

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 43

§ 43

## **Soukan liiketalo, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 411309, 33. kaupunginosa Soukka**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salama Paltsa  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Soukan liiketalo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 411309,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2022 päivätyn Soukan liiketalo asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7356, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 411309,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen Kemppi-Virtasen kannattama teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräysten 1§ teksti: "kuitenkin vähintään 2 pp/asunto" polkupyöräpaikkoja koskevasta kohdasta. Perustelu: Katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin rakennettavat polkupyöräpaikat ovat kalliita rakentaa, eikä ole perustelua olettaa, että jokaisessa asunnossa olisi todella tarve vähintään kahdelle tällaiselle paikalle. 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> riittää varmasti."

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaavaa muutetaan siten, että joustetaan autopaikkojen laskentaohjeesta, koska ollaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä, ja pysäköintipaikkojen määrän annetaan määräytyä markkinaehtoisesti."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8)

äänellä viittä (5) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus ja asiasta on äänestettävä.  
Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen Järvisen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Päätöksen jälkeen Nevanlinna pyysi pöytäkirjaan merkittäväksi, että hänen oli muutosehdotuksen äänestyksessä (asian 2. äänestys) tarkoitus antaa ääni vaihtoehdolle JAA.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuin- ja liikerakennusten rakentuminen nykyisen liikekorttelin ja yleisen pysäköinnin alueelle. Asemakaavan muutos sisältää korttelin 33030 sekä katualuetta. Alueella muutetaan korttelin käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta. Kiinteistön kokonaiskerrosalaksi osoitetaan yhteensä 4 850 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeus nousee yhteensä 2 900 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8 179 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Soukan liiketalo - Affärshus i Sökö, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7356, käsittää korttelin 33030 ja katualuetta, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 411309.

## Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 7.10.2020.

## **Alueen nykytila**

Suunnittelualue on osa Soukan luonteeltaan rakennettua keskusta. Etäisyys Soukan tulevalle metroasemalle on noin 400 metriä. Kaava-alueella on nykyisin vuonna 1972 valmistunut liikerakennus, jossa sijaitsee kirjasto, myymälätoimintaa, työväenopisto ja taidekoulu. Rakennus on alkuperäinen ja kunnoltaan heikko, eikä täytä nykypäivän esteettömyysvaatimuksia. Rakennuksella ei ole tunnistettuja suojeluarvoja. Kaava-alueella on liikerakennuksen pysäköintipaikkojen lisäksi myös yleisen pysäköinnin alue. Kaava-alueeseen kuuluu osa Soukan keskeistä jalankulun ja pyöräilyn reittiä Soukanraittia sekä osa Soukantietä. Suunnittelualue on luonteeltaan rakennettua eikä alueella ole luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueella on kuitenkin jonkin verran olevaa puustoa ja Soukanraitin aukiomaisessa tilassa myös avokallioita.

Kiinteistö on Oy Soukan liiketalon omistuksessa. Ympäröivät kadut ja yleinen pysäköintialue ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

## **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi ja aluetta koskee myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Suunnittelualue on varattu yleiskaavassa asuntoalueeksi (A), jonka läpi kulkee alueellinen kokoojakatu.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Soukka II 33028-33040 asemakaava (lainvoimainen 21.5.1970). Kortteli 33030 on osoitettu yhdistettyjen liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (ALT1), johon saa myös sijoittaa toimistoja sekä viihdetarkoituksia ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja. Liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta on 1 950 k-m<sup>2</sup>. Tontin pohjoispäätyyn on mahdollistettu kaksi kerroksinen autotallirakennus, jonka alle saa rakentaa maanalaista pysäköintitilaa (p II ma). Lisäksi liikerakennuksen kellarikerrokseen on sallittu autopaikkoja (a). Korttelissa autopaikkoja tulee rakentaa 1ap/ liike- ja työtilojen 50k-m<sup>2</sup> kohden.

Korttelin pohjoispäässä on pysäköintialue (LP), jonka kulku on Soukankujalta.

Soukantie on osoitettu katualueeksi ja Soukanraitti yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi. Soukanraitin eteläpäässä on alue (ma1), jonka alle saa tehdä autosäilytys-paikkoja ja tarpeellisia kulkuaukkoja naapurikortteliin kauppalan suostumuksesta.

Ympäröivät korttelit ovat asuinrakentamisen korttelialueita.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 28.9.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 10.11.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Espoon kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Caruna Oy lausui alueen sähköverkosta ja toteaa, että alueella sijaitsee puistomuuntamo, jolle kaavamuutoksessa varattaisiin noin 20 m<sup>2</sup> kokoinen maa-alue. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausuu alueen vesihuollon johdoista ja putkilinjoista. Koska kiinteistön Soukantien puoleinen raja siirtyy, jäävät HSY:n vesihuoltolinjat yksityisen kiinteistön puolelle ja uuden rakennuskannan alle. Tämän takia HSY:n vesi- ja viemärijohdot tulee siirtää korttelilta yleiselle katualueelle. HSY:n kanssa on sovittava johtosiirtosuunnittelun lähtökohdista ja yleisistä periaatteista hyvissä ajoin ennen toteutusta. Soukankujalla HSY:n vesihuoltoputket sijaitsevat kiinteistön rajan tuntumassa. Jotta putkien kunnossapito ja huolto onnistuu asianmukaisesti, tulee kiinteistön pohjoisreunaan esittää kaavassa kaksi metriä leveä johtokuja.

Kiinteistömuuntamo tullaan sijoittamaan liiketalon pysäköintilaitoksen yhteyteen. Muuntamon sijoittamisesta on käyty neuvotteluja yhdessä Carunan ja hankekehittäjien kanssa. Soukantielta on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma. Katusuunnittelu on alkamassa ja myös siinä otetaan huomioon nykyiset johdot ja tarvittavat johtosiirrot. Soukan liiketalon hankesuunnittelua sovitetaan yhteen katusuunnittelun kanssa. Hanketoimija vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttamisesta. Kaavakartalla on esitetty johtovarausalue Soukankujan varteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kolme mielipidettä. Mielipiteet koskivat puuston säilyttämistä, rakennuksien julkisivua, täydennysrakentamista Soukassa sekä pysäköintiä. Kaavan mukaisessa uudisrakentamisessa on pyritty sovittamaan uusi rakentaminen ympäristöönsä parhaalla mahdollisella tavalla ja ottamaan huomioon myös kaupunkikuvalliset arvot. Olevaa puustoa on ohjattu mahdollisuuksien mukaan paikoin säästämään ja uutta puustoa istuttamaan. Hankkeen rakennuskorkeus on sovitettu osaksi alueen rakennettua ympäristöä ja maisemaa. Hankkeen vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu vaikutukset laajemmin Soukan kehittämisen osalta, siltä osin kuin kaavalla on ympäristöön suoraa vaikutusta. Soukassa on tiivistyvän kaupunkirakenteen ja Länsimetron rakentamisen sekä alueen kasvuennusteiden myötä voimakas tarve uudelle asuinrakentamiselle. Soukan kehittämistä on tarkasteltu laajemmin kokonaisuutena täydennysrakentamisen visiossa ja yleissuunnitelmassa. Asemakaavamuutoksessa yleisen pysäköinnin paikkoja jää Soukankujan ympäristöön vielä 58 autopaikkaa ja niitä on alueen asuntokerrosalaan nähden riittävästi.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuin- ja liikerakennusten rakentaminen nykyisen liikekorttelin ja yleisen pysäköinnin alueelle. Asemakaavan muutos sisältää korttelin 33030 sekä katualuetta. Alueella muutetaan korttelin käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta. Kiinteistön kokonaiskerrosalaksi osoitetaan yhteensä 4 850 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeus nousee yhteensä 2 900 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8 179 m<sup>2</sup>. Korttelin 33030 tehokkuudeksi muodostuu  $e=1.49$

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu asuin, liike - ja toimistotalojen korttelialue (AL). Kortteli muodostuu kahdesta rakennuksesta, joista pohjoisemmassa sallitaan liiketilojen rakentaminen ja eteläisemmässä sallitaan asuinkerrostalon toteuttaminen. Asuinkerrostaloon tulee sijoittaa liiketilaa Soukanraitin tasolle.

Pohjoisempaan 1-kerroksiseen liikerakennukseen on osoitettu rakennusoikeutta liiketiloja varten 750 k-m<sup>2</sup>. Liikerakennuksen pohjoispuolelle on osoitettu kaupan huoltotilan ohjeellinen sijainti. Liikerakennus tulee toteuttaa viherkattoisena.

Eteläisempään asuinrakennukseen on osoitettu rakennusoikeutta asumiseen 4 100 k-m<sup>2</sup>, josta liike-, toimisto-, palvelu-, ja kerhotiloja varten on käytettävä vähintään 220 k-m<sup>2</sup>. Liiketilat sijoittuvat Soukanraitin varteen. Rakennuksen kerroskorkeus on porrastettu siten, että matalampi osa viisikerroksinen ja Kastevuorenraitin viereinen pääty seitsemänkerroksinen. Lisäksi asuinrakennuksen varsinaisten kerrosten alapuolelle voidaan osoittaa asuntoja Soukantien puolelle.

Liikerakennuksen ja asuinrakennuksen väliin on osoitettu asuinkorttelin piha, johon sijoittuvat leikki- ja oleskelualueet. Leikki- ja oleskelualueiden alan tulee olla vähintään 350 m<sup>2</sup>. Alan itäosaan tulee toteuttaa melueste. Pihalta on kulkuyhteys Soukanraitille, joka on pihan kanssa samalla tasolla. Pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita sekä pihan ja raitin väliin tulee istuttaa puurivi. Viisikerroksisen rakennuksen osan päälle on osoitettu kattopiha, joka täydentää varsinaisen pihan ohella asukkaiden oleskelu- ja pihatiloja.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella kaavamääräysten mukaisesti.

Asemakaavamutoksessa yleisen pysäköinnin alue (17 ap) poistuu. Soukantien ja Soukankujan risteyksen ympäristössä on pysäköintiä vielä kolmella alueella yhteensä 58 autopaikkaa, joten yleistä pysäköintiä jää alueelle riittävästi. Korttelin pysäköintiä on osoitettu pihakannen ja liikerakennuksen alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos palvelee sekä asumista että liiketiloja ja sinne ajetaan Soukantien kautta. Lisäksi liikerakennuksen eteen on osoitettu autopaikkoja, jotka palvelevat korttelin liiketiloja. Liittymä pysäköintipaikolle ja liiketilan huoltoon varten on osoitettu Soukankujalta. Asumisen jätehuolto on pysäköintilaitoksen yhteydessä ja huolto tapahtuu Soukantien kautta. Soukanraitin liiketilojen huolto voidaan toteuttaa Soukanraitin kautta.

Soukanraitti on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilyyn varatuksi katualueeksi. Huoltoajo on sallittu erikseen osoitetuilla alueilla. Soukantie on osoitettu katualueeksi. Soukantieltä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise Oy, 2020). Soukantien länsireunalle ja Soukankujan alkupäähän on suunniteltu jalkakäytävät. Korttelin keskeltä Soukantien ja Soukanraitin välillä on jalankulkua varten julkinen hissi- ja porrasyhteys. Yhteys tulee arkkitehtuurin keinoin integroida osaksi liikerakennusta.

Soukanraitin varteen on osoitettu säilytettävät alueet, jolla on kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa sekä avokalliota. Näiden alueiden puusto tulee suojata työmaa-aikana. Istutettavaa aluetta on osoitettu myös kaavaan merkityn ohjeellisen pysäköimispaikan lounaiskulmaan, erottamaan pysäköintialueen Soukanraitista puu- ja

pensasistutuksin. Pysäköintialue tulee myös jäsentää puu- ja pensasistutuksin ja Soukanraitin laitaa toteuttaa tukimuuri.

Alueella on nykytilanteessa alueellista sähkönjakelua palveleva muuntamorakennus Soukantien huoltopihalla. Muuntamo sijoitetaan uuden liikerakennuksen kellaritasolle pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Korttelin pohjoispäähän on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Varaus toteaa olemassa olevan HSY:n johdon.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 21.10.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntoopyyntö
- Tonttiyksikkö kannanottoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- 1 411309 Soukan liiketalo mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 411309 Soukan liiketalo lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §43

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista 411309 Soukan liiketalo, mielipiteen antajien yhteystiedot
- 411309a Soukan liiketalo asemakaava
- 411309 Soukan liiketalo kaavaselostus