

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.08.2024 § 101

§ 101

Soukansalmi, asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi korttelin 33124 tontin 1 osalta, alue 412000, 33. kaupunginosa Soukka

Valmistelijat / lisätiedot:
Salama Paltsa-Kai
Kare Aleks
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätää maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n perusteella, että asemakaava Soukansalmi, alue 412000, on vanhentunut korttelin 33124 tontin 1 osalta.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan päätöstä koskevan muutosehdotuksen: ”Asemakaava todetaan ajanmukaiseksi. Perustelu: Asemakaavoituksen yhteydessä on harkittu kyseessä olevan rakennuksen suojelun tarve, eikä tässä ole tapahtunut muutosta. Asemakaava on toteutumassa vireillä olevan rakennusluvan mukaisena, joten lain edellyttämää perustetta vanhentuneisuuden toteamiselle ei ole.”

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Lautakunta päättäneen lisäksi, että asemakaava on vanhentunut myös luontoarvojen ja kaupunkiympäristön osalta.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua muutosehdotusta ja asiasta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen siten, että aluksi äänestetään puheenjohtajan muutosehdotuksesta, jonka jälkeen tarvittaessa äänestetään Nevanlinnan muutosehdotuksesta.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin puheenjohtajan muutosehdotuksesta siten, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat puheenjohtajan muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä kuutta (6) vastaan, yhden (1) poissa ollessa ja puheenjohtajan äänen ratkaistessa hyväksyneen päätöstä koskevan muutosehdotuksen eikä tarvetta toiselle äänestykselle ole.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päättyi todeta asemakaavan olevan ajanmukainen.

Nevanlinna jätti päätöksestä eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä.

Selostus

Ajanmukaisuuden arviointi koskee korttelia 33124. Tontilla sijaitsee 1930-luvulla rakennettu historiallinen merenrantahuvila Villa Vinge pihapiireineen. Kaavan ajanmukaisuuden arviointi on tullut vireille ympäristö- ja rakennuslautakunnan aloitteesta rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Haettu uudisrakennuslupa

DEAS Asset Management Oy, Kastelli-talot Oy Easyin sekä yksityishenkilö ovat hakeneet rakennuslupaa 29.6.2023 14 kpl kaksikerroksiselle omakotitalolle, niihin kytkeytyville autokatoksille, talusrakennukselle sekä kuudelle maalämpöporakaivolle Soukassa korttelin 33124 tontille 1 osoitteessa Soukan rantatie 19. Hankkeen kerrosala on 2 074 k-m², josta on lisäkerrosalaa 285 k-m². Suunnitelma ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 95 k-m². Rakentamisen yhteydessä puretaan talusrakennus. Tontilla oleva leikkimökki säilytetään, mutta siirretään tontilla uuteen paikkaan. Tontilla oleva vapaa-ajan rakennus säilytetään.

Rakennusluvan käsittely

Rakennuslupaa on käsitelty ympäristö- ja rakennuslautakunnassa 29.6.2023. Ympäristö- ja rakennuslautakunta teki 29.6.2023 § 105 päätöksen: "Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, koska vuonna 1993 vahvistettu asemakaava tulee päivittää. Perusteluna palautukselle on Espoon kaupungin museon

lausunto, jossa se katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi.”

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen johdosta asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi maankäyttö- ja rakennuslaissa

Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132, MRL) mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen (MRL 51 §).

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (MRL 60 § 1 momentti).

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden (MRL 60 § 2 momentti).

