoneistojen yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 2 % korttelin kerrosalasta.

Asemakaavan muutosalueen korttelin 33039 eteläpuoliselle alueelle on **Soukka II asemakaava, alue 411300** (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.9.1969, vahvistettu sisäministeriössä 21.5.1970 ja tullut voimaan 8.12.1970) osoitettu U^4 -merkinnällä urheilualuetta, jolle saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä aputiloja ja laiteita

Asemakaavan muutosalueen itäosalla on voimassa **Riilahti II B asemakaava ja asemakaavanmuutos, 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. Asemakaavan muutosalueen itäosalla on osoitettu myös katualuetta. Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvasta katualueesta pääosalla on voimassa **Riilahti II B asemakaavan ja asemakaavanmuutos, alue 440405** ja hyvin pienellä osalla **Soukka II asemakaava, alue 411300**.

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.

Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.
(Asemakaavan muutosalue osoitettu keltaisella katkoviivalla.)

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle sijaitseva kortteli 33039 on nykyisellään yhtä tonttia 49-33-39-1.

2.1.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Soukan täydennysrakentamisen visio ja yleissuunnitelma 19.4.2020 (Espoo, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll). Merkitty tiedoksi 16.5.2018 kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

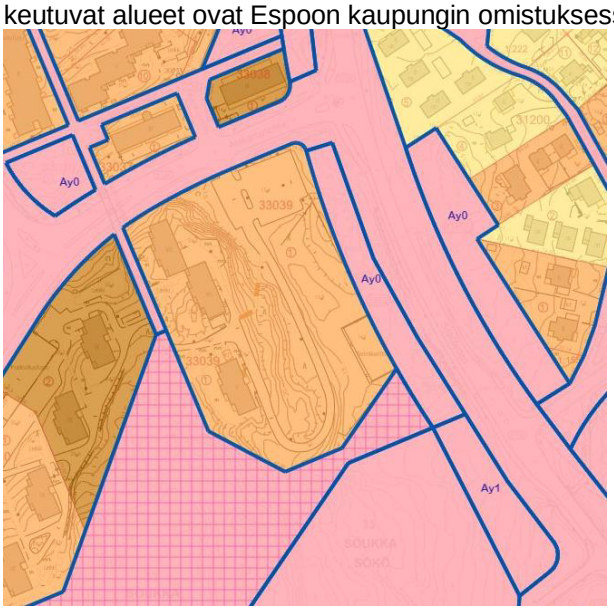
Asemakaavan muutosalue on nykyisellään suurelta osin korttelia 33039. Kortteli 33039 on nykyisellään yhtä tonttia 49-33-39-1, jolla sijaitsee asuinkerrostaloja sekä niiden piha-alue, pysäköintialue, tenniskenttä ja tontin sisäisiä kulkureittejä. Asuinrakennukset ja rakennetut piha-alueet sijaitsevat tontin länsilaidalla. Kortteli rajautuu lännessä Kastevuorenpolkuun ja etelässä Soukanmetsään. Korttelin keskiosa on pääosin puustoista rinnettä, jonka halki kulkee korttelin sisäisiä kulkureittejä. Korttelin koillisosassa sijaitsee nykyisten asuinrakennusten käytössä oleva pysäköintialue ja korttelin itäosassa sijaitsee tenniskenttä sekä rakentamatonta puustoista aluetta.

Asemakaavan muutosalueen itälaita on Soukanväylän katualuetta ja suojaviheraluetta. Soukanväylän katualueen ja korttelin 33039 väliin jäävä alue on nykyisellään metsäistä ympäristöä. Asemakaavan muutosalueen eteläosa on metsäistä aluetta.

Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutosalueelle on tehty keväällä 2019 luontolausunto nimellä Lausunto Espoon Soukan Alakartanontie 2:n alueen luontoarvoista. Siinä on todettu, että alueella ei ole suojeltavia luontotyyppejä, mutta alueelta löytyi liito-orava esiintymä. Alueella on havaittu yhteensä 13 liito-oravan papanapuuta ja alueen eteläosassa yksi oletettu pesäpuu. Kyseisen asemakaavan muutosalueen eteläosassa sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan ympäristö on rajattu lausunnossa liito-oravan ydinalueeksi. Sen ympärillä on havaittu olevan liito-oravalle soveltuvaa aluetta. Liito-oravalle soveltuvaa aluetta on havaittu olevan myös asemaakaavan muutosalueen keski- ja pohjoisosien alavilla puustoisilla alueilla. Luontolausunnossa on havaittu myös puustoisia yhteyksiä liito-orava-alueiden välillä sekä Soukanväylän ylityspaikat alueen koillis- ja kaakkoiskulmissa. Lausunnossa on todettu tarve säilyttää liito-oravan ydinalue ja suojella sen olosuhteet sekä turvata liito-oravan latvusyhteys Soukanväylän ja korttelin 33039 välisellä alueella sekä Soukanväylän ylityspaikat.

2.2.2 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvan korttelin 33039 maanomistaja on Asunto Oy Merisoukka ja sitä ympäröivät asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvat alueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.



Kuva. *Ote maaomistuskartasta.*

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutokseen lukeutuvassa korttelissa 33039 on toteutuneita asuinrakennuksia.

Yhdyskuntarakenne

Soukan kaupunkirakenteessa ajoneuvoliikenne ja jalankulku- ja polkupyöräreitit on pääosin erotettu toisistaan. Kaupunkirakenteessa ajoneuvoliikenteen kadut muodostavat ruudukon, joka syöttää kortteleita ulkopuolelta. Soukkaan on muodostettu selkeät viherakselit ja raitit, jotka liittyvät laajempiin viheralueisiin.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Soukan eteläosassa. Se rajautuu pohjoisesta Alakartanontiehen ja lännessä Kastevuorenpolkuun.
Alue liittyy Soukan raitti verkostoon Kastevuorenpolun kautta. Korttelin 33039 ajoneuvoliikennettä palveleva tonttiliittymä on Alakartanontiellä.

Kaupunki-/taajamakuva

Soukan suunnittelu ja pääasiallinen rakentaminen ajoittuu 1960- ja 70-luvun taitteeseen, aikakauteen, jolloin kaupunkisuunnittelun kehitys kulki väljästä ja avoimesta kaupunkirakenteesta kohti tiiviimpää.

Soukasta muodostui yhtenäinen kokonaisuus, joka edustaa suorakulmaiseen koordinaatistoon perustuvaa ruutukaavaa, jossa on ilmeisiä jälkiä ja piirteitä metsäkaupunki-ideologiasta. Soukassa on maastoa myötäileviä avoimia kortteleita ja rakennusryhmiä sekä suoralinjaisia matalampia lamelli- ja rivitalokokonaisuuksia.

Korttelirakenteiden, massoittelun ja rakennustyyppien harkittu vuorottelu luo vaihtelevuutta Soukkaan kaupunkitilojen tiiviyteen, rakennuksista muodostuviin kokonaisuuksiin ja rakennusten korkeuksiin. Se muodostaa osaltaan Soukan kaupunkikuvalle ominaista maastonmuotojen korostumista, korkeiden rakennusten muodostumista maamerkeiksi ja alkuperäisten kasvillisuuden ja avokallioiden läsnäoloa osana kaupunkikuvaa.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Alakartanon eteläpuoliseen ympäristöön, jossa rakentamisella on Soukalle ominaiseen tapaan korostettu mäkeä ja rinnettä mukailevalla rakentamisella muodostettu avoimia kokonaisuuksia, jotka yhtyvät ympäröivään metsäiseen ympäristöön.

Asemakaavan muutosalue on Soukan kaupunkirakenteen reunalla. Soukan kaupunkirakenteen reuna-alueelle on toteutunut myös uudempaan rakennettua ympäristöä, joka noudattaa osin Soukkan ominaispiirteistä poikkeavia suunnitteluperiaatteita ja ominaispiirteitä.

Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvan korttelin 33039 länsiosa rajautuu lännessä Kastevuorenpolkuun, jonka kautta kortteli yhtyy Soukan raittiverkostoon. Asemakaavan muutosalueen toteutuneet rakennukset sijaitsevat itään laskevan rinteen yläosassa, korostaen näin jyrkähköä rinnettä. Rakennukset on lomitettu suhteessa tosiinsa rinnettä mukaillen.

Rakennusten julkisivut ovat selkeäpiirteisiä ja länsijulkisivut polveilevia. Rakennusten julkisivuissa vaalean päävärin lisäksi on käytetty vihreää väriä julkisivujen jäsentelyyn. Soukassa laajemminkin asuinrakennusten pääosin vaalean päävärin ohella julkisivujen jäsentelyn käytetty värejä.

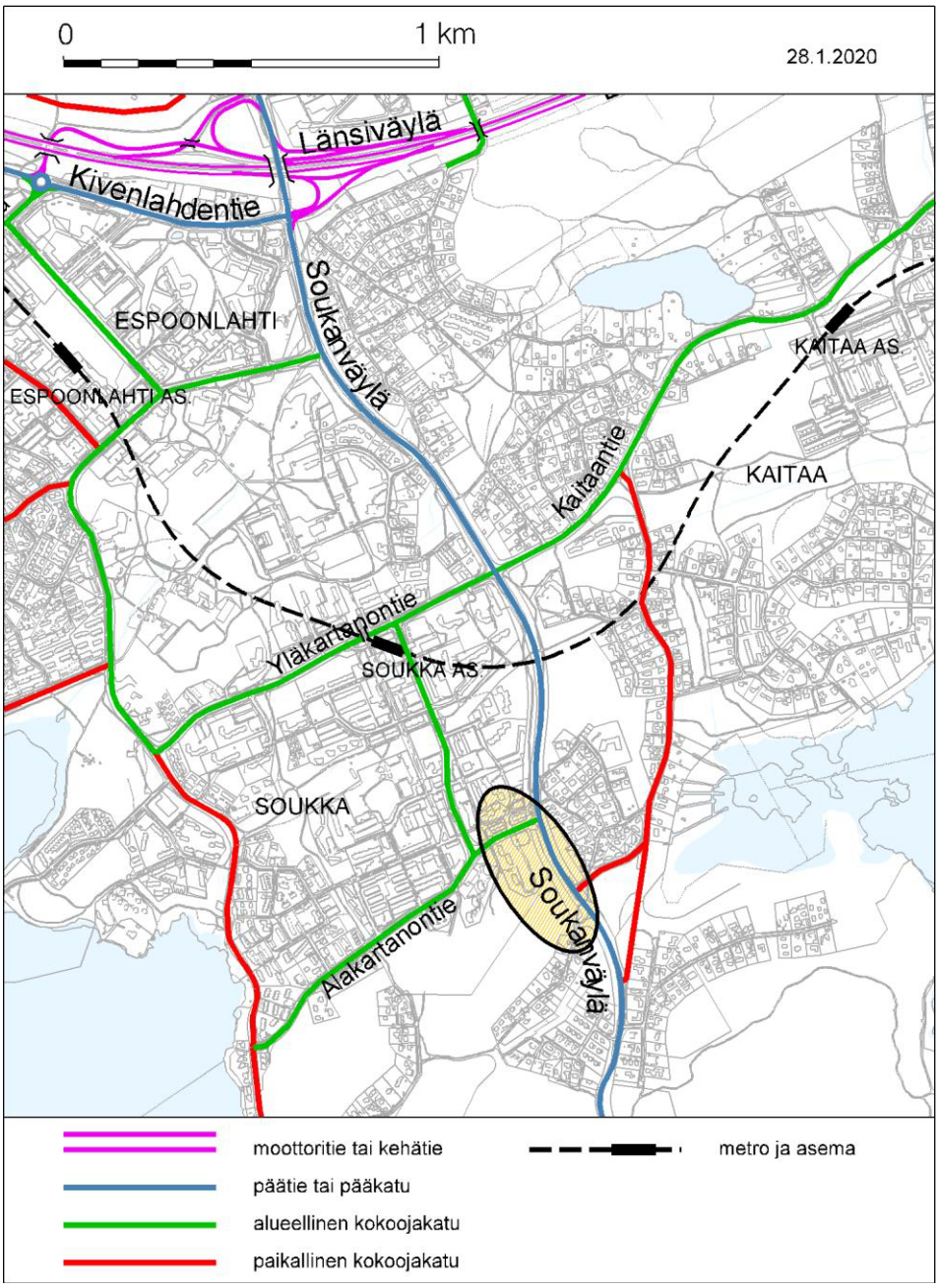
Toteutuneiden rakennusten pihat sijaitsevat korttelin toteutuneiden rakennusten länsipuolella, korttelin keskiosa on jyrkähköä puustoista rinnettä ja korttelin itäosassa, rinteen alla, sijaitsee pysäköintialue ja tenniskenttä sekä puustoista ympäristöä. Asemakaavan muutosalueen korttelin 33039 kuulumattomat osat ovat nykyisellään metsää, puustoista ympäristöä ja katualuetta.

Asemakaavan muutosalueen kaupunkikuvaltaan ja rakenteeltaan Soukalle ominainen kokonaisuus, jossa rakennukset korostavat maastonmuotoja, rakennettu ympäristö liittyy muun muassa sen ympäristössä säilytettyjen avokallioiden ja puuston välityksellä ympäröivään metsäiseen alueeseen ja jossa oleskelu ja kävely- ja pyöräily on erotettu selkeästi ajoneuvoliikenteestä.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

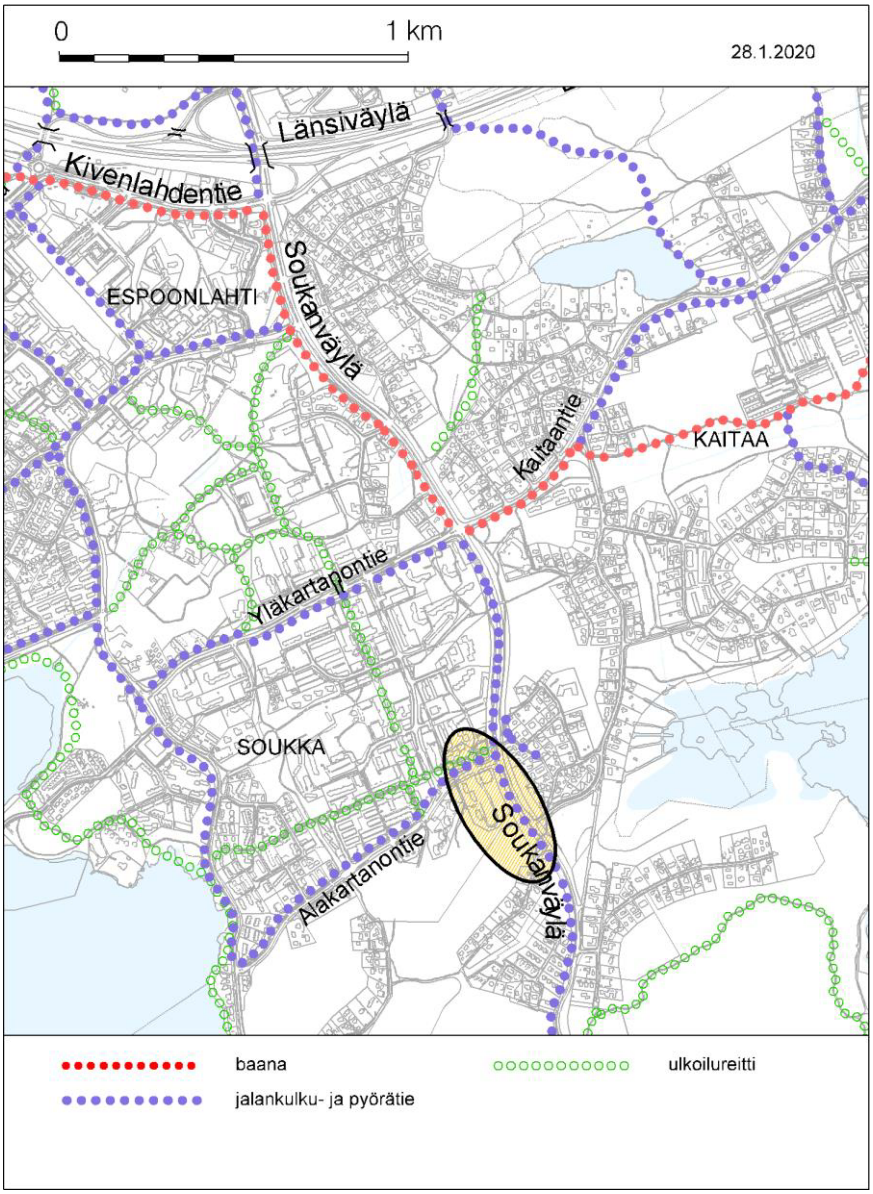
Suunnittelualue sijaitsee Alakartanontien eteläpuolella Soukanväylän liittymän läheisyydessä. Ajoyhteys on Alakartanontieltä. Alakartanontie on liikenteen tavoiteverkon mukainen alueellinen kokoojakatu. Kadun liikennemäärät ovat nykyisin kohtuulliset, suunnittelualueen kohdalla noin 3 000 autoa arkivuorokautena. Soukanväylä on pääkatu, jonka liikennemäärät ovat 4 300 autoa arkivuorokautena (syksyllä 2018) suunnittelualueen kohdalla.



Kuva: *Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko.*

Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavamuutosalue rajoittuu lännessä Kastevuorenpolkuun, joka ylittää Alakartanontien Soukanmetsänsillan kautta. Alakartanontiellä ei ole jalkakäytävää eikä pyörätietä muutosalueen kohdalla. Soukanväylän länsireunalla kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Soukanväylän pyörätie on tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti. Alakartanontien pohjoispuolella kulkee erillinen jalankulku- ja pyörätie, Kastevuorenraitti, joka risteää eritasossa sekä Soukanväylän että Soukantien.



Kuva: *Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko.*

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutosalueen pohjoisreunassa on nykyisten asuinrakennusten maantasoinen pysäköintialue. Autopaikkoja on yhteensä noin 65 ap. Pysäköintialueen läpi kulkee huoltoajoyhteys nykyisille asuinrakennuksille.

Lähimmät yleisen pysäköinnin paikat sijaitsevat Kastevuorenkujalla, jolla on kaksi paikkaa sekä Kastevuorenkujan päässä olevalla LP-alueella, jossa on 20 autopaikkaa.

Joukkoliikenne

Muutosalue sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Soukan tulevasta metroasemasta. Lähimmät bussipysäkit ovat
Soukantiellä noin 300 metrin etäisyydellä. Pysäkkiparin kautta kulkee linjoja Iivisniemestä, Suvisaaristosta ja Soukanniemestä Espoonlahteen, Jorviin ja Matinkylän metroasemalle.

Palvelut

Noin 700 metrin säteen sisällä asemakaavan muutosalueelta pohjoiseen sijaitsee laajakirjo palveluja muun muassa kirjasto, koulu, päiväkoteja ja nuorisotila sekä kaupallisia palveluita muun muassa päivittäistavarakauppoja ja ravintoloita.

Yhdyskuntatekninen huolto

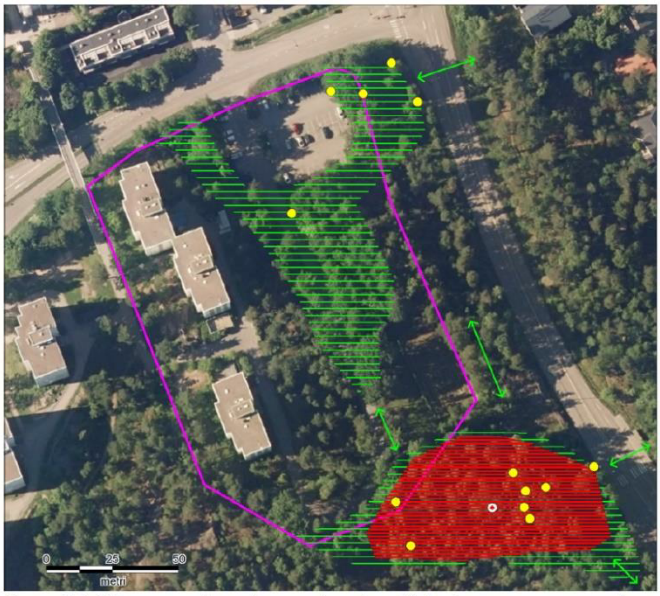
Korttelin 33039 toteutunut rakentaminen on yhdistetty korttelin pohjoispuolella sijaitsevaan kunnallistekniikan verkostoon.
Korttelin toteutuneet rakennukset on yhdistetty Alakartanontien jätevesiviemäriin, Kastevuorenraitin vesijohtoon ja Kastevuorenpolun kautta sähköverkkoon.

Korttelin 33039 jätehuoltotilat sijaitsevat nykyisellään korttelin toteutuneiden rakennusten luona.

2.2.4 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue rajautuu etelässä ja lounaassa Soukanmetsän laajaan metsäalueeseen. Suunnittelualue on maaperältään pääosin kallio-moreenimaata. Nykyiset (1970-luvulla rakennetut) rakennukset sijaitsevat länsireunan rinteen päällä, yli 20 metriä itäosaa korkeammalla. Jyrkässä, itään viettävässä rinteessä kasvaa sekä luonnonmukaista että istutettua kasvillisuutta. Matalampi itäreuna on puustoinen, tenniskenttää ja pysäköintialuetta lukuun ottamatta. Kasvillisuudessa on nähtävissä vahva ihmisvaikutus mm. polkujen ja aluskasvillisuuden kulumisen muodossa. Alueella kasvaa kuivaa kalliomännikköä, mutta myös sekametsää, jossa kasvaa kuusia, haapoja ja mäntyjä.

Kaavoitusta varten alueelle on laadittu luontolausunto (Yrjölä 2019). Selvitysalueelta ei löydetty suojeltavia luontotyyppejä. Luontolausunnon yhteydessä tontin eteläreunaan tuntumassa tunnistettiin liito-oravan ydinalue, ja pesän arvioitiin sijaitsevan alueen kolohaavassa. Osa tontista on myös liito-oravalle soveltuvaa / liito-oravan elinympäristöä. Lausunnon yhteydessä arvioitiin, että liito-orava voi ylittää Soukanväylän kahdessa kohtaa kaava-alueen tuntumassa ja että löydetty liito-oravan ydinalue todennäköisesti on yhteydessä mm. Riilahden esiintymään Soukanväylän itäpuolella.



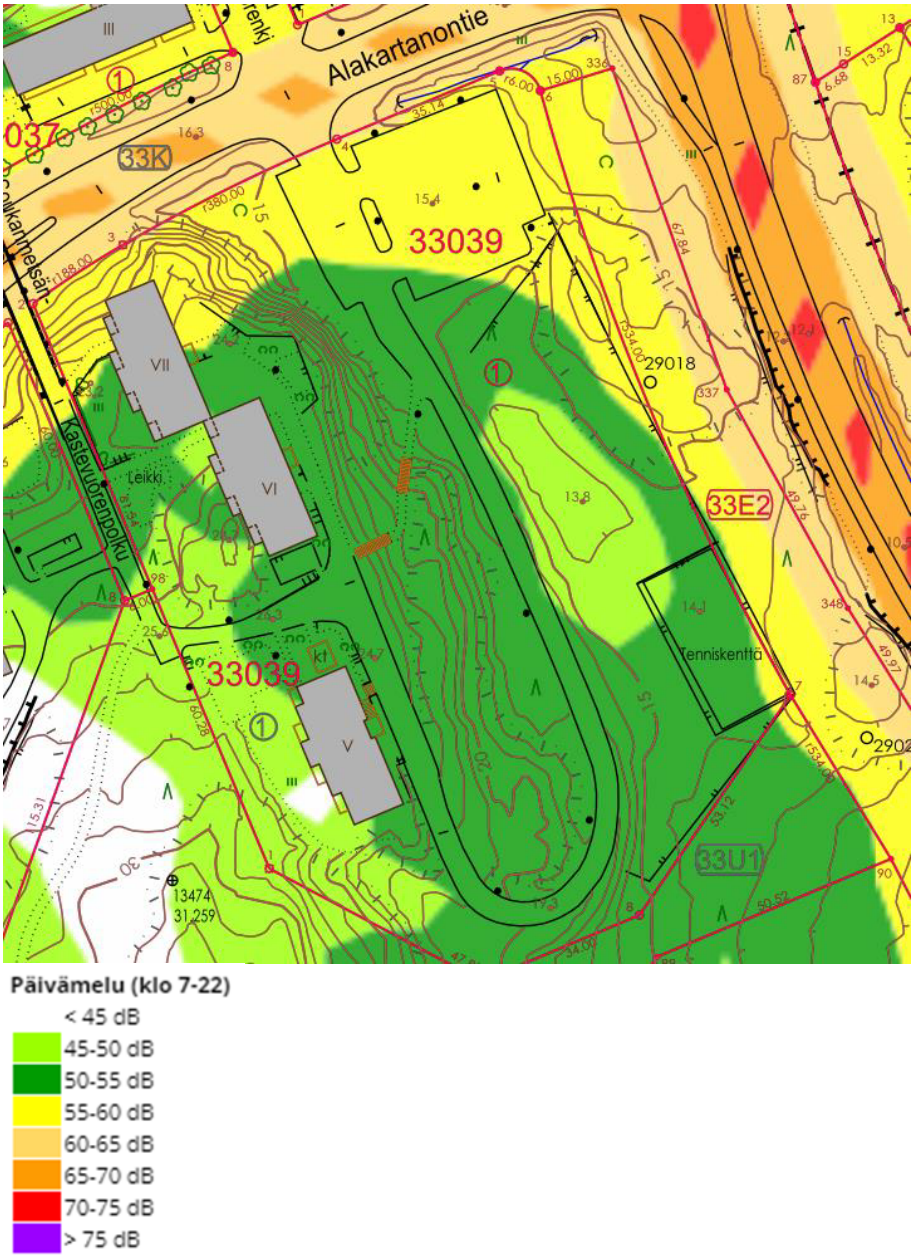
Kuva 15. Liito-oravahavainnot alueelta. Keltaiset ovat papanahavaintoja, punainen merkki on oletettu pesäpaikka haavan kolossa. Vihreällä viivoituksella on esitetty alueet, jotka soveltuvat liito-oravalle. Punainen alue on esiintymän ydinalue.. Vihreät nuolet ovat mahdollisia liikkumissuuntia.

2.2.5 Suojelukohteet

Liito-oravan ydinalueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n 1 momentin nojalla suojeltu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Nykytilanteessa Alakartanontien ja Soukanväylän liikenne aiheuttavat suunnittelualueelle jonkin verran melua. Pääkaupunkiseudun meludirektiivin mukaisen meluselvityksen (2017) mukaan päivämelutaso suunnittelualueella ylittää ohjearvon 55 desibeliä suunnittelualueen pohjoisosassa.



Kuva: *Nykytilanteen päivämelutaso ja värien selitykset.*

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Espoon väestöä kasvaa keskimäärin 4500 asukkaalla vuodessa. Espoo on viiden kaupunkikeskuksen ja paikalliskeskusten verkostokaupunki, jonka 300 000 asukkaan raja on ennustettu ylittyvän vuonna 2022. Voimakas väestönkasvu luo kysyntää asunnoille.

Asemakaavan muutoksella pyritään toteuttamaan Espoo-tarinan, MAL 2019 -suunnitelman, Espoon kaavoitusohjelman 2018–2021, Asunto-ohjelman 2018-2021 sekä Espoon ilmasto-ohjelman 2019-2021 asettamia tavoitteita.

Valtuuston 10.9.2018 hyväksymässä Asunto-ohjelmassa yksi tavoite on, että Espoon kaupunki hyväksyy vuositasolla uutta rakennusoikeutta asumiseen vähintään 350 000 k-m^2. Asumiseen kaavoitettavasta rakennusoikeudesta 80 %

sijaitsee yhdyskuntarakenteen, joukkoliikenteen ja palveluiden suhteen hyvin saavutettavilla alueilla.

Muiden Helsingin seudun kuntien ohella Espoon kaupunki on ollut sitoutunut Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen MAL 2016-2019 -sopimukseen ja sen tavoitteisiin. Sopimuksen tavoitteena on muun muassa ollut 60 000 uuden asunnon toteutuminen Helsingin seudulle sopimuskaudella. Neuvottelut Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen MAL-sopimusten solmimiseksi vuosille 2020-2031 ovat käynnissä.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Soukassa sijaitsevan Alakartanontien ja Soukanväylän risteyksen eteläpuolella olevan asuinkerrostalokorttelin 33039 täydennysrakentaminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopivalla sekä hyvää elinympäristöä muodostavalla tavalla.

Soukan täydennysrakentamisen visio ja yleissuunnitelman mukaisesti asemakaavan muutoksella on tavoitteena vastata asukasmäärän kasvuun Soukan metroaseman vaikutusalueella.

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 13.5.-12.6.2019. Mielipiteitä saatiin yhteensä 8.

Esitetyissä mielipiteissä tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

- Alueen täydennysrakentamista vastustetaan.
- Asemakaavan muutosalueen metsäisien osien rakentamista vastustetaan ja asemakaavan muutos aiheuttaa huolta alueen luonto- ja virkistysarvojen sekä ympäristön viihtyisyyden ja eläinten elinympäristön tuhoutumisesta.
- Korttelin 33039 laajentumista Espoon kaupungin maalle vastustetaan.
- Uusien asuntojen rakentamiselle ei nähdä tarvetta ja asuntojen koot herättävät kysymyksiä.
- Asemakaavan muutoksen mahdollistavan täydennysrakentamisen vaikutus ilmastonmuutokseen huolestuttaa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn täydennysrakentamisen suhde ympäristöön nähdään huonoksi ja rakentamisen määrä liian suureksi.
- Mielipiteissä käsitellään pysäköinnin määrää ja tilantarvetta sekä OAS:n yhteydessä esitettyä pysäköintiratkaisu nähdään huonoksi ja sille esitetään vaihtoehtoisia ratkaisumalleja.
- Lisääntyvän asutuksen myötä lisääntyvä liikenne ja sen melu-, pöly-, saaste- ja valohaitat herättävät huolta ja vaatimuksia liikennehaittojen ehkäisemiseksi.
- Esitetään neljä vaihtoehtoista tapaa täydennysrakentaa suunnittelualuetta.
- Täydennysrakentamisesta esitetään seuraavan kielteisiä taloudellisia ja sosiaalisia vaikutuksia.
- Esitetään kyseistä asemakaavan muutosta laajempia näkemyksiä ja kysymyksiä Espoon kaupungin maankäytöstä, kaavoituksesta ja kehityksestä.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

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

Kortteli 33039 on asemakaavan muutoksessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi **(AK)**. Kortteliin on osoitettu kolme rakennusalaa. Kaksi rakennusalaa sijoittuu rinteen laelle korttelin länsiosaan ja yksi korttelin itäosaan.

Korttelin 33039 länsiosassa sijaitsee toteutuneita rakennuksia. Korttelin 33039 luoteisosaan sijoittuvalla rakennusalalle on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi **VIII** ja rakennusoikeudeksi **4660 k-m^2** ja lounaisosaan sijoittuvalle rakennusalalle on osoitettu suurimmaksi kerrosluvuksi **VI** ja rakennusoikeudeksi **1795 k-m^2**. Kyseisten rakennusalojen rakentamisen määrät muutettu vastaamaan rakennusaloille toteutuneiden rakennusten rakentamisen määriä. Korttelin 33039 länsiosan rakennusalojen kerrosluvut ja rakennusalojen rajat on muutettu kattamaan rakennusaloille toteutuneet rakennukset. Korttelin 33039 länsiosaan on **le -merkinnällä** osoitettu kaksi ohjeellista leikki- ja oleskelualueeksi varattua alueen osa.

Korttelin 33039 itäosaan sijoittuvalle rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeudeksi **4200 k-m^2** ja suurimmaksi kerrosluvuksi **IV** sekä rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on ositettu **+27.3**, jonka yläpuolelle on sallittu rakennuksen arkkitehtuuriin sovitettujen teknisten laitteiden ja niiden rakenteiden sijoittaminen.

Vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman osoittaminen korkoon **+27.3** perustuu asemakaavan muutoksen hakijan korttelin täydennysrakentamiselle asettamaan ehtoon säilyttää korttelin toteutuneiden rakennusten asuntojen näkymät yhdenvertaisesti avoimena. Kyseinen korko pohjautuu kortteliin toteutuneiden rakennusten alimman asuinkerroksen lattian korkeusasemaan.

Korttelin 33039 itäosaan sijoittuvan rakennusalan länsisivulle on osoitettu **ju-1 -merkinnällä** määräys hätäpoistumista varten EI30 -paloluokkavaatimuksen täyttävän luukkutikkaan tai pystysuuntaisen tilan toteuttamisesta, jonka kautta parvekkeelta pääsee pelastautumaan maantasolle tai vaihtoehtoisesti asuinrakentamisen hätäpoistumistien on mahdollista toteuttaa osastoidulla sisäisellä käytävällä ja kahdella uloskäytävällä.

Kortteliin 33039 täydennysrakentaminen kahdella kerrostalolla on suunniteltu sijoittuvan kyseiselle korttelin itäosaan osoitetulle rakennusalalle.

Korttelin itäosassa sijaitsevan rakennusalan ja korttelin keskiosassa sijaitsevan rinteen väliin sekä korttelin länsiosan rakennusalojen länsipuolelle on osoitettu **le -merkinnällä** ohjeelliset leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat.

Korttelin keskiosan halki kulkevan kallioisen rinteen alaosaan on osoitettu **hu -merkinnöin** ohjeellisia alueen osia, joille saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Korttelin etelälaidalle on osoitettu alueen osa, joka tulee säilyttää luonnontilaisena ja puusto tulee suojata työmaa-aikana. Korttelin 33039 itäosassa sijaitsevalle kummulle on osoitettu kyseinen määräys ohjeellisena. Alueiden säilyttämisellä luonnontilaisena, erityisesti korttelin eteläosan osalta, suojataan liitooravalle merkittävien alueiden olosuhteita ja itäosan osan kummun säilyttämisellä luonnostilaisena on merkitystä elinympäristön viihtyisyydelle.

Korttelin 33039 on ositettu **ajo -merkinnällä** ohjeellinen ajoyhteys. Kyseinen yhteys on osoitettu ohjeellisesti kulkemaan korttelin pohjoisosaan läpi, siitä jatkuvaksi korttelin itäisimmän rakennusalan itäpuolelle ja sen jälkeen ylös rinnettä korttelin länsiosaan osoitettujen rakennusaloille saakka jatkuvaksi.

Korttelin 33039 pysäköintialueet sijoittuvat kyseisen yhteyden varrelle ja se toimii korttelin huolto- ja pelastusyhteytenä. Ohjeellisena osoitetun yhteyden sijainnilla on luotu edellytykset suojaisan ja liikenteestä erotetun piha- ja oleskelualueen muodostamiselle korttelin itäosaan osoitetun, täydennysrakentamisen mahdollistavan, rakennusalan ja korttelin keskiosassa sijaitsevan rinteen väliin.

Asemakaavan muutoksessa autopaikkoja edellytetään rakennettavan vähintään 1 ap / 100 k-m^2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja työ-, palvelu- ja liiketilat 1 ap / 100 k-m^2. Asemakaavan muutoksessa korttelin 33039 autopaikat on osoitettu sijoitettavaksi korttelin pohjoisosaan ja itälaidalle. Asemakaavan muutoksessa autopaikat edellytetään sijoitettavan **p -merkinällä** ja **p-1 -merkinnällä** osoitetuille alueille. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa tästä poiketen niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksen mukaisesti.

Asemakaava muutoksessa korttelin 33039 itälaidalla sijaitseva pysäköintialue ja korttelin pohjoisosassa sijaitsevan pysäköintialueen etelälaidan ja pohjoislaidan pysäköintirivit on osoitettu **p-1 -merkinnällä** pysäköintialueeksi, jolla pysäköintipaikat tulee kattaa viherkattoisin autokatoksin. Asemakaavan muutoksessa korttelin 33039 pohjoisosan pysäköintialueen keskiosa on **p -merkinnällä** osoitettu pysäköintialueeksi, joka tulee jäsennellä puu- ja pensasistutuksen enintään 10 autopaikan suuruisiin osiin tai pysäköintipaikat tulee kattaa viherkattoisin autokatoksin.

Asemakaavan muutoksessa edellytetään polkupyöräpaikkoja rakennettavan vähintään 1 ap / 30 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja työ-, palvelu- ja liiketilat 1 ap / 50 k-m^2. Asemakaavan muutoksessa edellytetään, että kaikki asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 33039 koilliskulman ja Alakartanontien ja Soukanväylän katualueiden väliset rajat osoitetaan rajojen osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelin 33039 täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi ja sen tapahtumista edesauttamiseksi tavalla, joka muodostaa hyvää ja ympäristöönsä sopivaa elinympäristöä kortteliin 33039 liitetään noin 1210 m^2 Espoon kaupungin omistuksessa olevaa maa-aluetta. Pääosa, noin 1064 m^2, siitä on korttelin 33039 ja Soukanväylän väliin Riilahti II B asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa, alue 440405, osoitettu suojaviheraluetta (EV). Noin 42 m^2 kortteliin liitettävästä alueesta on alueen pohjoisosassa sijaitsevaa katualuetta ja noin 104 m^2 kortteliin 33039 liitettävästä alueesta on Soukka II asemakaavassa, alue 411300, U^4 -merkinnällä osoitettua urheilualuetta.

Vastaavasti korttelin 33039 eteläosasta liitetään noin 153 m^2 laajuinen alue osaksi korttelin eteläpuolista lähivirkistysaluetta, jolla pyritään varmistamaan liito-oravien suojelu.

Korttelin 33039 eteläpuolinen alue osoitetaan asemakaavan muutoksessa **VL -merkinnällä** lähivirkistysalueeksi. Soukanväylän ja korttelin 33039 väliseltä alueelta asemakaavan muutosalueen eteläosasan saakka jatkuvan suojaviheralueen kaavamääräystä muutetaan **EV-1 -merkinnällä** suojaviheralueeksi, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Kyseistä suojaviheralueen rajoja muutetaan korttelin 33039 ja Soukanväylän katualueen välisellä alueella. Suojaviheralueen länsilaidasta liitetään maata kortteliin 33039 ja vastaavasti riittävän liito-oravan latvusyhteyden leveyden takaamiseksi suojaviheralueen itälaitaan liitetään nykyistä puustoista aluetta Soukanväylän katualueesta.

Asemakaavan muutosalueen eteläosan läpi kulkevaksi asemakaavan muutoksessa osoitettaan ulkoilureitti sijainiltaan ohjeellisena.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan asemakaavan muutosalueen eteläosan olosuhteet ja suojelutarpeet edellä mainituin keinoin. Näin asemakaavan muutosalueen eteläosan luonne säilyy pääosin nykyisellään, mutta sen olosuhteita suojellaan nykyistä kattavammin.

Asemakaavan muutoksessa liito-oravan ydinalue osoitetaan **s-1 -merkinnällä** suojeltavaksi alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kyseinen alue sijoittuu pääosin asemakaavan muutosehdotuksessa **VL -merkinnällä** lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle ja mutta se ulottuu myös **EV-1 -merkinnällä** suojaviheralueeksi osoitetulle alueelle ja Soukanväylä katualueelle. Liito-oravan ydinalueen suojaksi korttelin 33039 eteläosaan osoitetaan alueen osa, joka tulee säilyttää luonnontilaisena ja puusto suojata työmaa-aikana. 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 ydinalueen suojaamiseksi asemakaavan muutoksessa korttelin 33039 etelälaidalle on osoitettu alueen osa, joka tulee säilyttää luonnontilaisena ja puusto tulee suojata työmaa-aikana. Liito-oravan latvusyhteyden olosuhteiden ja maastonmuotojen huomioimiseksi korttelin 33039 itäosassa sijaitsevalle kummulle on vastaavasti osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle tulee säilyttää luonnontilaisena ja puusto tulee suojata työmaa-aikana.

4.2 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 34 987 m^2.

AK-korttelin 33039 pinta-ala on noin 17 453 m^2.
EV-1 alueen pinta-ala on noin 4 521 m^2.
VL-alueen pinta on noin 5 548 m^2.
Katualueen pinta-ala on noin 7 465 m^2.

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 10 655 k-m^2.

Koko asemakaavan muutosalueen aluetehokkuus on noin e_a =0,30 ja AK-korttelin 33039 korttelitehokkuus on noin e_{ak} =0,61.

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

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Kortteli 33039 rajautuu pohjoisessa Alakartanontiehen, lännessä Kastevuorenpolkuun, etelässä Soukan metsään ja idässä Soukanväylän länsireunaa reunustavaan suojaviheralueeseen.

Kortteli 33039 on asemakaavan muutoksessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi **(AK)**. Kortteliin on asumisen ohella asemakaavan muutoksessa mahdollistettu myös asumiselle häiriötä aiheuttamattomien, erillisten tai asuntoon kytkettyjen työ-, palvelu- ja liiketilojen rakentaminen maantasoon enintään 2 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Korttelissa sijaitsee toteutuneita rakennuksia ja sitä on suunniteltu täydennysrakennettavan kahdella rakennuksella. Asemakaavan muutoksessa Soukan

ominaispiirteet on huomioitu korttelin 33039 toimintojen sijoittelussa. Korttelin 33039 täydennysrakentamisen mahdollistava rakennusala on asemakaavan muutoksessa osoitettu rinteen suuntaisena korttelin halkikulkevan rinteen alaosaan. Sen mahdollistama suhteellisen matala, rinteen suuntaisen, täydennysrakentaminen sopii alueen kaupunkikuvaan. Täydennysrakentamisen ja rinteen väliin jää tilaa rauhaisalle alueelle, jota reunustaa puustoinen rinne. Maastonmuotoja mukailevan nelikerroksinen rinteen suuntainen rakentaminen jättää kortteliin mäenlaella toteutuneet rakennukset asemaan, jossa ne säilyttävät maamerkkimäisyytensä ja korostavat mäen korkeutta.

Korttelin 33039 tulevaisuuden rakentamisen sovittamista ympäristöön ohjataan asemakaavan muutoksen seuraavalla myös kaupunkikuvaa koskevalla pykälällä: Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten. Rakennukset tulee sovittaa Soukan kaupunkikuvaan soveltaen alueen kaupunkikuvallisia ja rakennusten massoittelun ominaispiirteitä. Rakennusten julkisivujen tulee olla selkeäpiirteisiä ja linjakkaita. Korttelin korkeissa rakennuksissa tulee korostaa pystysuuntaisia ja matalissa rakennuksissa vaakasuuntaisia linjoja. Rakennusten tulee olla pääväriltään vaaleita ja julkisivuja on jäsenneltävä murretuin värein.

Korttelin sisäinen ajoyhteyden sijoittuminen täydennysrakentamisen itäpuolelle edesauttaa yhtenäisen, Soukan ominaispiirteitä kunnioittavan, ja hyvää elinympäristöä muodostavan korttelirakenteen muodostumista.

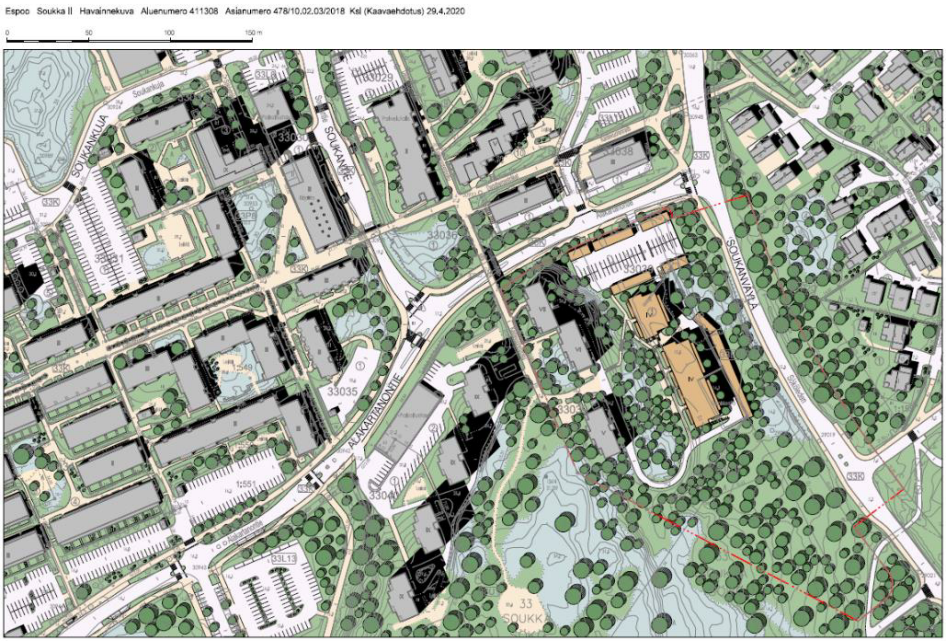
Leikki- ja oleskelualueet on osoitettu ohjeellisin **le-merkinnöin**. Ne sijoittuvat kortteliin suunnitellun täydennysrakentamisen ja puustoisen rinteen väliin sekä korttelin länsiosaan toteutuneiden rakennusten länsipuolelle. Sijainnit ovat liikennejärjestelyt, ilmansuunta, melu ja ilmanlaatu huomioiden parhaat mahdolliset.

Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Korttelin keskiosan halki kulkevan kallioisen rinteen alaosaan on osoitettu **hu -merkinnöin** ohjeellisia alueen osia, joille saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Tonttien väliset yhteisjärjestelyt mahdollistavat tonttien ajoyhteyksien, hulevesijärjestelyjen, jätehuoltotilojen, tonttien välisten jalankulkuyhteyksien sekä auto- ja polkupyöräpaikojen sijoittamisen kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.

Korttelialueelle on osoitettu luonnontilaisina säilytettäviä alueen osia.

Alueelle on laadittu viitesuunnitelma (YIT, Ark´Idea ja Nomaji). Se käsittää korttelisuunnitelman (Ark´Idea) sekä pihasuunnitelman ja hulevesien hallintasuunnitelman sekä hulevesien hallinnan periaatteet (Nomaji).



Kuva. *Havainnekuva (Espoon kaupunki). Ei mittakaavassa.*

Virkistysalueet

Kaava-alueen eteläosa osoitetaan virkistysalueeksi (VL). Virkistysalueella sijaitsee s-1-merkinnällä osoitettu liito-oravan ydinalue.

Muut alueet

Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuu katualuetta ja suojaviheraluetta. Asemakaavan muutos edellyttää liito-oravan elinalueiden välisen ekologinen yhteystarpeen huomioimista alueiden puuston hoidossa ja uudistamisessa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen yhteys.

4.3.2 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen katuverkko ei muutu tämän kaavamuutoksen seurauksena. Alakartanontien varrella on vireillä useita asemakaavahankkeita ja Alakartanontien liikennejärjestelyjä tarkistetaan uutta tilannetta vastaavaksi. Ajoneuvoliikenteen väljää tilaa supistetaan (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sitowise 2020).

Alakartanontien liikennemäärät ovat vuonna 2040 ennusteen mukaan 5 500 autoa arkivuorokautena ja Soukanväylän 4 300 autoa arkivuorokautena asemakaavamuutosalueen kohdalla.

Jalankulku ja pyöräily

Alakartanontien liikennejärjestelyjä tarkistetaan uutta tilannetta vastaavaksi. Kadun eteläreunalle on suunniteltu jalkakäytävä ja pohjoisreunalle yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Kastevuorenkujan länsireunalle tulee jalkakäytävä, jonka kautta suunnittelualueelta on sujuva kävely-yhteys Soukantien bussipysäkeille (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sitowise 2020).

