

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Soukka II

Asemakaavan muutos

33. kaupunginosa, Soukka. Kortteli 33039 sekä sen lähiympäristö

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.5.2020 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7251.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 1.6.-1.7.2020 .

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 muistuttajaa.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Lauri Koltola, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kaisa Lahti, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Anja Karhula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

1 Yleistä muistutuksista

Muistutuksia jätettiin yhteensä 2 kappaletta.

Esitetyissä muistutuksissa pääkohtia olivat seuraavat:

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

2 Täydennysrakentamisen nähdään olevan ylipäättään väärässä paikassa. Alue nähdään ekologisesti liian arvokkaaksi rakennettavaksi ja täydennysrakentamisen nähdään aiheuttavan haittoja.

Muistutuksissa alueen nähdään olevan luonnoltaan erittäin arvokas. Muistutuksissa täydennysrakennushankkeen todetaan olevan väärässä paikassa, sillä se aiheuttaa meluhaittaa Soukanväylän toisella puolen sijaitsevalle omakotialueelle, tuhoaa ja heikentää ekologisesti tärkeää viheryhteyttä ja yhtenäistä kallioselännettä sekä heikentää myös liito-oravan elinmahdollisuuksia alueella. Lisäksi sen kuvataan olevan tehoton ja näin hyödytön lisäasukkaiden saamiseksi sekä sen sijaitsevan turhan kaukana metroasemasta.

Yhdessä muistutuksessa Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutosehdotukseen liittyvän suunnitelman nähdään hieman parantuneen ensimmäiseen suunnitelmaan (Tarkoittaen ilmeisesti OAS:ssa valmisteluaineiston alustavaa viitesuunnitelmaa) verrattuna, korttelin 33039 ja Soukanväylän välissä olevan kallion ja havaitun liito-orava-alueen säästämisen johdosta, mutta todetaan kuitenkin esimerkiksi tenniskentän vierustan suurten haapojen olevan jäämässä talojen alle ja esitetään huoli, että niissä voi elää liito-orava. Jatkoksi muistutuksessa ilmaistaan alueen olevan muutenkin oikeastaan ekologisesti aivan liian arvokas uhrattavaksi rakentamiskäyttöön.

Vastine:

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen asemakaavan muutokseen liittyvästä meluselvitystä on tehty täydentäen tuore versio. Kohteen meluselvityksessä (Meluselvitys Soukka II alue 411308, Espoo, Helimäki Akustikot 2020) on tutkittu myös asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen melunheijastavuutta ja sen vaikutusta Soukanväylän itäpuolisen pientaloalueen meluhaittoihin. Selvityksen laskentatulosten mukaan asemakaavan muutoksen mahdollistaman täydennysrakentamisen mukaisten rakennusmassojen heijastusvaikutus ei kasvata melutasoja Soukanväylän itäpuolisella alueella. (Lisää tietoa asiasta meluhaitta-aiheeseen keskittyvän kohdan 5 vastineessa.)

Asemakaavan muutoksessa alueella mahdollistettava täydennysrakentaminen on sijoitettu asemakaavan muutosalueella sijaitsevan rinteiden alaosaan, rinteiden muotoa mukaillen. Lisäksi asemakaavan muutoksen pykälässä 4, Kaupunkikuva, rakennukset edellytetään sovitettavan maastoon maastomuotoja seuraten. Näillä keinoin asemakaavan muutoksessa mahdollistettavaa rakentamista edellytetään sovitettavan muistutuksissa mainittuun kallioselänteeseen.

Asemakaavan muutoksessa rakentaminen on sovitettu ympäristöön ja korttelin 33039 on korttelissa olevia rakennuksia huomioitu. Asemakaavan muutoksen myötä kaupunkirakennetta tiivistetään alueella, joka sijaitsee metroasemaan nähden hyvällä saavutettavuusvyöhykkeellä, noin 600 metrin etäisyydellä tulevasta metroasemasta. Näin asemakaavan muutos mahdollistaa lisäasutuksen nykyisen kaupunkirakenteen piirissä ja metroaseman vaikutusalueelle ilman runsasta uuden infrastruktuurin, esimerkiksi uusien katujen, rakentamistarvetta.