Arvioinnin edellytyksistä on lain esitöissä (HE 101/1998) todettu muun ohella, että toteuttamatta olevan osan merkittävyyttä samoin kuin lupahakemuksessa tarkoitetun rakennuksen merkittävyyttä on arvioitava alueiden käyttöön tai ympäristökuvaan liittyvien näkökohtien ja vaikutusten kannalta. Arvioinnin kohteeksi tulisi vain sellainen määräajan voimassa ollut kaava, josta toteuttamatta oleva osa on määrällisesti merkittävä (esimerkiksi yli puolet rakennusoikeudesta) tai muutoin vaikutukseltaan alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta merkittävä. Arviointi on usein tarkoituksenmukaista suorittaa laajemmalla alueella kuin mitä rakennuslupahakemus koskee. Myös kysymys siitä, milloin asemakaava on merkittävältä osalta toteuttamatta, on arvioitava tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavan alueen puitteissa. Tällainen alue voi olla esimerkiksi kortteli tai laajempikin kokonaisuus.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakennuslupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakennuslupan myöntämistä. Rakennuslupan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta. Ilmoituksen saatuaan kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle (maankäyttö- ja rakennusasetus 68 §).

Jos kunta katsoo asemakaavan olevan ajanmukainen, päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla (MRL 60 § 2 mom). Rakennusluvan käsittely jatkuu normaalisti, kun rakennusvalvontaviranomaiselle on lähetetty tieto asemakaavan ajanmukaisuutta koskevasta päätöksestä.

Jos kunta on arvioinnissaan todennut asemakaavan vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Päätöksestä tulee voimaan rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten (MRL 61 §). Kunnan päätökseen, jolla kaava on katsottu vanhentuneeksi, voi asianosainen hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (MRL 190 §).

Asemakaavan ajanmukaisuutta on arvioitava ottaen huomioon asemakaavan sisältövaatimukset, muun ohella vaatimus rakennetun ympäristön vaalimisesta. Tarkasteltaviin kysymyksiin kuuluu muun muassa se, onko kaavan mitoitus ja käyttötarkoitus ajan tasalla, ohjaako kaava riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti yhdyskunnan kehittämistä ja rakentamista, vastaako kaava kunnan nykyisiin tavoitteisiin ja onko se yleiskaavallisten näkemysten mukainen.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 18 §:n 9 kohdan mukaan asemakaavojen ajanmukaisuudesta päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Voimassa oleva asemakaava ja yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Soukansalmi 412000 asemakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 14.7.1993). Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, ei saa tehdä pääasiassa maanpäällistä kellaria ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa tontille rakentaa asukkaiden varasto-, huolto- ja vastaavia tiloja korkeintaan 15 % kerrosalasta. Voimassa olevassa asemakaavassa tontille ei ole osoitettu suojeltuja rakennuksia. Osa tontista on merkinnällä S-2: luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa, jota saa käyttää leikkiin ja oleskeluun. Aluetta tulee hoitaa niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa alue on osoitettu A, asuntoalueeksi. Alueen länsipuolella sijaitsee virkistysaluetta (V), jolla kulkee virkistysyhteys.

Kaupunginhallitus päätti 13.5.2024 asettaa nähtäville koko kaupungin käsittävän yleiskaavan (Espoon yleiskaava 2060) kaavaluonnoksen. Yleiskaavaluonnos on nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu kaavamerkinnot pientalovaltainen alue (AP), virkistysalue (V) sekä rantaraitin yhteysmerkintä.

Alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Soukan rantatien varrella meren rannalla osana Soukanrannan kallioista ja metsäistä rantamaisemaa. Tontilla sijaitsee 1930-luvulla rakennettu historiallinen merenrantahuvila Villa Vinge pihapiireineen. Villa Vinge on aikansa huomattavan arkkitehdin Kaarlo Borgin suunnittelema ja edustaa tyyllisesti klassismi-funktionalismi murrosvaihetta. Alueen länsipuolelle merenrantaan on asemakaavassa osoitettu rantaraitin linjaus.

Kuuleminen

Rakennusluvan hakijalle on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä ajanmukaisuuden arvioinnista ja kaupunginmuseon lausunnosta. Hakija katsoo kirjeessään, että kyse ei tosiasiallisesti ole asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista MRL 60 §:ssä tarkoitetulla tavalla, vaan pelkästään halusta suojella 1930-luvun alussa rakennettu Villa Vinge. Hakija katsoo, että perusteita ajanmukaisuuden arvioinnille ei ole olemassa ja vaatii, että rakennuslupa on myönnettävä hakemuksen mukaisesti. Hakija esittää myös mahdollisen MLR 57 §:n nojalla annettavan suojelumääräyksen olevan kohtuuton. Hakijan kirjelmät ovat asian oheismateriaalina.

