

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Soukanniemi, 412900 (Espoon kaupunki)

YLKV 14.01.2025 § 4

621/10.00.00.01/2024

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt päätöksellään 27.11.2024 § 160, MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn ja 27.11.2024 muutetun Soukanniemi - Sököudd asemakaavaehdotuksen, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900. Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 16.12.2024–28.1.2025.

Kauniaisten kaupungille varataan mahdollisuus antaa lausunto asemakaavaehdotuksesta 28.1.2025 mennessä.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Soukanniemen pientaloalueen täydennysrakentaminen huomioiden alueen luonnon ja kulttuuriympäristön arvot.

Kaavaehdotukseen liittyvä aineisto on kokonaisuudessaan nähtävissä osoitteessa: [Soukanniemen täydennysrakentaminen | Espoon kaupunki](#)

Asemakaavaehdotus

Suunnittelualue sijaitsee Espoon Soukanniemessä ja käsittää n. 60 hehtaarin kokoisen alueen. Alue on pääsääntöisesti yksityisessä omistuksessa.

Kauniaisten kaupunki omistaa alueella n. 5,6 hehtaarin kokoisen alueen, jolla sijaitsee kaupungin virkistyskäytössä oleva ja kulttuurihistoriallisesti arvokas Villa Frosterus. Kaupunki on hakenut alueen asemakaavoittamista 30.3.2012 päivätyllä hakemuksella siten, että Villa Frosterukselle erotetaan ympärivuotiseen asumiseen n. 1 hehtaarin kokoinen tontti, jolla mahdollistetaan tarvittavien talousterien toteuttaminen. Kauniainen on toimittanut Espoolle vuodenvaihteessa 2015–2016 Kauniaisten kaupungin tavoitteita tarkentavan esisuunnitelman, joka on laadittu konsulttityönä yhdessä kahden muun alueen maanomistajan kanssa. Suunnitelmassa Villa Frosterus on esitetty ympärivuotiseen asumiseen, jonka lisäksi alueelle on esitetty toista asuntoa alueen koillisosaan sekä asuinrakennuksiin liittyviä talousrakennuksia. Suunnitelmassa näiden on ollut tarkoitus mahdollistaa ja tukea alueen muun virkistyskäytön kehittämistä sekä Villa Frosteruksen suojelua.

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 6.4.1988 vahvistama oikeusvaikutukseton Soukanniemi-Suvisaaristo osayleiskaava lukuun ottamatta Kauniaisten omistaman alueen itäpuolista aluetta (Fridheminkallio). Kauniaisten omistamat alueet on osoitettu virkistys-, uimaranta- ja venevalkama-alueeksi.

Nyt nähtävilläolevassa asemakaavaehdotuksessa Villa Frosteruksen huvila pihapiireineen on osoitettu erillispientalojen alueeksi, jolle saa sijoittaa matkailupalveluja. Alueen kaavamerkintä on AO-2/s:

Erillispientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa matkailupalveluja. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Villa Frosterus -rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-4):

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jolla on valtakunnallista merkitystä. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Kaavamääräys kokonaisuudessaan on luettavissa kaavan merkinnöistä ja määräyksistä. Villa Frosteruksen sijaitsevalla rakennusalueella on osoitettu rakennusoikeudeksi 250 k-m² kahteen kerrokseen. Oleva saunarakennus on niinkään osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-2:

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jolla on paikallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaisuuspiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus- ja muutostyöt on toteutettava rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Saunarakennuksen sijaitsevalle rakennusalueella on osoitettu rakennusoikeudeksi 55 k-m² yhteen kerrokseen, epäselväksi jää ko. rakennusoikeuden käyttötarkoitus. Saunarakennuksen ja Villa Frosteruksen rakennusalueille osoitettujen rakennusoikeuksien lisäksi korttelialueelle saa rakentaa lisäksi yhden enintään 150 k-m² kokoisen erillispientalon, kerrosluvuksi on osoitettu I. Erillispientalo on sijoitettu saunan ja Villa Frosteruksen välittömään läheisyyteen olevien huolto-/talousrakennusten kohdalle heti piha-alueelle tultaessa sisäänajon lähelle piha-alueen parkkipaikan viereen.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa AO-2/s -alueelle rakentaa talousrakennuksia enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Varsinaista rakennusala ei talousrakennuksille ole osoitettu vaan ne tulisi sijoittaa joko saunarakennuksen tai uuden erillispientalon rakennusalojen sisäpuolelle.

Villa Frosteruksen ympäristössä on kaavaa varten laadituissa selvityksissä havaittu luonto- ja ympäristöarvoja. Villa Frosteruksen ranta-alue on osoitettu merkinnällä plt (luonnontilassa säilytettävä tontinosa, joka on hoidettava puustoisena niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu ja jolla olevat talousrakennukset saadaan säilyttää) sekä s-2- merkinnällä (suojeltava alueen osa lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkojen vuoksi). Korttelialueen kaakkoinen osa on osoitettu merkinnällä s-1 (suojeltavaa alueen osaa liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkojen vuoksi).

