



Asianumero  
5195/10.02.2022  
Aluenumero  
410511

## Soukanpohja

### Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa Espoonlahti

Korttelin 34210 tontit 3 ja 4

Muutetaan asemakaavoja:

410509 Espoonlahden koulukeskus ja urheilupuisto, muutos

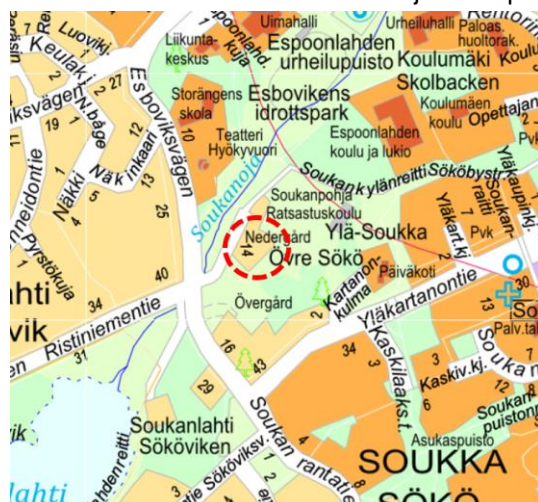
### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7517.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahdessa osoitteissa Espoonlahdentie 14c ja 14d korttelin 34210 kiinteistöillä 49-34-210-4 ja 49-34-210-3.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



## 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.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Paltsa Salama

Puh. 040 188 2395

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	5
1.1	Alueen nykytila .....	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	5
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	5
2	Lähtökohdat .....	5
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	5
2.2	Maakuntakaava .....	5
2.3	Yleiskaava .....	6
2.4	Asemakaava .....	7
2.5	Rakennusjärjestys .....	8
2.6	Tonttijako .....	8
2.7	Pohjakartta .....	8
2.8	Maanomistus .....	8
2.9	Maaperä .....	9
2.10	Rakennettu ympäristö .....	9
2.10.1	Yhdyskuntarakenne .....	9
2.10.2	Palvelut .....	9
2.10.3	Yhdyskuntatekninen huolto .....	9
2.11	Liikenne .....	10
2.11.1	Ajoneuvoliikenne .....	10
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily .....	10
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	10
2.11.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	10
2.12	Luonnonolosuhteet .....	10
2.13	Ympäristön häiriötekijät .....	10
3	Asemakaavan tavoitteet .....	10
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus .....	11
4.1	Yleisperustelut .....	11
4.2	Mitoitus .....	11
4.3	Maankäyttö .....	11
4.4	Liikenne .....	12
4.4.1	Ajoneuvoliikenne .....	12
4.5	Luonnonympäristö .....	12
4.6	Suojelukohteet .....	12
4.7	Ympäristön häiriötekijät .....	12
4.8	Nimistö .....	12
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	12
6	Asemakaavan toteutus .....	13
6.1	Rakentamisaikataulu .....	13
6.2	Sopimukset .....	13
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	13
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	13
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	13

7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	13
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	14
7.3	Käsittelyvaiheet .....	14

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Soukanpohja, 410511.

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Suunnittelualue 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.

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

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

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

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Kaavamuutoshakemus on saapunut syksyllä 2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on tullut vireille 24.4.2024.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

### **2.2 Maakuntakaava**

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taa-jamatoimintojen alueeksi.



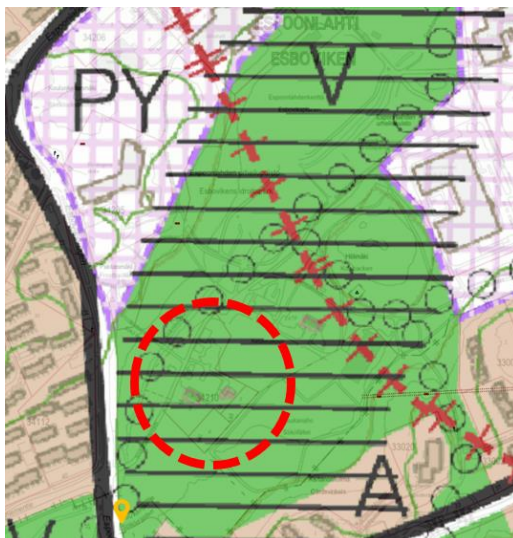
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

## 2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

### **Espoon eteläosien yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. 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.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

### **Espoon yleiskaava 2060**

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

## **2.4 Asemakaava**

Alueella on voimassa Espoonlahden koulukeskus ja urheilupuisto, muutos, asema-kaava (lainvoimainen 2010). Kortteli 34210 on siinä osoitettu erillispientalojen kortteli-alueeksi (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 rakennusala, joihin saa rakentaa 12/3-kerroksisen 180 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennuksen.