Arvioinnin perustelut

Tarkasteltavan alueen asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta ja se on kokonaan toteutumatta korttelin 33124 osalta. Alueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 1991 ja se on tullut voimaan vuonna 1994.

Kortteli 33124 on historiallisten arvojensa vuoksi eroteltavissa asemakaavasta omaksi kokonaisuudekseen. Se eroaa historiallisten arvojensa vuoksi todelliselta käyttötarkoitukseltaan muista Soukansalmen alueen asuinpienalojen korttelialueista. Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päätöksessään kaupunginmuseon lausuntoon perustuen todennut asemakaavan vaativan päivitystä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta on näin tehnyt arvion koskien MRL 60 §:n 2 momentissa säädettyä edellytystä, että rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Espoon kaupunginmuseo on lausunnossaan todennut, että vanhan huvilarakennuksen lisäksi myös rakennukseen liittyvä terassi sekä alkuperäisen puutarhasuunnitelman mukainen pihapiiri tulee turvata. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa rakentamisen sijoittumisen Villa Vingen välittömään läheisyyteen niin, että sillä on vaikutusta alkuperäisen puutarhasuunnitelman mukaisen pihapiirin säilymiseen. Haetulla rakentamisella on tässä suhteessa MRL 60 §:n 2 momentissa tarkoitettua alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. Ajanmukaisuuden arvioinnin edellytykset ovat näin ollen olemassa.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Voimassa olevassa tonttijaossa korttelissa 33124 sijaitsee yksi tontti. Voimassa oleva asemakaava on kokonaan toteuttamatta korttelin osalta. Arviointi on tarkoituksenmukaista suorittaa koko korttelin alueelta.

Villa Vinge on vuonna 2001 haettu suojeltavaksi rakennussuojelulain nojalla. Suojeluesitykseen liittyvässä lausunnossaan Museovirasto on pitänyt Villa Vingeä ja sen pihapiiriä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja rakennussuojelulain 2 §:n tarkoittamana kohteena. Museovirasto on kuitenkin katsonut, että rakennuksen ja sen lähiympäristön suojelu tulee ensisijaisesti turvata maankäyttö- ja rakennuslain keinoin asemakaavan muutoksella. Espoon kaupunki on puolestaan lausunnossaan todennut, että asemakaavan muutokseen voidaan ryhtyä. Tähän perustuen Uudenmaan ympäristökeskus ei määrännyt kohdetta suojeltavaksi rakennussuojelulla. Espoon kaupunki ei kuitenkaan ole kaavamuutosta

toteuttanut, ja korttelissa on edelleen voimassa vuonna 1994 voimaan tullut asemakaava.

Näillä perusteilla Espoon kaupunkisuunnittelukeskus esittää, että voimassa oleva asemakaava ei turvaa riittävällä tavalla Villa Vingen ja sen pihapiirin suojeluarvoja ja kaava on siinä osoitetun rakennusoikeuden sijoittumisen ja rakennetun ympäristön arvojen vaalimisen osalta vanhentunut. Villa Vingen rakennuksen ja pihapiirin suojeluarvojen sekä voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman uuden rakentamisen yhteensovittaminen edellyttää ajantasaista asemakaavallista tarkastelua. Mahdollisen MRL 57 §:n nojalla annettavan suojelumääräyksen kohtuullisuus tulee arvioitavaksi asemakaavan muutoksen yhteydessä.

- 1 Äänestystulosraportti § 101
- 2 Eriävä mielipide Nevanlinna 21.8.24

Oheismateriaali

- Rakennushankkeen esittelyaineistoa
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta pöytäkirja 29.6.2023 §105
- Rakennushankkeen kirje Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.6.2024
- Rakennushankkeen kirje Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 22.12.2023
- Kaupunginmuseon arvio Villa Vingen suojelutavoitteista 12.4.2024