

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.09.2024 § 120

§ 120

## **Soukanpohja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410511, 34. kaupunginosa Espoonlahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salama Paltsa-Kai

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Soukanpohjan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 410511,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.9.2024 päivätyn Soukanpohja-Söködälden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7517, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410511,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

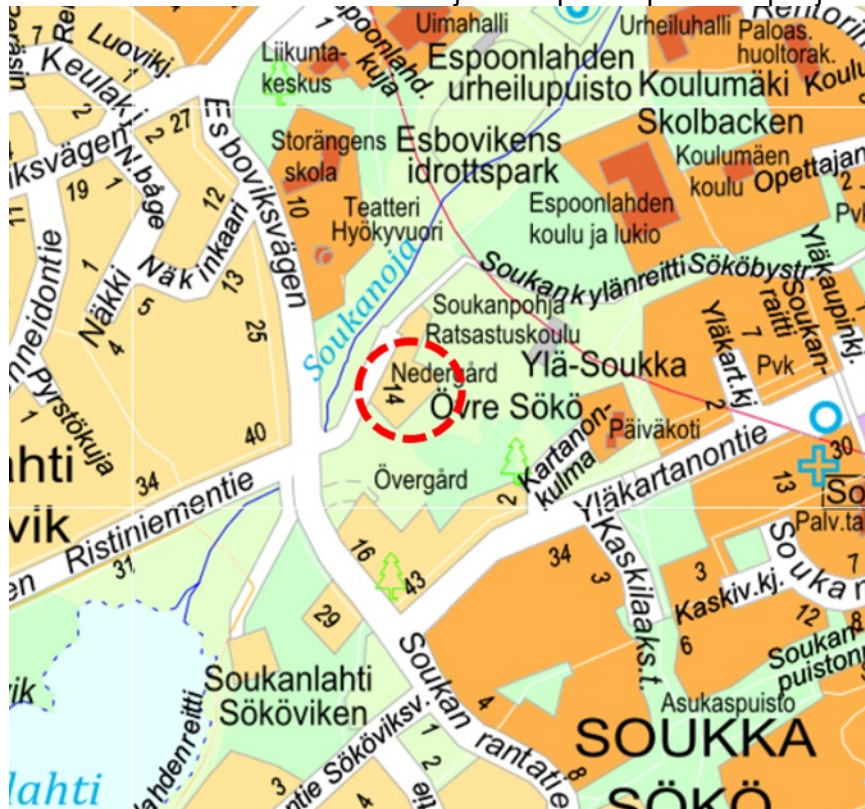
### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa saunarakennuksen rakentuminen kortteliin 34210 tontille 4. Myös tontin 3 rakennusala siirretään pohjoisemmaksi pois nykyisen rakennusalan paikalla olevasta painaumasta. Kunkin tontin rakennusoikeutta nostetaan 20 k-m<sup>2</sup>. Tonttikohtainen rakennusoikeus nousee nykyisestä lukemasta 180 k-m<sup>2</sup> lukemaan 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusaloja laajennetaan niin, että ne mahdollistavat lisättävän rakennusoikeuden toteuttamisen. Kaava pysyy muuten nykyisellään.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Soukanpohja - Söködälän, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7517, käsittää korttelin 34210 tontit 3 ja 4, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410511

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 28.9.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 24.4.2024

### **Alueen nykytila**

Suunnitteluala sijaitsee Espoonlahdessa korttelin 34210 tonteilla 4 ja 3 Soukanlahdenreitillä varrella osoitteessa Espoonlahdentie 14c ja d. Tontti on osana Soukanpohjan kartanon vanhaa pihapiiriä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Espoonlahden urheilupuisto sekä Espoonlahden koulu ja lukio.

Suunnittelualaena ovat nykyisin rakentamattomat asuintontit Soukanpohjan kartanon kiinteistöllä. Muutosalueen lähiympäristössä sijaitsee Nedergårdin kartanon sivurakennus Pikku-Sökö, kaksi talusrakennusta ja uudempi saunarakennus. Kartanon päärakennus on korvattu uudisrakennuksella. Kartanon pihapiirin kasvillisuus käsittää vanhan koivukujan, vuosikymmenien ikäisiä poppeleita ja paratiisiomenapuita.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaaksi virkistysalueeksi (V). Alueella sallitaan ympärivuotis- tai lomakäyttöön tarkoitettuja asuntoja vain niillä rakennuspaikoilla, jotka yleiskaavan hyväksymisajankohtana jo ovat mainitussa käytössä. Asuntojen lukumäärää ei saa lisätä eikä loma-asuntoja muuttaa pysyvään asumiseen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Espoonlahden koulukeskus ja urheilupuisto, muutos, asemakaava (lainvoimainen 2010). Kortteli 34210 on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Vanhat rakennukset on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa, ja joihin sallitaan ainoastaan alkuperäistä ulkonäköä palauttavia muutoksia. Näistä asuinrakennuksiksi osoitetaan kartanorakennus (450 k-m<sup>2</sup>) ja sivurakennus (120 k-m<sup>2</sup>), kaksi talousrakennusta ja sauna jäävät edelleen talousrakennuksiksi.

Tontille osoitetaan kaksi uutta, kooltaan 8 m x 15 m suuruista rakennusalaa, joihin saa rakentaa 12/3-kerroksisen 180 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennuksen.

Uusien rakennusten tulee aukotukseltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään soveltua pihapiirin suojeltuihin rakennuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä kuistin ja syvennysten avulla. Julkisivumateriaalina tulee käyttää keltamullan väristä lauttaa.

Uudisrakennusten harjan korkeuden ja räystäskorkeuden tulee olla alemmat kuin päärakennuksen pitkässä osassa. Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa, jonka kaltevuus on sama kuin päärakennuksen pitkässä osassa. Vesikaton materiaalina tulee käyttää harmaata kattohuopaa tai konesaumattua peltiä. Katoissa tulee olla avoräystäät.

Kartanon pihapiiri varustetaan merkinnällä (s-1), jolla ympäristö säilytetään ja kunnostetaan, eikä alueelle saa sijoittaa autopaikkoja.

Pihapiirin ominaispiirteet, näkymäakselit kartanosta pohjoiseen ja etelään, koivukuja sekä paratiisiomenapuut tulee säilyttää. Päälystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin.

Vanha koivukuja on säilytettävä ja uudistettava, pihapiirin poppelit ja omenapuuryhmä on merkitty säilytettäväksi. Uusien rakennusten ja virkistysalueen välinen alue osoitetaan puilla ja pensailla istutettavaksi alueeksi.

Kaikkiin toimenpiteisiin alueella tulee pyytää Espoon kaupunginmuseon lausunto.

Asuntoa kohti tulee rakentaa kaksi autopaikkaa ja työtilan 50 k-m<sup>2</sup> varten tulee rakentaa yksi autopaikka. Rakennusoikeudesta enintään 15 % saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työ- ja liiketilan rakentamiseen.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.4.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 13.5.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappaletta. Kannanottoja saatiin kaksi kappaletta.

Saadussa mielipiteessä todetaan, että esitetty hanke on ehdotettuun paikkaan sopiva. Erilaiset hedelmä- ja marjapuut on nähty paikkaan sopivaksi.

HSY totesi kannanotossaan, että heillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointi suunnitelmasta. Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaava-alueella sijaitsee historiallisen ajan kylänpaikka Sökö (Soukka) Eteläinen (mj. rek. 1000001893), joka on muinaismuistolain nojalla suojeltu kiinteä muinaisjäänös. Suunnitellulla rakennuspaikalla on kuitenkin tehty koekaivaus vuonna 2008 (Koivisto). Koekaivauksessa todettiin, että tutkitulla alueella ei havaittu merkkejä säilyneestä muinaisjäänöksestä. Näin ollen muinaismuistolain mukaista estettä esitetylle kaavamutokselle ei ole. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo haluaa kuitenkin lausua asiasta vielä asemakaavaehdotusvaiheessa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Alueen maankäyttö pysyy ennallaan. Muutoksen kohteena olevat korttelin 34210 tontit 4 ja 3 osoitetaan asemakaavassa erillispienalojen korttelialueeksi (AO). Samalla myös kiinteistöjen rakennusoikeutta lisätään 20 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus nousee siis kullakin kiinteistöllä nykyisestä lukemasta 180 k-m<sup>2</sup> lukemaan 200 k-m<sup>2</sup>. Tonttien rakennusala laajennetaan, niin että kaavanmukainen rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa tarkoituksenmukaisesti. Rakennusalat laajenevat nykyisistä mitoista 8 m x 15 m lukemaan 9 m x 17 m.

Uusien rakennusten tulee aukotukseltaan ja mittasuhteiltaan soveltua korttelin 34210 tontin 2 pihapiirin suojeltuihin rakennuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä kuistin ja syvennysten avulla. Julkisivumateriaalina tulee käyttää keltamullan väristä lautaa.

Uudisrakennusten harjan korkeuden ja räystäskorkeuden tulee olla alemmat kuin korttelin 34210 tontin 2 päärakennuksen pitkässä osassa. Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa, jonka kaltevuus on sama kuin päärakennuksen pitkässä osassa. Vesikaton materiaalina tulee käyttää harmaata kattohuopaa tai konesaumattua peltiä. Katoissa tulee olla avoräystäät.

Asuntoa kohti tulee rakentaa kaksi autopaikkaa ja työtilan 50 k-m<sup>2</sup> varten tulee rakentaa yksi autopaikka. Rakennusoikeudesta enintään 15 % saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työ- ja liiketilan rakentamiseen.

Kaavamuutosalueelle on merkitty suojeltava puu.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 18.4.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- 1 410511 Soukanpohja mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 410511 Soukanpohja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 410511a Soukanpohja asemakaava
- 410511 Soukanpohja kaavaselostus