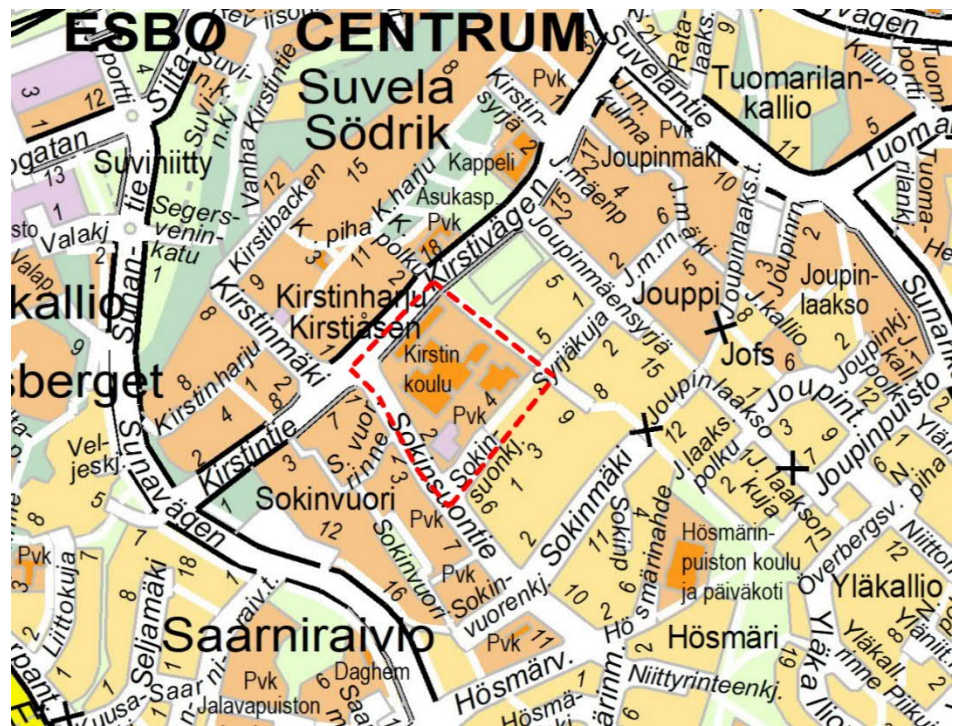


**Alue 611520**  
**Sokinsuonkuja**  
 Asemakaavan muutos

Asianumero 1756/10.02.03/2018

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Nykyisten liikerakennusten ja palveluiden tilalle suunnitellaan asuinkerrosto-  
 loja ja kaupan palveluita. Lisäksi tarkastellaan Kirstin koulun tonttia osana  
 Suvelan kehittämistä.



Kuva: suunnittelualan sijainti opaskarttapolhjaalla.



Kuva: alustava suunnittelualan raja us ortokartalla.

## LÄHTÖKOHDAT

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Espoon keskuksen kaupunginosassa, Suvelan alueella, Kirstintien ja Sokinsuontien risteyksessä. Suunnittelualueeseen kuuluu Sokinsuonkujan varrella sijaitsevat liike- ja palvelurakennukset, Kirstin koulun tontti sekä ympäröivät katualueet. Varsinaisen kaavanmuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

### Alueen nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Suvelassa. Alueen länsi- ja pohjoispuoli ovat kerrostaloalueita ja Sokinsuonkujan eteläpuolella alkaa pientalovaltaisempi alue.

Sokinsuontien ja Sokinsuonkujan risteyksessä sijaitsee pieni ostoskeskus, joka on arvokas alueen palvelurakenteelle. Rakennuksena se on kuitenkin elinkaarensa loppupuolella ja peruskorjauksen tarpeessa. Tilallisesti rakennus ei myöskään vastaa nykytarpeita.

Sokinsuonkujan päässä sijaitsee palvelukeskus Suvis, joka on Suvelalle sisällöllisesti ja toiminnallisesti tärkeä opiskelu-, harraste- ja vapaa-ajanpaikka. Rakennuksena toimintakeskus Suvis on myös peruskorjauksen tarpeessa.

Kirstintien varrella sijaitsee Kirstin koulu ja sen yhteydessä sijaitseva päiväkotikoulu. Koulua peruskorjataan parhaillaan jo tehtyjen suunnitelmien mukaisesti. Kirstintien varteen on sijoitettu koulun väliaikaisia väistötiloja siirrettävään rakennukseen.

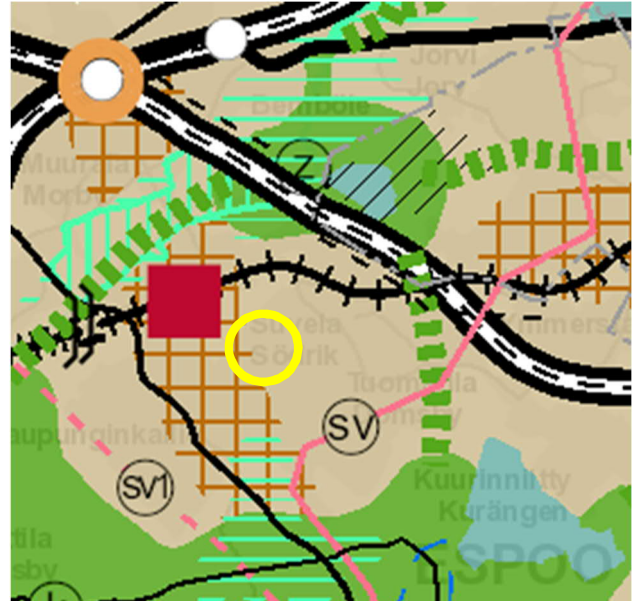
### Maanomistus

Korttelin 40014 tontti 1 sekä katualueet ja pääosa puistoalueista ovat kaupungin omistuksessa. Korttelin 40014 tontit 2 ja 3 sekä kaksi puistoksi kaavoitettua tilaa (1:46 ja 1:44) ovat yksityisessä omistuksessa.

### Kaavoitustilanne

**Uudenmaan maakuntakaavassa** (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

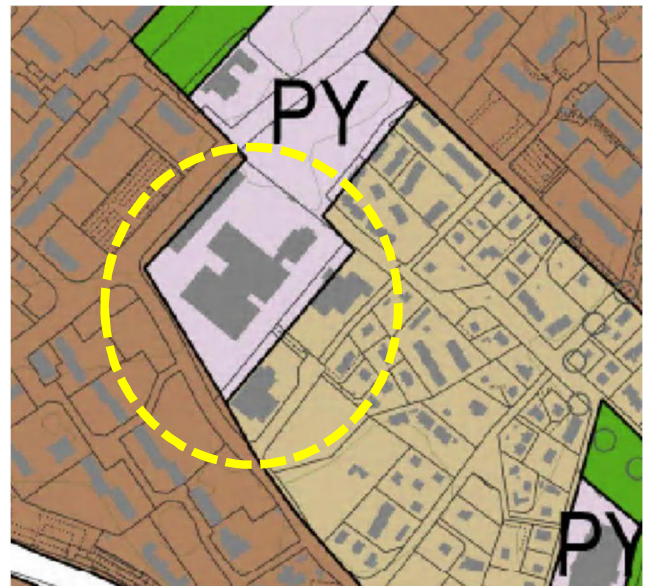
Maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa suunnittelualue sijoittuu Espoon keskuksen keskustatoimintojen sekä siihen liittyvän tiivistettävän alueen läheisyyteen.



Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

**Espoon pohjoisosien (osa I) yleiskaavassa** Kirstin koulun alue on varattu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Suunnittelualueen eteläreuna on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi.

Suunnittelualue kuuluu vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueeseen. Vireillä olevan yleiskaavan luonnoksessa alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi ja osin asuntovaltaisiksi alueeksi A1, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 0,6-1,5.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella voimassa olevat **asemakaavat**:

**Suvela I, alue 611500** (hyväksytty 8.9.1971)

Korttelin 40014 tontti 1 on siinä osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), autopaikkoja rakennettava 1 / 1,5 työntekijää kohden. Kerrosluku on II ja tehokkuus  $e=0,5$ . Rakennusoikeudeksi muodostuu tällöin noin 10 550 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi kaava osoittaa suunnittelualueelle Sokinsuontien katualuetta.

**Suvela I-II, muutos, alue 611504** (hyväksytty 10.4.1985)

Korttelin 40014 tontti 2 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kerrosluku on II ja rakennusoikeus 2450 k-m<sup>2</sup>.

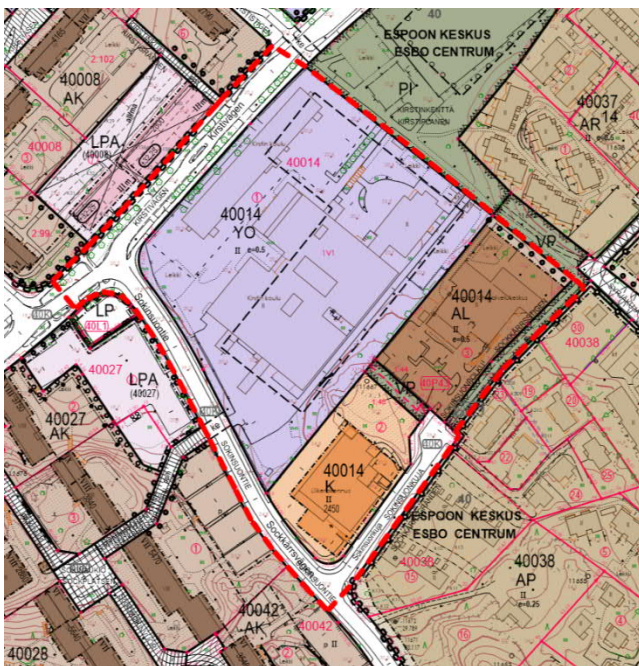
Korttelin 40014 tontti 3 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kerrosalasta enintään 2/3 saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Kerrosluku on II ja tehokkuus  $e=0,5$ . Rakennusoikeudeksi tulee tällöin noin 2510 k-m<sup>2</sup>, josta asumiseen saa osoittaa noin 1670 k-m<sup>2</sup>.

K- ja AL-korttelialueille saa liiketilojen lisäksi sijoittaa sellaisia palvelu- ja työtiloja, jotka eivät aiheuta mainittavaa häiriötä asumiselle. Autopaikkoja on rakennettava 1 / 50 liiketilan k-m<sup>2</sup>.

K- ja AL-kortteleiden lisäksi kaava osoittaa suunnittelualueelle puisto- ja katualueita.

**Suvela I Kirstinmäki, alue 611515** (hyväksytty 27.5.1996)

Kaava osoittaa alueelle Kirstintien katualuetta.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

## MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

### Tavoitteet

Vireillä olevassa yleiskaavatyössä suunnittelualueelle tavoitellaan keskustatoimintojen aluetta, joten asema-kaavatyön kaupunkirakenteellisena tavoitteena on osoittaa alueelle toiminnallisesti monipuolinen kokonaisuus.

Kaupunkikuvallisesti pyritään luomaan Sokinsuontielle selkeä paikka, joka tukee Suvelan keskustan kehitymistä sekä liiketoiminnan edellytyksiä. Yhtä lailla on tärkeää löytää tasapaino tiivistyvän kaupunkirakenteen ja Sokinsuonkujan eteläpuolelta alkavan pientaloalueen välille.

Palveluiden osalta selvitetään Kirstin koulun tontin toiminnan laajennustarpeet ja -mahdollisuudet. Osa palveluista (mm. neuvola) sijoittuu jatkossa Espoon keskukseen.

### Suunnitelman kuvaus

Alueelle on laadittu viitesuunnitelma, jossa on alustavasti tutkittu asuin- ja liikerakentamiselle suunniteltua aluetta monen erilaisen ratkaisumallin kautta. Konsulttityön tuloksena on syntynyt kolme erilaista massoitteluvaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan kaupunkikuvallisesti sekä tuottamansa asuinympäristön osalta.

Alustavien suunnitelmien mukaiset vaihtoehdot Sokinsuonkujan varrelle mahdollistavat noin 14 000 -15 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamista, ja niiden yhteyteen noin 1200 k-m<sup>2</sup> liikerakentamista. Koulun tontille on tutkittu pienimuotoista täydennysrakentamista.

### V1, Pitkät talot

asuminen 13 900 k-m<sup>2</sup>, liiketila 1200 k-m<sup>2</sup>  
kerrosluku IV-VIII

Vaihtoehto uudelleen tulkitsee Suvelan alueen alkuperäistä kaupunkisuunnittelullista ideaa ja nauhamaisista rakennetta. Tontin reunoille sijoitetuista osin yhteenliitetyistä lamellitaloista koostuu muodoltaan selkeä korttelikokonaisuus. Nauhamaisten maaston mukaan polveilevien talorivien väliin muodostuu tilallisesti yhtenäinen suuri yhteispiha, joka rytmittyy erilaisiksi osa-alueiksi. Lamellitalo on talotyypinä alueella tuttu.

### V2, Kuutiotalot

asuminen 14 400 k-m<sup>2</sup>, liiketila 1200 k-m<sup>2</sup>  
kerrosluku IV-VIII

Vaihtoehto pohjaa Suvelan uudempaan kehitysvaiheeseen ja luo talotyypin myötä yhteyden vielä

toteutumattomaan Suvelan Onnen suurkortteliin, joka sijaitsee Kirstintien toisella puolella. Kortteli koostuu tehokkaista syvärunkoisista pistetalosta, joiden korkeus vaihtelee ympäristön mukaan. Pistetalojen väleihin muodostuu pienimuotoisempien pihojen ketju - iso yhteispiha sijoittuu nykyisen kalliokumpareen ympärille. Syvärunkoinen pistetalo tarjoaa näkymiä eri suuntiin ja on suhteellisen tehokkuutensa takia uudistuotannossa suosittu. Esitetty massa on erityisen kompakti ja energiatehokas, mutta talojen mittakavaa voitaisiin pienentää esimerkiksi korkeus- ja/tai sivuttaissuuntaisella jäsentelyllä.

### V3, Pistetalot

asuminen 14 940 k-m<sup>2</sup>, liiketila 1200 k-m<sup>2</sup>  
kerrosluku IV-VII

Vaihtoehtojen ajatuksena on tuottaa korttelin tehokkuudesta huolimatta suhteellisen pienimittakavaista ympäristöä. Vaihtoehto pohjaa Suvelan alueelle uuteen talotyypin - pienehköön pistetaloon. Talomasoja on lisäksi jäsenelty sekä korkeus- että sivuttaissuunnassa siten, että tuloksena on erityisen pienipiirteistä kerrostalorakentamista. Pienten pistetalojen väliin muodostuu polveileva, mutta kuitenkin yhtenäinen pihakokonaisuus. Kaikki asunnot avautuvat vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Kuvamateriaalia suunnitelmista on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

### Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

### Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osin arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa.

Vaikutusalueena ovat kortteli 40014 ja sen lähiympäristö. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

## OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### Osalliset

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

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** (MRL 63 §) Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat.

### Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 21.10.–19.11.2019. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 19.11.2019 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: [kirjaamo@espoo.fi](mailto:kirjaamo@espoo.fi). Kirjaamon käyntiosoite on Silta-  
katu 11, kauppakeskus Entresse.

Kaavan nimi ja aluenumero (Sokinsuonkuja, 611520) on mainittava.

**Tiedotus- ja keskustelutilaisuus** järjestetään Valtuustotalon kahviossa (Espoontie 5) 23.10.2019 klo 17.30-19.00. Suunnittelijat ovat paikalla kello 17.00 alkaen.

### Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsitteilyn jälkeen lähetetään kaupungin vastineet kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa

ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtävillä (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

### Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

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

### Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla [www.espoo.fi/kaavakuulutukset](http://www.espoo.fi/kaavakuulutukset).

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

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä.

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

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

### Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Arkkitehti Jenni Mikkola, p. 043 825 2864

Maisema-arkkitehti Anja Karhula, p. 046 877 3742

Suunnitteluinsinööri Markus Pasanen (liikennesuunnittelu), p. 043 824 7351

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

### Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

---

## Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 7.10.2019

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen, Kaupunkisuunnittelujohtaja

## KUVIA VALMISTELUAINEISTOSTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvälähteinä toimineet suunnitelmat:

- Suvelan sydän, Helsinki Zürich Office Oy, 24.11.2017



Asemapiirustus: V1, Pitkät talot



Perspektiivi: V1, Pitkät talot



**Asemapiirustus: V2, Kuutiotalot**



**Perspektiivi: V2, Kuutiotalot**



**Asemapiirustus: V3, Pistetalot**



**Perspektiivi: V3, Pistetalot**