



Asianumero 5127/10.02.03/2020

Aluenumero 411309

## Soukan Liiketalo

### Asemakaavan muutos

33. Soukka

Kortteli 33030 ja katualueet

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

- Soukka II 33028-33040 asemakaava (lainvoimainen 21.5.1970)

### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 16.3.2022 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7356.

### Sijainti

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 7.10.2020.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Paltsa Salama, asemakaavainsinööri

Anja Karhula (maisema ja luonto)

Kaisa Lahti (liikenne)

Puh. +358 40 188 2395

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila .....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	6
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	7
2	Lähtökohdat.....	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....	8
2.1.2	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö .....	8
2.1.3	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat .....	8
2.2	Maakuntakaava .....	8
2.3	Yleiskaava .....	9
2.4	Asemakaava.....	10
2.5	Rakennusjärjestys .....	11
2.6	Tonttijako.....	11
2.7	Rakennuskiellot .....	11
2.8	Pohjakartta .....	11
2.9	Maanomistus .....	11
2.10	Maaperä .....	12
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset .....	12
2.12	Rakennettu ympäristö.....	12
2.12.1	Yhdyskuntarakenne .....	12
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	13
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	14
2.12.4	Palvelut.....	14
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	14
2.12.6	Erytistoiminnat .....	14
2.13	Liikenne.....	14
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	14
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	15
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	17
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	17
2.14	Luonnonolosuhteet .....	17
2.15	Suojelukohteet.....	17
2.16	Ympäristön häiriötekijät .....	17
3	Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....	18
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle.....	19
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	20
4.1	Yleisperustelut.....	20
4.2	Mitoitus.....	20
4.3	Maankäyttö.....	20
4.3.1	Korttelialueet.....	20

4.3.2	Muut alueet.....	21
4.3.3	Palvelut.....	22
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	22
4.4	Liikenne.....	22
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	22
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	24
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	24
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne.....	26
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	26
4.6	Luonnonympäristö.....	27
4.7	Suojelukohteet.....	27
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	27
4.9	Nimistö.....	29
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	30
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	30
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	30
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	31
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	32
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	32
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	33
6	Asemakaavan toteutus.....	34
6.1	Rakentamisaikataulu.....	34
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	34
6.3	Toteutuksen seuranta.....	34
6.4	Sopimukset.....	34
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	34
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	34
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	34
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	35
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	35
7.2	Kaavaehdotus.....	36
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	36
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....	36
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	37
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	37
7.5	Käsittelyvaiheet.....	37

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Havainnekuva

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Soukan Liiketalon 411309.

Selvitykset

- Koy Soukan Liiketalon rakennushistoriallinen selvitys (Saatsi Arkkitehdit, 2020)
- Soukan Liiketalon viitesuunnitelma (Rouhiainen Moricz Arkkitehdit Oy, 2021)
- Meluselvitys, Soukan Liiketalon, Espoo (Helimäki akustikot, 2021)

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Kaava-alueella on nykyisin vuonna 1972 valmistunut arkkitehtitoimisto Matti Vuorion suunnittelema liikerakennus, jossa sijaitsee kirjasto, myymälätoimintaa, työväenopisto ja taidekoulu. Rakennus on alkuperäinen ja kunnoiltaan 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 tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä. Suunnittelualueella on kuitenkin jonkin verran olevaa puustoa ja Soukanraitin aukiomaisessa tilassa myös avokallioalueita.

### **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

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. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8179 m<sup>2</sup>.

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.

Eteläisempään asuinrakennukseen on osoitettu rakennusoikeutta asumiseen 4100 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 kerrokorkeus on porrastettu siten, että matalampi osa on 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. Pihalta on kulkuyhteys Soukanraitille, joka on pihan kanssa samalla tasolla. Pihan ja raitin väliin tulee istuttaa puurivi. Viisikerroksisen rakennuksen osan päälle on osoitettu kattopiha, joka täydentää varsinaisen pihan ohella asukkaiden oleskelu- ja pihatiloja.

Pysäköintiä on osoitettu korttelin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos palvelee sekä asumista että liiketiloja ja sinne kuljetaan Soukantien kautta. Lisäksi liikerakennuksen eteen on osoitettu autopaikkoja, jotka palvelevat korttelin liiketiloja. Liittymä pysäköintipaikolle ja liiketilän huoltoon varten on osoitettu Soukankujalta. Asumisen jätehuolto on pysäköintilaitoksen yhteydessä ja huolto tapahtuu Soukantien kautta. Soukanraitin liiketilöiden huolto voidaan toteuttaa Soukanraitin kautta. Päivittäistavaran huolto tapahtuu liiketilän edessä olevan pysäköintialueen 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 hissi- ja porrasyhteys. Yhteys on tarkoitettu arkkitehtuurin keinoin integroida osaksi liikerakennusta.

Soukanraitin osalta on osoitettu säilytettävät alueet, joilla on kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa sekä avokallioita. Näiden alueiden puusto tulee suojata työmaanaikana.

Puin ja pensain istutettavaa aluetta on osoitettu kaavaan merkityn ohjeellisen pysäköimispaikan lounaiskulmaan, erottamaan pysäköintialueen Soukanraitista puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintialue tulee myös jäsentää puu- ja pensasistutuksin ja Soukanraitin laitaan toteuttaa tukimuuri.

Alueella on nykytilanteessa alueellista sähköjakelua 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.

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu Soukan Liiketalon viitesuunnitelma (Rouhainen Moricz Arkkitehdit Oy, 2021). Se käsittää korttelisuunnitelman, pihasuunnitelman sekä hulevesien hallintasuunnitelman.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Kaavahakemus on vastaanotettu lokakuussa 2019. Kaavahankkeesta on käyty keskustelua kuitenkin jo vuodesta 2016 alkaen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on tullut vireille 7.10.2020. OAS:n yhteydessä esiteltiin alustava viitesuunnitelma. OAS:n nähtävilläoloaikana pidettiin myös kaavoittajan tapaaminen etätalaisuutena.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

#### **2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

#### **2.1.2 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

#### **2.1.3 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Asemakaava muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

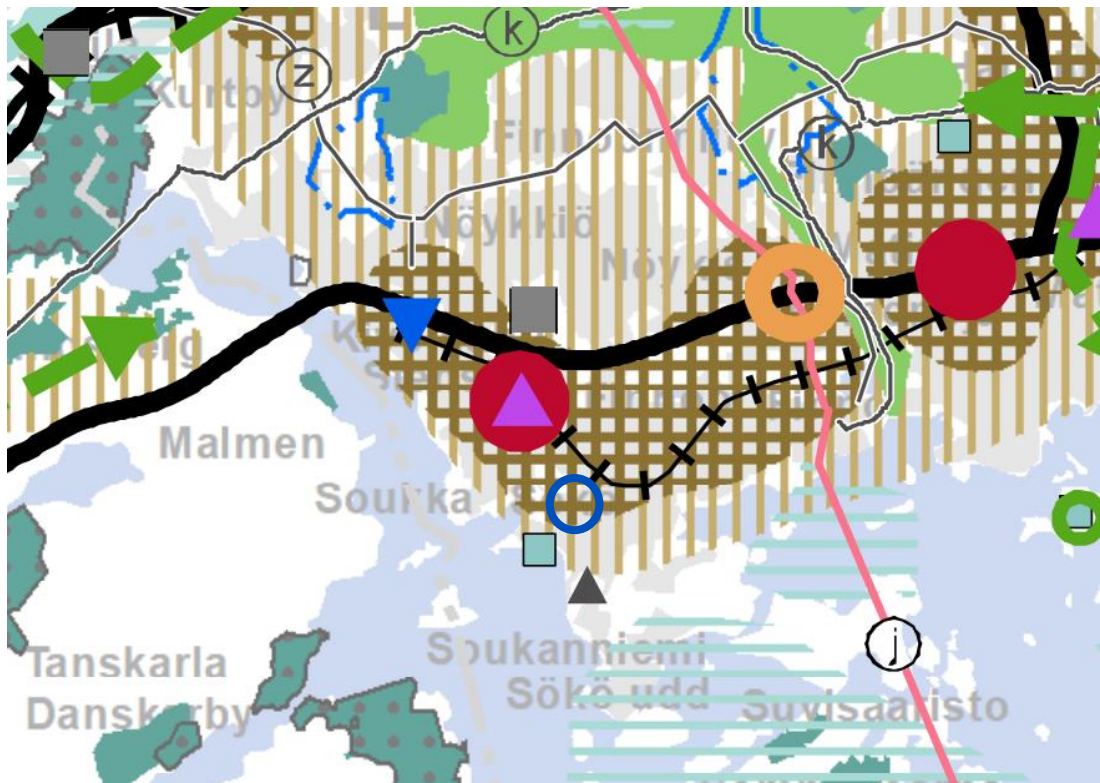
## **2.2 Maakuntakaava**

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050:n. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.



24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu kuvassa sinisellä soikiolla.

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

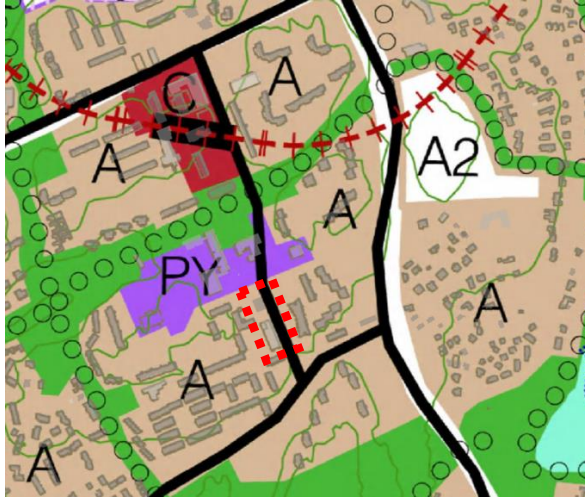
## 2.3

### Yleiskaava

Voimassa olevat:

#### **Espoon eteläosien yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue on varattu yleiskaavassa asuntoalueeksi (A), jonka läpi kulkee alueellinen kokoojkatu.

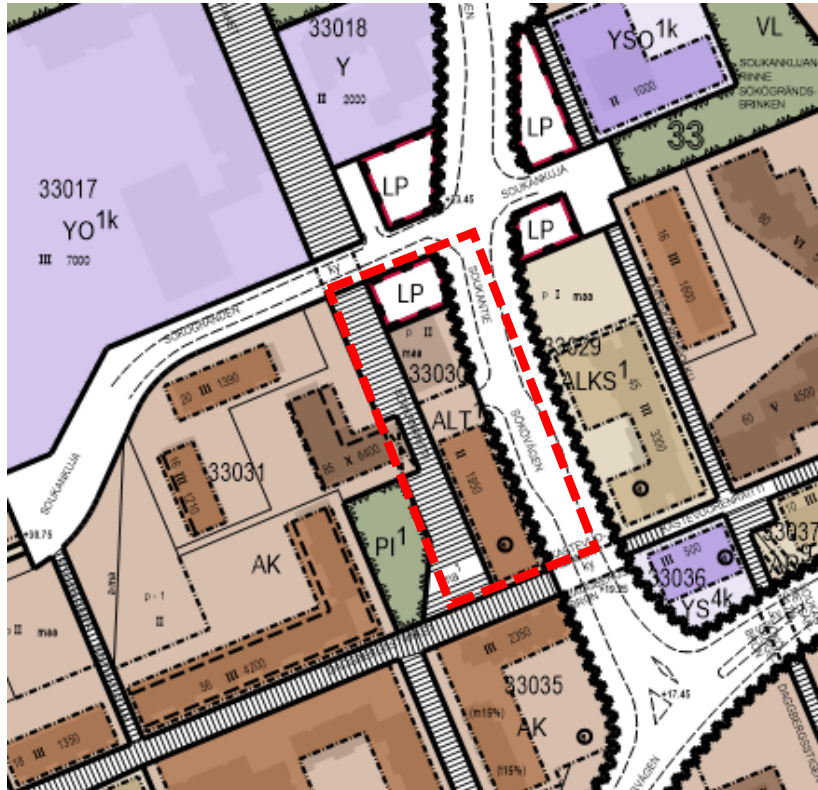
## 2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Soukka II 33028-33040 asemakaava (lainvoimainen 21.5.1970). Kortteli 33030 on osoitettu yhdistettyjen liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (ALT<sup>1</sup>), 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 1950 k-m<sup>2</sup>. Tontin pohjoispäättyyn 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 pysäköimisalue (LP), jonka kulku on Soukankujalta.

Soukantie on osoitettu katualueeksi ja Soukanraitti yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi. Soukanraitin eteläpäässä on alue (ma<sup>1</sup>), jonka alle saa tehdä autosäilytyspaikkoja ja tarpeellisia kulkuaukkoja naapurikortteliin kauppalan suostumuksesta.

Ympäröivät korttelit ovat asuinrakentamisen korttelialueita.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

## 2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

## 2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

## 2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

## 2.9 Maanomistus

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

## 2.10 Maaperä

Suunnittelualue on pääsääntöisesti maaperältään moreenia ja rakennettavuusluokaltaan 2, normaalisti rakennettavaa. Talot voidaan perustaa maanvaraan anturoilla ja katujen ja pihojen päällysrakenteet maanvaraisina. Soukanraitin ja Soukantien reunalla on yksittäisiä kohtia, joiden maaperä on kalliota. Kallio on näissä kohdissa näkyvässä olevaa avokalliota.

Alueella ei ole todettu pilaantuneen maan kohteita.

## 2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Soukan alueelle on tehty Soukan rakennetun ympäristön inventointi ja Soukan täydennysrakentamisen visio ja yleissuunnitelma. Soukan täydennysrakentamisen visiossa (19.04.2018) kaava-alue on tunnistettu kehitettävänä paikkana.

Rakennuksesta ja kiinteistöstä on tehty kuntotutkimus 2019, jossa on esitetty useita peruskorjauksia ja uusimisia vesi- viemäri- ja lämmitysjärjestelmään sekä julkisivuun että sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmään. Rakennus on siis tekniseltä kunnoltaan monilta osin huonossa kunnossa ja kiinteistöosakeyhtiön toimesta on laadittu kattavia selvityksiä mahdollisista korjaustoimenpiteistä ja niiden kustannuksista. Johtopäätös näistä vertailuista on, että järkevintä on tutkia vaihtoehtoa, jossa vanha rakennus puretaan ja korvataan uudisrakentamisella.

Espoossa on laadittu palveluverkkoselvitystä, jossa on tarkasteltu Espoon lähikirjastojen tulevaisuutta. Palveluverkkoselvitystä on käsitelty kulttuurilautakunnassa syksyllä 2020 ja 2021. Tavoitteena on, että päivitetty suunnitelma viedään kulttuurilautakunnan käsiteltäväksi syksyllä 2022. Kulttuurilautakunta päätti kokouksessaan 26.10.2021 § 57 lakkauttaa Soukan kirjaston 1.3.2022 alkaen. Lautakunta edellytti, että Soukan alueelta etsitään tila väliaikaisen Pikkulaivan kirjaston kaltaiselle asiointikirjastolle. Tilan ei tarvitse olla metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Lisäksi alueelle on tehty Länsimetron jatkeen kaupallinen selvitys.

Soukantieltä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma 2020 (Sitowise Oy).

## 2.12 Rakennettu ympäristö

### 2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Soukan luonteeltaan rakennettua keskusta. Etäisyys Soukan tulevalle metroasemalle on noin 400 metriä. Lähimmät laajat virkistysalueet ovat etelässä Soukanmetsän alue ja pohjoisessa Soukan puropuisto. Nämä kaksi laajempaa kokonaisuutta yhdistyvät pohjois- eteläsuuntaisella viherkäytävällä Alakartanonpuistolla.

Työpaikat ja elinkeino on levittäytynyt Soukanraitin varrelle ja Soukantien pohjoispäähän.

Nykyiset kaupalliset palvelut sijaitsevat Soukanraitin pohjoispäässä tulevan metroaseman ympäristössä.

## **2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva**

Soukan alue rakentui pääosin 1960- ja 1970-lukujen vaihteessa ja on edustava esimerkki aikansa lähiörakentamisesta. Sekä suunniteltavan korttelin että lähiympäristön korttelit asettuvat suorakulmaiseen koordinaatistoon ja suurin osa rakennuskannasta on asuinkerrostaloja. Alueelle tyypilliseen tapaan autoliikenne ja jalankulku on erotettu toisistaan omille tasoilleen ja reiteilleen. Soukan Liiketalon luona ne on erotettu korostetulla tavalla sekä eri kerroksiin että kohderakennuksen vastakkaisille puolille. Kaava-alueeseen kuuluu osa Soukan keskeistä jalankulun ja pyöräilyn reittiä Soukanraittia sekä osa Soukantietä.

Suunnittelualan länsi- ja eteläpuolella on asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäröivien rakennusten korkeudet vaihtelevat kolmesta kerroksesta kymmeneen kerrokseen. Rakennukset on rakennettu 1970-luvun ja 80-luvun välillä. Yksi näistä rakennuksista on kaupunkikuvallisesti merkittävä Puntarpää-niminen asuinrakennus.

10-kerroksinen asuinkerrostalo Puntarpää on valmistunut vuonna 1974 ja sen on suunnitellut arkkitehtuurin professori Aulis Blomstedt. Puntarpää on Soukan ja Soukanraitin tärkeä maamerkki, jolla on merkittävä kaupunkikuvallinen asema. L-muotoinen rakennus on rakennettu osittain Soukanraitin päälle pilareille siten, että ali pääsee esteettä kulkemaan. Rakennuksen julkisivuja hallitsevat matalat ikkunalinjat, joiden nauhamaisuutta korostavat ikkunoiden välisten osien punaiset pellitykset. Ikkunapuitteet ovat myös punaiset. Rakennuksessa on tasakatto. Porrashuoneen massa kohoaa muuta julkisivua korkeammalle. Puntarpään asuinrakennuksella on historiallista, rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Arvot perustuvat sen rakentamisajankohtaan Soukan rakentamisen alkuvuosina, kaupunkikuvalliseen merkittävyyteen sekä tunnetun suunnittelijan korkealaatuiseen arkkitehtuuriin.

Soukan alueen yleisilme on puustoinen ja vehreä ja kaupunkikuvalle ovat ominaisia myös maanvaraiset pihat, avokallioalueet ja kallioleikkaukset. Suunnittelualan länsipuolella Soukanraitin aukion yhteydessä oleva pieni kallioinen mäki on osoitettu viheralueeksi. Viheralueen ja liiketalon väliin jää aukiomainen tila, jolla on myös säilytetty puustoa ja avokallioita.

Alueen itäpuolella on yhdistettyjen liike- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kiinteistöllä sijaitsee kaksi kerroksinen palvelutalo, joka on rakennettu vuonna 1991.

Suunnittelualan pohjoispuolella on alueen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, yleisten rakennusten korttelialue ja opetus- ja sosiaalista toimintaa

palvelevien rakennusten korttelialue. Kiinteistöillä toimii Soukan koulu, Soukan kappeli ja Soukankujan päiväkoti.

Soukantien ja Soukankujan risteyksessä on alueen yleisiä pysäköimisalueita.

### **2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueelle ei ole asukkaita. Liiketalossa toisessa kerroksessa toimii kirjasto ja työväenopisto. Alempien kerrosten liiketiloissa käyttäjät ovat vaihdelleet. Nykyisin liiketiloissa toimii elintarvikekauppa Alepa. Nämä toiminnot yhdessä luovat jonkin verran työpaikkoja kortteliin. Suurimpia työpaikkoja on alueen yleiset palvelut suunnittelualueen pohjoispuolella, koulu, kappeli ja päiväkoti.

### **2.12.4 Palvelut**

Suunnittelualueella on kaupallisia ja julkisia palveluita, kuten päivittäistavarakauppa, työväenopistontiloja sekä kirjasto. Laajemmin kaupallisia ja julkisia palveluita sijaitsee Soukan keskustasta tulevan metroaseman lähetyviltä.

### **2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Alue on vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Soukantiestä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma. Suunnittelualueella sijaitsee puistomuuntamo.

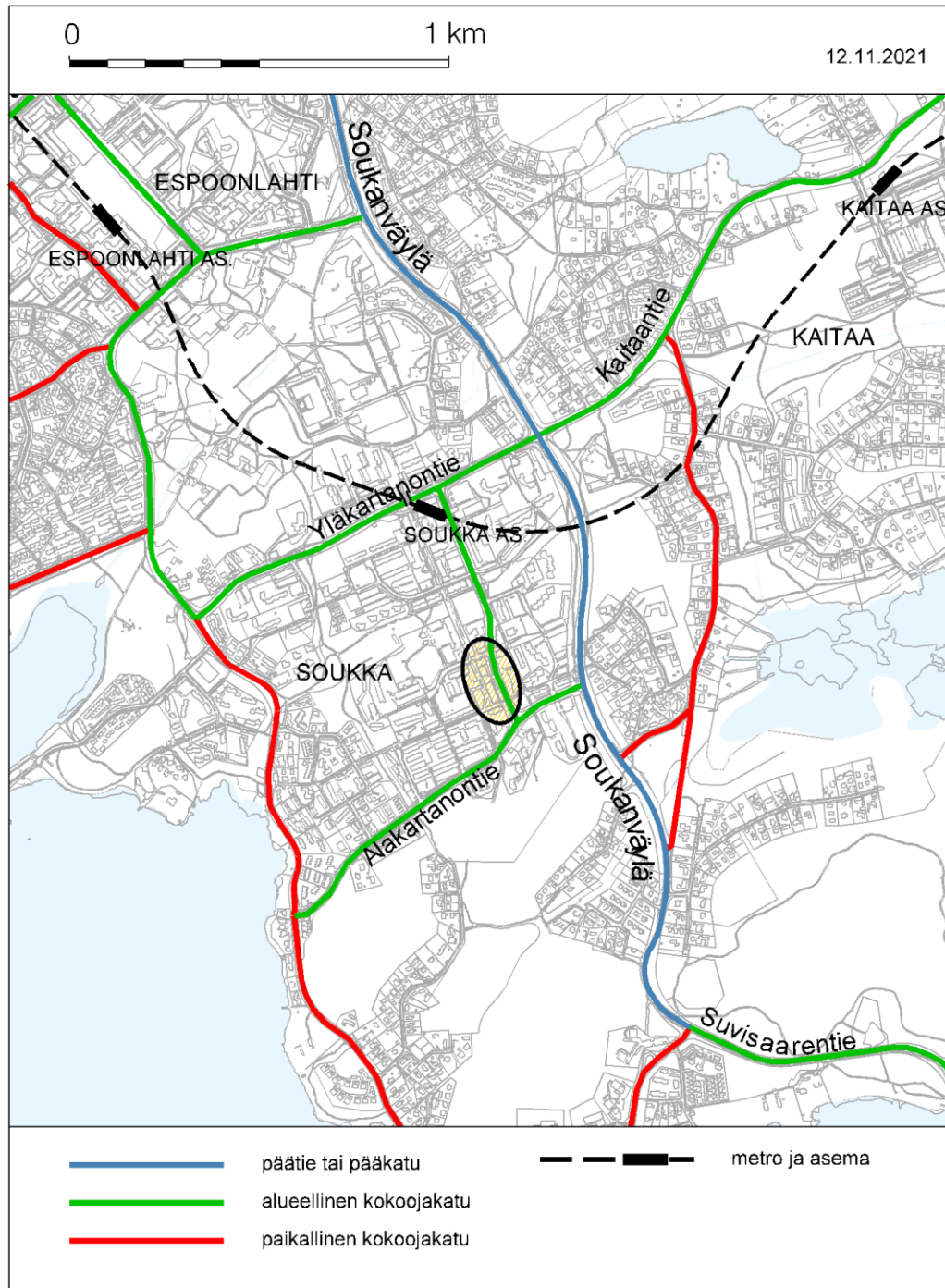
### **2.12.6 Erityistoiminnot**

Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole huomioitavaa erityistoimintaa.