Uusien rakennusten tulee aukotukseltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väri-tykseltään soveltua pihapiirin suojeltuihin rakennuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä kuistin ja syvennyksen avulla. Julkisivumateriaalina tulee käyttää keltamullan väristä lautaa.

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 paratiisiomenapuu tulee säilyttää. Päälystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin.

Vanha koivukuja on säilytettävä ja uudistettava, pihapiirin poppelit ja omenapuu-ryhmä 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 2 autopaikkaa ja työtilan 50 k-m<sup>2</sup> varten tulee rakentaa 1 autopaikka. Rakennusoikeudesta enintään 15 % saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työ- ja liiketilan rakentamiseen.



## 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 Pohjakartta

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

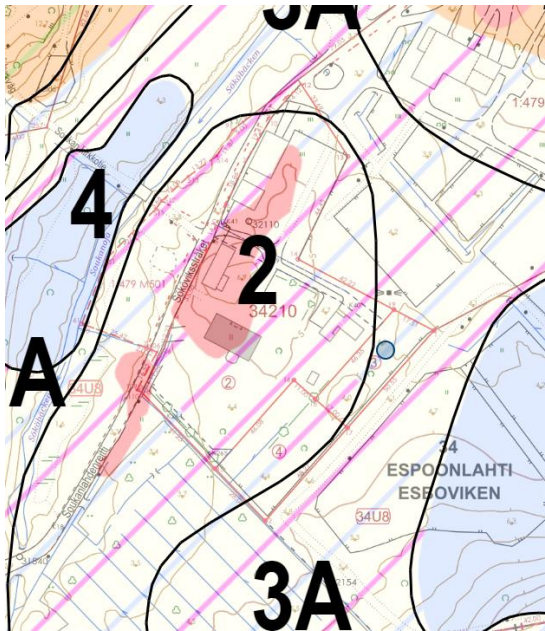
## 2.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa. Ympäröivät kadut ja yleinen pysäköintialue ovat Espoon kaupungin omistuksessa.



## 2.9 Maaperä

Suunnittelualue on pääsääntöisesti maaperältään kitkamaalajin päällä olevaa silttiä ja savea ja rakennettavuusluokaltaan 2, normaalisti rakennettavaa.



## 2.10 Rakennettu ympäristö

### 2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Tontti on osana Soukanpohjan kartanon vanhaa pihapiiriä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Espoonlahden urheilupuisto sekä Espoonlahden koulu ja lukio. Pihapiirin eteläpuolella on kaupungin viljelypalstoja asemakaavan mukaisella pysäköintialueella, itäpuolella on ratsastustallin laidun ja länsipuolella Soukanlahden pohjukkaan laskevan puron uoma.

### 2.10.2 Palvelut

Päiväkoti sijaitsee n. 300 metrin etäisyydellä ja koulut n. 500 metrin päästä. Lähimmät päivittäistavara-kaupat ovat Soukan keskustassa, n. 700 metrin päässä.

Posti- ja pankki- yms. palvelut löytyvät n. 1,5 kilometrin päästä Espoonlahdesta.

### 2.10.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on valmis.

## **2.11 Liikenne**

### **2.11.1 Ajoneuvoliikenne**

Alue liittyy katuverkkoon, Espoonlahdentiehen, Soukanlahdenreitin kautta. Espoonlahdentie on katuluokituksen mukaan alueellinen kokoojakatu ja Soukanlahdenreitti puistossa kulkeva jalankulku- ja pyörätie, jonka kautta tontille ajo on sallittu.

### **2.11.2 Jalankulku ja pyöräily**

Alueella on kattava puistoraittiverkosto. Lähimpien katujen, Espoonlahdentien ja Yläkartanontien varrella kulkee jalankulku- ja pyörätie.

### **2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Korttelialueella on muutamia pysäköintipaikkoja nykyisiä asuinrakennuksia varten.

### **2.11.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Espoonlahdentiellä alle 200 metrin etäisyydellä asemakaavan muutosalueesta. Pysäkkien kautta kulkee bussilinjoja Soukan, Espoonlahden ja Kivenlahden metroasemille.

## **2.12 Luonnonolosuhteet**

Kartanon pihapiirin puusto on vanhaa.

## **2.13 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

## **3 Asemakaavan tavoitteet**

Tavoitteena on mahdollistaa 20 m<sup>2</sup> saunarakennuksen rakentuminen korttelin 34210 tontille 4 sekä päivittää tontin 3 rakennusala poikkeusluvalla myönnetylle sijainnille.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa saunarakennuksen rakentaminen korttelin 34210 tontille 4. Myös tontin 3 rakennusala siirretään pohjoisemmaksi pois nykyisen rakennusalan paikalla olevasta painaumasta.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 2145 m<sup>2</sup>

Kokonaiskerrosala on 400 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,2$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 40 k-m<sup>2</sup>.

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

### **4.3 Maankäyttö**

Alueen maankäyttö pysyy ennallaan. Muutoksen kohteena olevat korttelin 34210 tontit 4 ja 3 osoitetaan asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Samalla myös kiinteistöjen rakennusoikeutta lisätään 20m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus nousee siis kullakin kiinteistöllä nykyisestä lukemasta 180m<sup>2</sup> lukemaan 200m<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 syvennyksen avulla. Julkisivumateriaalina tulee käyttää keltamullan väristä lautta.

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 2 autopaikkaa ja työtilan 50 k-m<sup>2</sup> varten tulee rakentaa 1 autopaikka. Rakennusoikeudesta enintään 15 % saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työ- ja liiketilan rakentamiseen.

#### **4.4 Liikenne**

##### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta nykyisiin liikennejärjestelyihin. Ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt pysyvät ennallaan. Myöskään alueen liikennemääriin asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta.

#### **4.5 Luonnonympäristö**

Tonttien itäosa on merkitty puilla ja pensaille istutettavaksi alueen osaksi. Kaavamuu-  
tosalueelle on merkitty suojeltava puuta.

#### **4.6 Suojelukohteet**

Kaavamuu-  
tosalueelle on merkitty suojeltava puu.

Alue kuuluu Espoon kaupungin museon selvityksen mukaan keskiaikaisiin kylämä-  
kiin.

#### **4.7 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

#### **4.8 Nimistö**

Asemakaavan muutos ei aiheuta nimistömuutoksia.

### **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella ei aiheuteta muutoksia ihmisten elinoloihin vähäisen ra-  
kennusoikeuden vuoksi. Alue sijaitsee lähellä kaupunginosan keskusta, jolloin ympä-  
ristö on muutosaluetta huomattavasti tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa.

Suunnitelma ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maiseman.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

### **6.2 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

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

#### **7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 29.4.-13.5.2024.

#### **7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide ja kaksi kannanottoa.

Saadussa mielipiteessä todetaan, että esitetty hanke on ehdotettuun paikkaan so-piva. 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 histori-allisen ajan kylänpaikka Sökö (Soukka) Eteläinen (mj. rek. 1000001893), joka on mui-naismuistolain nojalla suojeltu kiinteä muinaisjäänös. Suunnitellulla rakennuspai-kalla on kuitenkin tehty koekaivaus vuonna 2008 (Koivisto). Koekaivauksessa todet-tiin, että tutkitulla alueella ei havaittu merkkejä säilyneestä muinaisjäänöksestä. Näin ollen muinaismuistolain mukaista estettä esitetylle kaavamuutokselle ei ole. Kaupun-ginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuk-sia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa

osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo haluaa kuitenkin lausua asiasta vielä asemakaavaehdotusvaiheessa.

## 7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

## 7.3 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
28.9.2022		Kaavoitushakemus saapui
15.4.2024	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
29.4.-13.5.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv		Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	ksl, kh, kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen
pp.kk.vvvv		

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Paltsa Salama

*Paltsa Salama*

Asemakaavainsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja