

Asianumero  
5127/10.02.03/2020  
Aluenumero  
411309

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Soukan Liiketalo

Asemakaavan muutos

Suunnittelualue sijaitsee Ala-Soukassa. Aluetta rajaa eteläpuolelta Kastevuorenraitti ja pohjoispuolelta Soukankuja. Suunnittelualueen 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 .

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

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavoituksen palvelualue  
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

## Yleistä muistutuksista

Muistutuksia saatiin yhteensä 5 kpl

## Pysäköintipaikat

Muistutuksissa esiin nousi huoli kaavaehdotuksen parkkitilan riittävydestä. Muistutusten mukaan poistuvia pysäköintipaikkoja käyttävät alueen taloyhtiön asuinkiinteistöjen lisäksi alueen koulu sekä kirkon tilaisuuksissa asioivat. Muistutuksissa todetaan, että parkkipaikkojen määrää ei saisi vähentää. Kyseisen pysäköintialueen käyttöaste on päivittäin lähes 100-prosenttia eikä lähitöllä ole vapaita korvaavia alueita.

Toisaalta saadussa muistutuksessa todetaan, että maantasoautopaikkoja tulisi vähentää kahdestatoista kolmeen. Autoilevien asiakkaiden houkuttelemisen kaavaehdotusalueelle tulevaan pienehköön markettiin ei ole realistinen suunnitelma, vaan sijainti olisi erinomainen polkupyörällä, kävellen ja metrolla liikkuvilla asiakkaille. Laajat maantasoautopaikat eivät muistutuksen mukaan myöskään sovi Soukan kehitykseen kaupunkimaisemmaksi ympäristöksi vaan tutkimustiedon mukaan autottomat alueet elävöittävät ympäristöä ja lisäävät liikkeiden asiakasviipymiä.

Vastine:

Asemakaavamuutosalueen pohjoisosassa oleva yleisen pysäköinnin LP-alue poistuu. Alueella on 17 yleisen pysäköinnin paikkaa. Soukantien ja Soukankujan risteysalueen ympärille jää yleistä pysäköintiä vielä kolmelle LP-alueelle yhteensä noin 58 autopaikkaa, joten yleistä pysäköintiä jää alueelle yhä runsaasti. Taloyhtiön tulee itse neuvotella mahdollisesti rakennettavista lisäpaikoista rakennuttajan kanssa.

Asemakaavoissa määrätään vähimmäisvaatimuksia eri toimintojen pysäköintipaikkamäärille. Liiketilojen osalta myös hanke on selvittänyt pysäköintipaikkatarvetta. Asemakaavojen pysäköintipaikkamääräykset ovat kaupungissa yhtenäiset kaikille hankkeille ja niistä poiketaan vain harkitusti erillisten selvitysten perusteella. Soukan alueella liiketiloille vaaditaan ohjeiden mukaan toteutettavaksi vähintään 1 autopaikka/100 k-m<sup>2</sup> ja asunnoille 1 autopaikka/95 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelun yhteydessä ei ole tullut esiin näkökulmia, että yhtenäisistä pysäköintimääräyksistä olisi tarvetta poiketa. Kaavamääräyksissä on myös vaatimuksia laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta ja pyöräpysäköinnin määrästä, joten liiketiloissa asiointi tulee olemaan sujuvaa myös pyörällä.

## Soukantien puoleinen sivusta

Muistutuksessa ehdotetaan Soukantien puoleiselle sivustalle havainnekuivissa esitetyt betonimuurin sijaan Lippulaivan kauppakeskuksesta tuttua ratkaisua, jossa vastaavassa paikassa vastaavalla kaltevuusasteella on portaikkoa elävöitetty istutuslaatoilla.

Vastine:

Kaavan ohessa tehtävän suunnittelun ja mm. laadittavien havainnekuvien tarkoitus on havainnollistaa kaavaratkaisun mahdollistamaa tilannetta, mutta tarkempi detaljitason suunnittelu tapahtuu jatkosuunnitteluvaiheessa. Asemakaava mahdollistaa yleensä tarkemmassa suunnittelussa monenlaisia eri vaihtoehtoja, kuten tässäkin tapauksessa asemakaava ei rajoita esitetyn kaltaisen ratkaisun toteuttamista, jos se katsotaan myöhemmässä vaiheessa paikkaan sopivaksi.

## **Esteettömyys**

Muistutuksen mukaan nykyisin korttelin sivussa sijaitseva luiska mahdollistaa nousun Soukantieltä rollaattoria tai pyörätuolia käytäviltä. Muistutuksessa epäillään kaavaselostuksessa esitetyn ratkaisun hankaloittavan liikuntaesteisten kulkemista. Kumpikaan mainittu ryhmä ei pysty nousemaan portaita pitkin ja rakennukseen tuleva hissi ei ole vuorokauden ympäri käytettävissä. Portaiden huolto ja kunnossapito on talvella todetusti haastavaa ja kallista käsityötä. Luiskaa voidaan hoitaa koneellisesti. Nykyinen liikerakennus on mahdollista muuttaa esteettömäksi rakentamalla rakennuksen ulkopuolinen hissi.

Vastine:

Kiinteistöllä nykyisin sijaitseva rakennus on kulkuyhteyksiltään esteellinen, eikä myöskään rakennuksessa olleeseen kirjastoon ollut esteetöntä yhteyttä. Näin liikumisesteisten asiakkaiden yhdenvertainen asiointi muiden kanssa ei toteutunut. Uudet suunnitellut liiketilat ja asuinrakennus ovat esteettömiä asuinympäristöjä, jotka helpottavat lapsiperheiden ja iäkkäiden arkea.

Nykyinen luiska Soukantieltä Kastevuorenraitille sijaitsee yksityisellä tontilla ja luiskan ylläpito ja huolto kuuluu siten tontinomistajalle. Luiskan rakenteet liittyvät myös tiiviisti rakennukseen. Asemakaavamuutoksessa tontin eteläpäähän tulee asumista, jolloin julkisen luiskayhteyden ylläpito olisi näin kuulunut asuntoyhtiölle, joka tontin käyttötarkoituksen muuttuessa ei olisi ollut enää järkevä ratkaisu. Tontilla olevasta luiskayhteydestä päätettiin siten luopua, mutta sen ehdoksi asemakaavassa edellytetään toteutettavaksi sekä hissi- että porrasyhteys Soukantieltä Soukanraitille. Hissiyhteys on avoinna liiketilojen aukioloaikojen mukaan, jotka nykyisin voivat olla hyvinkin pitkiä. Muina aikoina esteetön yhteys on Soukankujan kautta.

## **Rakentaminen**

Saadussa muistutuksessa todetaan, että nykyinen liikerakennus ei ole korjauskelvoton.

Vastine:

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.

## Ilmastonmuutos ja hiilijalanjäljen pienentäminen

Saadussa muistutuksessa todetaan kaavaesityksen olevan ristiriidassa suhteessa tavoitteisiin hiilijalanjäljen pienentämisestä. Tätä ei voi saavuttaa lisäämällä betonirakentamista ja asukkaiden liikkumistarvetta. Toisessa muistutuksessa todetaan ilmastonmuutoksen lisäävän lämpöaaltojen ja rankkasateiden määriä Espoossa ja kaavamuutosalueen olevan herkkä erityisesti tulvavahingoille, alueen suurien korkeuserojen johdosta. Ratkaisuksi esitetään maantasopysäköinnin vähentämistä ja vapautuneen alueen korvaamista laajennetuilla viheralueilla. Viheralueiden tulee olla yhdistelmä puita, pensaita ja avoimia nurmialueita, jotka mahdollistavat pihapelien pelamisen ja oleskelun.

Vastine:

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.

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

Tulvariskejä on tarkasteltu osana asemakaavaprosessin valmistelua. Asemakaavaan sisältyy myös hulevesimääräys, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä tontilla. Hulevesien hallinnalla vaikutetaan tulvien hillitsemiseen ja parannetaan hulevesien laatua. Lämpöaaltoihin ja hellekausiin varautumista tukevat kaavamääräykset muun muassa istutettavaksi edellytettävästä puustosta ja viherkatoista. Myös viihtyisien pihatilojen saavuttamiseksi on annettu kaavamääräyksiä niiden laadun osalta.

## Kivijalkaliikkeet ja kulttuuritoiminnot

Saadussa muistutuksessa toivotaan, että sekä liike- ja asuinrakennukseen mitoitettaisiin riittävästi kivijalkatason liiketilaa myös niin, että ruokaravintolatoiminta olisi mahdollista. Soukasta on viime vuosina poistunut ravintoloita sopivien tilojen puutteen vuoksi. Olisi tarkoituksenmukaista, että kaavoituksella mahdollistettaisiin lähipalvelujen

sijoittumista seudulle. Toisessa muistutuksessa todetaan, että kaavamuutoksella on ratkaisevan suuri merkitys alueen kulttuuri- ja sosiaalisiin oloihin niitä perusteellisesti huonontavasti. Nyt purettavaksi osoitettu liikerakennus on ollut alueen kulttuuripalvelujen keskus, jossa on toiminut Soukan kirjasto sekä mm. keraamisten esineiden polttamiseen soveltuva uuni. Myös Soukan kirjaston tarpeellisuudesta ja suosiosta huomautetaan.

Vastine:

Asuinrakennuksen kivijalkaan on asemakaavan muutoksessa osoitettu liike-, toimisto-, palvelu-, ja kerhotiloja varten on käytettäväksi vähintään 220 k-m<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaa esimerkiksi ravintolatoiminnansijoittumisen kiinteistölle. Asuinrakennuksen kivijalan tilojen määräystä tarkennetaan 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.

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 asioimiskirjastolle. Tilan ei tarvitse olla metroaseaman välittömässä läheisyydessä. Neuvottelut ja selvitystyö Soukan kirjaston uudesta sijainnista ovat vielä kesken. 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. Nykytilassa lähimpänä kirjastona toimii Lipulaivan kirjasto, joka sijoittuu n. 2km päähän Soukan kirjaston aiemmasta sijainnista.