

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.02.2026

Soukanpohja, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, 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. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Soukanpohja asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 410511,

2

hyväksyy 18.9.2024 päivätyn Soukanpohja – Söködäliden asemakaavan muutoksen piirustusnumero 7517, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410511

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

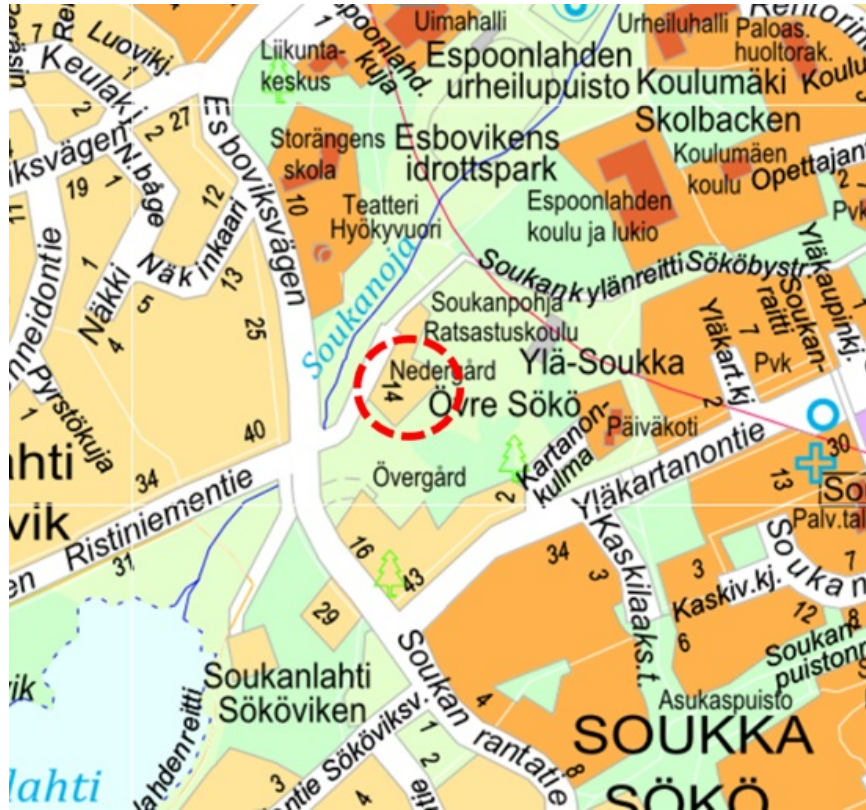
Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa saunarakennuksen rakentuminen korttelin 34210 tontille 4. Myös tontin 3 rakennusala siirretään pohjoisemmaksi pois nykyisen rakennusalan paikalla olevasta painaumasta. Kunkin tontin rakennusoikeutta nostetaan 20 km². Tontikohtainen rakennusoikeus nousee nykyisestä lukemasta 180 km² lukemaan 200 km². Rakennusaloja laajennetaan niin, että ne mahdollistavat lisättävän rakennusoikeuden toteuttamisen. Kaava pysyy pääasiassa muuten nykyisellään.

Suunnittelualueen 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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.4.2024

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahdessa korttelin 34210 tonteilla 4 ja 3 Soukanlahdenreitin varrella osoitteessa Espoonlahdentie 14 c 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.

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-m²) ja sivurakennus (120 k-m²), 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-m²:n suuruisen asuinrakennuksen.

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

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 säilytettäviksi. 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-m² varten tulee rakentaa yksi autopaikka. Rakennusoikeudesta enintään 15 % saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työ- ja liiketilan rakentamiseen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 18.9.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.10.-21.10. Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi lausuntoa.

Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole kulttuuriympäristön huomioimisen osalta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Kaavaselistuksesta ei käy ilmi, milloin kohteesta on selvitetty liito-oravan esiintymistä viimeksi. Espoon kaupungin paikkatietoaineistossa kohde sijaitsee liito-oravalle soveltuvassa ympäristössä. ELY-keskus huomauttaa, että kohteella on seurattava mahdollista liito-oravan esiintymistä säännöllisesti.

ELY:n lausunnon myötä kaavamuutoksen hakija teetätti alueelle liito-oravaselvityksen ja luontolausunnon. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:n tekemässä selvityksessä todetaan, että selvitysalueelta ei ollut ennestään tiedossa arvokkaita luontokohteita tai lajiesiintymiä lukuun ottamatta liito-oravalle soveltuvan alueen rajausta. Selvityksessä ei myöskään todettu uusia suojeltavia luontoarvoja.

Lähtöaineiston, tehtyjen maastoinventointien ja asiantuntija-arvioinnin perusteella ei ehdoteta täydentäviä lajist selvityksiä tai muutoksia kaavasisältöihin. Kaavassa on jo edellytetty joidenkin puustoisten alueiden säilyttämistä tonteilla.

HSY:llä ei ole huomautettavaa. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon rakentamista.

Asemakaavan muutos

Alueen maankäyttö pysyy pääasiassa ennallaan. Muutoksen kohteena olevat korttelin 34210 tontit 4 ja 3 osoitetaan asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Samalla myös kiinteistöjen rakennusoikeutta lisätään 20 m². Rakennusoikeus nousee siis kullakin kiinteistöllä nykyisestä lukemasta 180 m² lukemaan 200 m². Tonttien rakennusala laajennetaan, niin että kaavan mukainen rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa tarkoituksen mukaisesti. Rakennusalat laajenevat nykyisistä mitoista 8 m x 15 m lukemiin 9 m x 17 m (tontti 3) ja 10 m x 17 m (tontti 4).

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 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-m² varten tulee rakentaa yksi autopaikka. Rakennusoikeudesta enintään 15 % saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työ- ja liiketilan rakentamiseen.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Selvitykset

ELY:n lausunnon myötä kaavamuutoksen hakija teetätti alueelle liito-oravaselvityksen ja luontolausunnon.

Perittävät maksut

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

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.09.2024 § 120

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet 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-Söködälän asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7517, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410511,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | 410511 Soukanpohja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|--|

Oheismateriaali

- | | |
|---|----------------------------------|
| - | 410511b Soukanpohja asemakaava |
| - | 410511 Soukanpohja kaavaselostus |