

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024 § 160

§ 160

**Soukanniemi, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 412900, 33. kaupunginosa Soukka**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kallio Matias  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa-Liisa  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet ja lausunto on annettu Soukanniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 412900,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn ja 27.11.2024 muutetun Soukanniemi - Sököudd asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7090, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900,

3  
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4  
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Muutetaan AO-kortteleista VL-alueiksi seuraavat korttelit: 33168, 33169 ja 33171, korttelin 33158 rakentamaton osa sekä korttelin 33166 kakkosin rakentamaton osa. Perustelut: Luontoselvitysten perusteella näille paikoille ei voi rakentaa heikentämättä alueen luontoarvoja sekä pirstomatta yhtenäistä metsäaluetta.”

Keskustelun 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 Nevanlinnan muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8)

äänellä viittä (5) vastaan, päättäneen hyväksyä asian esittelijän pohjaehdotuksen mukaisena.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Isto Havun.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänestyksen jälkeen seuraavasti:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Soukanniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 412900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn ja 27.11.2024 muutetun Soukanniemi – Sököudd asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7090, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Isto Havun.

## Selostus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Soukanniemen pientaloalueen täydennysrakentaminen huomioiden alueen luonnon ja kulttuuriympäristön arvot. Asemakaava mahdollistaa uudisrakentamista yhteensä noin 37 500 k-m<sup>2</sup>, josta noin 35 000 k-m<sup>2</sup> on asumista. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 700 asukkaalla (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>). Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 240 asuntoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hylkäsi 31.1.2018 äänestyksen tuloksena asemakaavaehdotuksen.

Kaupunginhallitus totesi 12.3.2018 äänestyksen tuloksena, että Soukanniemen asemakaavaehdotusta ei tule lautakunnan 31.1.2018 päätöksen mukaisesti hylätä, vaan kuntalaisille ja kaikille asianosaisille on varattava mahdollisuus esittää näkemyksensä alueen asemakaavaehdotuksen laadinnasta. Kaupunginhallitus palautti asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi sekä linjasi asemakaavan jatkovalmistelun periaatteiksi ja tavoitteiksi valmistellusta ehdotuksesta poiketen seuraavat:

a) alue tulee kaavoittaa pientalorakentamiseen, kerrostaloja ei tule alueelle mahdollistaa ja myös laskennallinen kokonaisasukasmäärä tulee olla esitettyä pienempi,

b) Espoon merenrannalle ja Suvisaaristolle tunnusomaisia luontoarvoja ja viheralueita tulee painottaa,

c) pientalotonttien kaavoituksessa tulee korostaa maanomistajien tasapuolista kohtelua siten, että tonttitehokkuudet ovat  $e=0.10-0.25$  ja

asemakaavaan merkitään tonttikohtaisesti asuntojen maksimimäärät, jotta alueen väljä pientaloluonne korostuu,  
d) alueen kunnallistekniikka toteutetaan tavanomaista huomattavasti kevyempänä siten, että vesiosuuskunnan ylläpitämä verkosto hyödynnetään ja vain pääkadut tehdään enintään kaupungin kadunrakentamismäärien mukaisilla leveyksillä ja jalkakäytävillä.

Kaupunginhallituksen 12.3.2018 palautuspäätös on huomioitu tarkistetun asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Kaavaehdotus mahdollistaa vain erillispientaloja, ei kerrostaloja. Virkistysalueita on laajennettu palautettuun kaavaehdotukseen nähden noin kolme hehtaaria. Laskennallinen asukasmäärä on pienentynyt noin 300 asukkaalla. Asuinkorttelien tehokkuus vaihtelee pääsääntöisesti välillä  $e=0.10-0.25$ , ollen keskimäärin  $e=0.14$ . Kaavaehdotukseen on merkitty asuntojen maksimimäärät (yhteensä 240 asuntoa). Kunnallistekniikan tarkempi tekninen toteutus tutkitaan vielä myöhemmin, kun kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään kaavan hyväksymisvaiheessa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Soukanniemi - Sököudd, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7090, käsittää korttelit 33150-33175 sekä virkistys-, erityis-, liikenne-, loma-, vesi- ja katualueet, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900.

### Aloite ja vireilletulo

Kaupungille jätettiin vuoden 2012 aikana kolme, yhteensä 34 maanomistajan tai heidän edustajansa allekirjoittamaa anomusta Soukanniemen asemakaavoittamiseksi. Lisäksi kaupunki vastaanotti vuonna 2012 kaksi kirjelmää, joissa vaadittiin luonto- ja muiden viheralueiden kehittämistä ja ehdotettiin, että kaavan muuttamisen sijaan kaupunki harkitsisi lisärakennusoikeuden antamista tapauskohtaisesti poikkeamisluvuin. Asemakaavahanke on käynnistetty kaupunkisuunnittelulautakunnan aloitteesta ja se on otettu Espoon kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuonna 2015.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.3.2016.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee sisäsaaristossa Espoon lounaisosassa Espoonlahden suuralueella. Matkaa Soukan keskustaan on noin kolme

kilometriä. Aluetta rajaavat pohjoisessa Soukanniementie–Soukan rantatie ja muilla ilmansuunnilla merialueet sekä saaret. Alueen itäpuolella on laaja Suvisaariston alue, eteläpuolella Lilla Pentalan ja Pentalan saaret ja lounaispuolella Svartholmenin saari. Suunnittelualueeseen kuuluvat Soukan-niementien eteläpuolisen manneralueen lisäksi läheiset saaret: Staffan, Valacken, Björkholmen, Kornholmen ja Hönsholm sekä Nätiholmenin niemeke ja Knapperholmarnan saaret.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 128 hehtaaria, josta maapinta-alaa on noin 63 hehtaaria. Suunnittelualueeseen kuuluvien saarien yhteispinta-ala on noin viisi hehtaaria. Alueella sijaitsee noin 80 rakennettua kiinteistöä, joista seitsemän on saarissa. Osa kiinteistöistä on loma-asuntokäytössä. Alueella asuu noin 200 asukasta. Soukanniemen pientaloalue on suurimmaksi osaksi yksityisessä maanomistuksessa. Espoon kaupunki on suurin yksittäinen maanomistaja noin 10 hehtaarin omistuksella. Kaupungin omistamat alueet ovat osayleiskaavassa virkistysalueeksi merkittyjä ja rakentamattomia.

Alueella on voimassa Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava, joka sallii ympärivuotisen asutuksen kaikilla mantereella sijaitsevilla rakentamiselle osoitetuilla kiinteistöillä. Osayleiskaava on toteutunut osittain. Rakennuskanta on vaihtelevanikäistä, vanhin käytössä oleva asuinrakennus on arvioitu olevan peräisin 1700-luvun lopulta. Soukanniemen kärki kuuluu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin (RKY 2009): Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus.

Soukanniemen eteläkärjessä toimii Esbo Segelförening rf:n omistama purjevenesatama Amiraalinsatama. Staffanin ja Valackenin saarissa on veneveistämötoimintaa. Staffanin saareen on Soukanniemestä kevyen liikenteen siltayhteys. Useissa saarissa (Björkholmen, Kornholmen, Hönsholm, Knapperholmarna ja Valacken) on vapaa-ajan asuntoja.

Soukanniemen alueella on paljon luonnontilaisia metsäalueita. Metsät ovat pääosin rannikolle tyypillisiä kuivia mäntyvaltaisia kalliometsiä, joiden välissä on kosteampia lehtipuu- ja kuusivaltaisia painanteita. Alueella esiintyy mm. liito-oravia ja lepakoita.

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

### **Maakuntakaava**

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Soukanniemi on kokonaisuudessaan osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus - Suvisaaristo). Soukanniemen eteläosa on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus - Soukanniemi, Tallholma, Pentala ja Suvisaaristo, RKY 2009).

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain Fridheminkalliossa. Fridheminkallio on kaavassa osoitettu kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3) ja osittain kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueelle sijoitetaan ensisijaisesti erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja. Yleiskaavan liitteessä 18 tarkennetaan A3 alueilla tavoiteltavaksi kaupunkikuvaksi omakotitalo- ja

rivitaloalue, jossa suositeltava rakentamistapa ovat erilliset ja kytketyt pientalot sekä rivitalot. Kortteli- ja tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä  $e=0.15-0.4$ .

Alueella on voimassa Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava, lukuun ottamatta Fridheminkallion aluetta, joka jätettiin vahvistamatta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1989. Kaavassa rakentamiseen varatut alueet mantereella on osoitettu ympärivuotiseen asumiseen (AO, Erillispientalojen alue). Saaret on osoitettu loma-asutukseen (RA), venetelakkatoimintaan (LVH) ja luonnonsuojelualueeksi (SL). Lähivirkistysalueet (VL) sijaitsevat pääosin Espoon kaupungin ja Kauniaisten omistamalla alueella.

Amiraalinsatama ja Nykullanlaituri on osoitettu venesatamiksi.

Osayleiskaava määrää asuntojen lukumäärän rakennuspaikkaa/tilaa kohden, joka Soukanniemessä on pääsääntöisesti 1–2.

Rakennusoikeuden määrän osalta osayleiskaavaa on tulkittu 18.2.2012 kirjatun periaatteen mukaan siten, että alle 2 500 m<sup>2</sup>:n suuruisilla tiloilla rakennusoikeus on enintään 250 k-m<sup>2</sup>, 2 500–4 000 m<sup>2</sup>:n suuruisilla tiloilla enintään 10 % ja yli 4 000 m<sup>2</sup>:n suuruisilla tiloilla enintään 400 k-m<sup>2</sup>.

Lohkomiset on sallittu yli 4 000 m<sup>2</sup>:n suuruisilla tiloilla, mikäli asuntojen lukumäärä pysyy osayleiskaavan mukaisena. Loma-asumiseen osoitetuilla alueilla saarissa yhden loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi sallitaan talousrakennusten rakentaminen siten, että rakennuspaikan kokonaiskerrosala on yhteensä enintään 120 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

### **Asemakaava**

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.2.2016. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.4.2016 mennessä. Mielipiteitä saatiin 61 kappaletta. Useassa mielipiteessä oli useampia allekirjoittajia. Asemakaavan laatiminen jakaa maanomistajien mielipiteitä. Mielipiteissä toivottiin maltillista lisärakentamista ja tiivistämistä sekä erityisesti sallittujen asuntojen lukumäärän nostamista puollettiin varsin yleisesti. Asemakaavan laatimista ja lisärakentamista myös vastustettiin voimakkaasti ja nähtiin nykyinen osayleiskaavan tilanne riittävänä. Lisäksi vastustettiin virkistysalueiden ja -reittien kehittämistä ulkopuolisten ulkoilijoiden tarpeisiin. Luontoarvojen ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä vaadittiin laajasti. Hankkeen kaavataloudellisia edellytyksiä epäiltiin useassa mielipiteessä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) antoi lausunnon, jossa ohjeistettiin kunnallistekniikan yleissuunnitelman laadintaa.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen alueelta on laadittu kulttuuriympäristöselvitys, rakennusinventointi, kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja luontoselvityksiä.

Valmisteluaineistosta saatua palautetta on huomioitu mm. siten, että luontoarvot on otettu laajemmin huomioon ja virkistysalueita on laajennettu. Kaavaehdotus mahdollistaa lisärakentamista maltillisesti ja kaavamääräyksissä edellytetään mm. kulttuuriympäristön ja alueen luonteen huomioimista.

## **Asemakaavaehdotus**

### **Yleisperustelu ja -kuvaus**

Kaupunginhallitus palautti 12.3.2018 äänestyksen tuloksena Soukanniemen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunginhallituksen palautuspäätös on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa.

Asemakaavalla mahdollistetaan Soukanniemen pientaloalueen täydennysrakentaminen huomioiden alueen luonnon ja kulttuuriympäristön arvot.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on noin 127,8 hehtaaria, josta maa-aluetta on noin 63,1 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä noin 57 500 k-m<sup>2</sup>, josta on toteutunut noin 20 000 k-m<sup>2</sup>. Ilman vesialueita aluetehokkuus on  $ea=0.09$ .

