

Kaupunginhallitus 13.03.2023 § 78

§ 78

Soukan liiketalo, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 411309, 33. kaupunginosa Soukka

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hyväksyy 16.3.2022 päivätyn ja 31.8.2022 muutetun Soukan Liiketalo asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7356, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 411309.

Käsittely

Tiina Elo Partasen kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

Kaavamääräysten 1 §:ään palautetaan polkupyöräpaikkoja koskevaan kohtaan muotoilu "kuitenkin vähintään 2 pp / asunto" siten kuin se oli kaupunkisuunnittelulautakunnalle 16.3.2022 tuodussa asemakaavan muutosehdotuksessa. Esitys perustuu kaupunginhallituksen hyväksymään pysäköinnin periaatteet -ohjelman laskentaohjeeseen, joka on käytössä kaikkialla Espoossa, ja jota siten on perusteltua noudattaa myös tässä asemakaavassa. Asuntojen yhteydessä toteutettavien pyöräpaikkojen riittävästä määrästä huolehtiminen on tärkeä osa Espoo-tarinan mukaista pyöräilyn ja kestävä liikumisen edistämistä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 9 äänellä 6 ääntä vastaan hylänneen Tiina Elon ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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-m². Kaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeus nousee yhteensä 2 900 k-m². Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8 179 m².

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 kokoojaku.

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-m². 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 50 k-m² 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 autosäilytyspaikkoja ja tarpeellisia kulkuaukkoja naapurikortteliin kauppalan suostumuksesta.

Ympäröivät korttelit ovat asuinrakentamisen korttelialueita.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaavaehdotuksesta saatiin viisi muistutusta. Muistutukset koskivat kaavaehdotuksen yleisen pysäköinnin parkkitilan riittävyyttä, Soukantien puoleisen sivustan rakentamista, esteettömyyttä, kaavaehdotuksen suhdetta ilmastomuutokseen sekä alueen kivijalkaliikkeitä ja kulttuuritoimintoja. Asuinrakennuksen kivijalan tilojen määräästä 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 ilmatoriskeihin 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 muuntamo-siirrot 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 ratkaisuisista. Tiedot ja huomiot on välitetty alueen maanomistajille sekä rakennushankkeelle.

Asemakaavan muutos

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-m². Kaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeus nousee yhteensä 2 900 k-m². Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8 179 m². 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-m². Liikerakennuksen pohjoispuolelle on osoitettu kaupan huoltotilan ohjeellinen sijainti. Liikerakennus tulee toteuttaa viherkattoisena.

Eteläisempään asuinrakennukseen on osoitettu rakennusoikeutta asumiseen 4 100 k-m², josta liike-, toimisto-, palvelu-, ja kerhotiloja varten on käytettävä vähintään 220 k-m². 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 m². 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.

Asemakaavamuutoksessa yleisen pysäköinnin alue (17 ap) poistuu. Soukantien ja Soukankujan risteuksen 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 huoltoa varten on osoitettu Soukankujalta. Asumisen jätehuolto on pysäköintilaitoksen yhteydessä ja huolto tapahtuu Soukantien kautta. Soukanraitin liiketilöiden 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 varten 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 laitaan 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

Asemakaavanmuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat(t) ovat maksaneet MRL 59 §:n mukaisen 4.10.2022 asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

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

Soukan liiketalon asemakaavan muutosta on valmisteltu niistä lähtökohdista, että maankäyttösopimuslupakynnys ylittyy ja kaupunginhallitus hyväksyy kaavan. Hyväksymisvaiheen lautakuntakäsittelyn jälkeen (KSL 31.8.2022 § 104) tonttiyksikön tekemien laskelmien perusteella maankäyttösopimuslupakynnys ei kaavahankkeessa ylitykään. Koska kaupunkisuunnittelulautakunta sen hetkisen tiedon perusteella on siirtänyt kaavan hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle, esitetään, että

kaupunginhallitus hyväksyy Soukan liiketalon asemakaavan muutosehdotuksen siitä huolimatta, että kyseessä ei ole sopimuskaava.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.08.2022 § 104

Päätösehdotus

Yleiskaavapäällikkö Leino Essi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Soukan liiketalo asemakaavan muutosehdotuksesta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 411309,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2022 päivätyn Soukan Liiketalo asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7356, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 411309,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, (3 200) euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, (766,67) euroa, eli yhteensä (3 966,67) euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Kaavamääräysten 1 §:ään palautetaan seuraava muotoilu polkupyöräpaikkoja koskevaan kohtaan: ”kuitenkin vähintään 2 pp / asunto”. PERUSTELUT: Muutos kaavamääräykseen tehtiin kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 16.3.2022 yhden äänen erolla äänestysvirheeni seurauksena. Esittämäni paluu kaavamääräyksen alkuperäiseen muotoiluun on kaupunginhallituksen hyväksymän pysäköinnin periaatteet -ohjelman laskentaohjeen mukainen. Tätä laskentaohjetta käytetään kaikkialla Espoossa, eikä ole mitään perusteita poiketa laskentaohjeesta tämän asemakaavan kohdalla. Pyöräpaikkojen riittävästä määrästä huolehtiminen on tärkeä osa pyöräilyn ja kestävä liikunnan edistämistä kaupungissa. Alustavan arvion mukaan yhden pyöräpaikan kustannus on 700–2000 euroa ja niitä olisi tulossa 175, jolloin niiden minimikustannus olisi 122 500 euroa ja enimmäiskustannus 350 000 euroa. Yhden autopaikan kustannus on arviolta 37 000 euroa ja niitä olisi tulossa 62 eli yhteiskustannus olisi 2 294 000 euroa.”

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Nevanlinna oli tehnyt kannatetun muutosehdotuksen ja asiasta on äänestettävä. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuksen ja hyväksyä asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisena.

Päätös	<p>Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.</p> <p>Kaupunkisuunnittelulautakunta Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.</p> <p>Nevanlinna jätti päätöksestä eriävän mielipiteen, joka on lisätty asian liitteisiin.</p>
	Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 43
Päätösehdotus	<p>Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti</p> <p>Kaupunkisuunnittelulautakunta</p> <p>1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Soukan Liiketalo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 411309,</p> <p>2 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2022 päivätyn Soukan Liiketalo asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7356, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 411309,</p> <p>3 pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.</p>
Käsittely	<p>Keskustelun aikana Järvinen Kemppe-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-m² riittää varmasti."</p> <p>Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaavaa muutetaan siten, että joustetaan autopaikkojen laskentaohjeesta, koska ollaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä, ja pysäköintipaikkojen määrän annetaan määräytyä markkinaehtoisesti."</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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.

Liitteet

1 Äänestyslista § 78

Oheismateriaali

- 411309b Soukan Liiketalo asemakaava kaavakartta ja määräykset
- 411309 Soukan Liiketalo, kaavaselostus
- 411309 Soukan Liiketalo selostuksen liitteet