## **2.13 Liikenne**

### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

Asemakaavamuutoksen korttelialue rajautuu kahteen ajoneuvoliikenteen katuun, Soukantiehen ja Soukankujaan sekä Soukanraittiin ja Kastevuorenraittiin, jota ovat jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Soukantie on katuluokituksen mukaan alueellinen koojakatu ja Soukankuja on tonttikatu. Soukantien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on nykyisin noin 2000 ajoneuvoa arkivuorokautena. Soukankujan liikennemäärät ovat vähäiset.

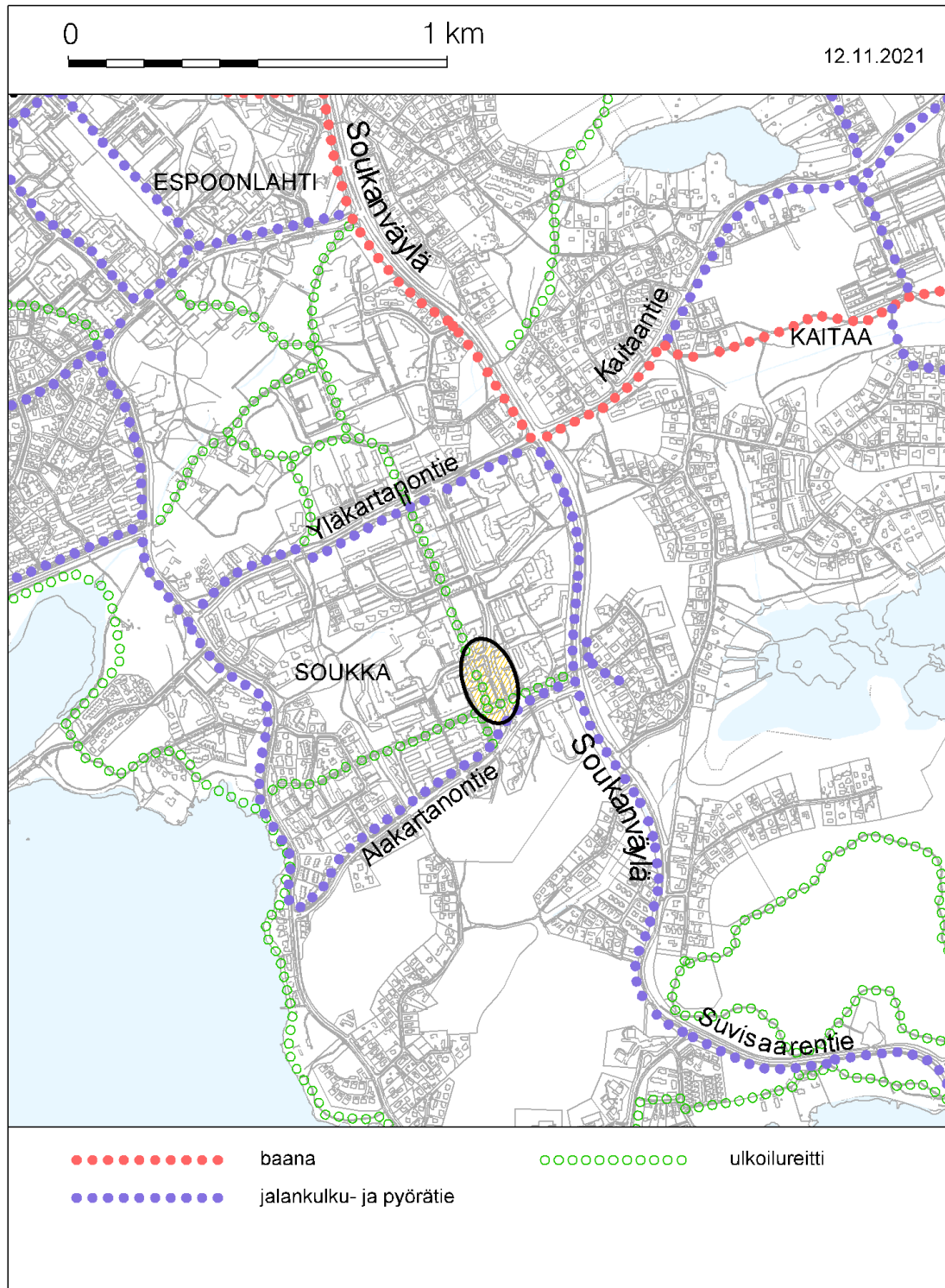


Kuva: Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko

### 2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Soukanraitti on Soukan keskeinen jalankulun ja pyöräilyn reitti ja se on pyöräilyn pääreitti. Reitti yhdistää Ala-Soukan tulevalle Soukan metroasemalle ja edelleen Espoonlahden urheilupuistoon. Soukantien länsireunalla ja Soukankaaren eteläreunalla ovat jalkakäytävät. Soukantien jalkakäytävä päättyy suunnittelualueen kohdalla olevaan

bussipysäkkiin. Tontin itäreunalla on yleiselle jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu ramppiyhteys Soukantieltä Kastevuorenraitille.



Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko



### **2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Ajoyhteys tontille on Soukantien kautta. Soukantien varrella on liiketilojen huoltopiha sekä yhteys pysäköintilaitokseen. Suunnittelualueen pohjoisosassa on LP-alue, jolla on 17 autopaikkaa.

### **2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Soukan tulevalle metroasemalle on matkaa noin 400 metriä. Asemakaavamuutosalueen kohdalla Soukantiellä on bussipysäkit. Pysäkkien kautta kulkee linjoja Matinkylän metroasemalle ja Espoonlahden kautta Jorviin sekä Suvisaaristoon ja Soukanniemeen.

## **2.14 Luonnonolosuhteet**

Suunnittelualueella on nykyisin vuonna 1972 valmistunut liikerakennus. Alueella on liikerakennuksen pysäköintipaikkojen lisäksi myös yleisen pysäköinnin alue. Kaava-alueeseen kuuluu myös osa Soukan keskeistä jalankulun ja pyöräilyn reittiä Soukanraitia sekä osa Soukantietä. Suunnittelualue on luonteeltaan rakennettua ympäristöä eikä alueella ole luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista aluetta. Suunnittelualueella on kuitenkin jonkin verran olevaa puustoa ja Soukanraitin aukiomaisessa tilassa myös avokallioalueita, joilla on ennen kaikkea kaupunkikuvallista merkitystä. Oleva puusto sijoittuu pääasiassa suunnittelualueen tontin reunavyöhykkeille sekä Soukanraitin ja Soukantien varsille. Suunnittelualueelta ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja eikä alueella ole myöskään merkitystä ekologisena yhteysalueena. Alueen korkotasot ovat vaihtelevia, Soukanraitin asettuessa eri tasoon (n.+26 m) suhteessa Soukantiehen (n.+21 m).

## **2.15 Suojelukohteet**

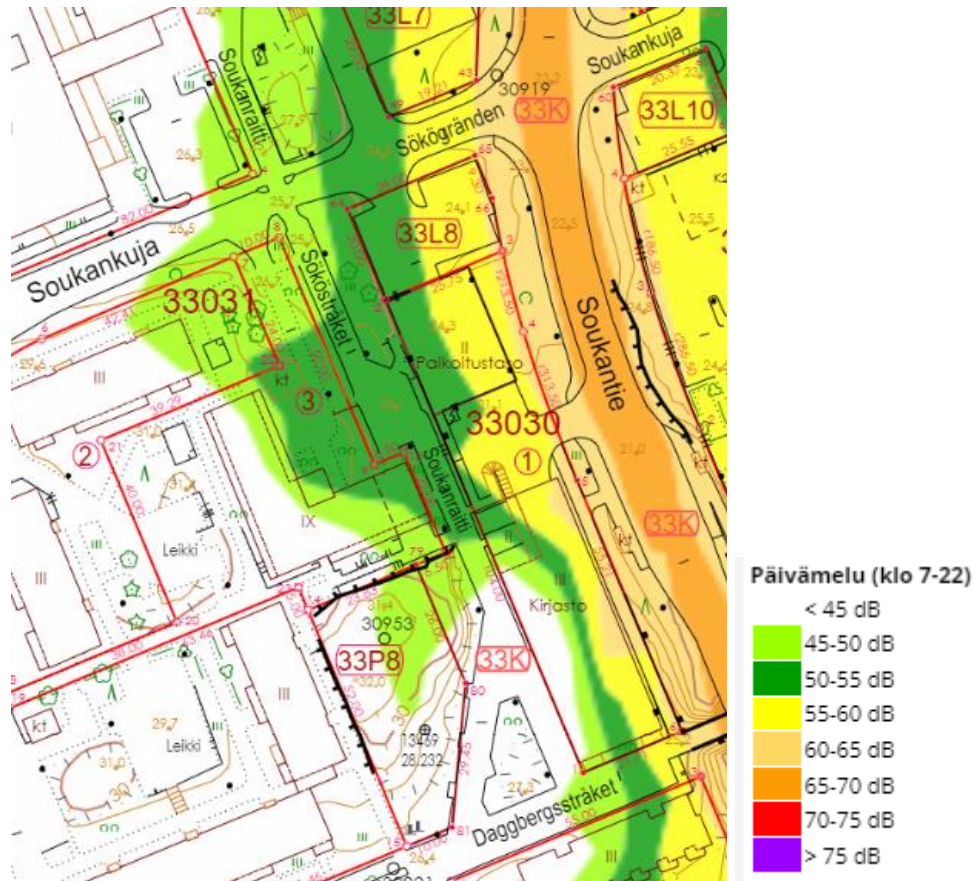
Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

Kaupunginmuseo katsoo Soukan Liiketalon osalta, ettei paikallisesti arvokkaan rakennuksen säilymiselle ole sen huonon kunnon vuoksi edellytyksiä. Rakennuksesta on laadittu dokumentoituva rakennushistoriaselvitys. (Saatsi Arkkitehdit 2020).

## **2.16 Ympäristön häiriötekijät**

Soukantien liikenne aiheuttaa asemakaavamuutosalueelle jonkin verran melua. Pääkaupunkiseudun meludirektiiviin mukaisen meluselvityksen (2017) mukaan

päivämelutaso suunnittelualan itäreunassa ylittää ulko-oleskelualueiden ohjearvon 55 desibeliä.



Kuva: Nykytilanteen päivämelutaso ja värien selitykset

Soukantien liikennemäärä on asemakaavamuutosalueen kohdalla pieni, noin 2000 ajoneuvoa arkivuorokautena, joten ilmanlaadun suositukset täyttyvät.

### 3 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuin- ja liikerakennusten rakentaminen nykyisen liikekorttelin ja yleisen pysäköinnin alueelle. Tavoitteena on mahdollistaa palvelujen säilyminen alueella nykyaikaisilla liiketiloilla. Suunnittelussa huomioidaan kaupunkikuvalliset arvot.

Espoon väestö kasvaa keskimäärin 4500 asukkaalla vuodessa. Espoo on viiden kaupunkikeskuksen ja paikalliskeskusten verkostokaupunki, jonka 300 000 asukkaan raja on ennustettu ylittävän vuonna 2022. Voimakas väestönkasvu luo kysyntää asunnoille.

Asemakaavan muutoksella pyritään toteuttamaan Espoo-tarinan, Espoon kaavoitusohjelman 2018–2021, Asunto-ohjelman 2018–2021, MAL-sopimuksen sekä Espoon ilmasto-ohjelman 2019–2021 asettamia tavoitteita.

### **Espoo-tarina**

Kaupungin valtuusto on hyväksynyt 25.10.2021 Espoo-tarinan, jossa on monia tavoitteita ja toimenpiteitä. Muun muassa ympäristö, rakentaminen ja liikenne- osalta päämääränä mainitaan seuraavia: Espoon kasvu- ja kehityskäytävät perustuvat toimiviin raideyhteyksiin. Kaupungin kasvaessa huolehditaan luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden säilymisestä. Segregaation torjumiseksi ja espoolaisten erilaisiin asuimistarpeisiin vastaamiseksi kaupunki tarjoaa edellytykset monimuotoiselle asuntotuotannolle ja tonttitarjonnalle.

### **Asunto-ohjelma**

Valtuuston 10.9.2018 hyväksymässä Asunto-ohjelmassa yksi tavoite on, että Espoon kaupunki hyväksyy vuositasolla uutta rakennusoikeutta asumiseen vähintään 350 000 k-m<sup>2</sup>. Asumiseen kaavoitettavasta rakennusoikeudesta 80 % sijaitsee yhdyskuntarakenteen, joukkoliikenteen ja palveluiden suhteen hyvin saavutettavilla alueilla.

### **MAL**

Valtion ja Helsingin seudun kuntien MAL-sopimus 2020-2031 edistää vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistaa sujuvan arjen, työmarkkinoiden toimivuuden ja elinkeinoelämän elinvoimaisuuden. Sopimuksen tavoitteena on myös torjua segregaatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta.

## **3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle**

Maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöllä asuin- ja liiketilojen rakentaminen. Tarkoituksena on purkaa nykyinen huonokuntoinen liiketalo. Tavoitteena on, että kaavamuutoksen myötä rakennus voisi toimia paremmin osana alueellista palveluverkkoa, sekä kotina uusille kaupunkilaisille julkisten maankäyttötavoitteiden mukaan.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden liikerakennuksen ja asuinkerrostalon rakentamisen kortteliin 33030. Kaavaratkaisu täydentää Soukan nykyistä rakennuskantaa. Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta ja on maakuntakaavan sekä yleiskaavan mukainen.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen maanalaisen tilan (ma) alaa on laajennettu vastaamaan paikoitushallin sekä teknistentilojen tarvetta. (m220) merkintää on tarkennettu niin, että se määrittelee tilojen minimikorkeuden sekä toteutuksen tapaa. Kattopihan määräystä on tarkennettu niin, että määräyksestä on poistettu vaatimus suorasta yhteydestä katutasoon. Esteetön yhteys porrashuoneeseen nähtiin riittäväksi.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 8179 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 4850 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 1.49$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2900 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 78 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

### **4.3 Maankäyttö**

#### **4.3.1 Korttelialueet**

*Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)*

Kortteli 33030 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelin pohjoisosaan on osoitettu rakennusala, jolle sallitaan yksikerroksisen ja kerrosalaltaan 750 k-m<sup>2</sup> liikerakennuksen rakentuminen. Liikerakennus tulee toteuttaa viherkattoisena. Rakennusalalle on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p-1). Liikerakennuksen pohjoispuolelle on osoitettu kaupan huoltotilan ohjeellinen sijainti (kh). Pysäköintialue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Lisäksi jalankulun ja pyöräilyn reittien tulee erottua pintamateriaaleiltaan. Puin ja pensain istutettavaa aluetta on osoitettu pieni ala kaavaan merkityn ohjeellisen pysäköimispaikan lounaiskulmaan. Pysäköintialue tulee myös jäsentää puu- ja pensasistutuksin ja Soukanraitin laitaan tulee toteuttaa tukimuuri. Alueen halki kulkee alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (ajo/h).

Pysäköimisalueen eteläpuolella avautuu aukiomainen korttelin osa, jolla huoltoajo on sallittu (au-1). Alue liittyy osaksi yhdessä Soukanraitin muodostamaa kaupunkikuvalista kokonaisuutta. Korttelin pohjoispuolen rakennusalan eteläpuolelta kulkee ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu yhteys (jk-1). Yhteyden tulee olla toimiva ja sen tulee kaupunkikuvallisesti liittyä hallitusti osaksi korttelin julkisivumaailmaa. Yhteyden päähän on merkitty pistemerkinä hissiyhteys.

Korttelin keskiosaan on osoitettu ala ohjeelliselle leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueen osalle, johon sijoittuu asuinkorttelin piha. Leikki- ja oleskelualueiden alan tulee olla vähintään 350 m<sup>2</sup>. Alan itäosaan tulee toteuttaa meluste. 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.

Korttelin eteläosaan on merkitty asuinrakentamiselle osoitetut porrastuvat V- ja VII-kerroksiset rakennusalat. Rakennusoikeutta näille rakennusaloille on merkitty yhteensä 4100 k-m<sup>2</sup>, josta 220 k-m<sup>2</sup> tulee vähintään käyttää liike-, toimisto-, palvelu- ja kerhotiloja varten. Rakennusaloilla saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettauksi tilaksi ½ suurimman kerroksen alasta. V-kerroksisen rakennusalan rakennusosalle on osoitettu kattopiha (kap), joka tulee varata asuinkorttelin yhteiseen leikki ja/tai oleskelukäyttöön. Kattopihan yleisilmeen tulee olla vihreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Katon oleskelualueet tulee suojata tullisuudelta seinillä/kaiteilla, jotka sovitetaan rakennusten arkkitehtuuriin. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan ohjata kattopihan istutuksille.

Korttelin pohjoisosaan on merkitty maanalaiselle pysäköintilaitokselle varattu maanalainen tila (ma). Maanalaisen tilan koillispuolelta rakentuu muuntamo, korttelisuunnitelmassa esitetyn ratkaisun mukaisesti. Ajo maanalaiseen pysäköintilaitokseen on osoitettu Soukantieltä (ma-ajo). Korttelin pohjoisosaan Soukankujan puolelle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Varaus toteaa olemassa olevan johtolinjauksen sijainnin.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella kaavamääräysten mukaisesti.

#### **4.3.2 Muut alueet**

##### *Soukanraitti*

Soukanraitti on osoitettu pohjoisosaltaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp). Kulkupinnan materiaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Mahdollisten ulkokalusteiden tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia.

Soukanraitti on kaavassa osoitettu kortteli 33030 ohjeellisen pysäköimisalueen (p-1) eteläpäädyistä eteenpäin jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Näin pysäköimispaikan läpikulkeva huoltoajoyhteys (ajo/h) muodostaa yhtenevän ja jatkuvan kokonaisuuden alueen eteläpäätyyn.

Soukanraitin osalta on myös osoitettu aukiomaisen tilan yhteydessä säilytettävät alueet, joilla on kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa sekä avokallioita. Näiden alueiden puusto tulee suojata työmaa-aikana.

*Soukantie* on kaavassa merkitty kortteliin 33030 itäpuolelle.

#### **4.3.3 Palvelut**

Asemakaava mahdollistaa kiinteistölle kerrosalaltaan 750 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan rakentumisen. Myymälätilaa on mahdollista hyödyntää joustavasti myös pienempien liiketilojen muodostumiselle. Asuinrakennuksen alimpaan kerrokseen on osoitettu 220 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto-, palvelu- ja kerhotilaa, joka mahdollistaa erilaisten palveluiden muodostumisen kiinteistölle.

#### **4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto**

Kaava-alue liitetään olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon.

Suunnittelualue on osana laadittua Alakartanontien kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa.

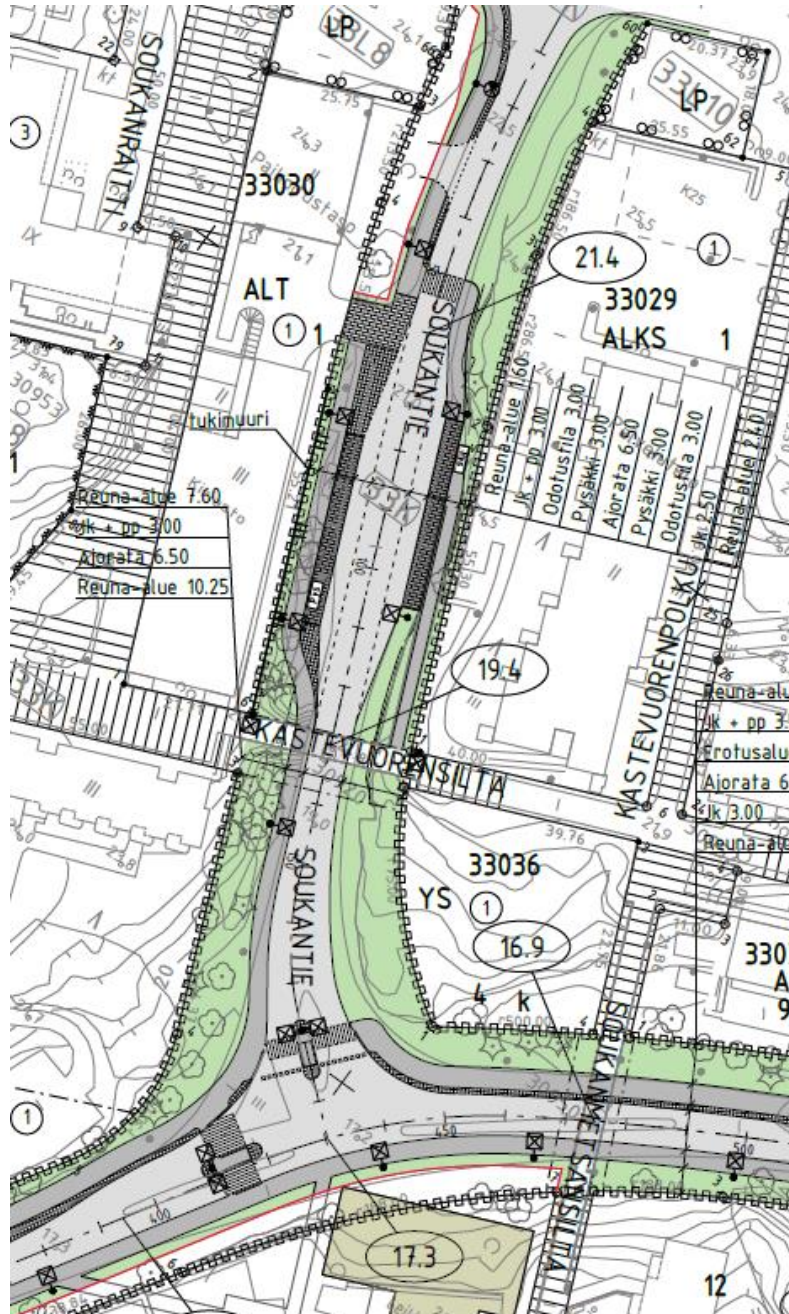
### **4.4 Liikenne**

#### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Ajoneuvoliikenteen yhteydet pysyvät tässä kaavamuutoksessa ennallaan. Liiketilan huoltoliikenne ja pysäköinti hoidetaan Soukankujan kautta. Asuinrakennuksen huoltoliikenne ja pysäköinti hoidetaan Soukantien kautta.

Soukantien liikenne-ennuste vuodelle 2040 on noin 3000 ajoneuvoa arkivuorokautena.

Alueella on teetetty kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise 2020). Soukantien ja Alakartanontien tarpeettoman leveitä ajokaistoja kavennetaan, jolloin jalankulun yhteyksiä saadaan parannettua uusilla jalkakäytävillä nykyisillä katualueilla.



Kuva: Ote kuvasta Alakartanontie, Alatormä, Soukantie, Kastevuorencuja, asemapiirustus, Kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise 2020)

Soukanraitille sallitaan huoltoliikennettä palvelemaan kaavamuutoksen liikerakennuksia Soukanraitin varrella. Soukanraitilla on varauduttu myös asuinrakennuksen pelastusreittiin.

#### 4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet hieman muuttuvat tässä kaavamuutoksessa. Tontilla oleva ramppiyhteys Soukantieltä Kastevuorenraitille poistetaan. Rampin korvaa tontille tuleva hissi- ja porrasyhteys Soukantieltä Soukanraitille. Jalankulun yhteyksiä parannetaan, kun Soukantielle, Soukankujalle ja Alakartanontielle tulee uudet jalkakäytävät

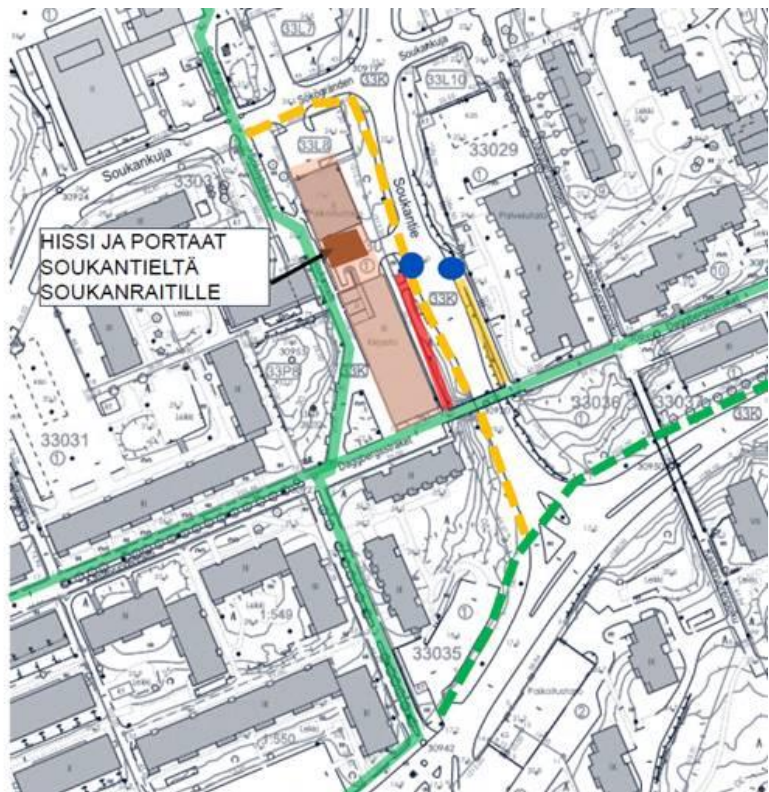
Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa sekä Soukantien että Alakartanontien ajorataa on kavennettu. Näin saadaan uudet jalkakäytävät. Soukantien länsireunalle pysäköintialueita etelään sekä Alakartanontien eteläreunalle.

##### SOUKAN LIIKETALO

##### Perustelut tontilla olevan jk-yhteyden (ramppi) poistamiseen:

- Soukan liiketalon hankkeen yhteydessä tontille rakennetaan portaat ja hissi
- Soukantielle rakennetaan uusi jk

-  Nykyinen jk+pp
-  Suunniteltu jk+pp
-  Nykyinen jk (ramppi)
-  Suunniteltu jk
-  Poistuva jk (ramppi)
-  Pysäkki



Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet asemakaavamuutosalueen ympärillä

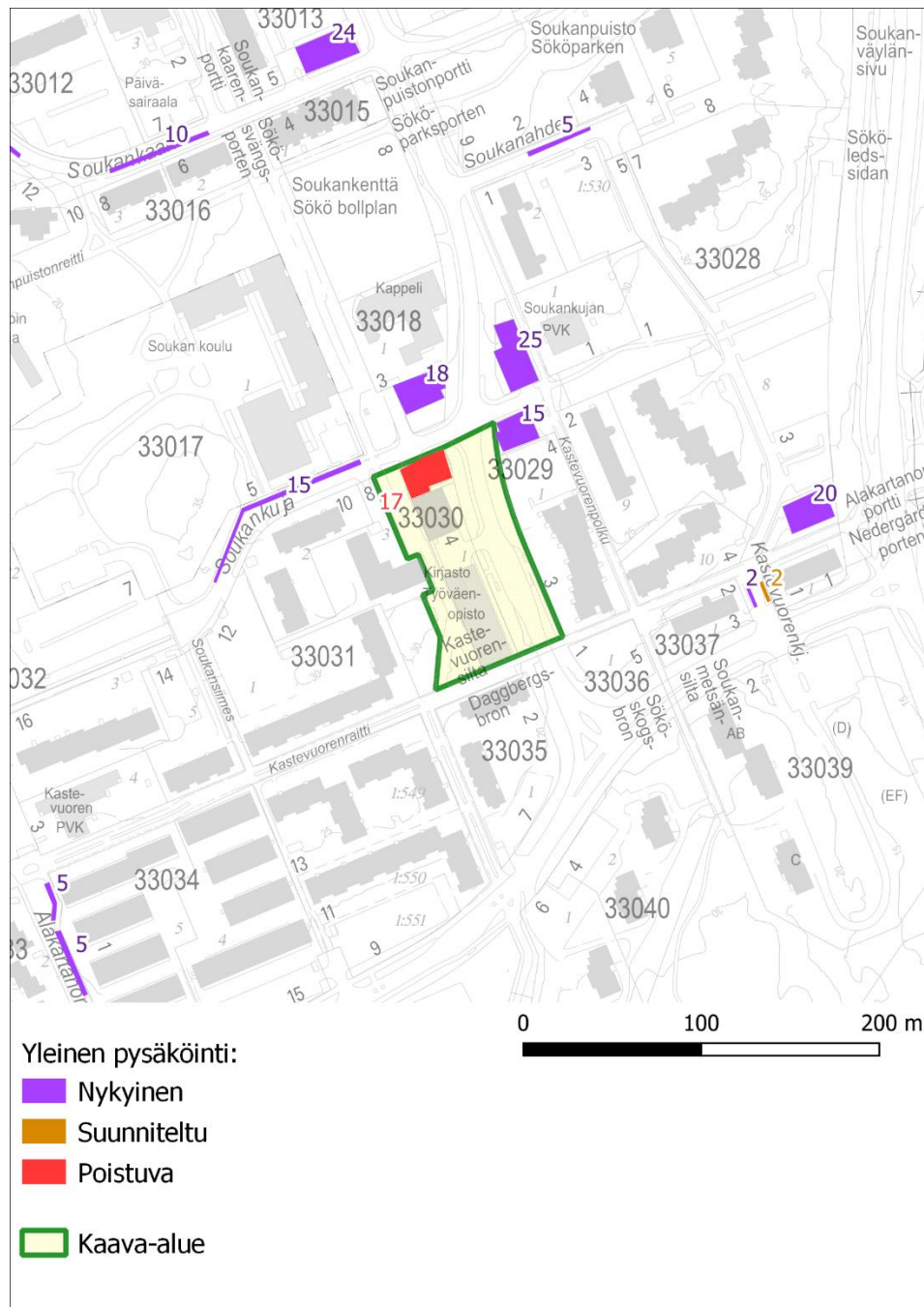
Asemakaavamuutoksessa Soukanraitin katualuetta supistetaan jonkin verran Soukankujan eteläpuolella. Soukanraitin istutusalue kapenee, mutta jalankulun ja pyöräilyn reitin leveys ei muutu.

#### 4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asuinrakennuksen huolto- ja pysäköintiliikenne hoidetaan Soukantien kautta. Asumisen pysäköinti on kannenalaisissa tiloissa. Autopaikkoja on 41 paikkaa asumiselle ja kolme paikkaa pienille liiketiloille. Pohjoisosan liiketilan huolto- ja pysäköintiliikenne kulkee Soukan kujan kautta. Pohjoisosan liiketilan pysäköinti on maantasossa ja alueelle on suunniteltu on 16 autopaikkaa.



Asemakaavamuutosalueen pohjoisosassa oleva LP-alue poistuu. Alueella on 17 yleisen pysäköinnin paikkaa. Soukankujan ja Soukankujan liittymään jää yleistä pysäköintiä kolmelle LP-alueelle sekä Soukankujan varrelle, joten yleistä pysäköintiä jää alueelle yhä riittävästi.



Kuva: Asemakaavamuutoksessa poistuva LP-alue sekä lähialueella olevat yleisen pysäköinnin alueet

Asemakaavatyön pohjaksi tehdyn korttelisuunnitelman (Rouhiainen Moricz arkkitehdit, 2022) mukaan suunnitelman varatiet on suunniteltu toteutettavaksi ilman

pelastuslaitoksen toimenpiteitä. Asuinrakennukseen tulee kaksi poistumistietä ja parvekeluukut. Sammutusauton reitti kulkee pohjoisesta Soukankujalta Soukanraitia pitkin. 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 pysäköintialueelle.

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

#### 4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa Soukantien eteläisiä bussipysäkkejä on pidentetty kahdelle bussille sopiviksi. Pysäkkien pohjoispuolelle Soukantielle on lisätty jalkakäytävä. Kaavamuutosalueelle tulevat portaat ja hissi palvelevat myös joukkoliikenteen käyttäjiä Soukantielta Soukanraitille.

#### 4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on pääsääntöisesti maaperältään moreenia ja rakennettavuus luokaltaan 2, normaalisti rakennettavaa. Talot voidaan perustaa maanvaraan anturoilla ja katujen ja pihojen päällysrakenteet maanvaraisina. Soukanraitin ja Soukantien reunalla on yksittäisiä kohtia, joiden maaperä on kalliota. Kalliot ovat maanpäällisiä näkyviä kohtia. Alueella ei ole todettu pilaantuneen maiden kohteita.



Maaperä ja rakennettavuuskartta

#### **4.6 Luonnonympäristö**

Suunnittelualue on luonteeltaan varsin rakennettua ympäristöä eikä alueella ole luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista aluetta. Suunnittelualueella on kuitenkin jonkin verran olevaa puustoa ja Soukanraitin aukiomaisessa tilassa myös avokallioalueita, joilla on ennen kaikkea kaupunkikuvallista merkitystä. Oleva puusto sijoittuu pääasiassa suunnittelualueen tontin reunavyöhykkeille sekä Soukanraitin ja Soukantien var-sille. Suunnittelualueelta ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja eikä alueella ole myöskään merkitystä ekologisena yhteysalueena.

Kaavamuutoksen myötä korttelialue säilyy pääosin nykyisenlaisena luonteeltaan rakennettuna ympäristönä, vaikkakin uudisrakentaminen muuttaa alueen luonnetta ja jäsentää sitä uudelleen. Olevaa puustoa poistuu jonkin verran kaavan mukaisen rakentamisen myötä, mutta toisaalta korttelialue myös osin vehreytyy veloitettavien pihatilojen ja uusien istutusten myötä. Soukanraitti pysyy luonteeltaan pääosin ennallaan, ja sen puusto ja avokalliot on veloitettu säästettäväksi.

#### **4.7 Suojelukohteet**

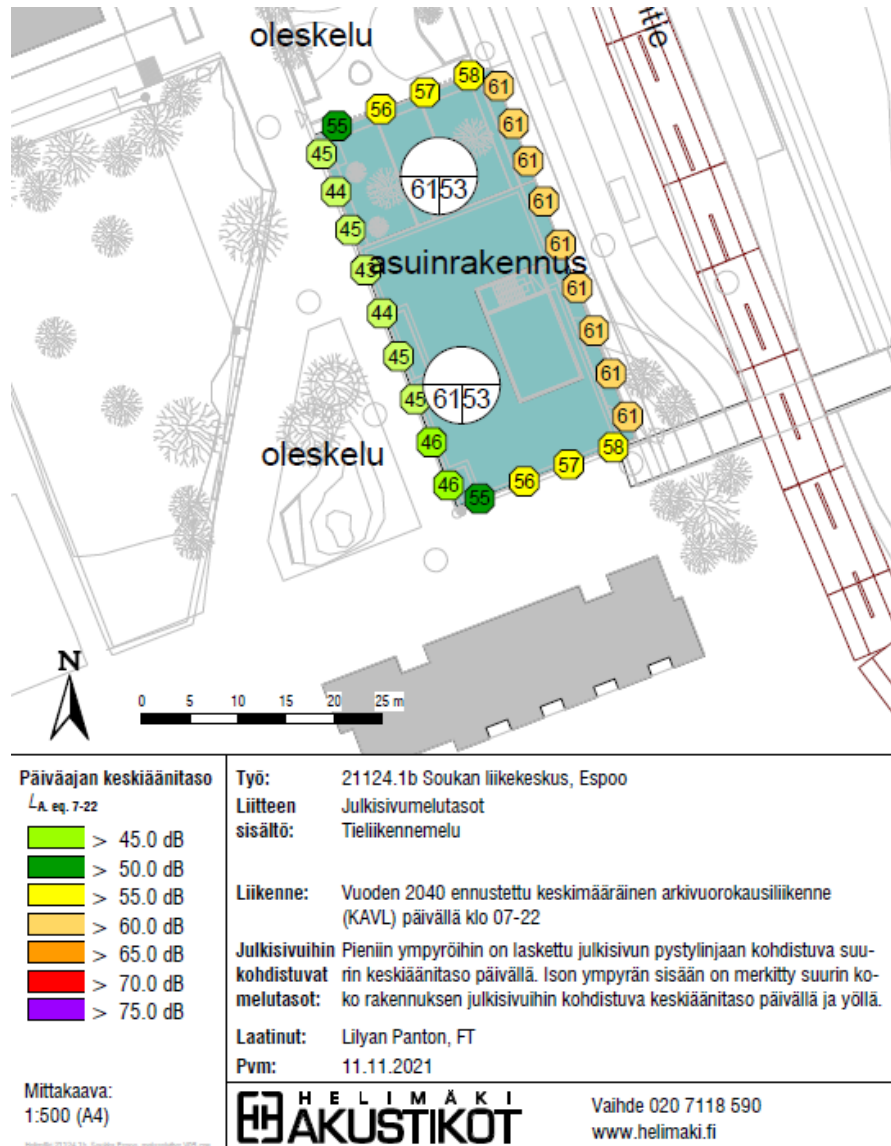
Alueella ei ole suojelukohteita.

#### **4.8 Ympäristön häiriötekijät**

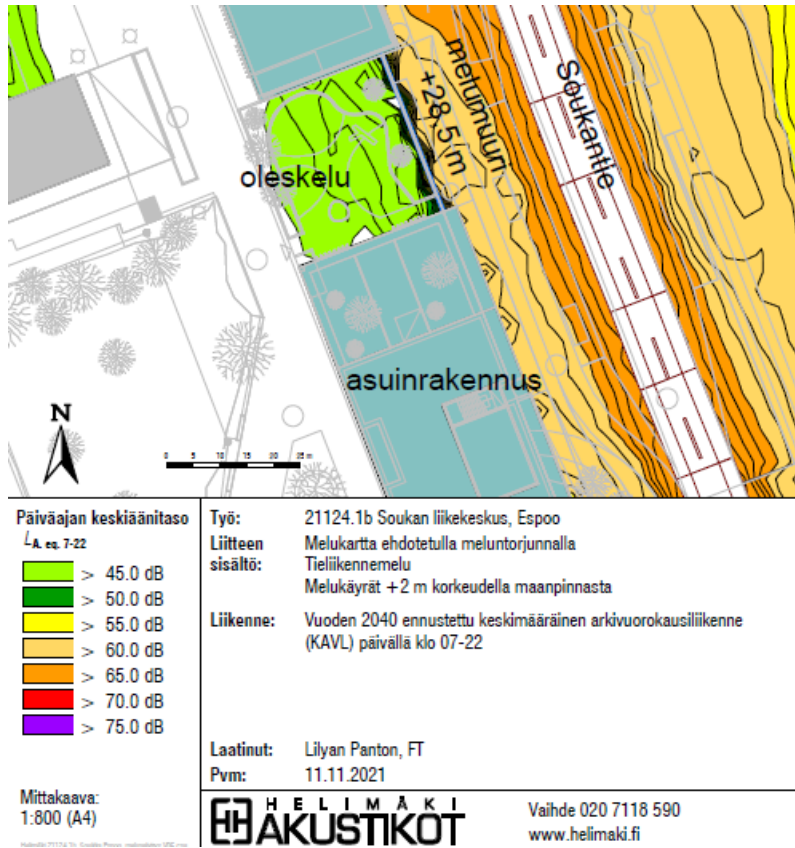
Liikennemelun vaikutuksia asemakaava-alueella on tutkittu meluselvityksessä (Heli-mäki Akustikot 11.11.2021) ennustetilanteessa vuonna 2040. Viitesuunnitelmaa on päivitetty meluselvityksen perusteella mm. asuntojen piha-alueen toimintojen sijoituksen osalta.

Meluselvityksen mukaan asuinkorttelissa julkisivuille kohdistuu enimmillään 61 dB:n päivämelutaso Soukantien puoleisella julkisivulla. Julkisivun ääneneristävyydelle ei näin tarvita määräystä sisämelutason päiväajan ohjearvon 35 dB, saavuttamiseksi. Tavanomaisen ulkoseinärakenteen katsotaan vastaavan noin 30 dB:n ääneneristävyttä. Liikerakennukseen kohdistuu enimmillään 65 dB:n päivämelutaso, joten erillisiä kaavamääräyksiä ääneneristävyydelle ei tarvita.

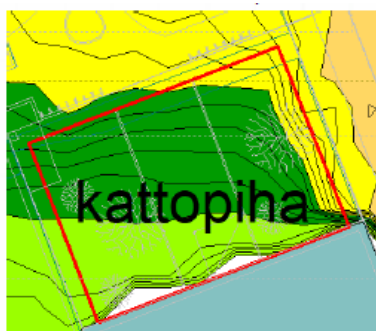
Asemakaavassa annetaan määräys meluidan toteuttamisesta asuinrakennuksen piha-alueen itäreunalle, jotta melun ohjearvot eivät ylitä. Lisäksi asemakaavassa määrätään ulko-oleskelualueiksi tarkoitettujen parvekkeiden lasittamisesta siten, että ohjearvot eivät ylitä.



Kuva: Asuinrakennukseen kohdistuvat suurimmat julkisivumelutasot ennustetilanteessa vuonna 2040



Kuva: Asuinrakennuksen oleskelupihan melutasot ennustetilanteessa vuonna 2040 meluntorjunnalla



Kuva: Kattopihaan kohdistuva ennustetilanteen (v. 2040) päivämelutaso

Ilmanlaadun kannalta Soukantien liikennemäärät ovat merkittäviä Soukankaaren pohjoispuolella vuonna 2040 (KAVL 6 600). Asemakaavamuutosalueen kohdalla Soukantien ennuste vuodelle 2040 on noin 3000 autoa arkivuorokautena. Asumisensuosituksetäisyydet ilmanlaadun kannalta ympäröiviin katuihin näin täyttyvät.

#### 4.9 Nimistö

Alueen nimistöä ei muuteta.

## **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavamuutoksen myötä korttelialue säilyy pääosin nykyisenlaisena luonteeltaan rakennettuna ympäristönä, vaikkakin uudisrakentaminen muuttaa alueen luonnetta ja jäsentää sitä uudelleen. Olevaa puustoa poistuu jonkin verran kaavan mukaisen rakentamisen myötä, mutta toisaalta korttelialue myös osin vehreytyy. Soukanraitin liittyminen korttelin uusiin rakennuksiin ja liiketilojen avautuminen Soukanraitille päin parantaa kävelyn ja pyöräilyn raitin olosuhteita ja viihtyisyyttä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen huonokuntoisen ja esteellisen liiketilan purkamisen ja uuden liiketilan sekä asuinkerrostalon rakentamisen. Uudet liiketilat ja asuinrakennus ovat esteettömiä asuinympäristöjä, jotka helpottavat lapsiperheiden ja iäkkäiden arkea. Alueella on myös maastosta johtuen suuria tasoeroja. Esteettömyyttä on huomioitu asemakaavassa osoittamalla uusi hissiyhteys Soukan raitin ja Soukantien välille jalankulkua helpottamaan.

Asemakaava lisää alueen asuntotarjontaa ja vastaa siten osaltaan Espoon kaupungin tavoitteisiin asukasmäärän lisäämiseen. Uudessa asuinrakennuksessa on eri kokoisia asuntoja, mikä tuo asuntotarjontaan monipuolisuutta.

Asukasmäärän kasvu tulee toteutuessaan oletettavasti tulee lisäämään palvelujen kysyntää. Tämä saattaa edesauttaa palvelutarjonnan paranemista Soukassa.

Kaava-alueella on nykytilanteessa Soukan kirjasto, joka teknisen elinkaarensa lopussa ja tilana huonokuntoinen. Kirjastotila on myös esteellinen eikä se mahdollista liikkumisesteisten asiakkaiden yhdenvertaista asiointia muiden kanssa. Kulttuurilautakunta päätti kokouksessaan 26.10.2021 § 57 lakkauttaa Soukan kirjaston 1.3.2022 alkaen. Lautakunta edellytti, että Soukan alueelta etsitään tila väliaikaisen Pikkuluvan kirjaston kaltaiselle asioimiskirjastolle. Tilan ei tarvitse olla metroaseman välittömässä läheisyydessä. Päätös kirjaston lakkauttamisesta ei ole riippuvainen Soukan liiketalon asemakaavoituksesta. Soukan liiketalon asemakaavassa on osoitettu uutta liiketilaa ja näin ollen asemakaava ei pois sulje sitä mahdollisuutta, että kirjaston voisi toteuttaa alueella jatkossakin.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen sosiaalisiin oloihin eikä kulttuuriin.

### **5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Espoon tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Kaavoituksessa tämä otetaan huomioon sekä ilmastonmuutoksen torjunnan että ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta.

Uusi asutus pyritään sijoittamaan pääasiassa vyöhykkeille, jossa palvelut, työpaikat ym. ovat hyvin saavutettavissa, ja mieluiten niin, että tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Espoon asemakaavoista valtaosa sijoittuu hyvälle saavutettavuusvyöhykkeille. Tämä vähentää tarvetta käyttää henkilöautoa päivittäiseen asiointiin, mikä vähentää uuden asutuksen liikennepäästöjä. Olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen hillitsee painetta levittää asutusta uusille alueille. Tämä mahdollistaa mm. liittymisen olemassa oleviin kunnallistekniikkaverkostoihin. Ilmastonmuutokseen sopeutumista tukevat mm. hulevesi- ja tulvamääräykset asemakaavoissa.

Soukan liiketalon asemakaavassa nykyistä tehokkaampi rakentaminen kestävän liikumisen alueella on perusteltua ja luo edellytyksiä liikenteen päästövähennyksille. Kokonaisuutena kaavan katsotaan tukevan ilmastotavoitteita riittävästi.

Kaavamuutoksen myötä korttelialue säilyy pääosin nykyisenlaisena luonteeltaan rakennettuna ympäristönä, vaikkakin uudisrakentaminen muuttaa alueen luonnetta ja jäsentää sitä uudelleen. Uudisrakentaminen sijoittuu suurelta osin purettavan rakennuksen paikalle, joten vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ovat vähäisiä. Rakennusten purkamisella on ilmastovaikutuksia.

Olevaa puustoa poistuu jonkin verran kaavan mukaisen rakentamisen myötä ja myös rakentaminen itsessään saattaa lisätä hulevesien määrää. Koska suurin osa tontista on rakennettua ympäristöä, hulevesien käsittely edellyttää rakenteellisia ratkaisuja. Asemakaavaan sisältyy hulevesimääräys, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä tontilla. Hulevesien viivytystä ja myös hellekausiin varautumista on pyritty helpottamaan mm. osoittamalla viherkattoja sekä istutettavia alueen osia. Hulevesien hallintaa ja viherkattojen toteuttamista ohjataan kaavamääräyksillä. Hulevesien hallinnan periaatteista on esitetty tarkempi suunnitelma korttelisuunnitelmassa (Rouhiainen Móricz arkkitehdit Oy, 2021).

### **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Asemakaavan muutoksen mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonarvoihin, koska alue on nykyisinkin luonteeltaan rakennettua ympäristöä eikä alueella ole luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista aluetta. Suunnittelualueelta ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja eikä alueella ole myöskään merkitystä ekologisenä yhteysalueena.

Kaavamuutoksen myötä korttelialue säilyy pääosin nykyisenlaisena luonteeltaan rakennettuna ympäristönä, vaikkakin uudisrakentaminen muuttaa alueen luonnetta ja jäsentää sitä uudelleen. Olevaa puustoa poistuu jonkin verran kaavan mukaisen rakentamisen myötä, mutta toisaalta korttelialue myös ajan kanssa osin vehreytyy velvoitettavien pihatilojen ja uusien istutusten myötä. Soukanraitti pysyy luonteeltaan pääosin ennallaan, ja sen puusto ja avokalliot on velvoitettu säästettäväksi.

#### **5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaavan muutosalue ja sen mahdollistama täydennysrakentaminen tukeutuu tiiviisti nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Kaavan toteutumisen myötä yhdyskunta rakenne tiivistyy ja muuttuu laadukkaammin rakennetuksi. Uusi rakennus mahdollistaa asumisen alueella, millä vastataan Espoon kaupungin tavoitteisiin asukasmäärän lisäämiseen.

Soukanraitin kävelyreitti säilyy ja sitä tukevat asuinrakennuksen kivijalassa olevat liiketilat sekä uusi päivittäistavarakauppa. Alue on Soukan alakeskus ja kaavan myötä keskuksen taso paranee.

Alueella hyödynnetään olemassa olevaa energiahuollon verkostoa.

Asemakaavan muutos lisää liikennettä alueella vain vähän. Suurin vaikutus liikenteeseen on liikerakennuksen tuottamalla asiointiliikenteellä. Tässä kaavamuutoksessa liiketilan määrä nykyisestä vähenee. Asuinkortteleiden tuottaman ajoneuvoliikenteen laskennallinen määrä on alle 100 autoa arkivuorokautena.

Asemakaavan muutos on kaavataloudellisesti kannattava hanke, koska se hyödyntää olemassa olevaa rakennuspaikkaa tehokkaasti ja hyödyntää alueen nykyistä katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa. Alueen toteutuksen myötä lisääntyvä asukasmäärä kasvattaa kaupungin tuloja verotuksen kautta. Kuluja kaupungille aiheutuu kunnallistekniikan rakentamisen myötä. Asemakaavan muutoksen hyväksyminen edellyttää maankäyttöneuvottelujen perusteella sovittujen korvausten suorittamisen kaupungille.

#### **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavamuutos vaikuttaa alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan. Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu viitesuunnitelman perusteella. Kaavan mukaisessa uudisrakentamisessa on pyritty sovittamaan uusi rakentaminen ympäristöönsä parhaalla mahdollisella tavalla ja ottamaan huomioon kaupunkikuvalliset arvot. Hankkeen rakennuskorkeus on sovitettu osaksi alueen rakennettua ympäristöä ja maisemaa.

Kaava-alueella on arkkitehtitoimisto Matti Vuorion vuonna 1971 suunnittelema liikerakennus, joka on huonokuntoinen. Kaava mahdollistaa huonokuntoisen liikerakennuksen purkamisen ja sen tilalle rakennettavan uuden liikerakennuksen ja asuinkerrostalon. Nykyisestä liikerakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Saatsi Arkkitehdit, 2020). Selvityksessä on dokumentoitu purettavaksi esitetty Soukan liiketalon



kohde sekä tuotu esiin sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä ja arvioitu niitä suhteessa valmistumisaikansa rakennustapaan. Espoon kaupunginmuseo on katsonut purettavaksi esitetyn liiketalon osalta, ettei paikallisesti arvokkaan rakennuksen säilymiselle ole sen huonon kunnon vuoksi edellytyksiä.

Kaava mahdollistaa nykyistä tiiviimmän ja korkeamman rakentamisen. Uusi asuinkerrostalo muodostaa hankkeen kaupunkikuvallisesti keskeisimmän osan. Liikerakennus on sijoitettu osaksi lähikortteleiden julkisten ja palvelutoimintojen matalien rakennusten sarjaa ja noudattaa alueen kaavallisia peruseriaatteita massoitteeltaan, sijoittelultaan ja mittakaavaltaan. Asuinrakennuksen porrastuva korkeus noudattaa Soukan suunnitteluperiaatteita.

Korttelin yleisilme ja julkisivut ovat päämateriaaleiltaan vaaleat. Päävärin ja -sävyn valinnalla liitetään uudisrakentaminen osaksi ympäristön rakennuskantaa.

Kaavassa osoitettu rakentaminen jäsentyy massoitteeltaan niin, että se jättää tilaa alueen maamerkkirakennukselle, 9-kerroksiselle Asunto Oy Puntarpäälle. Kaavan mahdollistama rakentaminen on matalampaa Puntarpään kohdalla ja porrastuu etelään niin, että se jättää näkymiä Puntarpäästä/Puntarpäälle avoimeksi eikä nouse kattokorkeudeltaan korkeammaksi kuin Puntarpää. Puntarpää säilyy näin hallitsevana elementtinä suurmaisemassa. Uudisrakennuksen sävy on kaavassa määrätty vaaleaksi, jotta Puntarpää säilyy vastaisuudessaakin alueen maamerkinä. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia Puntarpään kaupunkikuvallisiin arvoihin.



Kuva: Poikkileikkaus kaava-alueelle suunnitellusta rakentamisesta. Puntarpään asuinrakennus erottuu maisemassa hyvin uuden matalan liikerakennuksen takaa.

## 5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutos mahdollistaa kaupallisten palveluiden rakentumisen kiinteistölle. Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle toteutuu nykyistä laajempi päivittäistavarakaupan yksikkö. Lisäys parantaa lähialueen päivittäistavarakaupan kokonaistarjontaa. Kaavamuutos mahdollistaa myös liike-, toimisto-, palvelu- ja kerhotilojen rakentumisen kiinteistölle, jotka osaltaan lisäävät alueen palveluita ja kaupallisia toimintoja.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Rakentamisen on arvioitu kestävän noin kaksi vuotta, jona aikana on tarkoitus rakentaa sekä asuinkerrostalo, liikerakennus ja niiden pysäköintihalli sekä pihakansi.

### **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma (Rouhiainen Moricz arkkitehdit Oy). Se käsittää korttelisuunnitelman sekä pihasuunnitelman ja hulevesien hallintasuunnitelman.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Kaavan toteutuksen seuranta jää rakennuslupaviranomaisten tehtäväksi. Rakennuslupaa myönnettäessä tulee kaavan asettamat määräykset ja viitesuunnitelma ottaa huomioon.

### **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

### **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

#### **7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Valmisteluvaiheen suunnitelmassa kaava-alueen etelälaitaan esitettiin porrastettu asuinrakennus, jonka pohjoispuolella sijaitsee asukspiha. Alueen pohjoisosassa sijaitsee liikerakennukset. Asuinrakennukseen sijoitetaan myös Soukanraitille avautuvaa kivijalkatoimintaa. Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus oli noin 4 075 k-m<sup>2</sup>, joista 1005 k-m<sup>2</sup> liiketilaa ja 3 070 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamista.

### 7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävillöolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 12.10.2020–10.11.2020.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 20.10.2020.

### 7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Valmisteluaineistosta 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.

Valmisteluaineistosta annettiin kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto. Lausunnon antoivat Kaupunginmuseo sekä Caruna. Kaupunginmuseo näkee hankkeen noudattavan neuvotteluissa sovittuja linjauksia. Kaupunginmuseo on pitänyt tärkeänä, että hanke sopeutuu Soukan alkuperäisiin suunnitteluperiaatteisiin, jotka on selvitetty alueen tuoreessa inventoinnissa. Lisäksi kaupunginmuseo on katsonut, ettei hanke saa vaarantaa alueen länsipuolella, merkittävässä kaupunkikuvallisessa asemassa sijaitsevan Puntarpää-nimisen asuintalon kaupunkikuvallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Caruna totesi lausunnossaan, että suunnittelualueella sijaitsee puistomuuntamo, jolle varattaisiin n. 20 m<sup>2</sup> kokoinen maa-alue. Kaavoituksen aikana on tutkittu eri vaihtoehtoja muuntamon sijoittamiselle. Kiinteistömuuntamo tullaan sijoittamaan liiketalon pysäköintilaitoksen yhteyteen. Muuntamon sijoittamisesta on käyty neuvotteluja yhdessä Carunan ja hankekehittäjien kanssa.

Kannanoton antoi Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY). Kannanotossaan HSY huomioi alueen vesihuollon linjaston. 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. Johtosiirtojen aiheuttamat

kustannukset tulee sisällyttää kiinteistöhankeen kustannuksiin. Soukankujalla HSY:n vesihuoltoputket sijaitsevat kiinteistön rajan tuntumassa. Jotta putkien kunnossapito ja huolto onnistuu asianmukaisesti, tulee kiinteistön pohjoisreunaan esittää kaavassa 2 metriä leveä johtokuja. HSY:n kannanoton myötä kaavaan lisättiin johtovaraus kiinteistön pohjoisreunaan. Katusuunnittelu on alkamassa ja myös siinä otetaan huomioon nykyiset johdot ja tarvittavat johtosiirrot. Soukan liiketalon hankesuunnittelua sovitetaan yhteen katusuunnittelun kanssa.

## **7.2 Kaavaehdotus**

### **7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus**

Kaavaehdotusvaiheessa on valmisteluvaiheen suunnitelmia tarkennettu suunnittelun tavoitteiden, lähtötietojen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saadun palautteen pohjalta. Suunnittelussa on tutkittu tarkemmin muun muassa liiketilojen ja asuntojen sijoittumista, pysäköintiratkaisuja, meluntorjuntaa, kulkuyhteyksiä, hulevesien hallintaa ja kaupunkikuvaa.

### **7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen nähtäville.

### **7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Kaavaehdotuksesta saatiin viisi muistutusta. Muistutukset koskivat kaavaehdotuksen yleisen pysäköinnin parkkitilan riittävyyttä, Soukantien puoleisen sivustan rakentamista, esteettömyyttä, kaavaehdotuksen suhdetta ilmastonmuutokseen sekä alueen kivijalkaliikkeitä ja kulttuuritoimintoja. Asuinrakennuksen kivijalan tilojen määräystä tarkennettiin muistutusten perusteella ehdotusvaiheesta niin, että tilat tulee toteuttaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käyttö useampien eri käyttötarkoitusten mukaisesti on mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia. Kerroskorkeuden on oltava vähintään 3,5 m. Tilat tulee suunnitella siten, että niihin on suora pääsy kadulta tai torialueelta.

Kaavaehdotuksesta annettiin kuusi lausuntoa ja kannanottoa. ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota kaavan ilmastovaikutuksiin. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi jokaisessa kaavassa on tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Myös kaavan suhdetta vähäpäästöisiin energiaratkaisuihin sekä SECAP-suunnitelmassa tuotuihin ilmastoriskeihin ja sopeutumistyön painopisteisiin olisi hyvä peilata. Purkumateriaalien uusiokäytön mahdollisuutta olisi myös hyvä tarkastella kaavan yhteydessä. Fortum lausui osaltaan kaava-alueen kaukolämpölinjauksista, joihin voi kohdistua saneerauksen ja lisärakentamisen yhteydessä muutostarpeita. HSY lausui alueen vesihuollosta ja kiinteistömuutoksen aiheuttamista mahdollisista muutostarpeista. Caruna totesi lausunnossaan, että sähkönkulutus alueella kasvaa kaava n myötä ja tarvitaan kaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntaminsiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että raskaalla ajoneuvokalustolla sekä ambulanssilla tulee olla pääsy rakennusten sammutusreittien ja uloskäyntien välittömään läheisyyteen. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos suosittelee, että rakennuksien varatiet suunnitellaan toteutettaviksi ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä. Viherkatoille pitää olla pääsy sammutustoimintaa varten ja sammutusedellytykset varmistaa - huomioiden muun muassa sammutusreitit katoille/puomitikasyksikön käyttö. Telia totesi lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Lausuntojen perusteella kaavan ilmastovaikutuksista on lisätty kuvaus kaavaselostukseen. Pelastuslaitoksen kanssa neuvoteltiin hankkeen pelastuksen ratkaisuihin. Tiedot ja huomiot on välitetty alueen maanomistajille sekä rakennushankkeelle.

### **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

### **7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana**

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajien ja Rouhiainen Moricz arkkitehdit Oy:n kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Patrik Otranen, aluearkkitehti (Kaavaehdotusvaiheesta alkaen)
- Mervi Hokkanen, aluearkkitehti (Kaavaehdotusvaiheeseen asti)
- Paltsa Salama, asemakaavainsinööri (kaavaehdotusvaiheesta alkaen)
- Janika Pesonen, kaavoitusinsinööri (kaavaehdotusvaiheessa)
- Thuy Pham-Linko, kaavoitusinsinööri (valmisteluvaiheessa)
- Kaisa Lahti, liikenteestä vastaava suunnitteluinsinööri
- Anja Karhula, maisema-arkkitehti (kaavaehdotusvaiheesta alkaen)
- Marie Nyman, maisema-arkkitehti (valmisteluvaiheessa)

### **7.5 Käsittelyvaiheet**

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
8.10.2019		Kaavoitushakemus saapui
28.9.2020	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
12.10.2020 – 10.11.2020		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
16.3.2022	ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRA §27 mukaisesti.
4.4.2022 – 3.5.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27§)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Paltsa Salama*

Paltsa Salama  
Asemakaavainsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>049 Espoo</b>	Täyttämispvm	<b>15.08.2022</b>
Kaavan nimi	<b>SOUKAN LIIKETALO</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>28.09.2020</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>411309</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>0,8179</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	<b>0,1351</b>	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>0,8179</b>

### Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

### Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

### Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8179</b>	<b>100,0</b>	<b>4850</b>	<b>0,59</b>	<b>0,0383</b>	<b>2900</b>
A yhteensä	0,3252	39,8	4850	1,49	0,0930	2900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4927	60,2			-0,0547	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1950</b>	<b>23,8</b>			

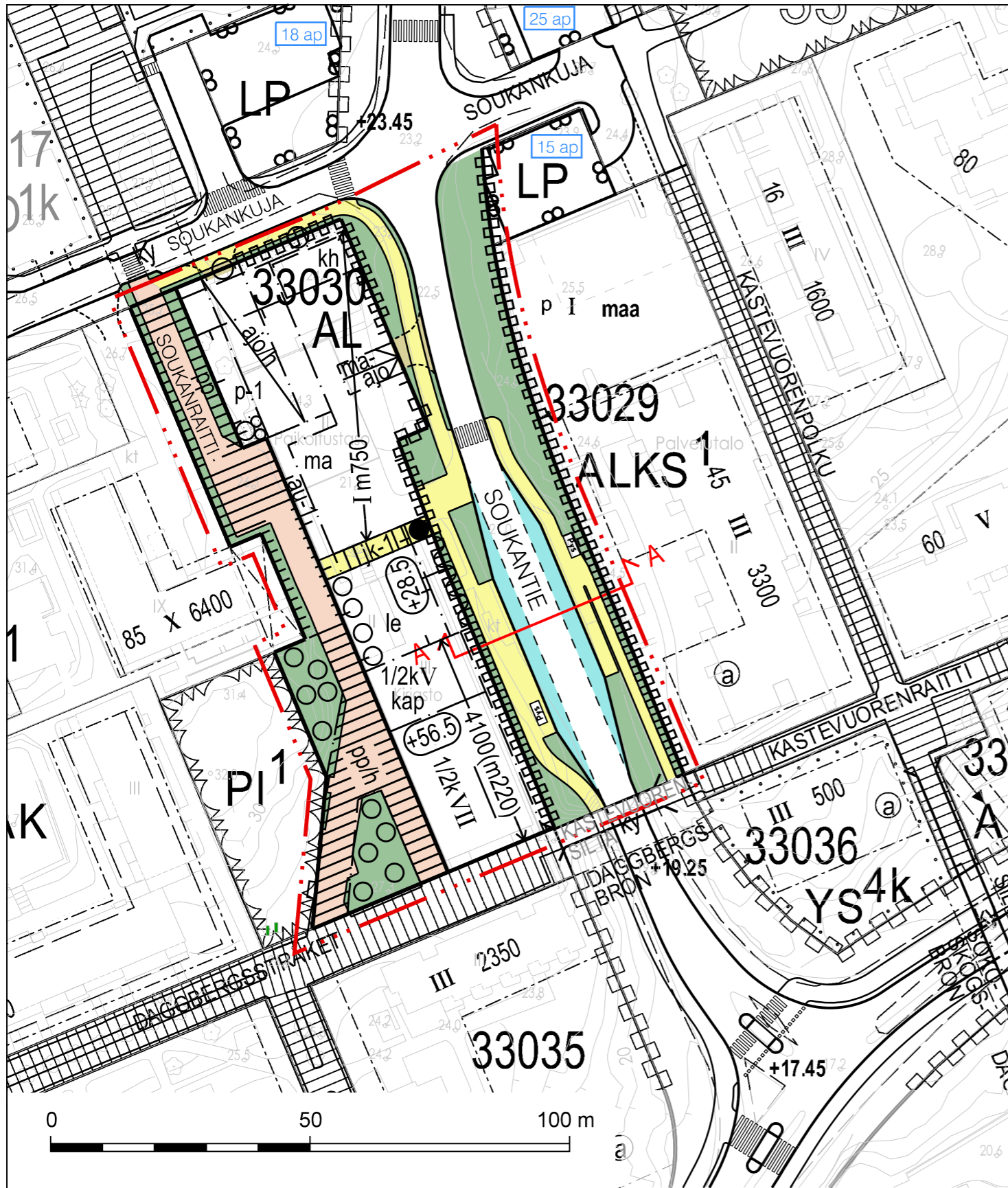
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8179</b>	<b>100,0</b>	<b>4850</b>	<b>0,59</b>	<b>0,0383</b>	<b>2900</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3252	39,8	4850	1,49	0,0930	2900
ALT1					-0,2322	-1950
AL	0,3252	100,0	4850	1,49	0,3252	4850
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,4927	60,2			-0,0547	
Kadut	0,4927	100,0				
LP					-0,0547	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

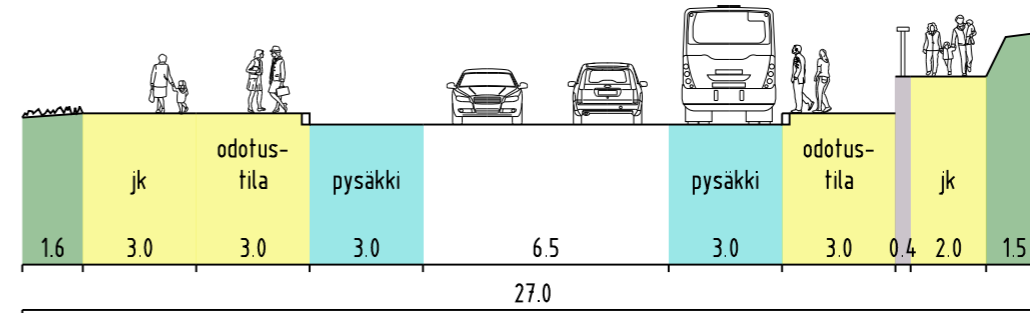
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1950</b>	<b>23,8</b>			
ma-ajo	0,0071	3,6			
ma	0,1879	96,4			





# OHJEELLISET POIKKILEIKKAUKSET

SOUKANTIE, LEIKKAUS A - A



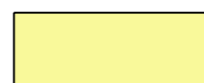
## SELITE



ajorata



katualue, liikennealue



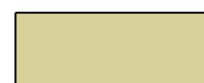
jalkakäytävä



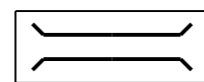
yhdistetty jalankulku- ja pyörätie



joukkoliikennepysäkki



tonttiliittymä

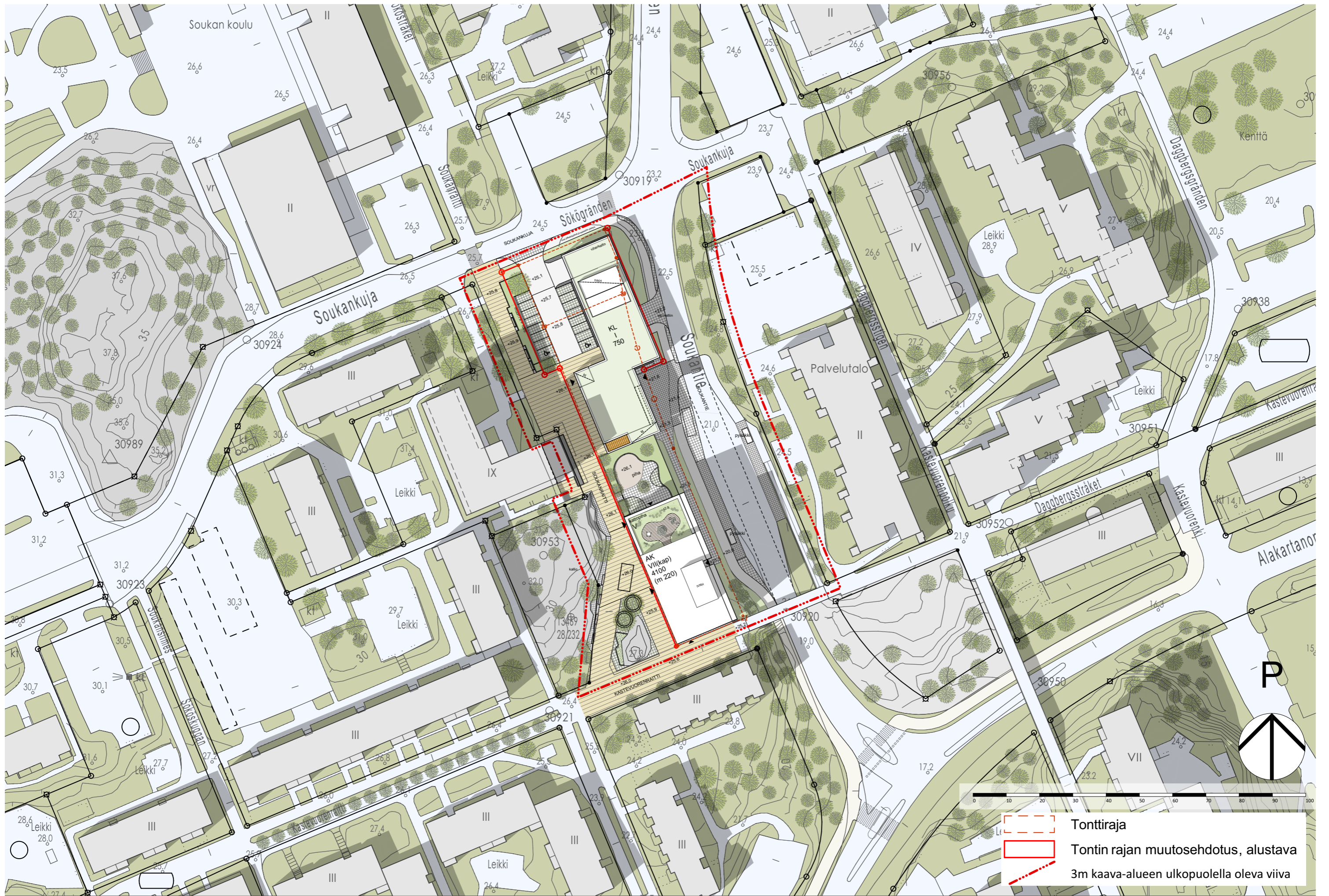


silta tai vastaava eritasorakenne



yleisten autopaikkojen lukumäärä

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Valhe	b	KSL	
	Liikennesuunnitteluyksikkö Trafikplaneringsenheten	Asianumero	5127/10.02.03/2020	-
<b>SOUKAN LIIKETALO</b> Asemakaavan muutos  KATUKARTTA	Päivä	TPä	Suunnittaja KLL	
	Konsultti	Sitowise	Konsultin suun / tark	
	Päivämäärä	16.03.2022	Lilte	2
	Piir. no	7425	Alue	411309
Koordinaatio	Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä N2000		Mittakaava	1:1000



- Tonttiraja
- Tontin rajan muutosehdotus, alustava
- 3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva