

Alue 412900

Soukanniemi

Asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asianumero 602/10.02.2016
09.02.2016

Soukanniemen pientaloalueelle suunnitellaan lisärakentamista alueen kulttuuriympäristö ja luontoarvot huomioiden. Soukanniemen virkistysalueita ja rantaraittiin liittyviä ulkoilureittejä kehitetään.

Kaavoituksen lähtökohtana on lainvoimainen Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava. Fridheminkalliolla tutkitaan yleiskaavan mukaisia A3-pientaloalueita.



Kuva: suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualan rajausta ortoilmakuvapohjalla © Espoo kaupunki 2016.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue kuuluu Soukan kaupunginosaan ja käsittää h.60ha kokoisen Soukanniemen alueen, joka sijaitsee Soukanniementien eteläpuolella. Varsinaisen asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Soukanniemen pientaloalueella asuu noin 170 asukasta. Rakentamattomat alueet on osayleiskaavassa merkitty virkistysalueiksi.

Soukanniemen eteläkärjessä toimii ”Esbo Segelförning”:in omistama purjevenesatama ”Amiraalisatama”. Staffanin ja Valackenin saarissa on veneveistämötoimintaa. Staffanin saareen on Soukanniemestä kevyen liikenteen siltayhteys. Saarissa Björkholmen, Kornholmen ja Hönsholm sijaitsee vapaa-ajan asuntoja.

Soukanniemen kärki kuuluu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin, ”Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus”. Fridheminkalliolla sijaitsee arvokkaita rakennuksia, joilla on suojeluarvoa; Villa Frosterus ja Villa Fridhem. Soukanniemen alueella sijaitsee muinaismuistoja ja muitakin arvokkaita vanhoja rakennuksia.

Maanomistus

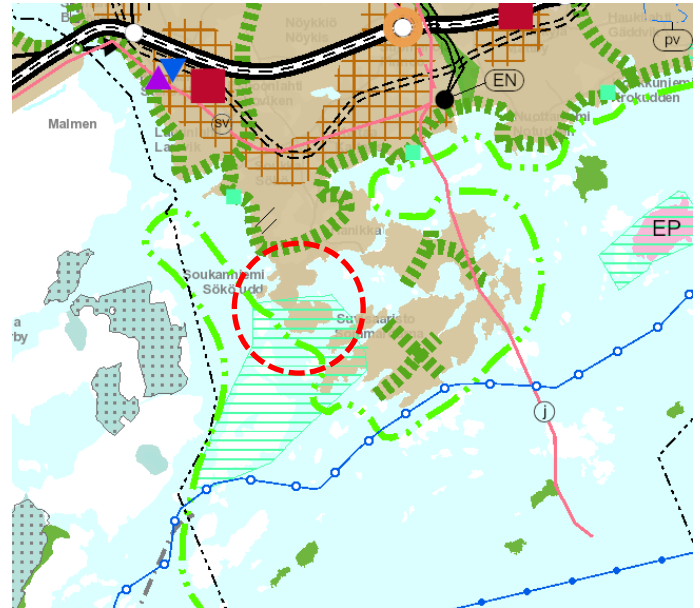
Soukanniemen pientaloalue on suurimmaksi osaksi yksityisessä maanomistuksessa. Kauniaiasten kaupunki ja valtio omistavat alueella vapaa-ajan käytössä olevia kiinteistöjä. Espoon kaupungin omistuksessa on lainvoimaisessa osayleiskaavassa virkistysalueeksi merkittyjä rakentamattomia alueita.

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) ja Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa (hyv.maakuntavaltuusto 20.3.2013) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Soukanniemen eteläosa on merkitty merkinnällä ”*Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)*”.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti, ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Uudenmaan 4. Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa koko selvitysalue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, osana laajempaa aluetta ”*Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus*”.

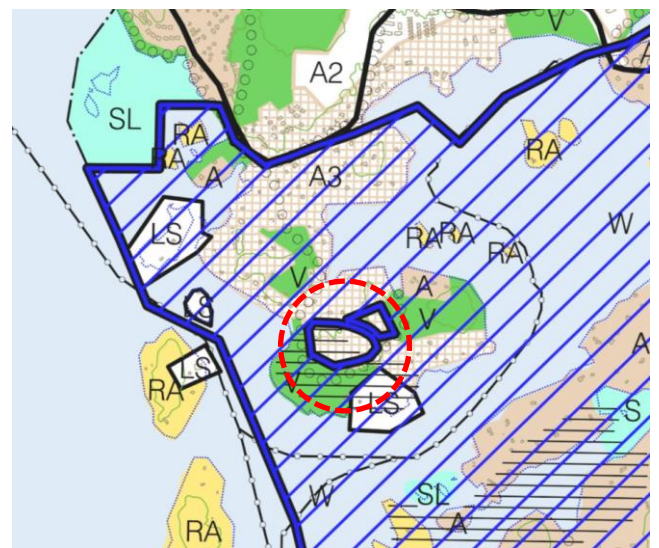


Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (lähde: Uudenmaanliiton karttapalvelu 11/2015 © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06).

Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 17.0.2010) on Soukanniemessä oikeusvaikutteinen ainoastaan Fridheminkallion osa-alueella. Osa-alue on yleiskaavassa ”kehitettävää aluetta” ja sitä koskevat seuraavat merkinnät:

Kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas alue. ”*Kulttuurihistoriallisesti arvokas kylämaisema tai muu arvokas kulttuurimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuva on suojeltava*”

A3 Pientaloalue: ”*Alueelle sijoitetaan ensisijaisesti erillispientaloja ja kytettyjä pientaloja.*”



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (11/2015) © Espoon kaupunki.

Muuta aluetta koskee Soukanniemi-Suvisaaristo osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.9.1985 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 6.4.1988. Fridheminkallion AP-alueet jätettiin osayleiskaavan ulkopuolelle.



Kuva: Ote lainvoimaisesta Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavasta © Espoo kaupunki.

Aloite

Asemakaavayksikkö sai vuoden 2012 aikana kaksi alueen asukkaiden allekirjoittamaa anomusta Soukanniemen alueen kehittämiseksi kaavoituksen avulla. Lisäksi jätettiin anomus, jossa toivottiin kaavoitustilanteen säilyttämistä ennallaan. Kauniaisten kaupunki, joka on maanomistajana alueella, jätti vuonna 2012 hakemuksen omistamansa kiinteistön asemakaavoittamiseksi.

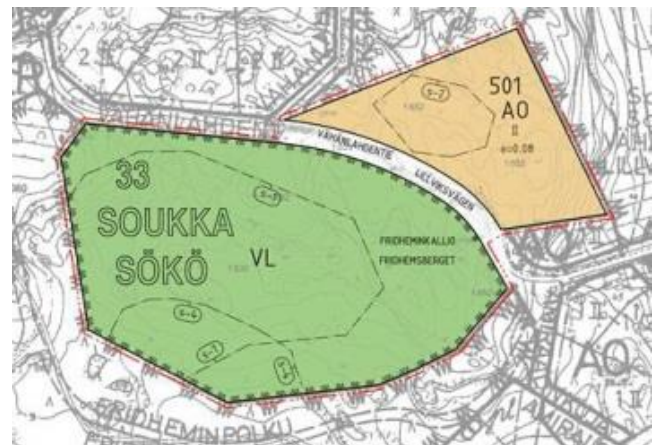
Asemakaava on otettu Espoon kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuonna 2015.

Sopimukset

Asemakaavan laatiminen saattaa edellyttää maankäyttösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatimista. Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Fridheminkallio oli mukana Bergö - Fridheminkallio - osayleiskaavassa, jonka kaavaluonnos oli nähtävillä 12.8 -10.9.2013.



Kuva: Ote Bergö - Fridheminkallion - osayleiskaavaluonnoksesta © Espoo kaupunki.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa olevan pientaloalueen täydennysrakentaminen sekä alueen virkistyspalvelujen kehittäminen siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät.

Maankäytön ja rakentamisen tavoitteet

Pientaloalueen täydennysrakentaminen suunnitellaan alueen kulttuuriympäristö, luontoarvot ja maiseman antamat lähtökohdat huomioiden.

Merellisen ulkoilun kehittäminen

Soukanniemen virkistysalueita ja rantaraittiin liittyviä ulkoilureittejä kehitetään alueen ominaispiirteet huomioiden. Tavoitteena on lisätä etenkin merellisen ulkoilun mahdollisuuksia.

Liikenteelliset tavoitteet

Kokonaan uusia autolla ajettavia liikenneyhteyksiä rakennetaan vain, jos niille ilmenee erityistä tarvetta suunnittelutyön edetessä.

Jalankulku- ja pyöräilyverkostoa kehitetään ja täydennetään alueen kulkuyhteyksien ja virkistyskäytön edellytysten parantamiseksi.

Liikennesuunnitteluratkaisujen tulee säilyttää historiallinen kulttuuriympäristö rakennuksineen ja olla maisemaan sopivia.

Suunnitelman kuvaus

Pientaloalueen täydennysrakentaminen ja uudet rakentamisalueet

Alue säilyy pientaloalueena. Pientaloalueen laajentamista tutkitaan Vähänlahdentien varressa yleiskaavan mukaisella A3 alueella. Fridheminkallion eteläosassa ja Moisinniemessä tutkitaan lisärakentamisen mahdollisuuksia kuten asumista tai muuta alueen luonteeseen sopivaa rakentamista, joka ei lisää merkittävästi ajoneuvoliikennettä alueella.

Ranta-alueet ja avokalliot säilytetään rakentamattomina. Uudisrakentamisen tehokkuutta, rakentamista ohjaavia määräyksiä ja rakennusaloja tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen edetessä.

Katuverkko

Alueen nykyistä tieverkostoa käytetään pohjana katuverkon suunnittelussa. Asemakaavan laatiminen ja asutuksen lisääminen alueelle edellyttävät katuverkon kehittämistä ja olemassa olevien teiden leventämistä. Alueen asukkaiden pysäköinti järjestetään tonteilla. Lisäksi alueelle toteutetaan yleistä pysäköintiä vierailijoita sekä ulkoilu- ja virkistyspalvelujen käyttäjiä varten.

Virkistysalueet ja ulkoilureitit

Asemakaavalla mahdollistetaan osayleiskaavan mukaisten virkistysalueiden toteutuminen. Alueelle suunnitellaan rantaraittiin liittyviä ulkoilureittejä. Yleinen pääsy rannoille pyritään mahdollistamaan. Frosteruksentien yhteyteen suunnitellaan osayleiskaavan mukainen yleinen uimaranta.

Kulttuuriympäristö

Arvokkaiden rakennusten, kuten Villa Frosteruksen ja Villa Fridhemin, säilyminen turvataan mahdollistamalla rakennusten sopiva käyttö. Käyttömahdollisuuksia ja rakennuksia koskevia suojelumääräyksiä tutkitaan asemakaavoituksen edetessä kulttuuriympäristöselvityksen perusteella.

Kuvmateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavakartta ja viitesuunnitelma laaditaan kaa-vaehdotusvaiheessa. Suunnittelussa otetaan huomioon asukkailta, maanomistajilta ja viranomaisilta saatavat mielipiteet, sekä kulttuuriympäristön selvityksen ja luontoselvityksen johtopäätelmät.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadintaa varten tehdään vuoden 2016 aikana kulttuuriympäristön selvitys sekä ajantasainen luontoselvitys. Tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Alue on kaavatalouden pilottikohde. Täten alueen laskentamalleja tarkennetaan suunnitelmien edetessä.

Asemakaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntalouteen arvioidaan soveltuvien osien viitesuunnitelman perusteella asemakaavaehdotusvaiheessa. Vaikutusalueena on Soukanniemen asemakaava-alue ja sen lähiympäristö. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaa-vaselostuksessa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)
Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kuin asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 07.03.2016–05.04.2016. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 05.04.2016 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi, alue- ja asianumero (Soukanieniemi, 412900, 602/2016) on mainittava. **Suunnittelijoiden tapaaminen**, asukkaiden ja maanomistajien työpaja järjestetään "Seurantalossa" (Soukan rantatie 74) 15.3.2016 kl. 17.30-19.30.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa loppuvuodesta 2016. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin kannanotto muistutuksiin kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §). Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.** Valtuuston hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa**. Lisäksi kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajille sekä asukasyhdistykselle lähetetään kirje. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kirjeitse niille muistuttajille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu (käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös kaupungin verkkosivuilla:

www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Pauliina Koskinen Tonboe (arkkitehti),
p. 046 877 2587

Mikla Koivunen (maisema-arkkitehti),
p. 046 877 2502

Anne Liukkonen (liikennesuunnitteluinsinööri),
p. 0468773000

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 09.02.2016

Torsti Hokkanen

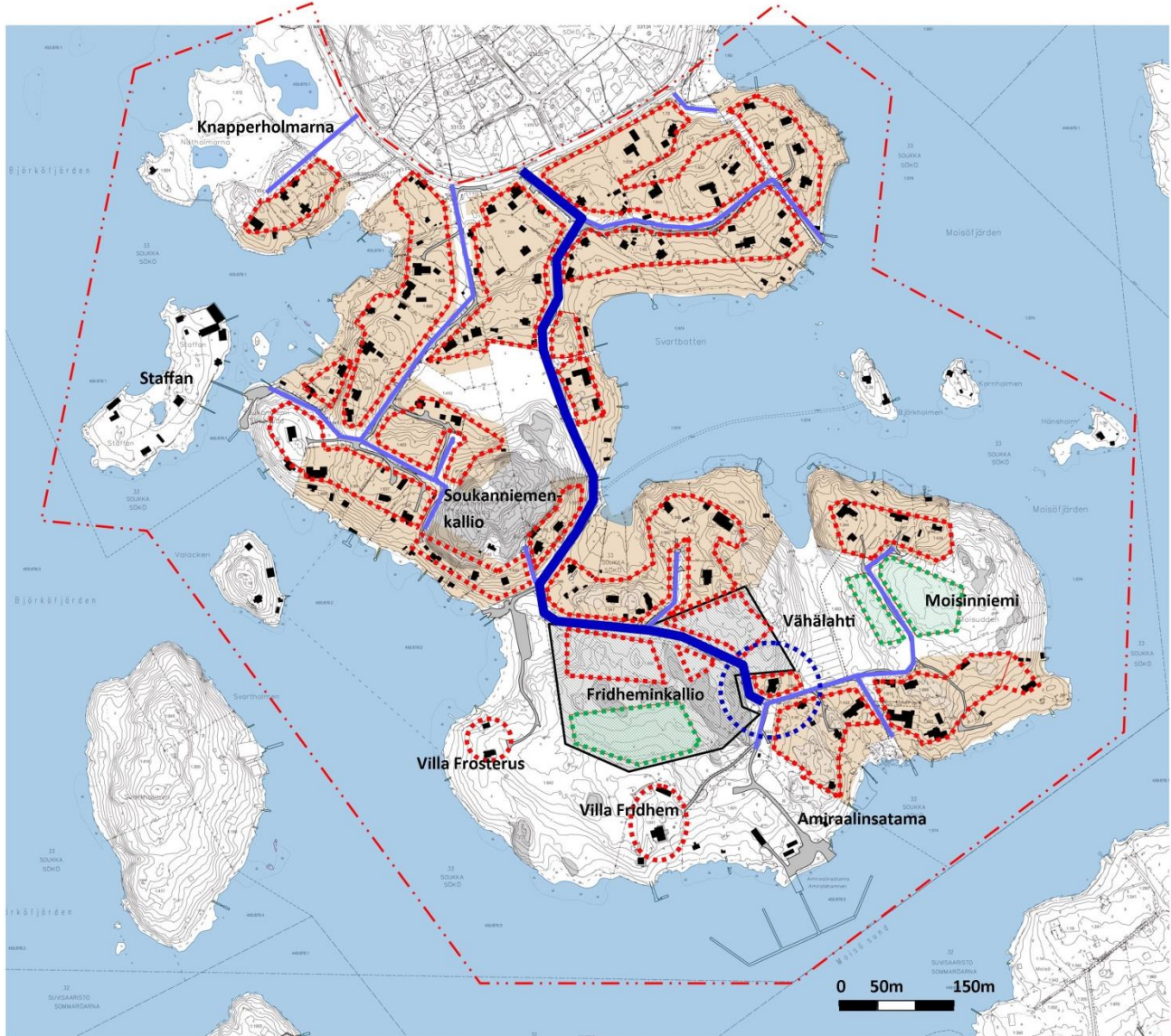
Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA SUUNNITELMASTA

Lisärakentaminen ja katuverkon kehittäminen

Teemakartassa on esitetty lähtökohdat olemassa olevalle pientaloalueelle tutkittavan lisärakentamisen mahdollisista rakentamispai-koista, sekä ne rakentamattomat alueet joilla tutkitaan lisärakentamisen mahdollisuuksia.

Katuverkon osalta teemakartassa on kuvattu katuverkon kehittämisen lähtökohtatilanne.



TEEMAKARTTA 1– lisärakentaminen ja katuverkko

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Olemassa oleva pientaloalue |  | Kokoojakatu |
|  | Yleiskaavan A3-alue |  | Tonttikatu |
|  | Asuinpienalojen mahdolliset rakennuspaikat, tehokkuuksia tutkitaan asukkaiden mielipiteiden sekä alueelle laadittavien selvitysten pohjalta. |  | Alue, jolla katuverkko vaatii lisätarkastelua |
|  | Alue jolle voidaan tutkia asumista tai muuta paikan luonteeseen sopivaa esimerkiksi virkistystoimintaan liittyvää rakentamista. |  | Alustava suunnittelu-alueen rajaus |

Virkistykseksi, vapaa-ajalle ja veneilylle varattujen alueiden kehittäminen

Teemakartassa on esitetty alueet, joilla tutkitaan virkistyskäytön, veneilyn ja veneilyyn liittyvien toimintojen kehittämistä. Lisäksi teemakarttaan on merkitty toimintoja, joita asemakaava voi mahdollistaa alueella, sekä tutkittavat rantaraittiin liittyvät virkistysreitit.



TEEMAKARTTA 2– virkistys, vapaa-aika ja veneily

-  Virkistykselle tai venesatamalle varattu alue jonka kehittämistä tutkitaan . Alueella pyritään mahdollistamaan yleinen pääsy rantaan.
-  Rantaraittiin liittyvä virkistysreitti
-  Virkistysalueen osa-alue jolla on rakentamista (Villa Frosterus ja Villa Fridhem) tai jolle voidaan tutkia asumista tai muuta paikan luonteeseen sopivaa esimerkiksi virkistystoimintaan liittyvää rakentamista.
-  Alustava suunnittelualueen raja