Kaavamääräykset kokonaisuudessaan on luettavissa kaavan merkinnöistä ja määräyksistä.

Kauniaisten kaupungin lausunto asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotus on laadittu perustuen riittäviin selvityksiin.

Villa Frosteruksen ja sen alueen mahdollisuus toimia ympärivuotisena asuinpaikkana ja matkailupalvelujen alueena on onnistunut kaavaratkaisu ja mahdollistaa alueen käytön ja säilyvyyden arvokkaana kulttuurihistoriallisena alueena jatkossakin.

Alueelle osoitettu uuden asuinrakentamisen sijoittaminen ei ole Kauniaisten kaupungin mielestä täysin onnistunut ratkaisu sen sijaitessa piha-alueen koillisosassa olevien talous-/huoltorakennusten alueella. Sijainti on suojelluksi osoitettujen Villa Frosteruksen ja saunarakennuksen välittömässä läheisyydessä piha-alueen pysäköintialueen reunalla. Vaikka alueella todetut luontoarvot rajoittavat alueen uudisrakentamisen sijoittamista, näkee Kauniaisten kaupunki, että lisärakentamisen rakennusala voisi sijaita omissa rauhassa Villa Frosteruksen eteläpuolella. Kyseisessä paikassa uudisrakentaminen ei häiritse olevaa kulttuurihistoriallista miljöötä sijoittuen kauemmas suojelluista rakennuksista. Etäisyys uudisrakentamiseen olisi lähimmillään noin 25 metriä, mikä on linjassa sen kanssa mitä naapurissa olevan Fridhemin korttelin täydennysrakentamisen (AO-korttelialue) etäisyydet ovat. Rakentaminen ei myöskään tulisi kaavassa osoitettujen luontoarvojen päälle ja jättäisi rakennuksen ja rantaviivan väliin puustoista luonnonmukaista rantavyöhykettä vaikuttamatta oleviin maisemiarvioihin. Lisäksi maasto-olosuhteet ovat tällä sijainnilla suotuisat, valmiiksi tasainen ja puuton paikka.

Kaavaehdotuksessa osoitetulle asuinrakentamisen rakennusalueelle Kauniaisten kaupunki ehdottaa talousrakennusten sijoittamista. Alueella on nykyiselläänkin talous- ja huoltorakennuksia ja sijainti sisäänajon yhteydessä tukee rakennusten käyttötarkoitusta.

Lisäksi Kauniaisten kaupunki toteaa, että kaavan kaavamerkinnot jättävät Villa Frosteruksen alueella tulkinnan varaa. Epäselväksi jää Villa Frosteruksen alueen kokonaisrakennusoikeus olevan saunarakennuksen ja sen kohdalla osoitetun rakennusoikeuden osalta. Kyseiseltä rakennusalueelta puuttuu yksilöivä merkintä, joka kertoisi rakennusoikeuden käyttötarkoituksen. Tällä on vaikutusta siihen mitä ko. rakennusalueelle saa rakentaa sekä lasketaanko kyseinen rakennusoikeus mukaan kaavan sallimaan talousrakennusten rakennusoikeuteen AO-2/s -korttelialueella.

Kauniaisten kaupunki esittää, että talousrakennuksille osoitettaisiin Villa Frosteruksen alueelle selkeä merkintätapa, sijainti ja rakennusoikeus.

Oheismateriaalina Kauniaisten kaupungin ehdotus Villa Frosteruksen alueen suunnittelusta.

Yhteenvedon Kauniaisten kaupunki toteaa, että ehdotettu esitys Villa Frosteruksen alueelle on maltillinen ja se tukee kaavan tavoitteita mahdollistamalla alueen muun maankäytön kehittämisen ja luomalla realistiset edellytykset Villa Frosteruksen säilymiselle. Lisärakentaminen soveltuu alueelle maisemallisesti eikä heikennä alueen kulttuurihistoriallisia tai luontoarvoja.

Kauniaisten kaupungin maankäyttö on ollut kaavaa laadittaessa yhteydessä Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskukseen ja kiittää tähänastisesta hyvästä yhteistyöstä ja samalla toivoo, että kaavan ratkaisusta käydään vielä keskustelua Espoon kaupungin kanssa ennen kaavan etenemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää Espoon kaupungille edellä esitetyn mukaisen lausunnon Soukanniemi, alue 412900, asemakaavaehdotuksesta ja lähettää asian tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Kauniaisten kaupungin ehdotus Villa Frosteruksen alueen suunnittelusta.

Jakelu:

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta