

Alatörmä viitesuunnitelma

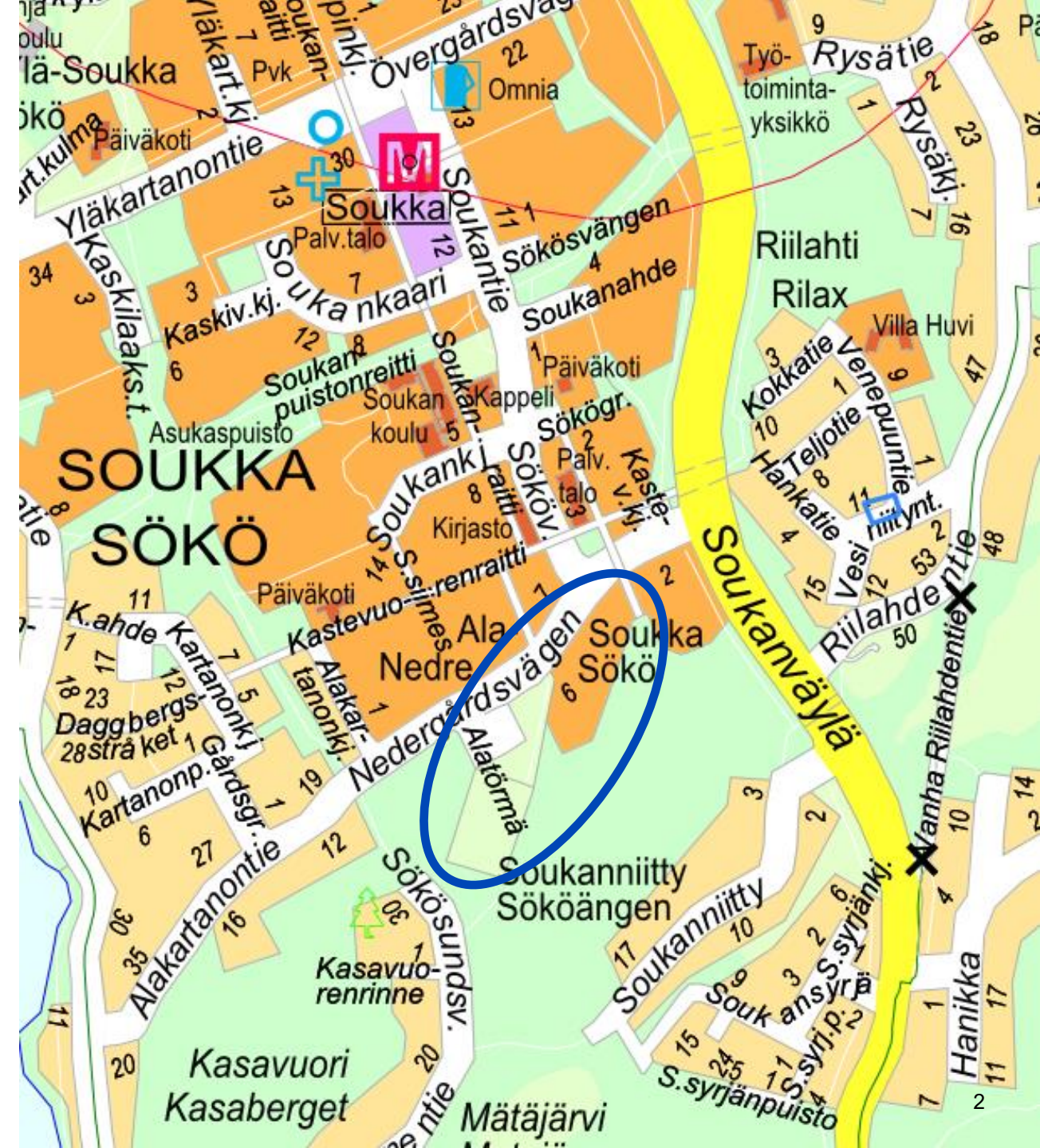
Alakartanontien asemakaavan muutos

17.2.2025

Essi Seiskari, Kaisa Lahti, Anja Karhula

Sijainti

Asemakaavan muutos koskee Soukan Alakartanonttiellä sijaitsevaa Alakartanontie 4 tonttia ja Alatörmän pysäköintialuetta. Muutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen hyvän joukkoliikenteen saavutettavuuden alueella tiivistämällä olevaa rakennetta ja vapauttamalla nykyään vajaakäyttöinen pysäköintikenttä asuinrakentamisen tarpeisiin.



Suunnittelualueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluvat Alakartanontie 4:ssä sijaitseva rakentamaton nykytilassaan leikkialueena toimiva tontin osa sekä kaupungin omistama Alatörmän pysäköintialue. Ala-Soukan pallokentän osia sisällytetään suunnittelualueeseen tarpeen mukaan. Asemakaavan muutoksen suunnittelualueen osa-alueet rajautuvat pohjoisessa Alakartanontiehen.

Alakartanontie 4:ää reunustaa kaakossa Soukanmetsän kalliainen selänne. Tontilla sijaitsee kaksi neljästä Reijo Ailuksen suunnittelemasta kerrostalosta. Näiden korkeiden rakennusten ryhmä muodostaa tärkeän maamerkin Soukassa. Rinteisellä tontilla on suuret korkovaihtelut, suunnitellulla rakennuspaikalla maanpinnan taso vaihtelee välillä +17,2 – +23,9.

Alatörmän pysäköintialue sijaitsee Alakartanontien varressa kahden metsäisen selänteen välisessä laaksossa. Se rajautuu idässä Soukan keskustan ja Soukanmetsän yhdistävään kävelyn ja pyöräilyn yhteyteen, lännessä Alatörmä-katuun ja etelässä Ala-Soukan kenttään. Alue on pääosin asfalttipintaisen pysäköintikentän peittämä. Erityisesti etelä- ja koillisreunoilla on olevaa puustoa, joka rajaa autopaikat viereisestä kävelyn ja pyöräilyn väylästä ja pallokentästä. Pysäköintialueella sijaitsee myös Ekorinki-keräyspiste.

Alakartanon pohjoispuolella maasto nousee loivasti. Rinteessä on 2-3-kerroksisia lamellitaloja.

Suunnittelualueen raja tarkentuu kaavoituksen edetessä.

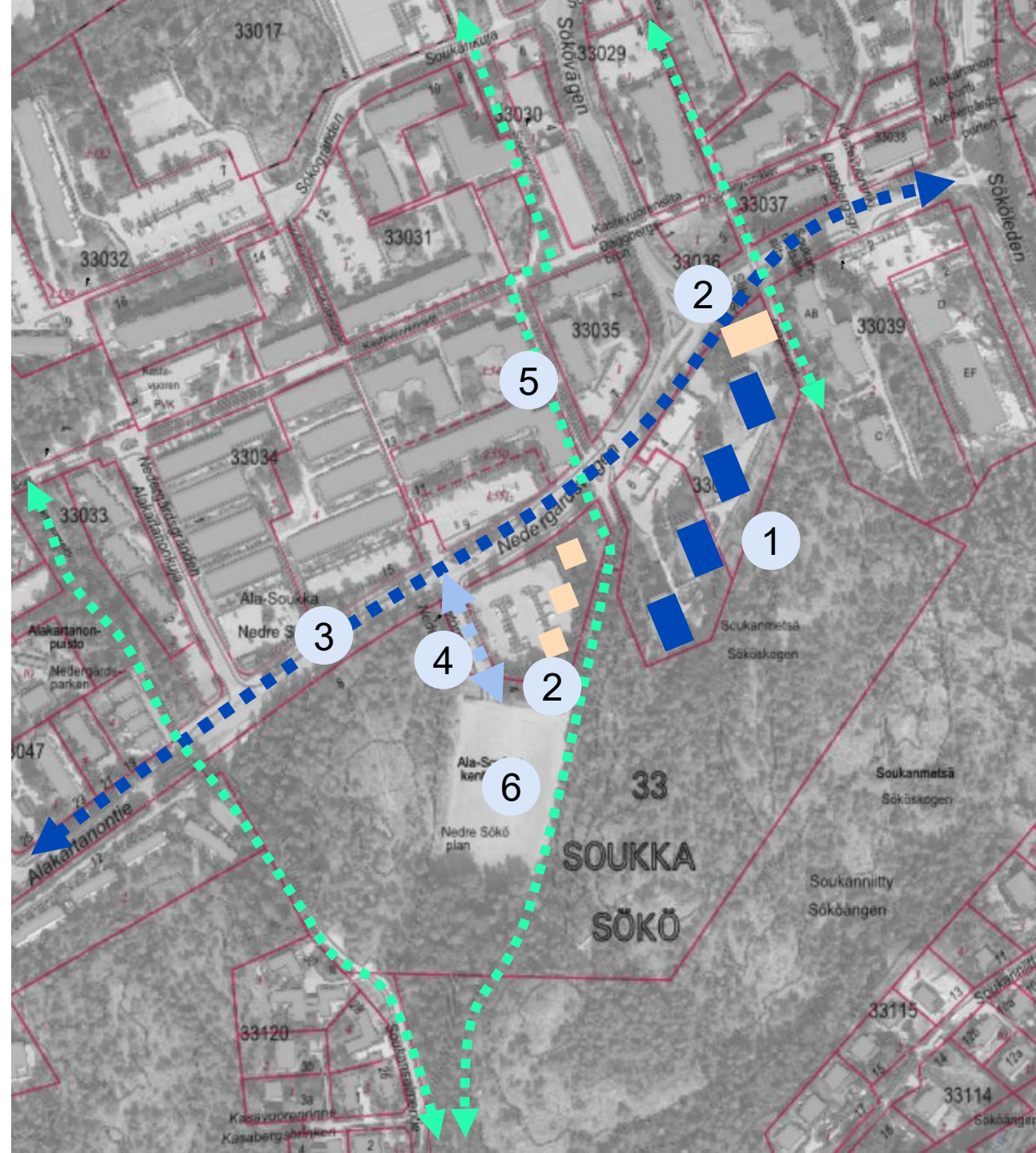


Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen hyvän joukkoliikenteen saavutettavuuden alueella. Soukan metroasemalle on suunnittelualueelta n. 500-700m.

Muita keskeisiä tavoitteita ovat:

1. Tornitorivistön aseman säilyttäminen maiseman maamerkkinä
2. Alatörmän pysäköintialueen ja Alakartanontie 4:n täydennysrakentaminen.
3. Alakartanontien kehittäminen. Jalankululle ja pyöräilylle varataan väylät tien varteen, ajorataa kavennetaan ja risteysjärjestelyjä parannetaan.
4. Alatörmän kadun kehittäminen lisäämällä poikittaispysäköintiä.
5. Alue liitetään ympäröiviin reitteihin. Sujuva yhteys Soukanraitilta etelään Soukanmetsän virkistysalueille varmistetaan.
6. Mahdollistetaan kentän säilyminen ja kehittäminen lähiliikuntapaikaksi tulevaisuudessa.



Keskeisiä identiteettitekijöitä

Alakartanontien täydennysrakentamista suunnitellaan alueen identiteettitekijöitä kunnioittaen. Alueen ominaispiirteisiin perustuvat suunnitteluperiaatteet on linjattu Soukan täydennysrakentamisen visiossa ja yleissuunnitelmassa (2018).

Tämän kaavamuutoksen suunnittelussa lähtökohtana ovat erityisesti seuraavat Soukan alkuperäiset suunnitteluperiaatteet:

1. Suorakulmainen koordinaatisto
2. Kadunvarsilla ei tiukkaa rajausta, rakennusten välistä avautuvat näkymät
3. Alavilla paikoilla matalia rakennuksia, kukkuloilla maamerkkeinä korkeita pistetaloja
4. Vehreys



Luonnonläheinen merellinen metsäkaupunki



Maamerkkirakennusryhmät



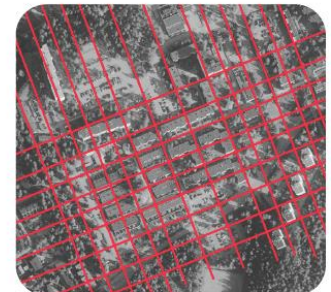
1960-70-luvun vaihteen kaupunkirakenne ja arkkitehtuuri



Rinnealueden rivitalot ja matalat kerrostalot



Katuverkosta erillään oleva kevytliikenneverkosto



Väljä, mutta koordinaatistoon sidottu korttelirakenne

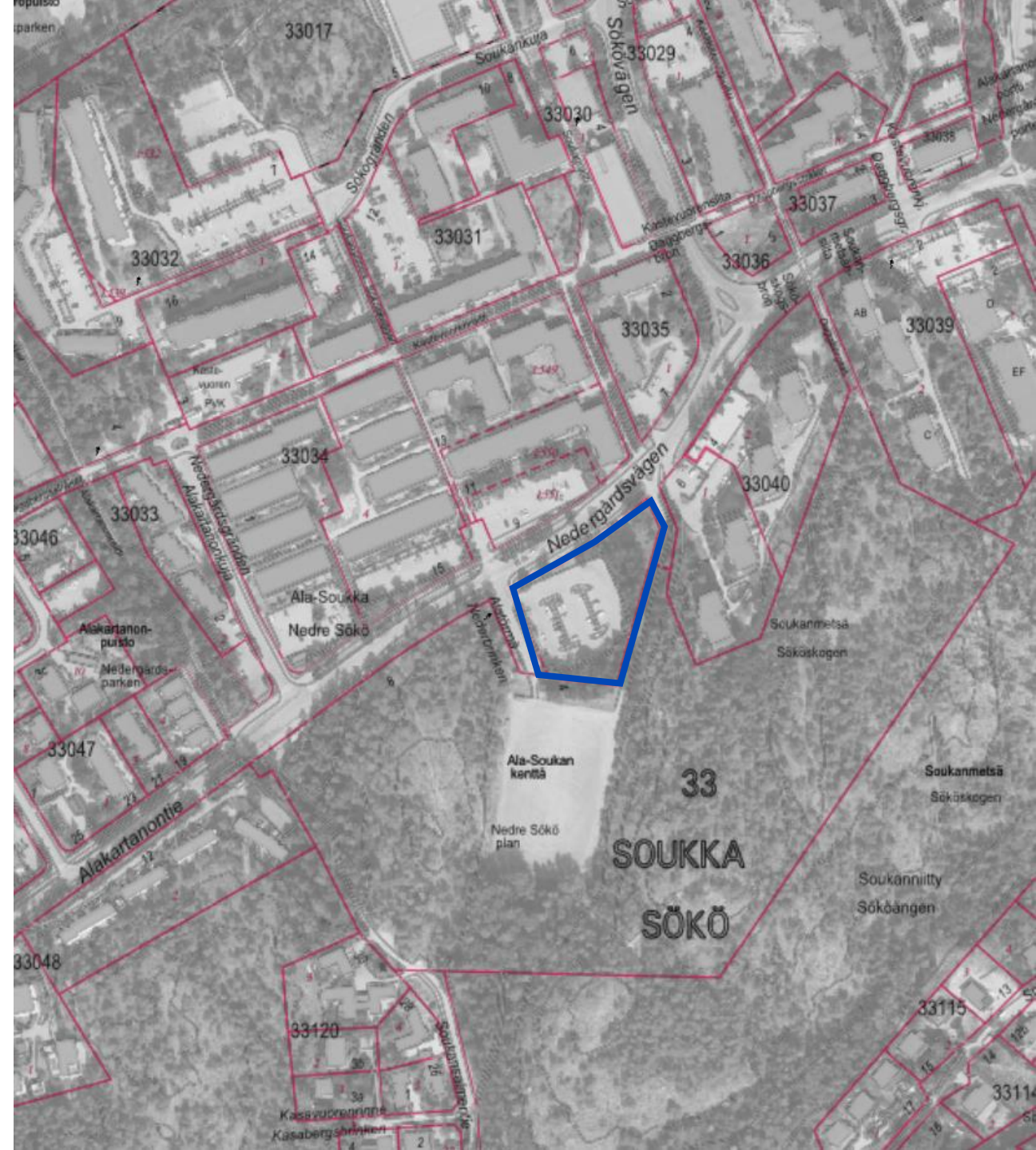
Alatörmän pysäköintialueen täydennysrakentaminen

Espoon kaupungin laatima yleisen pysäköinnin riittävyyden selvitys osoittaa, että Soukan alueella yleisten pysäköintipaikkojen saatavuus on hyvä. Lisäämällä kadunvarsipysäköintiä Alakartanonttiellä ja Alatörmä-kadulla mahdollistetaan nykyisen pysäköintialueen muuttaminen asuinkerrostalojen kortteliksi ilman, että yleisen pysäköinnin saatavuus alueella merkittävästi vähenee.

Paikalla olevalle keräyspisteelle etsitään korvaava sijainti. Alustavasti sille on esitetty uutta sijaintia esimerkiksi Soukantien ja Soukankujan LP-alueelta.

Asemakaavan muutoksella pysäköintialueelle esitetään 4800 k-m² uutta rakennusoikeutta. Rakennusoikeus jakautuu tasan kolmen viisikerroksisen rakennuksen välillä.

Suunnittelussa on tutkittu kahta vaihtoehtoa erilaisilla massoitteluilla ja pysäköintiratkaisuilla. Vaihtoehtoja on arvioitu kaupunkikuvallisten ja taloudellisten tekijöiden sekä tulevan asuinympäristön viihtyisyyden perusteella.



VE 1

Rakennusmassat ryhmitetään kiinteistön eteläosaan tilavan yhteispihan ympärille. Kapeat rakennusmassat mahdollistavat valoisat, kahteen suuntaan avautuvat asunnot. Kaikkiin rakennuksiin järjestetään esteetön käynti.

Asukaspysäköintiä on varattu pysäköintinormin 1ap/95 k-m² mukaisesti 51 ap. Ne sijoitetaan tontin koilliskulman kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen, jonne on ajoyhteys Alatormä-kadulta. Pysäköintilaitoksen katolle tutkitaan viherkattoa. Lisäksi Alatormän varrelle sijoitetaan Ala-Soukan kenttää palvelevaa yleistä poikittaispysäköintiä. Yleisiä autopaikkoja lisätään myös Alakartanontien varteen katualueen kehittämisen yhteydessä.

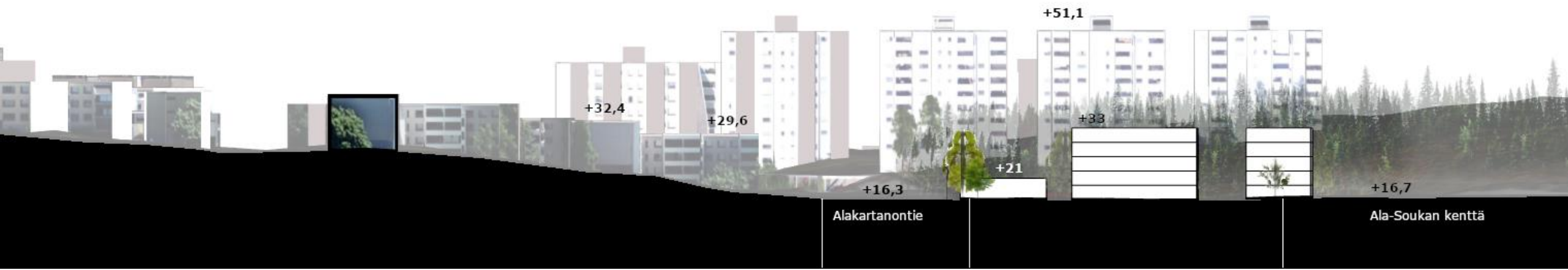
Rakennukset rajaavat suojaisan piha-alueen, johon sijoitetaan leikkipaikka ja oleskelualueita. Maanvarainen piha tarjoaa kasvupaikan suurikokoisille puille. Olevaa puustoa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan, esimerkiksi tontin koillisnurkan mäntyryhmä. Hulevedet viivytetään pintapainanteissa pääasiassa korttelin kaakkois- ja eteläosassa.



VE 1 – liittyminen ympäristöön

Uusien rakennusten koko mukautuu ympäristön arkkitehtuuriin sirojen rakennusmassojen ja matalahkon, viisikerroksisen korkeuden ansiosta. Viereisten tornitalojen status paikallisena maamerkkinä säilyy.

Alakartanontien varteen sijoittuva pysäköintilaitos jatkaa sekin alueelle tyypillistä ratkaisua, jossa autopaikat jäävät katutilan ja asuinrakennusten väliin.



VE 1 – Viistoilmakuva Alakartanontieltä etelään



VE 2

Tässä vaihtoehdossa rakennukset sijoittuvat muutosalueen itäpuolella kulkevaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyttä seuraavaan diagonaaliin linjaan. Pistetalojen mitoitus mahdollistaa kahteen suuntaan avautuvat kulma-asunnot. Kaikkiin rakennuksiin järjestetään esteetön käynti.

Asukaspysäköintiä on varattu pysäköintinormin 1ap/95 k-m² mukaisesti 51 ap. Ne sijoitetaan kahdelle Alakartanontien ja Alatörmän suuntaiselle maanvaraiselle pysäköintialueelle. Autokatoksille tutkitaan viherkattoja. Alatörmän varteen suunnitellaan yleistä poikittaispysäköintiä. Yleisiä autopaikkoja lisätään myös Alakartanontien varteen katualueen kehittämisen yhteydessä.

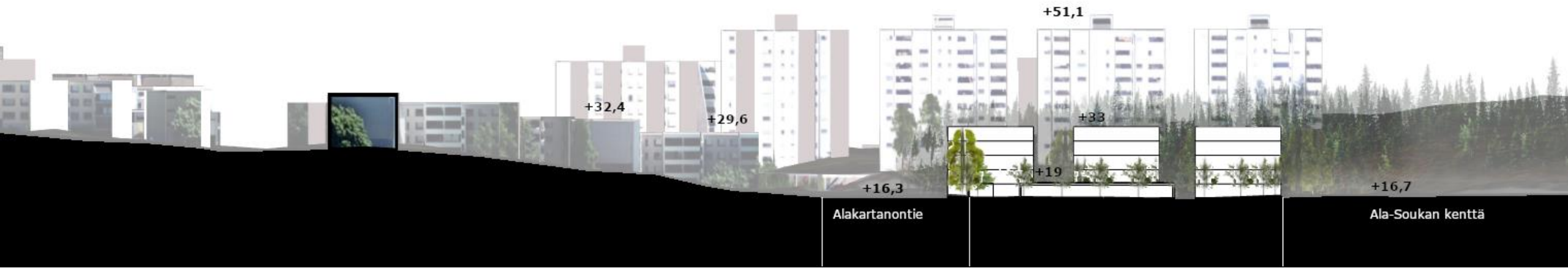
Talojen länsi- ja lounaispuolelle jää valoisien yhteispihojen sarja, joita rajaavat autokatokset ja rakennukset. Maanvarainen piha tarjoaa kasvupaikan suurikokoisille puille. Olevaa puustoa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan, esimerkiksi koillisnurkan mäntyryhmä. Hulevesien käsittelylle varataan tilaa pintapainanteissa alueen kaakkois- ja eteläosassa.



VE 2 – liittyminen ympäristöön

Pistetalojen sijoittelu mukailee viereisten maamerkkitalojen diagonaalilinjaa, jääden niitä kuitenkin selvästi matalammiksi.

Myös pysäköintiratkaisu jatkaa Alakartanontielle tyypillistä ratkaisua, jossa autopaikat sijoittuvat pysäköintikentille katujen välittömään läheisyyteen.



VE 2 – Viistoilmakuva Alakartanontieltä etelään



Vaihtoehtojen vertailu



VE1

- Pysäköinnin keskittäminen kaksikerroksiseen laitokseen mahdollistaa tilavan yhtenäisen pihan.
- Pysäköintilaitoksen rakentamisen hiilidioksidipäästöt ovat maanvaraista pysäköinti korkeammat alustavan laskelman perusteella.
- Laitos ja sen ajorampit vievät tilaa ja katkaisevat asuinrakennusten yhteyden katuun.
- Rakennukset sijoittuvat rauhalliselle alueelle kauemmaksi Alakartanontiestä.



VE2

- Pihoille jää enemmän tilaa.
- Alustavan laskelman perusteella katettujen maanvaraisten autopaikkojen rakentaminen aiheuttaa pysäköintilaitosta pienemmät hiilidioksidipäästöt.
- Lähimmästä asuinrakennuksesta suora kulku- ja näköyhteys Alakartanontielle, mikä elävöittää katutilaa ja parantaa turvallisuuden tunnetta.
- Rakennusten sijoittelu ja muoto peilaa ympäröivää arkkitehtuuria ja Alakartanontie 4 täydennysrakentamisen hanketta.
- Maanvarainen pysäköintiratkaisu parantaa alueen muuntojoustavuutta tulevaisuudessa.

Pallokentän kehittäminen

Ala-Soukan pallokenttä on tarkoitus kehittää monipuolisemmaksi lähiliikuntapaikaksi. Soukanraitin eteläinen jatke eli kävelyn ja pyöräilyn yhteys on suunniteltu jatkumaan alueen halki etelään.

Kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä on urheilukentälle laadittu konseptisuunnitelma. Suunnitelmassa kentän eteläosa varataan noin 50 m x 70 m tekonurmikentälle ja kentän pohjoisosa asfaltoidaan. Asfaltoidulle alueelle on osoitettu tilavaraukset pienpelikentille, esimerkiksi katukoripallolle sekä monitoimikentälle. Pienpelikentän yhteydessä on tavoiteltu mahdollisuutta, että kentän voisi talvisin jäädyttää. Kenttien itäpuolelta on varattu tilaa leikkivälineille sekä pienelle ulkokuntoilupaikalle.

