

Asianumero
5127/10.02.03/2020
Aluenumero
411309

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Soukan liiketalo

Asemakaavan muutos

Suunnittelualaue sijaitsee Ala-Soukassa. Aluetta rajaa eteläpuolelta Kastevuorenraitti ja pohjoispuolelta Soukankuja. Suunnittelualan osoite on Soukantie 4.

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.3.2022 MRA 27 § mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7356.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.-3.5.2022.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 4.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Paltsa Salama, asemakaavainsinööri
Puh. +358 40 188 2395

Anja Karhula (maisema ja luonto)

Kaisa Lahti (liikenne)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1.

Päivämäärä 3.5.2022
Lausunnon antaja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunnossaan ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksen tarkoituksena on korvata 1970-luvun alussa rakennettu arkkitehtitoimisto Matti Vuorion suunnittelema ostoskeskusrakennus. Aikakaudelleen tyypillinen betonipilarirunkoinen ja julkisivuiltaan umpinainen rakennus on arkkitehtuuriltaan verraten vaatimaton. Kaavaselostuksessa viitataan vuonna 2019 tehtyyn kuntoselvitykseen, jonka mukaan se on myös huonokuntoinen. ELY-keskukselle toimitetussa aineistossa ei tosin ole erillistä selvitystä. Aikakauden aluerakentamisen aikaan rakentuneet lähiöt käsittivät usein erillisen ostoskeskuksen. Soukan liiketalo eri toimintoineen kytkeytyy mainittuun kulttuurihistorialliseen viitekehyykseen. Rakennushistoriaselvityksen (Saatsi Arkkitehdit, 27.11.2020) perusteella Soukan liiketalo ei vaikuta lukeutuvan alueen edustavimpiin rakennustyyppiin edustajiin. Edellä kerrottuun viitaten ELY-keskus ei näe estettä rakennuksen korvaamiselle uudisrakentamisella.

ELY-keskus toteaa, että kaavaselostukseen ei ole erikseen kuvattu kaavan ilmasto-vaikutuksia, joskin ne ovat luettavissa muiden teemojen alta. Uudenmaan maakunta ja myös Espoon kaupunki tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Vuoden 2030 jälkeen päästövähennystavoitteet kiristynevät edelleen. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi jokaisessa kaavassa on tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisun merkittävimmät päästövaikutukset nykytilaan verrattuna liittyvät olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen ja uuden rakentamiseen. Nykyistä tehokkaampi rakentaminen kestävän liikkumisen alueella on kuitenkin perusteltua ja luo edellytyksiä liikenteen päästövähennyksille. Kaava-aineistossa ja -määräyksissä ei ole otettu kantaa syntyvien purkumateriaalien tai mahdollisten maamassojen käsittelyyn. ELY-keskuksen mukaan kaavaratkaisua määräyksineen on vielä hyvä tarkastella tältä osin, sillä purkumateriaalien hyödyntämisellä ja kierrätysmateriaaleilla voidaan pienentää rakentamisen ja sen luonnonvarojen kulutuksen aiheuttamaa hiilipiikkiä.

ELY-keskuksen mukaan lisäksi on syytä arvioida, onko kaavassa mahdollista ohjata määräyksillä vähäpäästöisiin energiaratkaisuihin.

Myös ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tulee varautua kaikissa kaavoissa. Nyt kyseessä olevassa kaavassa tämä tarkoittaa ennen kaikkea riittävää hulevesien hallintaa, johon kaavassa on otettu kantaa. Lisäksi on vielä syytä arvioida hellekausiin varautumista. Kaavaratkaisua on hyvä peilata Espoon SECAP-suunnitelmassa esiin tuotuihin ilmatoriskeihin ja sopeutumistyön painopisteisiin. Näin kaupunki voi varmistaa paremmin asemakaava-alueen yhdyskunnan toimivuutta muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa.

Vastine:

Kaavan ilmastovaikutuksista on lisätty kuvaus kaavaselostukseen.

Kaupunki on sitoutunut edistämään uusiutuvien energialähteiden käyttöönottoa. Espoon kaupunki pyrkii yhteistyössä sidosryhmien kanssa saavuttamaan hiilineutraaliuden vuoteen 2030 mennessä. Kaukolämmön on tällöin määrä olla hiilineutraalia. Hiilineutraaliutta tavoitellaan erilaisten kiertotalouden hankkeiden, uusiutuvien energialähteiden käyttämisen sekä energian tuotannon muutosten kautta. Kaavoituksessa yli 30 000 kerrosneliön hankkeissa edellytetään energiaselvityksen laatimista.

Vähäpäästöinen energiajärjestelmä voidaan toteuttaa myös hyödyntämällä maalämpöä tai käyttämällä muita lämpöpumppuja. Aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää tukemaan pääenergiamuotoa.

Purkumateriaalien hyödyntämistä tarkastellaan purkuluvan yhteydessä eikä siihen oteta kantaa asemakaavassa. Soukan liiketalon rakennushankkeen alueella ei ole mahdollista säilöä purkumateriaalia. Lähtökohtaisesti purkumateriaali viedään alueelta asianmukaisesti pois paikkaan, jossa materiaalit on mahdollista käsitellä.

Asemakaavaan sisältyy hulevesimääräys, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä tontilla. Hulevesien hallinnalla vaikutetaan tulvien hillitsemiseen ja parannetaan hulevesien laatua. Hellekausiin varautumista tukevat kaavamääräykset muun muassa istutettavaksi edellytettävästä puustosta ja viherkatoista. Kokonaisuutena kaavan katsotaan tukevan ilmastotavoitteita riittävästi.

2.

Päivämäärä 28.4.2022
Lausunnon antaja Fortum Power and Heat Oy

Fortum toteaa lausunnossaan, että tarkasteltava kiinteistö on liitetty kaukolämpöön. Kiinteistön alueella on kaukolämmön runkolinja. Kaukolämpölinjoihin voi kohdistua saneerauksen ja lisärakentamisen yhteydessä muutostarpeita. Pyydämme toimijoita olemaan Fortumiin yhteydessä jo suunnitteluvaiheessa. Fortum on kiinnostunut liittämään kiinteistön alueelle rakennettavat talot kaukolämpöön.

Vastine:

Tieto välitetty alueen maanomistajille sekä rakennushankkeelle. Merkitään tiedoksi.

3.

Päivämäärä 3.5.2022
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut

HSY toteaa lausunnossaan, että suunnittelualueella sijaitsee useita HSY:n vesihuoltoputkia. Koska kiinteistön Soukantien puoleinen raja siirtyy, jäävät HSY:n vesihuolto-
linjat yksityisen kiinteistön puolelle ja uuden rakennuskannan alle. Tämän takia
HSY:n vesi- ja viemärijohdot tulee siirtää korttelilta 33030 yleiselle katualueelle.
HSY:n kanssa on sovittava johtosiirtosuunnittelun lähtökohdista ja yleisistä periaat-
teista. Johtosiirtojen aiheuttamat kustannukset tulee sisällyttää hankkeelle. HSY toi-
mii osaltaan vesihuollon suunnittelua ohjaavana tahona. Nykyiset johdot huomioidaan
katusuunnittelussa, mutta johtosiirtoja ei suunnitella sen yhteydessä, vaan kiinteistö-
hankkeella tulee olla kokonaisvastuu johtosiirtojen suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Soukankujalla kiinteistön rajan tuntumassa sijaitseville HSY:n vesihuoltoputkille on
esitetty kaavassa asianmukainen 2 metriä leveä johtokuja kiinteistön pohjoisreunaan.

Vastine:

Vesihuollon linjaukset ja johtojen siirrot ovat huomioitu Alakartanontien kunnallistek-
niikan yleissuunnitelmassa (Sitowise, 2020). Tieto välitetty alueen maanomistajille
sekä rakennushankkeelle.

4.

Päivämäärä 7.4.2022
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Alueen verkko on maa-
kaapelia. Caruna toteaa, että Sähkökulutus alueella nousee kaavan myötä ja tarvi-
taan kaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna
Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että
komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Carunalla ei ole muuta huomautettavaa
asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Tieto välitetty alueen maanomistajille sekä rakennushankkeelle. Merkitään tiedoksi.

5.

Päivämäärä 20.4.2022
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla sekä ambulanssilla tulee olla pääsy
rakennusten sammutusreittien ja uloskäyntien välittömään läheisyyteen. Soukanraitin
kansirakenteiden kestävyys tulee huomioida suunnittelussa. Kaava-alueiden pelas-
tusteiden suunnittelussa tulee huomioida "HIKLU Pelastustien suunnittelu ja

toteutusohje”. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos suosittelee, että rakennuksien varatiet suunnitellaan toteutettaviksi ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä.

Mikäli varatie kohteessa perustuu pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee puomitikasauton ulottuma suhteessa pelastettaviin parvekelinjoihin huomioida. Teoreettisen ulottuman tulee ylettyä vähintään parvekelaatan puoliväliin. Mahdollisten ranskalaisen parvekkeiden suhteen teoreettisen ulottuman tulee ylettyä reilusti asunnon puolelle. Lisäksi nostopaikkojen suunnittelussa tulee huomioida nostopaikan keskiviivan optimaalinen etäisyys rakennuksen julkisivusta, joka on lähtökohtaisesti kuusi metriä.

Viherkatoille pitää olla pääsy sammutustoimintaa varten ja sammutusedellytykset varmistaa - huomioiden muun muassa sammutusreitit katoille/puomitikasyksikön käyttö

Vastine:

Asemakaavatyön pohjaksi on tehty korttelisuunnitelma (Rouhiainen Moricz arkkitehdit, 2022). Suunnitelman mukaan rakennuksen varatiet on suunniteltu toteutettavaksi ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä. Asuinrakennukseen tulee kaksi poistumistietä ja parvekeluukut. Sammutusauton reitti kulkee pohjoisesta Soukankujalta Soukanraitia pitkin eikä tällä reitillä ei ole kansirakenteita. Soukanraitia pitkin kulkee myös suunnittelukohteen itäpuolella olevan nykyisen asuinrakennuksen pelastusreitti ja suunnittelukohteen viherkaton kohdalla on nostopaikka, joka palvelee myös uutta rakentamista. Toinen nostopaikka voidaan järjestää korttelin pohjoisosaan pysäköinti-alueelle.

Pelastusjärjestelyt tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kaavan pelastuksen ratkaisusta järjestettiin tapaaminen Espoon kaupungin, hankkeen ja pelastuslaitoksen välillä kesäkuussa 2022.

6.

Päivämäärä 29.4.2022
Lausunnon antaja Telia Finland Oyj

Teliällä ei ole huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.