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä koko asemakaava-alueelle on laadittu luontolausunto ja liito-oravaselvitys (Lausunto Espoon Soukan Alakartanontie 2:n alueen luontoarvoista, Yrjölä 2019). Luontolausunnon perusteella asemakaava-alueella on selvästi huomattavissa ihmisvaikutus, vaikka alueella onkin myös melko luonnontilaisen kaltaista metsäympäristöä; mäntyvaltaisia kalliometsiä, kuusi-haapamäntysekametsää sekä tuoretta kangasta. Alueella ei kuitenkaan tutkitusti ole merkittäviä ekologisia arvoja tai suojeltavia luontotyyppisiä. Tarvittavat ekologiset yhteydet on huomioitu kaavaratkaisussa. Suurin osa alueen metsäisistä ja puustoisista alueista sijoittuu rakennettavan alueen ulkopuolelle, ja myös piha-alueilla puustoa tulaa kaavassa määrätysti säilyttämään.

Luontolausunnon yhteydessä laaditussa liito-oravaselvityksessä kaava-alueelta löytyi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä. Luonnonsuojelulain suojaama lisääntymis- ja levähdyspaikan ympäristö on rajattu liito-oravan ydinalueeksi, joka on suojeltu myös kaavamääräyksin. Asemakaavan muutosalueen itäpuolella on säästetty liito-oravalle soveltuvaa metsäistä puustoalaa. Lisäksi luontolausunnon perusteella tunnistettiin kaksi liito-oravalle tärkeää Soukanväylän ylityskohtaa, jotka on turvattu kaavaratkaisussa. Liito-oravaesiintymältä on siis yhteydet Soukanväylän itäpuolen Riilahden liito-oravaesiintymään sekä Soukanmetsän laajempaan virkistysalueeseen, jolla on myös useita liito-orava-alueita. Asemakaavan muutoksessa osoitettu ekologinen yhteys toimii myös muiden eläinlajien kulkuyhteytenä.

Tontilla sijaitsevan liito-oravalle soveltuvan metsäalueen osittainen rakentaminen on mahdollista, sillä liito-oravalle säilyy riittävästi ruokailuun ja liikkumiseen sopivaa elinympäristöä Soukanmetsässä ja Soukanväylän itäpuolella. Asemakaavan muutoksen laatimisen aikana alueen liito-oravista ja rakentamisen yhteensovittamisesta on pidetty työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Liito-oravan ydinalue on sovitusti säilytetty rakentamisen ulkopuolella. Soukanväylän molemmat ylityspaikat asemakaavan muutosalueen koillis- ja kaakkoiskulmissa sekä puustoinen yhteys ydinalueelta niille on sovitusti turvattu asemakaavan muutoksessa.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan ja säilytetään liito-oravan ydinalue ja turvataan liito-oravan kulkuyhteydet. Liito-oravien ydinalue ja kulkuyhteydet on rajattu korttelin 33039 ulkopuolelle ja huomioitu asemakaavan muutoksessa seuraavasti:

- 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 muutoksessa VL-merkinnällä lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle ja se ulottuu myös EV-1 -merkinnällä suojaviheralueeksi osoitetulle alueelle ja Soukanväylän katualueelle. Liito-oravan ydinalueen suojaksi korttelin 33039 eteläosaan osoitetaan alueen osa, joka tulee säilyttää luonnontilaisena ja puusto suojata työmaa-aikana.

- Korttelin 33039 ja Soukanväylän välistä asemakaavan muutosalueen eteläosaan ulottuvan 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. Asemakaavan muutoksen mahdollistavan täydennysrakentamisen elinympäristön viihtyisyyden vuoksi ja EV-1 alueen puuston säilymisen turvaamiseksi asemakaavan muutoksessa korttelin 33039 itäosassa sijaitseva kalliokumpare osoitetaan ohjeellisesti alueen osaksi, 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.

Asemakaavan muutoksen mahdollistava rakentaminen sijoittuu pääosin nykyiselle korttelialueelle. Asemakaavan muutosalueen eteläosan luonne säilyy pääosin entisellään, mutta sen olosuhteita suojellaan nykyistä kattavammin alueella sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan vuoksi.

3 Alueen kaikki metsä-, viher- ja kallioalueet vaaditaan säilytettävän ja suojeltavan rakentamiselta.

Muistutuksissa vaaditaan, että viheralueet on pyrittävä säilyttämään nykyisellään. Alueen metsä- ja kallioalueet vaaditaan säilytettävän eikä niille sijoituvaa rakentamista nähdä hyväksyttäväksi mahdollistaa eikä toteuttaa.

Muistutuksissa painotetaan alueen olevan osa laajaa metsäistä kallioylänköä, joka kuuluu säilyttää yhtenäisenä.

Alueen kallioselänteiden ympäristöineen kerrotaan olevan runsaassa ulkoilukäytössä ja ilmaistaan sen jo itsessään velvoittavan säilyttämään alueen upeana kokonaisuutena.

Vastine:

Asemakaavan muutoksen myötä kaupunkirakennetta tiivistetään alueella, joka sijaitsee metroasemaan nähden hyvällä saavutettavuusvyöhykkeellä, noin 600 metrin etäisyydellä tulevasta metroasemasta. Rakentamisen sijoittelussa ja

suunnitteluperiaatteissa on huomioitu myös vaikutukset maisemaan. Asemakaavan muutoksessa uutta rakentamista sijoittuu pääosin nykyiselle korttelialueelle, jolla täydennysrakentaminen on sijoitettu rinteiden alaosaan, rinteiden muotoa mukaillen. Rakennukset on sovittava maastoon maastonmuotoja seuraten. Luontolausunnon perusteella asemakaava-alueella on selvästi huomattavissa ihmisvaikutus, vaikka alueella onkin myös melko luonnontilaisen kaltaista metsäympäristöä. Alueella ei kuitenkaan tutkitusti ole merkittäviä ekologisia arvoja tai suojeltavia luontotyyppisiä. Suurin osa alueen metsäisistä ja puustoisista alueista sijoittuu rakennettavan alueen ulkopuolelle, ja myös piha-alueilla puustoa tullaan kaavassa määrätysti säilyttämään.

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu sen liittyminen Soukanmetsän laajaan virkistysalueeseen ja ekologisesti tärkeään kaupunkimetsäkokonaisuuteen. Soukanmetsän viher- ja virkistysalueista muodostuva kokonaisuus on säilytetty mahdollisimman laajana, yhtenäisenä ja laadukkaana. Asemakaavan itäosassa oleva suojaviheralue kapenee, mutta sen rooli ei ole ollut virkistysalueen näkökulmasta merkittävä, eikä sillä ole kulkenut ulkoilureittejä. Asemakaavan muutosalueen eteläosan luonne säilyy pääosin entisellään, mutta sen olosuhteita suojellaan nykyistä kattavammin alueella sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan vuoksi. Lähivirkistysalueelle on kuitenkin myös osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureittiyhteys Soukanmetsän länsiosista Soukanväylälle.

4 Muistutuksissa painotetaan, että alueen viheryhteyksiä ei saa heikentää. Asemakaavan muutoksen nähdään heikentävän alueen viheryhteyksiä ja asemakaavan muutosehdotuksessa Soukanväylän katualueen ja korttelin 33039 väliin osoitettua ekologinen yhteystarpeen sisältävää EV-1 -suojaviheraluetta pidetään liian kapeana.

Muistutuksissa painotetaan, että alue on luonnoltaan erittäin arvokas ja siellä kulkee niin länsi-itäsuuntainen kuin etelä-pohjoissuuntainenkin viheryhteys, joita ei saa missään nimessä heikentää kaventamalla! Muistutuksissa nähdään asemakaavan muutosehdotuksen heikentävän alueen viheryhteyksiä.

Muistutuksissa yhteyksien kerrotaan olevan jo tällä hetkellä aika heikolla pohjalla, koska ympärillä on jo rakennettu paljon. Viheralueiden ja niitä yhdistävän verkoston kunnollisen säilyttämisen muistutetaan olevan erittäin tärkeää luonnon monimuotoisuuden köyhdyttämisen lopettamiseksi, johon Suomen kerrotaan sitoutuneen vuoden 2020 loppuun mennessä.

Muistutuksissa pureudutaan erikseen tarkemmin korttelin 33039 itälaitaan osoitettuun pysäköintialueeseen ja korttelin nykyisen pysäköintialueen laajennuksen, joiden todetaan kaventavan korttelin ja Soukanväylän väliin sijoittuvaa entisestään kapeaa metsäistä suojaviheraluetta ja sille sijoittuvaa viheryhteyttä.

Muistutuksissa korttelin ja Soukanväylän väliin asemakaavan muutosehdotuksessa osoitetun ekologisen yhteystarpeen sisältävän EV-1 -suojaviheralueen ja asemakaavan muutosehdotukseen liittyvissä suunnitelmissa esitetyn latvusyhteyden ei nähdä olevan riittäviä turvaamaan viheryhteyttä vaan sen nähdään heikentyvän ja muodostuvan vain muutamasta puusta.

Vastine:

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu alueen ekologiset ja virkistykselliset arvot. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu sen liittyminen Soukanmetsän laajaan virkistyksellisesti ja ekologisesti tärkeään kaupunkimetsäkokonaisuuteen. Soukanmetsän viher- ja virkistysalueista muodostuva kokonaisuus on säilytetty mahdollisimman laajana, yhtenäisenä ja laadukkaana. Asemakaavan muutosalueen eteläosan luonne säilyy pääosin entisellään, mutta sen olosuhteita suojellaan nykyistä kattavammin alueella sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan vuoksi.

Suojaviheralue kapenee, mutta sen rooli ei ole ollut virkistyksen näkökulmasta merkittävä, eikä sillä ole kulkenut ulkoilureittejä. Asemakaavamuutosalueen itäosassa olevalla suojaviheralueella ei myöskään ole merkittäviä ekologisia arvoja tai suojeltavia luontotyyppisiä. Suojaviheralueen ekologinen rooli yhteysalueena on kuitenkin tunnistettu ja turvattu kaavamutoksessa:

- Korttelin 33039 ja Soukanväylän välistä asemakaavan muutosalueen eteläosaan ulottuvan suojaviheralueen kaavamääräystä muutetaan EV-1 -merkinällä suojaviheralueeksi, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Lisäksi Soukanväylän katualueelle asemakaavan muutoksessa osoitetaan eko-1 -merkinnällä alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Katualueen puustoa Soukanväylän molemmin puolin tulee tällöin hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen yhteys, mikä vahvistaa osaltaan suojaviheralueen toimintaa ekologisena yhteysalueena. Suojaviheralueelle (EV-1) ja Soukanväylän katualueelle jää nykyistä luonnontilaisen kaltaista puustoista aluetta 15-20 metrin leveydeltä. Suojaviheralueen leveyden riittävyys ekologian näkökulmasta on varmistettu neuvotteluissa Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

5 Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn mukaisen täydennysrakentamisen nähdään aiheuttavan meluhaittoja Soukanväylän itäpuoliselle alueelle.

Muistutuksissa ilmaistaan asemakaavan muutosehdotukseen liittyvässä meluselvityksen keskittyttävän lähinnä suunniteltuihin taloihin kohdistuviin meluhaittoihin. Muistutuksissa nähdään suunnitellun täydennysrakentamisen mukaisten rakennusmassojen kimmottavan Soukanväylän, yhä vain lisääntyvän liikenteen, liikennemelua tehokkaasti Soukanväylän vastakkaisella puolella olevalle omakotialueelle.

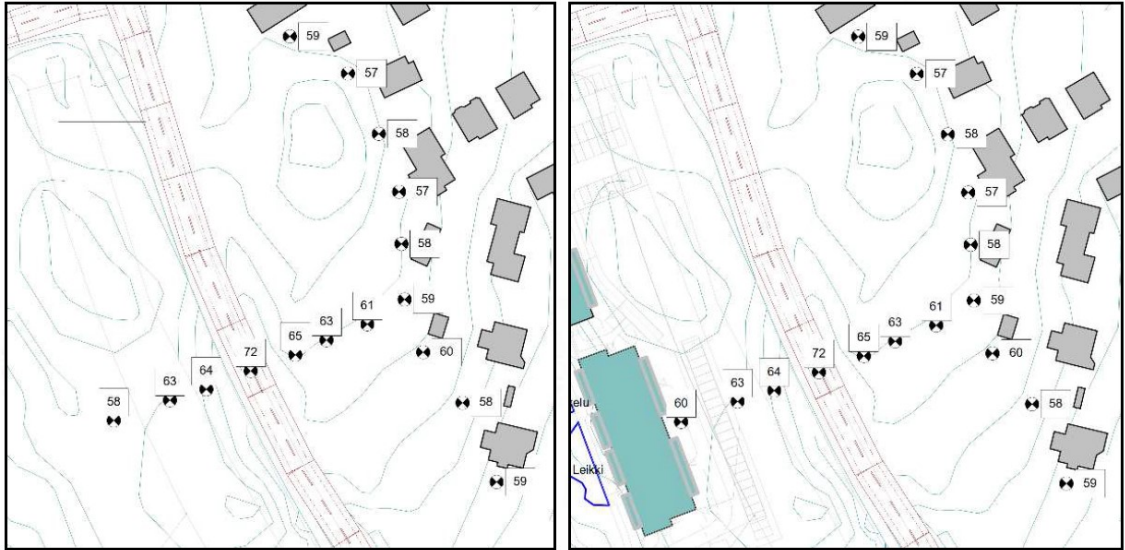
Edellä mainitun johdosta kuvataan muistutuksissa alueelle rakentamisen olevan erityin kyseenalaista ja todetaan, että ainakin myös heijastuvan melun haitat tulisi selvittää.

Vastine:

Kohteeseen on asemakaavamuutoksen hakijan toimesta teetetty meluselvitys (Meluselvitys Soukka II alue 411308, Espoo, Helimäki Akustikot 2020). Selvityksen tarkoituksena oli selvittää tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet asemakaavan muutosta varten, jotta vaadittavat asuinrakennusten ja oleskelualueiden melutason ohjearvot täyttyvät (valtioneuvoston päätös nro 993/1992).

Meluselvityksessä on tutkittu myös uusien rakennusmassojen meluvaikutuksia Soukanväylän vastakkaisen puolen omakotialueelle. Rakennuksen julkisivusta tai muusta kovasta pinnasta heijastuva ääni voi kasvattaa melutasoja melulähteen ja heijastavan pinnan välillä. Vaikutus on sitä voimakkaampi, mitä lähempänä tietä ja mitä suurempi julkisivu on.

Selvityksessä liikenteen aiheuttamia äänitasoja mallinnettiin melulaskentaohjelmistolla CadnA 2019. Laskentatulosten mukaan tässä kohteessa uusien rakennusmassojen heijastusvaikutus on mitätön eikä se kasvata melutasoja. Alla olevassa kuvassa on esitetty melutasot ennen ja jälkeen tutkittavan kohteen rakentamista. Melutasot on mallinnettu useassa pisteessä kohteen ja Soukanväylän toisella puolella olevien naapureiden välillä ja naapuritonttien rajalla. Kuvista voidaan havaita, että heijastusvaikutus nostaa melutasoja vain lähellä kohdetta ja muualla tieltä (Soukanväylä) suoraan kantautuva ääni määrää melutasot.



Kuva: Mallinnetut melutasot (dB) kohteen lähellä ja Soukanväylän toisella puolella ennen ja jälkeen kohteen rakentamisen

6 Asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettuja pysäköintialueita vaaditaan muutettavan vähemmän tilaa vieviksi ja näin säästämään enemmän metsäistä ympäristöä.

Muistutuksissa esitetään, että asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin itälaidalle osoitettu pysäköintialuetta ja nykyisen pysäköintialueenlaajennus tulisi poistaa. Ne poistamalla voitaisiin Soukanväylän ja korttelin välissä sijaitsevan viheryhteyden kaiventuminen välttää, jättää paikalle kunnon metsä ja torjua heijastuvan melun haittoja.

Muistutuksissa pysäköintipaikkojen tarve esitetään ratkaistavan tekemällä korttelin 33039 taloyhtiön nykyisestä pysäköintialueesta kaksikerroksinen tai sijoittavalla täydennysrakentaminen korttelin 33039 nykyisen pysäköintialueen ja pysäköintipaikat rakennusten alle.

Vastine:

Täydennysrakentamisen autopaikat on suunniteltu nykyisen pysäköintikentän yhteyteen ja tontin itälaidalle, osin nykyiselle suojaviheralueelle Soukanväylän läheisyyteen. Tällä ratkaisulla uudet asuinrakennukset saatiin sijoitettua tontin väreään ja hiljaiseen osaan. Asemakaavamuutokseen osallistuvan ja kohteen toteuttamista suunnittelevan rakennusyhtiö YIT:n antamien tietojen mukaan kohteen teknistaloudelliset ja asuntomarkkinoihin liittyvät tekijät ovat vaikuttaneet valitun pysäköintiratkaisun valintaan. Soukan alueelle autopaikat on myös tyypillisesti rakennettu pysäköintikenttinä, joten ratkaisu ei poikkea ympäristöstään.

Suojaviheralueelle (EV-1) ja Soukanväylän katualueelle jää nykyistä luonnontilaista metsäistä aluetta kohtuullisesti, 15-20 metriä. Meluselvityksen mukaan uusien rakennusmassojen aiheuttama heijastusvaikutus on mitätön eikä se kasvata melutasoja Soukanväylän itäpuolella.

7 Muistutuksissa täydennysrakentaminen esitetään toteutettavan joko korttelin 33039 olemassa olevat rakennukset korvaamalla, niitä korottamalla tai sijoittaen täydennysrakentaminen korttelin 33039 olemassa olevan pysäköintialueen paikalle.

Tiivistäen muistutuksissa painotetaan, että luontoon siis metsään tai kalliolle ulottuvaa rakentamista ei ole nähdä hyväksyttävänä vaan ainoat hyväksyttävät rakennuspaikat ovat nykyisen pysäköintipaikan päällä ja vanhojen talojen kohdalla.

Muistutuksissa on esitetty nykyisten rakennusten paikalle täydennysrakentamisesta seuraavaa:

Suunnitelmassa on korostettu, että vanhat talot säilyvät. Eikö voitaisi kuitenkin ajatella myös vähän radikaalimpaa ratkaisua?

- Kunnon tiivistäminen saataisiin aikaan purkamalla ikääntyneet ja suunnitellun ikänsä monin verroin ylittäneet korttelin 33039 70-luvulla rakennetut talot. Tilalle voidaan rakentaa esimerkiksi pari yli kymmenkerroksista pistetaloa. Uudet talot vanhojen tilalla mahdollistaisivat myös halutumpien pienten asuntojen rakentamisen liian suurien perheasuntojen tilalle.
- Jos talot halutaan säilyttää, niin edessä olevan suurremontin yhteydessä voidaan niihin lisätä esim. puusta tehtyjä lisäkerroksia.

Kummassakin ratkaisussa mahdollisesti tarvittava lisäpysäköintipaikkatarve voitaisiin ratkaista rakentamalla pysäköintialueelle toinen pysäköintikerros.

Muistutuksissa täydennysrakentamisen sijoittamisesta korttelin 33039 nykyisen pysäköintialueen paikalle esitetään muistutuksissa tiivistetysti seuraavaa:

- Täydennysrakentaminen voitaisiin tehdä luontoa enemmän säätäen rakentamalla pari korkeampaa pistetaloa korttelin 33039 nykyiselle pysäköintialueelle tai pysäköintialueelle ja A -talon paikalle (Tarkoittaen ilmeisesti viitesuunnitelmassa esitettyä A-taltoa). Pysäköintipaikat tulisi rakentaa kyseisten rakennusten alapuolisiin kerroksiin.

Yhdessä muistutuksessa ilmaistaan lähettyviltä löytyvän järkevästi suunniteltu asemakaavan muutoshanke Soukantorin alueella 411125, jossa on hyödynnetty vain valmiiksi rakennettua ympäristöä ja yhtään luontoa ei tuhota sekä ilmaistaan, että Soukka II, alue 411308 tulee tehdä yhtä hyvin.

Vastine:

Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä vaihtoehtoisia tapoja täydennysrakentaa korttelia 33039 on mietitty.

Niin nykyisten rakennusten korottamista kuin purkamistakin on mietitty tapoina täydennysrakentaa korttelia 33039, mutta ne eivät ole valikoituneet tavoiteltavaksi korttelin täydennysrakentamistavoiksi. Korttelin 33039 täydennysrakentamismuutosten nykyisten rakennusten korostaminen on nähty teknisesti ja taloudellisesti hankalaksi, kun on huomioitu muun muassa kohteen teknistaloudellisia ja asuntomarkkinaan liittyviä tekijöitä. Nykyisten rakennusten hyvän kunnan vuoksi korttelin nykyisten rakennusten purkamista ja korvaamista uudisrakentamisella ei ole nähty nykyisten rakennusten kunnossapitoa ja kunnostamista paremmaksi vaihtoehdoksi eikä näin tavoiteltavaksi ratkaisuksi.

Kohteessa teknistaloudelliset ja asuntomarkkinaan liittyvät tekijät ovat vaikuttaneet pysäköintiratkaisun ja näin myös korttelin täydennysrakentamistavan valintaan siten, että nykyisen pysäköintialueen päälle rakentaminen ja pysäköintitilojen sijoittaminen asuinrakennusten alle tai pysäköinnin toteuttaminen rakenteellisella ratkaisulla ei ole valikoitunut pysäköintiratkaisuksi.

Korttelin 33039 täydennysrakentamismuutokseen on vaikuttanut myös tavoite säilyttää korttelissa olemassa olevien rakennusten asuntojen näkymät avoimina. Tämä on vaikuttanut asemakaavan muutoksessa mahdollistettavan korttelin täydennysrakentamisen korkeuteen.

Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutoksessa mahdollistettava korttelin 33039 täydennysrakentaminen on sijoitettu korttelissa sijaitsevan rinteiden alaosaan. Asemakaavan muutokseen liittyvässä viitesuunnitelmassa korttelin sisäinen ajoyhteys on esitetty kulkemaan suunnitellun täydennysrakentamisen itäpuolitse pysäköintipaikkojen sijoituksessa ajoyhteyden yhteyteen ja korttelin koillisosassa sijaitsevalle laajennettavalle pysäköintialueelle. Näin korttelin 33039 täydennysrakentaminen on sovittu alueen kaupunkikuvaan ja ympäristöön sekä asemakaavan muutoksessa säilytetty liito-oravan ydinalue ja turvattu liito-oravan kulkuyhteydet.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

8 Yhdessä muistutuksessa esitetään kysymys asemakaavan muutosehdotuksen pysäköintipaikkojen määrän tarpeellisuuteen ja Alakartanontielle kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa esitetyistä kevyenliikenteen yhteyksien tarpeellisuuteen liittyen.

Muistutuksessa kysytään, ovatko kaikki pysäköintipaikat edes tarpeellisia, kun maassa ollaan siirtymässä laajamittaiseen joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn liikkumismuotoina?

Muistutuksessa todetaan ja kysytään, että Alakartanontien aivan liian leveä ajorata saadaan kavennettua, mutta eivätkö kahdelle puolelle sijoitettavat kevyen liikenteen väylät ole kuitenkin hieman liioittelua?

Vastine:

Asuntojen asemakaavoituksessa Espoossa noudatetaan yhtenäistä pysäköintipaikkojen laskentaohjetta (Pysäköinnin periaatteet, asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohje ja pysäköinnin kehittämisohjelma 25.2.2015). Laskentaohje määrittää autopaikkojen vähimmäismäärän ja sitä käytetään kaikissa asemakaavahankkeissa koko Espoon alueella. Laskentaohjeet ottavat huomioon alueen sijainnin kaupunkirakenteessa sekä joukkoliikenteen palvelutason.

Kun Alakartanontien varren maankäyttöä tehostetaan, tarvitaan uudelle maankäytölle turvalliset ja sujuvat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kadun pohjoisreunaan tuleva pyöräily-yhteys yhdistää nykyisen Alakartanontien länsipään pyörätien Soukanväylän pyörätiehen. Sujuvat yhteydet Soukantien bussipysäkeille ja edelleen Soukan keskuksen suuntaan ovat tärkeitä. Tavoitteena on edistää sekä joukkoliikenteen käyttöä että kävelyä ja pyöräilyä, joten Alakartanontien molemmin puolin olevat kevyen liikenteen väylät ovat perusteltuja.

9 Alueen uudisrakentamisen vaaditaan olevan värimaailmaltaan tummaa, jotta se sulautuisi maisemaan.

Muistutuksissa esitetään, että uudisrakennusten julkisivujen tulee olla esimerkiksi tummaa, ruskeaa tai tummankeltaista tiiltä tummalla välirappauksella, jolloin ne eivät pistäisi silmään maisemassa.

Vastine:

Kortteleihin 33039 ja 33040 toteutuneet rakennukset muodostavat Alakartanontien eteläpuolella sijaitsevalle mäelle kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, johon myös

tulevaisuuden rakentaminen on Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutoksessa nähty perustelluksi sovitaa.

Asemakaavan muutoksessa asemakaavan muutosalueelle rakentamista ohjataan sovittumaan korttelissa 33039 olevien rakennusten ja laajemmin Alakartanontien eteläpuolelle toteutuneen rakennetun ympäristön muodostamaan kaupunkikuvaan, jossa rakennusten julkisivut ovat vaaleita ja niiden jäsentämiseen on käytetty värejä.

Vaaleat värein jäsenneetyt julkisivut ovat myös laajemminkin koko Soukalle ominaispiirteisiä.

10 Yhdessä muistutuksessa ilmaistaan, että jos kaavoitustyötä tehdään vaan rahan ansaitsemismielessä muutaman asukkaan toimesta, saattaa se kaavaehdotuksen hyvinkin epäilyttävään valoon.

Vastine:

Merkitään tiedoksi ja kerrotaan asemakaavan muutokseen liittyen, että Espoon kasvu- ja kehityskäytävät perustuvat toimiviin raideyhteyksiin. Espoon kaupungin tavoitteena on suunnata kasvu erityisesti länsimetron, metron jatkeen, Raide-Jokerin ja kaupunkiradan ympärille. Kaupungin tavoitteena on edistää tiivistä rakentamista raideyhteyksien varrella. (Espoo tarinasta)

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue on Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) osoitettu suurelta osin taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue 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. 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. Asemakaavan muutoksessa mahdollistava rakentaminen sijoittuu asemakaavan muutosalueen osalle, joka on Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi.

Näin asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen ja sillä edistetään edellä mainittua Espoon kaupungin tavoitteita.

11 **Muistutuksissa tuodaan esiin taustaa ja tietoa alueen viheryhteyksien nykytilasta ja liito-oravien aiemmasta huomioimattomuudesta.**

Yhdessä muistutuksessa kerrotaan, että aiemman Soukanväylän ympäristön rakentamisen tiivistämisen jäljiltä Soukanväylän molemmin puolin reunustavasta viheryhteydestä on jäänyt jäljelle kapea, ajoittain katkeileva kaistale. Alakartanontien ja Soukanväylän risteyksessä sen kerrotaan olevan täysin poikki ja eläinten kerrotaan käyttävän läpikulkuun Soukanväylän itäpuolella sijaitsevan tontin osaa, jolla on säästetty puustoista ympäristöä. Tästä etelään päin reitin kerrotaan jatkuvan Soukanväylän molemmilla puolilla, mutta länsipuolen Soukanmetsään jatkuvan reitin kerrotaan olleen selvästi leveämpi ja oletettavasti tärkeämpi.

Muistutuksissa kerrotaan, että liito-oravaseurannassa oli jo aiemmin tehty havaintoja alueen pohjoispuolella Kaitaankallioilla. Muistutusten esittäjät kertovat epäilleensäkin liito-oravien levittäytyneen myös etelämmäksi ja tuoneensa asiaa esille, mutta aikaisemmassa ympäristön suunnittelussa asiaa ei kuitenkaan nähdä otetun vakavasti huomioon. Muistutuksissa todetaan, että nyt alueella on osoittautunut olevan liito-oravia ja liito-oravan ydinalue ja kerrotaan, että tätä ennen kaupunki ehti kaataa läheltä Soukanväylää kolohaapoja, joiden joukossa nähdään olleen varmasti myös liito-oravan pesäpuita.

Vastine:

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä koko asemakaava-alueelle on laadittu luontolausunto ja liito-oravaselvitys (Lausunto Espoon Soukan Alakartanontie 2:n alueen luontoarvoista, Yrjölä 2019). Luontolausunnon perusteella asemakaava-alueella ei ole merkittäviä ekologisia arvoja tai suojeltavia luontotyyppejä.

Luontolausunnon yhteydessä laaditussa liito-oravaselvityksessä kaava-alueelta löytyi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä. Luonnonsuojelulain suojaama lisääntymis- ja levähdyspaikan ympäristö on rajattu liito-oravan ydinalueeksi, joka on suojeltu myös kaavamääräyksin. Asemakaavan muutosalueen itäpuolella on säästetty liito-oravalle soveltuvaa metsäistä puustoalaa. Lisäksi luontolausunnon perusteella tunnistettiin kaksi liito-oravalle tärkeää Soukanväylän ylityskohtaa, jotka on turvattu kaavaratkaisussa. Liito-oravaesiintymältä on siis yhteydet Soukanväylän itäpuolen Riilahden liito-oravaesiintymään sekä Soukanmetsän laajempaan virkistysalueeseen, jolla on myös useita liito-orava-alueita. Asemakaavan muutoksessa osoitettu ekologinen yhteys toimii myös muiden eläinlajien kulkuyhteytenä.

Suojaviheralue kapenee kaavamuutoksen myötä. Suojaviheralueen ekologinen rooli yhteysalueena on kuitenkin tunnistettu ja turvattu kaavamuutoksessa:

- Korttelin 33039 ja Soukanväylän välistä asemakaavan muutosalueen etelä-osaan ulottuvan 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.

Lisäksi Soukanväylän katualueelle asemakaavan muutoksessa osoitetaan eko-1 -merkinnällä alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Katualueen puustoa Soukanväylän molemmin puolin tulee tällöin hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen yhteys, mikä vahvistaa osaltaan suojaviheralueen toimintaa ekologisena yhteysalueena. Suojaviheralueelle (EV-1) ja Soukanväylän katualueelle jää nykyistä luonnontilaisen kaltaista puustoista aluetta 15-20 metrin leveydeltä. Suojaviheralueen leveyden riittävyys ekologian näkökulmasta on varmistettu neuvotteluissa Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Muilta osin merkitään tiedoksi.