Asemakaava mahdollista uutta asuinrakentamista noin 35 000 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 700 asukkaalla (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>).

Kaavassa on osoitettu yhteensä 240 asuntoa, joista on toteutunut noin 80 asuntoa.

### **Erillispientalojen korttelialueet (AO ja AO/s)**

Soukanniemi asemakaavoitetaan pääosin erillispientalojen korttelialueeksi. Suurimmat sallitut asuntojen enimmäislukumäärät on merkitty kaavaan rakennusaloittain. Rakennusalat noudattavat pääsääntöisesti nykyistä kiinteistöjaotusta. Kaava mahdollistaa yhteensä 240 asuntoa, joista on toteutunut noin 80 asuntoa.

Alueen tavoitteissa on tuotu esille tarve yhteensovittaa alueen asemakaavoitus ja tiivistyminen sekä luontoarvojen suojelu ja toisaalta alueen ominaispiirteiden säilyttäminen. Mm. näiden tavoitteiden turvaamiseksi rantatonttien ranta-alueet on osoitettu kaavassa luonnontilassa säilytettävänä tontinosina, joita on hoidettava puustoisina niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu ja jolla olevat talusrakennukset saadaan säilyttää. Kasvulliset ranta-alueet toimivat myös ekologisina käytävinä. Myös kulttuuriympäristöarvojen säilyttämisestä on määrätty tonteilla keskeisiltä osin, eli arvokkaimpien rakennusten osalta.

Tiivein rakentaminen tonttitehokkuudella  $e=0.25$  sijoittuu Soukanniemen sisämaahan rakentamattomille alueille. Rantaan rajoittuvilla tonteilla tehokkuus on pienempi ja vaihtelee pääsääntöisesti välillä  $e=0.10-0.15$ . Tehokkuus on kaikkein pienin rantaan rajoittuvilla kulttuuriympäristöllisesti arvokkaimmilla alueilla. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa talusrakennuksia enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

### **Loma-asuntojen korttelialueet (RA-1/s)**

Loma-asuntojen korttelialueilla saarissa rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti. Saarissa on linnustollisia arvoja, joiden takia saariin ei ole osoitettu juurikaan lisärakentamista. Kaava mahdollistaa yhteensä kuusi loma-asuntoa, jotka kaikki ovat jo toteutuneet.

### **Kulttuuriympäristö**

Kulttuuriympäristöselvityksessä ja rakennusinventoinnissa (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2016) tunnistetut arvokkaat aluekokonaisuudet on merkitty kaavamääräyksellä /s: Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Lisäksi kaikkia AO-korttelialueita koskee rakentamisen tavan kaavamääräys 3 §, jossa edellytetään mm. kulttuuriympäristön ja maiseman huomioonottamista. Arvokkaita huviloita suojellaan kulttuuriympäristöselvityksen pohjalta. Kaavassa on osoitettu paikallisesti merkittäviä suojeltavia rakennuksia (sr-2, sr-3) yhteensä 26 kappaletta. Valtakunnallisesti merkittäviä suojeltavia rakennuksia (sr-1, sr-4) on osoitettu kolme kappaletta. Alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa kohdetta (sm): Keisarin kivi ja mahdollinen Moisuddenin hylky. Luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu Soukansalmen kuusi on osoitettu asemakaavassa suojeltuna puuna, jonka kasvuolosuhteet tulee turvata.

### **Virkistysalueet ja luonnonympäristö**

Asemakaavassa osoitetaan laajasti virkistysaluetta (24 % maapinta-alasta). Lähivirkistysalueiksi osoitetut alueet palvelevat sekä virkistystä että alueen luontoarvojen säilymistä. Lähivirkistystä palvelevan verkoston tavoitteena on myös sujuva ja turvallinen liikkuminen lähivirkistysalueelta toiselle. Kaavassa osoitetut ulkoilureitit ovat ohjeellisia ja tarkentuvat myöhemmin laadittavissa puistosuunnitelmissa.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu neljä venevalkamaa (LV): nykyinen Nykullanlaituri Laituritien päässä, Frosteruksentien venevalkama, Vikberginrannan venevalkama Soukanniemi 10:n ja Soukanniemi 12:n kiinteistöjen välissä sekä Keisarinnanlaituri Keisarinnanpolun päässä. Kaikki neljä ovat nykyisin vastaavassa käytössä. Nykyinen purjevenesatama, Amiraalinsatama on osoitettu venesatamaksi (LV-1).

Fridhemipuisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-2), jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja sekä suojeltuja luontotyyppisiä. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä tai suojeltuja luontotyyppisiä. Alueen suunnittelussa ja hoidossa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Alueelle saa rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia vähäisiä rakennelmia ja laitteita. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen ja ympäristöviranomaisen kanssa. Fridhemipuistoon on esitetty uimaranta (vv), venevalkama (LV) ja paikoitusalue (p), joka palvelee sekä puiston käyttäjiä että muuta yleistä pysäköintiä. Kaavaehdotus mahdollistaa Frosteruksen huvilan käytön asumiseen ja matkailupalveluihin (AO-2/s).

Soukanniemestä laadituissa luontoselvityksissä (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Luontoselvitys Metsänen 2021 ja Faunatica Oy 2021) löydetyt luontoarvoiltaan arvokkaimmat liito-orava-, lepakko-, tervaleppäkorpi- ja rantaniittyalueet on merkitty kaavaan suojeltavina alueen osina s-1, s-2, s-

3 ja s-4. Ekologiset yhteydet on merkitty kaavaan eko-1, eko-2- ja eko-3-merkinnöillä.

## **Liikenne**

Alueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2018). Suunniteltu katuverkko noudattaa pitkälti nykyisten yksityisteiden linjauksia ja se on pyritty sovittamaan ympäristöön käyttämällä pienimpiä mahdollisia liikenneturvallisuuden täyttäviä, kaupungin käytännön mukaisia mitoitusnormeja. Suunnitellut kadut ovat lähtökohtaisesti kaikki tonttikatuja. Katuverkon rungon muodostavat Staffanintie, Soukanniemi, Laituritie ja Amiraalinsatama. Näille kaduille on suunniteltu jalkakäytävät kadun toiselle puolelle. Tyynelänmutka ja Braxenberget ovat jalankulun ja pyöräilyn katuja, joilla on sallittu tonteille ajo.

Kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään kaavan hyväksymisvaiheessa, jolloin katulinjausten tarkennuksia voidaan tarvittaessa tutkia.

## **Vesihuoltoverkosto**

Kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan sisältyvän kapasiteettitarkastelun perusteella Soukanniemen asemakaavaehdotuksen mukainen rakennuspaikkamäärä voidaan liittää nykyiseen olemassa olevaan Suvisaariston vesiosuuskunnan paineviemäriverkkoon ilman, että siitä aiheutuu tarvetta verkon kapasiteetin kasvattamiselle. Johtuen suunnitellun katuverkoston aiheuttamista muutoksista katujen linjauksiin ja korkeustasoihin verrattuna nykytilanteeseen, nykyistä verkostoa joudutaan korvaamaan uudella. Tarkempi tekninen toteutus tutkitaan vielä myöhemmin, kun kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään kaavan hyväksymisvaiheessa.

## **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

## **Selvitykset**

Alueelta on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Espoon Soukanniemen luontoselvitys 2021, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Luontoselvitys Metsänen
- Luontoselvitykset Espoon Soukanniemessä 2021, Faunatica Oy
- Soukanniemen kunnallistekninen yleissuunnitelma 2018, Ramboll Finland Oy
- Soukanniemen asemakaava-aluetta koskeva kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi 2016, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy
- Meriuposkuoriaisen esiintyminen Espoon saaristossa 2016, Alleco Oy
- Espoon Soukanniemen luontoselvitys 2016, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

## **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy valtuusto.



## Jatkokäsittely

- Lausunto- ja kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.1.2018 § 7

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Soukanniemi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn Soukanniemi asemakaava - Sökö udd detaljplan asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7090, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun kuluessa Nevanlinna ehdotti Donnerin kannattamana asian jättämistä pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.1.2018 § 14

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Soukanniemi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn Soukanniemi asemakaava - Sökö udd detaljplan asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7090, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun kuluessa Kopra Kivekkään kannattamana esitti asian hylkäämistä.

Kemppi-Virtanen esitti asian pöydällepanoa.

Puheenjohtaja teki seuraavat muutosehdotukset:

- 1) Poistetaan kevyen liikenteen yhteys Tyynelänmutka, ja sen sijaan merkitään Slatterkärrinpolku kevyen liikenteen yhteydeksi. Perustelu: helpompi rakentaa ja kulkea, ei toteuteta rakennetuille omakotitonteille.
- 2) Poistetaan Staffaninkujan kaakko-lounas-osuus ja sen sijaan rakennetaan kaduksi korttelin 33176 eteläpuolinen ajoyhteys (osayleiskaavassa Valakantie). Perustelu: yksi ajoyhteys riittää, kun se joudutaan kuitenkin rakentamaan, maasto on soveliaampi ja katu ei sijoitu nykyisen omakotitalon pihalle.
- 3) Muutetaan tehokkuusluvut  $e = 0.25$  tehokkuusluvuksi  $e = 0.20$ . Perustelu: Alueen luonne alkaisi muuttua merkittävästi 0,25 tehokkuuden antaessa syyn purkaa nykyistä rakennuskantaa.
- 4) Poistetaan korttelit 33170 ja 33171 sekä niiden välinen katu ja muutetaan alue viheralueen VR-1 osaksi. Perustelu: ehdotettu tehokkuus on sinänsä liian korkea. Alue on jäänyt vahvistamatta osayleiskaavassa, joka vastasi tässä ehdotettua.
- 5) Korttelin 33166 osa-alue A-1 muutetaan alueeksi AO-1,  $e = 0.2$ . Perustelu: merkintä muutetaan vastaamaan alueen muuta suunniteltua maankäyttöä.

Puheenjohtaja kannatti Kemppi-Virtasen pöydällepanoehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pöydällepanoa äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Kopra. EI äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kemppi-Virtanen ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Lintunen teki muutosesityksen: korttelin 33176 eteläpuolinen ajoyhteys katkaistaan nykyistenkin ajojärjestelyjen mukaisesti, mutta VL-alueelle rakennetaan ko. paikalla polkuyhteys.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että puheenjohtajan ja Lintusen ehdotukset raukesivat kannattamattomina. Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu hylkäysehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäämistä äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Lintunen ja Kiijärvi. EI äänestivät Partanen, Särkijärvi, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Donner, Saramäki, Karhu ja Kopra. TYHJÄÄ äänestivät Oila ja Kemppi-Virtanen.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kahta (2) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, päättäneen hylätä asian.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Kaupunkisuunnittelulautakunta hylkäsi esityksen.

<b>Päätösehdotus</b>	<p>Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo</p> <p>Kaupunginhallitus</p> <p>1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet on annettu Soukanniemi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412900,</p> <p>2 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn Soukanniemi asemakaava - Sökö udd detaljplan asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7090, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900,</p> <p>3 pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,</p> <p>4 päättää, että järjestetään kaavaehdotuksesta asukastilaisuus ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa valitsemaan puheenjohtajan.</p>
<b>Käsittely</b>	<p>Puheenjohtaja Elon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.</p>
<b>Päätös</b>	<p>Kaupunginhallitus: Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.</p>

<b>Päätösehdotus</b>	<p>Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo</p> <p>Kaupunginhallitus</p> <p>1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet on annettu Soukanniemi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412900,</p> <p>2 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn Soukanniemi asemakaava - Sökö udd detaljplan asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7090, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900,</p> <p>3 pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,</p> <p>4 päättää, että järjestetään kaavaehdotuksesta asukastilaisuus ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa valitsemaan puheenjohtajan.</p>
<b>Käsittely</b>	<p>Puheenjohtaja af Hällströmin, Vuornoksen ja Jalosen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:</p> <p>”Kaupunginhallitus päättää</p>

1 todeta, että Soukanniemen asemakaavaehdotusta ei tule lautakunnan 31.1.2018 päätöksen mukaisesti hylätä, vaan kuntalaisille ja kaikille asianosaisille on varattava mahdollisuus esittää näkemyksensä alueen asemakaavaehdotuksen laadinnasta;

2 linjata asemakaavan jatkovalmistelun periaatteiksi ja tavoitteiksi valmistellusta ehdotuksesta poiketen seuraavat:

- a) alue tulee kaavoittaa pientalorakentamiseen, kerrostaloja ei tule alueelle mahdollistaa ja myös laskennallinen kokonaisuusmäärä tulee olla esitettyä pienempi,
- b) Espoon merenrannalle ja Suvisaaristolle tunnusomaisia luontoarvoja ja viheralueita tulee painottaa,
- c) pientalotonttien kaavoituksessa tulee korostaa maanomistajien tasapuolista kohtelua siten, että tonttitehokkuudet ovat  $e=0.10-0.25$  ja asemakaavaan merkitään tonttikohtaisesti asuntojen maksimimäärät, jotta alueen väljä pientaloluonne korostuu,
- d) alueen kunnallistekniikka toteutetaan tavanomaista huomattavasti kevyempänä siten, että vesiosuuskunnan ylläpitämä verkosto hyödynnetään ja vain pääkadut tehdään enintään kaupungin kadunrakentamismäärien mukaisilla leveyksillä ja jalkakäytävillä,

3 palauttaa asemakaavan kaupunkisuunnittelukeskukselle ja -lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi kaupunginhallituksen linjausten mukaisesti yhteistyössä asukkaiden ja maanomistajien kanssa.”

Elo vastusti palautusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty palautusehdotus, jota vastustettu ja jonka johdosta on äänestettävä.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 9 äänellä 6 ääntä vastaan hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallitus:

Kaupunginhallitus päätti

1 todeta, että Soukanniemen asemakaavaehdotusta ei tule lautakunnan 31.1.2018 päätöksen mukaisesti hylätä, vaan kuntalaisille ja kaikille asianosaisille on varattava mahdollisuus esittää näkemyksensä alueen asemakaavaehdotuksen laadinnasta;

2 linjata asemakaavan jatkovalmistelun periaatteiksi ja tavoitteiksi valmistellusta ehdotuksesta poiketen seuraavat:

- a) alue tulee kaavoittaa pientalorakentamiseen, kerrostaloja ei tule alueelle mahdollistaa ja myös laskennallinen kokonaisuusmäärä tulee olla esitettyä pienempi,
- b) Espoon merenrannalle ja Suvisaaristolle tunnusomaisia luontoarvoja ja viheralueita tulee painottaa,
- c) pientalotonttien kaavoituksessa tulee korostaa maanomistajien tasapuolista kohtelua siten, että tonttitehokkuudet ovat  $e=0.10-0.25$  ja asemakaavaan merkitään tonttikohtaisesti asuntojen maksimimäärät, jotta alueen väljä pientaloluonne korostuu,
- d) alueen kunnallistekniikka toteutetaan tavanomaista huomattavasti kevyempänä siten, että vesiosuuskunnan ylläpitämä verkosto hyödynnetään ja vain pääkadut tehdään enintään kaupungin kadunrakentamismäärien mukaisilla leveyksillä ja jalkakäytävillä,

3 palauttaa asemakaavan kaupunkisuunnittelukeskukselle ja -  
lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi kaupunginhallituksen linjausten  
mukaisesti yhteistyössä asukkaiden ja maanomistajien kanssa

#### **Liitteet**

- 1 412900 Soukanniemi mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 412900 Soukanniemi lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät  
ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §160\_2024

#### **Oheismateriaali**

- 412900b Soukanniemi asemakaava
- 412900b Soukanniemi määräykset
- 412900b Soukanniemi havainnekuva
- 412900 Soukanniemi kaavaselostus
- 412900 Soukanniemi kaavaselostuksen liite