Asemakaavassa muutosalueen jalankulku sallitaan nykyistä porrasyhteyttä pitkin nykyisten kerrostalojen välistä Kastevuorenpolulle ja edelleen Alakartanontien ylittävän siltayhteyden kautta Kastevuorenraitille.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen sisäinen liikenne muodostuu sekä nykyisten että uusien asuintalojen tuottamasta liikenteestä. Asemakaavamuutoksen tuottama laskennallinen ajoneuvoliikenteen tuotos on noin 100 ajon/vrk.

Korttelisuunnitelman (Arkk.tsto Ark´idea 2020) mukaan asuinkorttelin pysäköinti sijoittuu maantasoon nykyistä pysäköintialuetta laajentamalla. Korttelisuunnitelmassa ajoyhteys korttelin tonteille ja pysäköintialueelle on siirretty lähemmäksi Soukanväylän liittymää, jotta rakennusten väliin saadaan viihtyisä piha-alue autoliikenteestä eroteltuna.

Pysäköintiä vaaditaan toteutettavaksi sekä asunnoille että työ-, palvelu- ja liiketiloille vähintään yksi autopaikka 100 kerrosneliömetriä kohden. Asunnoille vaaditaan kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Autopaikkoja tulee näin lisää 42 paikkaa. Yhteensä korttelin yhteisellä pysäköintialueella on autopaikkoja 107 paikkaa.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen yleisen pysäköinnin määrään. Kastevuorenkujalle osoitetaan kolme yleisen pysäköinnin paikkaa nykyisen kahden paikan sijaan kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (SItowise 2020). Laskentaohjeen 1 ap/1000 k-m^2 mukaan uuden asuinkorttelin tuottama yleisen pysäköinnin tarve on neljä autopaikkaa. Yleistä pysäköintiä on karkeasti kerrosalaan nähden arvioituna alueella hieman liian vähän. Alakartanontie on ajoneuvoliikenteen tavoiteverkon mukainen alueellinen kokoojakatu, eikä kadulle Soukanväylän liittymän läheisyyden takia voida sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja vaaditaan asunnoille vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloista tulee varata tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Työ-, palvelu- ja liiketiloille polkupyöräpaikkoja vaaditaan toteutettavaksi yksi pyöräpaikka 50 kerrosneliömetriä kohti.

Asuinkorttelin huoltoliikenne tapahtuu tontin sisäistä ajoväylää pitkin. Pelastautuminen järjestetään korttelisuunnitelman mukaisten paloautojen pelastuspaikkojen kautta.

Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä tulevasta Soukan metroasemasta. Lähimmät metron liityntäliikenteen bussipysäkit sijaitsevat noin 300 metrin etäisyydellä Soukantiellä. Metron toisen vaiheen liityntälinjasto suunnitellaan lähempänä metron käyttöönottoa.

4.3.3 Palvelut

Noin 700 metrin säteen sisällä asemakaavan muutosalueelta pohjoiseen sijaitsee laajakirjo palveluja muun muassa kirjasto, koulu, päiväkoteja ja nuorisotila sekä kaupallisia palveluita muun muassa päivittäistavarakauppoja ja ravintoloita.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutokseen liittyen on tehty Alakartanontien kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Korttelin 33039 toteutunut rakentaminen on yhdistetty ja asemakaavan muutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen yhdistynee korttelin pohjoispuolella sijaitsevaan kunnallistekniikan verkostoon.

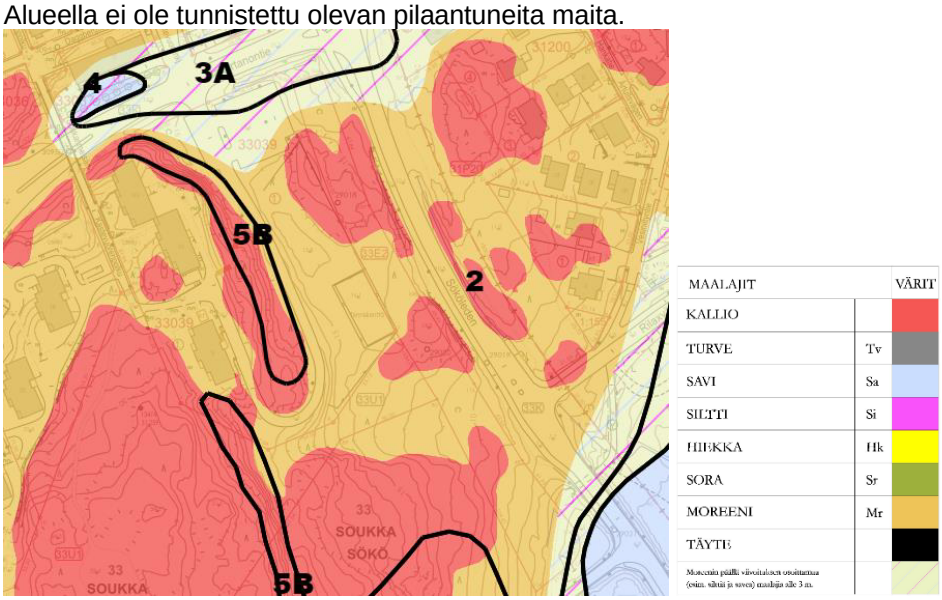
Korttelin 33039 länsiosassa sijaitsevien toteutuneiden rakennusten jätehuoltotilat sijaitsevat niiden piirissa ja korttelin 33039 itäosaan mahdollistetun täydennysrakentamisen jätehuoltotilat on suunniteltu sijoittuvan pysäköintialueen läheisyyteen, korttelin sisäisen tien varteen.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutosalue on maaperältään pääosin moreenia ja kalliota sekä pohjoislaidaltaan ja kaakkoiskulmaltaan moreenia, jonka päällä on savi ja siltti kerros.

Suurelta osin alue on rakennettavuusluokitukseltaan, luokkaa 2, normaalisti rakennettavaa maata. Korttelin 33039 keskiosassa ja lounaisosassa sijaitsevat rinteet ovat jyrkkyydestään johtuen rakennettavuudeltaan, luokkaa 5 B, erittäin vaikeasti rakennettava kallio ja moreenirinnettä rinnettä. Asemakaavan muutosalueen pohjoislaita ja hyvin pieni alue asemakaavan muutosalueen kaakkoisosassa on rakennettavuusluokitukseltaan, luokkaa 3 A, vaikeasti rakennettavaa aluetta.

Alueella ei ole tunnistettu olevan pilaantuneita maita.



Kuva. *Ote rakennettavuusluokituskartasta ja maaperäkartasta maalajisellittein.*

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaava-alueen eteläosa merkitään kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL). Soukanväylän ja korttelialueen väliin jää noin 10 metriä leveä puustoinen vyöhyke, joka osoitetaan kaavassa suojaviheralueeksi (EV-1). Tontin eteläreuna merkitään alueen osaksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Alue toimii osana tontin ja virkistysalueen/liito-oravan ydinalueen välistä reunavyöhykettä. Tontin itälaidalla sijaitseva kalliokumpare osoitetaan ohjeellisena alueen osana, joka tulee säilyttää luonnontilaisena.

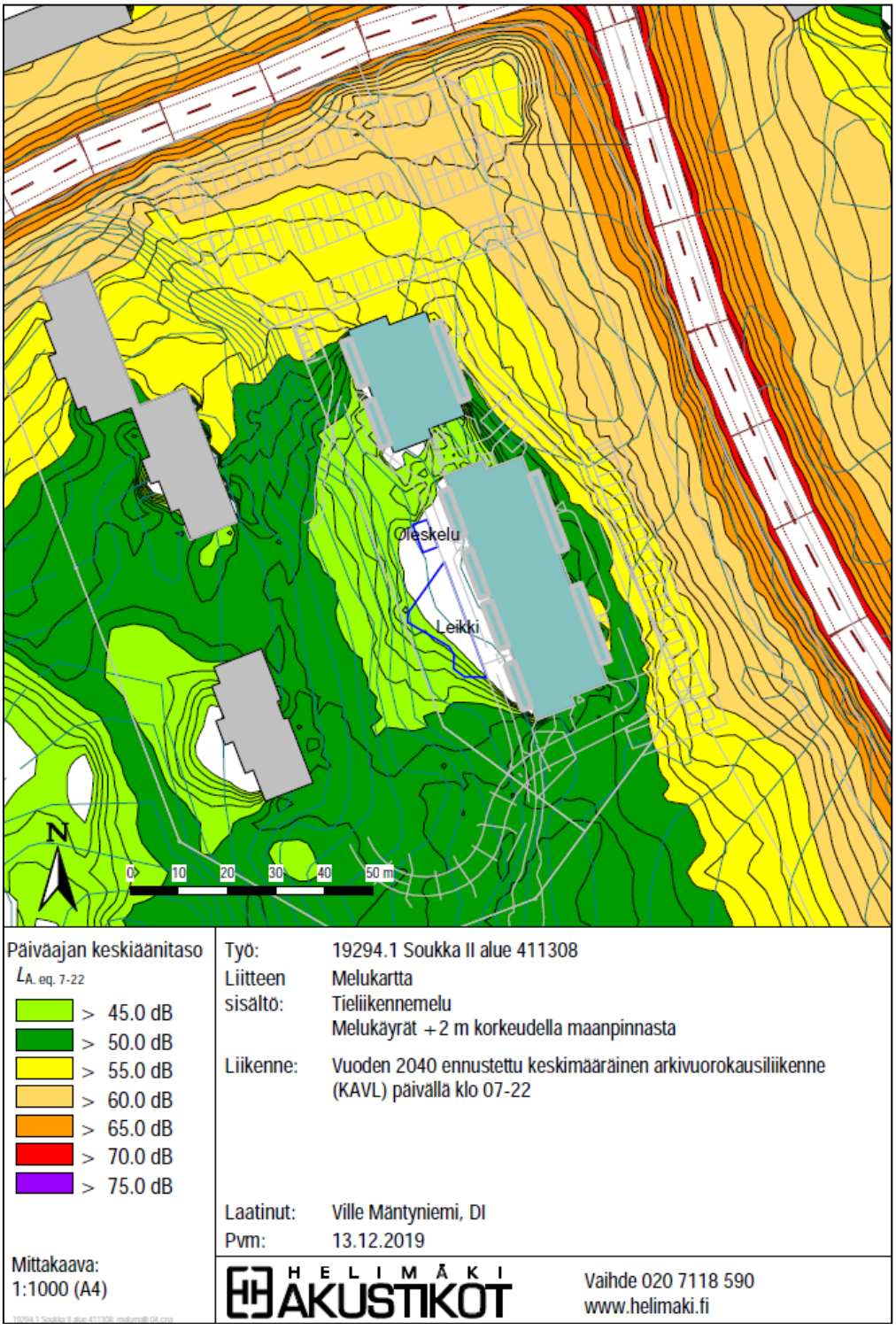
4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Liito-oravan ydinalue on osoitettu kaavassa s-1-merkinnällä: *Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.*

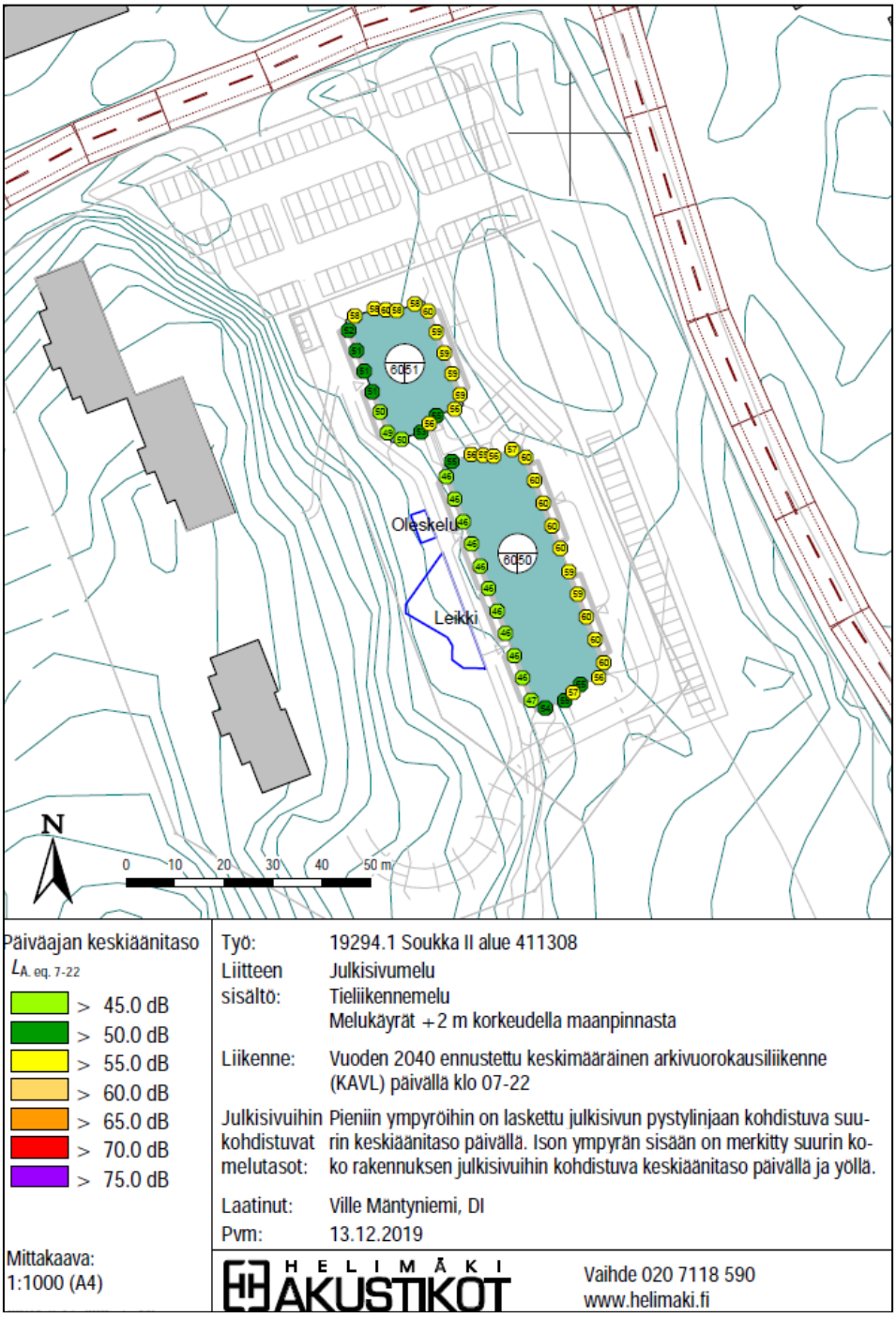
Liito-oravan latvusyhteys on huomioitu EV-1 alueella.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelun vaikutuksia uuteen asuinkortteliin on tutkittu meluselvityksessä (Helimäki akustikot 2019). Päiväajan melutasot ovat sisätilojen meluntorjunnan kannalta mitoittavat. Sallittava melutaso sisätiloissa on 35 dB päivällä, joten asemakaavaan ei selvityksen mukaan tarvita määräyksiä. Soukanväylän puoleiset parvekkeet tulee meluselvityksen mukaan lasittaa, jotta ennustetilanteessa vuonna 2040 saavutetaan julkisivujen melutasojen ohjearvot. Korttelisuunnitelman mukaisilla piha-alueilla melun ohjearvot täyttyvät.



Kuva: *Ennustevuoden 2040 päivämelutaso (Helimäki akustikot 2019)*



Kuva: *Ennustevuoden 2040 julkisivumelu (Helimäki akustikot 2019)*

Ilmanlaadun osalta muutoskohteen suositusetäisyydet ympäröiviin katuihin täyttyvät.

4.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa alueen nimistöä ei muuteta.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutosalue ja sen mahdollistava täydennysrakentaminen liittyy tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, sijaiten kahden kadun, Soukanväylän ja Alakartanontien, kulmassa, yhdistyen Kastevuorenpolun välityksellä Soukan raittiverkostoon ja ollen Soukan tulevan metroaseman vaikutusalueella.

Asemakaavan muutosehdotuksessa mahdollistettu täydennysrakentaminen on sovitettu Soukan ominaispiirteitä kunnioittaen alueen kaupunkikuvaan ja maastonmuotoihin. Kaavaratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, sillä alue muuttuu nykyisestä suhteellisen huomattavasti rakennetummaksi. Suurimmat kaupunkikuvalliset vaikutuksen ovat Soukanväylän suunnasta sekä Alakartanontieltä avautuviin näkymiin. Asemakaavan muutoksen myötä korttelin 33039 ja Soukanväylän välissä tulee säilymään puustoinen alue, joka muodostaa myös näkösuojaa korttelin 33039 ja Soukanväylän väliin. Alakartanontien eteläreunalle on suunniteltu jalkakäytävä, joka mm. merkitsee sitä, että pysäköintikentän ja Alakartanontien väliin ei mahdu suuria puuistutuksia, vaan ~~joko~~ pienempi kasvuisia puita tai pensaita. Pysäköintikentän kaupunkikuvallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään määräämällä, että osa pysäköintipaikoista tulee kattaa viherkattoisin autokatoksin. Viherkatot parantavat myös näkymiä nykyisten ja tulevien kerrostalojen asunnoista ja vähentävät läpäisemättömän pinnan määrää.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ajoneuvoliikenteeseen. Alakartanontien liikennemäärät kasvavat hieman, mutta muutosalueen liikenne tule ruuhkauttamaan lähikatuja.

Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet paranevat, kun Alakartanontien pohjoisreunalle rakennetaan yhdistetty jalankulu- ja pyörätie ja eteläreunalle jalkakäytävä.

5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaava-alueen eteläosa säilyy viheralueena. Alueella kaavamerkintä urheilualue (U^4) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalue-merkintä vastaa paremmin alueen nykyistä käyttöä luonnontilaisena virkistysmetsänä sekä mahdollistaa liito-oravan huomioimisen paremmin.

Kaavaratkaisun myötä ydinalue säilyy. Ydinalueen ja tontin reunaan on jätetty noin 5 metriä leveä reunavyöhyke, joka kaavamääräyksen perusteella tulee säilyttää luonnontilaisena. Kaavahankkeen yhteydessä on tutkittu, että uuden tielinjauksen luiskat voidaan suunnitella siten, että ne eivät ulotu liito-oravan ydinalueelle. Kohta on tarvittaessa myös ratkaistavissa tukimuurilla.

Liito-oravalle elinympäristöä (n. 0,2 ha) pysäköintialueen ja tenniskentän väliltä rakennetaan kaavaratkaisun myötä. Tämä merkitsee kolmen yksittäisen papanapuun kaatamista. Puiden kaatamisesta on neuvoteltu ympäristöviranomaisen kanssa. Ydinalue rajautuu Soukanmetsän laajaan metsäalueeseen ja liito-orava latvusyhteydet Soukanväylän yli on kaavaratkaisussa turvattu kahdesta kohdasta. Soukanmetsän kallioalue on metsätyypiltään suurilta osin liito-oravalle huonosti soveltuva kalliomännikköä, mutta varsinkin Soukanväylän reuna-alueilla sekä Soukanväylän itäpuolella löytyy paljon liito-oravalle soveltuvaa lehtomaista ja tuoretta kangasmetsää, joissa kasvaa myös ruokailuun soveltuvia puita (haapaa, tervaleppää, kuusia). Koilliskulman ylityskohta on turvattu osoittamalla tontin ja Soukanväylän väliin noin 10 metriä leveä suojaviheralue (EV-1).

Kaavaratkaisu ei merkittävissä määrin vähennä yleiseen virkistykseen käytettävissä olevaa metsää, sillä täydennysrakentaminen sijoittuu pääosin nykyiselle tontille ja pienessä määrin Soukanväylän varren suojaviheralueelle, jolla ei sijaitse virallisia ulkoilureittejä sekä todella pienessä määrin katualueelle ja urheilualueelle.

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Asemakaavan muutos mahdollistaa asukasmäärän kasvun, mikä toteutuessaan oletettavasti tulee lisäämään palvelujen kysyntää. Tämä saattaa edesauttaa palvelutarjonnan paranemista Soukassa. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen sosiaalisiin oloihin eikä kulttuuriin.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen metsäisen ympäristön väheneminen aiheuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden perusteella voimakasta huolta alueen virkistysarvojen vähenemisestä. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä asemakaavan muutosalueen pohjois- ja keskiosa muuttuu nykyistä rakennetummaksi. Asemakaavan muutosalueen etelä osassa U^4 -alue muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL) vastaamaan alueen nykyistä virkistysmetsäkäyttöä, osaltaan muutos mahdollistaa myös liito-oravan huomioimisen paremmin. Asemakaavan muutoksessa virkistysalueen laajuus ei pienene. Asemakaavan muutosalueen eteläosan luonne säilyy pääosin entisellään, mutta sen olosuhteita suojellaan nykyistä kattavammin alueella sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan vuoksi.

Soukanmetsän lähivirkistysalue säilyy jatkossakin yhtenäisenä ja alue on tunnistettu tärkeäksi säilytettäväksi lähimetsäksi. Asukkaiden pääsy ja käyttöoikeus virkistysalueelle säilyy. Myös asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 33039 ja Soukanväylän välissä säilyy korttelin 33039 eteläpuolisiin metsäisiin alueisiin yhtyvä puustoinen vyöhyke.

5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen edellyttää maankäyttöneuvottelujen perusteella sovittujen korvausten suorittamisen kaupungille.

Alueen toteutuksen myötä lisääntyvä asukasmäärä kasvattaa kaupungin tuloja verotuksen kautta.

Kuluja kaupungille aiheutuu kunnallistekniikan rakentamisen myötä. Asemakaavan muutos edellyttää muun muassa Alakartanontien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien Kastevuorenkujan jalankulkuyhteyden rakentamista.

Kuluja kaupungille aiheutuu kunnallisen palvelutuotantovelvoitteen myötä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen voi alkaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma (YIT, Ark´Idea ja Nomaji). Se käsittää korttelisuunnitelman (Ark´Idea) sekä pihasuunnitelman ja hulevesien hallintasuunnitelman sekä hulevesien hallinnan periaatteet (Nomaji).
Se yhdessä varsinaisten kaavakartan ja kaavamääräysten kanssa muodostaa toteuttamista ohjaavan aineiston.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seuranta jää rakennuslupaviranomaisten tehtäväksi. Rakennuslupaa myönnettäessä tulee kaavan asettamat tavoitteet ja määräykset ottaa huomioon.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelua koskevat päätökset

Soukan täydennysrakentamisen visio ja yleissuunnitelma 19.4.2020 (Espoo, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll). Merkitty tiedoksi 16.5.2018 kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 13.5.-12.6.2019. Mielipiteitä saatiin yhteensä 8 ja lausuntoja 1.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä asemakaavan muutoksen hakijan Asunto Oy Merisoukan ja YIT Rakennus Oy:n sekä viitesuunnitelmaa laatineiden Arkkitehtitoimisto Ark´Idea Oy:n ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy:n kanssa.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadintaan liittyvien suunnitteluvaiheiden myötä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja alueen luontolausunto on huomioitu muun muassa seuraavasti:
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavan viitesuunnitelman verrattuna asemakaavan muutosehdotuksessa rakentamisen määrää on pienentynyt kolmesta rakennuksesta kahteen, noin 900 k-m^2:llä, ja rakennusten sijainti on tarkentunut. Pihajärjestelyt ovat muuttuneet niin, että sisäisen ajoyhteyden sijainti on siirtynyt rakennusten itäpuolelle ja pihat uusien rakennusten länsipuolelle. Tällä on muodostettu suojaisaa piha-aluetta, pienennetty tarvittavien ajoyhteyksien tilatarvetta ja osaltaan pienennetty tarvittavaa rakennettavaa tontin alaa. Asemakaavan muutosehdotuksessa huomioitu liito-oravien suojelu, turvaten liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka suojelu sekä turvaten liito-oravan ekologiset yhteystarpeet muun muassa säilyttäen korttelin 33039 ja Soukanväylän katualueen välissä noin 10 metriä leveä puustoinen suojaviheralue ja Soukanväylän ylityspaikat. Asemakaavanmuutosalueella on pystytty säilyttämään osallistumis- ja arviointisuunnitelman viitesuunnitelmaan verrattuna enemmän metsää muun muassa säilyttäen korttelin 33039 eteläpuolinen metsäalue on lähes säilytetty nykyisessä laajuudessaan.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut arkkitehti Lauri Kolttola, maisema-arkkitehti Marie Nyman ja liikennesuunnittelija suunnitteluinsinööri Kaisa Lahti.

7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Ajankohta	Käsittelytieto
13.5.-12.6.2019	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä MRA §30 mukaisesti
13.5.2020	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRA §27 mukaisesti.
1.6.-1.7.2020	Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä MRA §27 mukaisesti.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Lauri Kolttola
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

0 50 100 m

ajorata

tonttiliittymä, ajoyhteys

yhdistetty jalankulku- ja pyörätie

jalkakäytävä

ulkoilutie

katualue

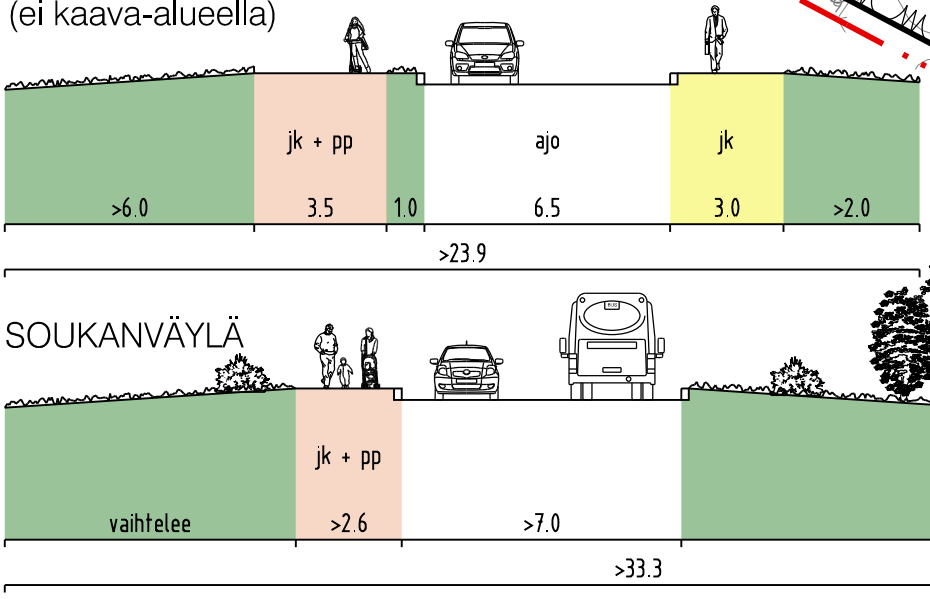
joukkoliikennepysäkki

pysäköinti

kiveys / saareke

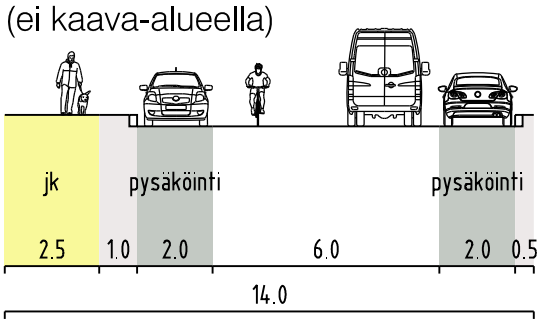
OHJEELLISET
POIKKILEIKKAUKSET
1:200

ALAKARTANONTIE
(ei kaava-alueella)



SOUKANVÄYLÄ

KASTEVUORENKUJA
(ei kaava-alueella)



Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Liikennesuunnitteluyksikkö
Trafikplaneringsenheten

SOUKKA II
Asemakaavan muutos

KATUKARTTA

Vaihe	a
Asianumero	4781/10.02.03/2018
Piirtäjä	TPä
Suunnittelija	KLL
Konsultti	-
Konsultin suun / tark	-
Päivämäärä	29.04.2020
Liite	2
Piir. nro	7287
Alue	411308
Koordinaatisto	Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä N2000
Mittakaava	1:1000
	KSL _

Espoo Soukka II Havainnekuva Aluenumero 411308 Asianumero 478/10.02.03/2018 Ksl (Kaavaehdotus) 29.4.2020

0 50 100 150 m