



## SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

<b>1</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
1.1	Alueen nykytila .....	5
1.2	Osayleiskaavan sisältö .....	5
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	5
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
2.1	Suunnittelutilanne .....	6
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	6
2.1.2	Seutukaava ja maakuntakaava .....	6
2.1.3	Yleiskaava .....	7
2.1.4	Asemakaava .....	7
2.1.5	Rakennusjärjestys .....	7
2.1.6	Kiinteistörekisteri ja tonttijako .....	7
2.1.7	Rakennuskiellot ja toimenpiderajotteet .....	7
2.1.8	Muut suunnitelmat ja päätökset .....	7
2.1.9	Pohjakartta .....	9
2.2	Selvitys alueesta .....	9
2.2.1	Alueen yleiskuvaus .....	9
2.2.2	Maanomistus .....	9
2.2.3	Rakennettu ympäristö .....	9
2.2.3.1	Maankäyttö .....	9
2.2.3.2	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	9
2.2.3.3	Yhdyskuntarakenne .....	9
2.2.3.4	Maisemakuva .....	10
2.2.3.5	Liikenne .....	10
2.2.3.6	Yhdyskuntatekninen huolto .....	10
2.2.4	Luonnonolosuhteet .....	10
2.2.4.1	Maisemarakenne ja maisemakuva .....	10
2.2.4.2	Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus .....	11
2.2.4.3	Kallio- ja maaperä .....	11
2.2.4.4	Pienilmasto .....	11
2.2.4.5	Vesistöt ja vesitalous .....	11
2.2.4.6	Maa- ja metsätalous .....	11
<b>3</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET</b> .....	<b>11</b>
3.1	Tavoiteohjelma .....	11
3.2	Osallisten tavoitteet .....	12
<b>4</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>12</b>
4.1	Yleiskuvaus .....	12
4.2	Mitoitus .....	12
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	13
4.3.1	Maankäyttö .....	13
4.3.1.1	Asuntoalueet .....	13
4.3.1.2	Virkistysalueet .....	14
4.3.2	Liikenne .....	14
4.3.3	Palvelut .....	14
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto .....	14
4.3.5	Maaperän rakennettavuus .....	14
4.4	Luonnonympäristö .....	14
4.5	Suojelukohdeet .....	14
4.5.1	Rakennussuojelu .....	14
4.5.2	Luonnon- ja maisemansuojelu .....	15
4.6	Nimistö .....	15
<b>5</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET</b> .....	<b>15</b>
5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	15
5.1.1	Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella .....	15
5.1.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen: tiivistymiseen / hajaantumiseen, rakenteen uusiutumiseen .....	15

5.1.3	Vaikutukset maisemakuvaan .....	15
5.1.4	Vaikutukset asumiseen ja palveluihin .....	16
5.1.5	Vaikutukset virkistykseen .....	16
5.1.6	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen .....	16
5.2	Vaikutukset luonnonympäristöön .....	16
5.2.1	Luonnonoloihin .....	16
5.2.2	Vaikutukset talouteen .....	16
<b>6</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>17</b>
7.1	Suunnittelun vireille tulo .....	17
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	17
7.3	Suunnittelu .....	17
7.4	Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet .....	17

**LIITTEET:**

- Liite 1 Seurantalomake 13.4.2005  
Liite 2 Ote taajama-alueet, liikenneväylät ja -alueet käsittävästä Helsingin seudun seutukaavasta  
Liite 3 Ote Helsingin seudun vahvistettujen seutukaavojen yhdistelmästä I, II ja III  
Liite 4 Ote maakuntakaavaehdotuksesta 22.9.2003  
Liite 5 Ote Espoon eteläosien yleiskaavaluonnoksesta 2030 (nähtävillä 15.6 - 31.8.2004)  
Liite 6 Ote Espoon ulkoilureittien yleissuunnitelmasta  
Liite 7 Ote YTV:n Seudullisesta ulkoilureittisuunnitelmasta  
Liite 8 Rakennuskanta, kiinteistönjako ja maanomistus –kartta  
Liite 9 Maastonmuodot ja rakennusten korkeusasema –kartta  
Liite 10 Maan kaltevuus ja vesistön matalikot –kartta  
Liite 11 Näkyminen maisemassa –kartta  
Liite 12 Maisema-analyysikartta  
Liite 13 Skataholmen-Svartholmen-Braskarna osayleiskaava-alueen luontoselvityksen kartta  
Liite 14 Rakennettavuuskartta  
Liite 15 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 16 Muistio tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta 11.11.2003  
Liite 17 Ote Sommarö Seuran lupahakemussuunnitelmasta Suvisaariston virtausreittien ruoppaukset 30.5.2003.

**Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

Valmisteluaineistoon kuuluu osayleiskaavaehdotus (kartta, piir.nro 5911), sen selostus liitteineen, havainnekuva (piir.nro 5998) sekä luontoselvitys.

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Alueen nykytila

Kaava-alue koostuu kolmesta saaresta – Skataholmen, Svartholmen ja Braskarna – sekä niitä ympäröivästä vesialueesta. Kaava-alueen pinta-ala vesialueeseen on noin 54 hehtaaria. Maiseokuva on hyvin pienipiirteistä saariston rikkonaisuuden, metsien, rehevän kasvillisuuden ja ruovikoitumisen vuoksi. Alueen luontotyypit ovat voimakkaasti ihmistoiminnan muuttamia.

Kaava-alue on yksityisomistuksessa olevaa väljästi rakennettua omakotitalo- ja loma-asuntoaluetta, jolla sijaitsee 8 yhden asunnon asuintaloa ja 13 vapaa-ajan asuntoa. Kaava-alueella sijaitsee Suvisaariston alkuperäistä huvilakulttuuria edustavia rakennuksia ja huonokuntoinen höyrylaivalaituri.

Kaava-alueella asui vuoden 2004 alussa vakituisesti 23 asukasta. Työpaikkoja ja palveluita ei ole. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat parin kilometrin päässä, yhtenäisiä kevyenliikenteen yhteyksiä lähimpin palveluihin ei ole. Tiet ovat tiekuntien ylläpitämiä yksityisteitä, joiden kunnossapito kuuluu osin Espoon kaupungille ja osin tiekunnalle. Alueen läpi kulkee venereitti Stensundin salmen kautta. Suvisaariston vesiosuuskunta on liittänyt alueen Espoon vesi- ja viemäriverkostoon vuoden 2000 alkaen.

### 1.2 Osayleiskaavan sisältö

Osayleiskaavalla mahdollistetaan alueen lisärakentaminen pysyvää asumista varten. Osayleiskaava on MRL 137§:n ja MRL 72§:n mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Kaava-alue on osoitettu lähinnä erillispientalojen alueeksi (AO), jonne saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia asuinrakennuksia ja kerrosalaltaan enintään 40 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia saunarakennuksia. Mitoitus on ilmoitettu asuntojen lukumääränä rakennuspaikkaa kohti sekä rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeutena, joka määräytyy tehokkuusluvun  $e_s=0.1$  mukaan. Kaava-alueelle voi rakentaa yhteensä 46 asuntoa. Alueen kokonaiskerrosala on noin 17600 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa kaavan aluetehokkuutta noin  $e_s=0.078$ , kun vesialueelta ei lasketa mukaan. Rantojen vesijättömaat on liitetty pääsääntöisesti AO- ja VL-alueisiin.

Kaava-alue tukeutuu alueen ulkopuolisiin palveluihin. Skataholmenin ja Svartholmenin kesklosiin on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Osayleiskaavassa ei ole osoitettu uusia teitä. Skataholmenin ja Svartholmenin välille on osoitettu kevyen liikenteen silta (b, avattava kevyenliikenteen silta, joka ei estä tarpeellisia vesivirtauksia eikä veneilyä) osana seudullista virkistysreittiä ja Svartholmenin pohjoisosaan veneilijöiden mairhinnousupaikka. Alueen rakentamisessa käytetään nykyistä alueen vesijohto-, viemäri- ja sähköverkkoa. Alueelle on merkitty neljä suojeltavaa rakennuskohdetta tai -ryhmää ja yksi luonnonsuojelualue. Kaava-alueen nimistö pohjautuu pääosin alueen olemassa olevaan nimistöön tai siitä johdettuihin paikannimiin.

### 1.3 Suunnittelun vaiheet

Osayleiskaava tuli vireille, kun kaupunginhallitus lisäsi sen Espoon kaavoitusohjelmaan 20.6.2000. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 13.12.2001 ehdottaa kaupunginhallitukselle tavoiteohjelman hyväksymistä, hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti järjestää niitä koskevan tiedotus- ja keskustelutilaisuuden. Kaupunginhallitus hyväksyi tavoiteohjelman 26.3.2002. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.10.2003 asettaa osayleiskaavaluonnoksen nähtäville MRA 30§:n mukaisesti. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 10.11. – 16.12.2003. Saatujen mielipiteitten ja lausuntojen pohjalta luonnosta tarkistettiin. Kaupunginhallitus hyväksyi 8.6.2004 MRA 19§:n mukaisesti nähtäville 11.5.2004 tarkistetun Skataholmen, Svartholmen, Braskarna-osayleiskaavaehdotuksen. Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 5.7.- 31.8.2004. Saatujen muistutusten ja lausuntojen pohjalta ehdotusta tarkistettiin. Tarkistettu kaavaehdotus vietiin lautakunnan kokoukseen 14.4.2005, jossa kaava päätet-

tiin jättää viikoksi pöydälle. Lautakunta päätti 21.4.2005 kaavan toimittamisesta kaupunginhallitukselle lautakunnan esittämin korjauksin.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Suunnittelutilanne

#### 2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Osayleiskaava-alue on pieni osa Suvisaaristoa, joka on pieni osa rannikon saaristoa. Osayleiskaava on suurelta osin olemassa olevan tilanteen toteava ja säilyttävä. Suvisaariston rakentaminen tehostuu olemassa olevan rakenteen kaltaisena. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista monia ei voida toteuttaa syystä, että on valittu Suvisaariston omaleimaisuutta ja olemassa olevia rakenteita, rakennuksia ja teitä kunnioittava osayleiskaavaratkaisu, ja siitä syystä, että alue on hyvin pieni ja sen osayleiskaavoittamisella varsin vähäiset vaikutukset valtakunnan näkökulmasta.

Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

**Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:** Alueen omaleimaisuus on pyritty säilyttämään melko vähäisellä lisärakentamisella. Aluetehokkuus jää näin ollen varsin alhaiseksi ja osayleiskaavaratkaisu on ristiriidassa liikennetarpeen vähentämistä koskevan yleistavoitteen kanssa. Suvisaaristoon osoitetaan asuinrakentamista, vaikka siellä ei ole riittävän toimivaa julkista liikennettä. Erityistavoitteita toteuttaa varaus seudullisen virkistysreitien rakentamiselle ja alueen toimiva vesi- ja viemäriverkosto.

**Kulttuuri- ja luonnonperintö:** Osayleiskaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä Soukanniemen kärki ja Suvisaaristo, jotka muodostavat merellisen kulttuurimaiseman. Aluetta leimaa voimakkaasti vanha huvilarakentaminen. Osayleiskaava-alueella ei sijaitse yhtään Rakennettu kulttuuriympäristö -luettelossa erikseen mainittua kohdetta. Osayleiskaavan tavoite, alueen kulttuurihistoriallisten ja luonnonarvojen turvaaminen, toteutuu suojelumerkinnöin ja rajoittamalla rakentamisen määrää ja sijaintia. Merellinen kulttuurimaisema täydentyy, mutta ei häviä.

Luonnontilaista ympäristöä on vain pieninä laikkuina, koska alue on lähes kokonaan jo asutuksen käytössä ja muokattu. Alueelle osoitetaan yksi luonnon-suojelualue, merenrantaniitty. Saaristolainen maisemakuva pyritään säilyttämään.

**Helsingin seudun erityiskysymykset:** Erityistavoitteista virkistysreittejä koskeva tavoite toteutuu. Muilla tavoitteilla ei ole suhdetta osayleiskaava-alueeseen tai -ratkaisuun.

#### 2.1.2 Seutukaava ja maakuntakaava

Helsingin seudun vahvistettujen seutukaavojen yhdistelmässä I, II ja III Skattholmenin ja Svartholmenin kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Ohjeellinen ulkoilureitti jatkuu kaava-alueelta pohjoiseen Suvisaaristontielle ja etelään Bergön ja Ramsön eteläosaan ja takaisin Suvisaaristontielle muodostaen silmukan. Seutukaavat vahvistettiin vuosina 1980 ja 1989.

Helsingin seudun taajama-alueet, liikenneväylät ja -alueet käsittävässä seutukaavassa, joka vahvistettiin vuonna 1997, suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Marraskuussa 2003 nähtävillä olleessa maakuntakaavaehdotuksessa osayleiskaava-alue kuuluu pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhykkeeseen. Svinön saarelle on merkitty viheryhteystarve, kaava-alueen länsipuolelle jätevesitunneli ja Suvisaariston eteläpuolelle veneväylä. Osayleiskaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 14.12.2004. Kaava on parhaillaan ympäristöministeriössä vahvistettavana.

Ote taajama-alueet, liikenneväylät ja -alueet käsittävästä Helsingin seudun seutukaavasta on liitteenä 2.

Ote Helsingin seudun vahvistettujen seutukaavojen yhdistelmästä I, II ja III on liitteenä 3.

Ote maakuntakaavaehdotuksesta 22.9.2003 on liitteenä 4.

### 2.1.3 Yleiskaava

Alue sijaitsee Soukanniemi – Suvisaariston osayleiskaava -alueella, jonka Espoon kaupunki hyväksyi vuonna 1985. Alue oli kaavoitettu erillispientaloalueeksi. Ympäristöministeriö jätti vahvistamispäätöksessään vuonna 1988 Skataholmenin, Svartholmenin, Braskarnan ja ympäröivät vesialueet vahvistamatta, koska Svartholmen oli I seutukaavassa varattu virkistysalueeksi ja koska saarten pohjavesiolosuhteita ei oltu riittävästi selvitetty ottaen huomioon saarten maasto-olosuhteet ja pysyvän asumisen huomattava lisäys. Alueella ei siis ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Espoon eteläosien yleiskaavaluonnoksessa, jonka kaupunginhallitus hyväksyi nähtäville 27.4.2004, Skataholmen, Svartholmen ja Braskarna on merkitty pientaloalueeksi A3, jolle sijoitetaan ensisijaisesti erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja. Saaret on merkitty kehitettäväksi alueeksi: alueen lisärakentamisen tulee jatkaa alueen kulttuurista kerroksellisuutta siten, että alueen arvokkaita erityispiirteitä ei hävitetä ja uusi rakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan ympäristöön. Yleiskaavaluonnokseen on merkitty virkistysyhteys Skataholmenilta Svartholmenille ja edelleen Lilla Mankholmenin kautta Bergölle. Skataholmen, Svartholmen, Braskarna -osayleiskaavan ratkaisut tullaan ottamaan huomioon eteläosien yleiskaavassa.

Ote Espoon eteläosien yleiskaavaluonnoksesta 2030 (nähtävillä 15.6 - 31.8.2004) on liitteenä 5.

### 2.1.4 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

### 2.1.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 14.10.2002 (5§). Valtuusto määräsi 16.12.2002 (5§) maankäyttö- ja rakennuslain 202§:n nojalla 14.10.2002 hyväksytyyn rakennusjärjestyksen tulemaan voimaan 1.1.2003 lukien ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

### 2.1.6 Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Osayleiskaava koskee valtion ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Alueella ei ole tehty tonttijakoa.

### 2.1.7 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti 12.12.2001 alueelle MRL 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen Espoon eteläosien yleiskaavoituksen vuoksi. Toimenpiderajoitus edellyttää maisematyöluvan hakemista maisemaa muuttavalle toimenpiteelle.

### 2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Vanhempia alueen luontoa kuvaavia selvityksiä ovat **Soukanniemi – Suvisaaristo, Maisemaselvitys - Maisemasuunnitelma**, Suunnittelutoimisto MSR / Masala, 1977, joka tehtiin Soukanniemi - Suvisaariston osayleiskaavoitusta varten ja **Saaristo - Espoo, Nimistöä, luontoa, historiaa ja tulevaisuutta**, toim. Sirkka Paikkala, Espoon kaupungin viestintäyksikkö, Hyvinkää, 1996.

**Skataholmen – Svartholmen - Braskarna osayleiskaava-alueen luontoselvitys**, Xenoble Oy, Mikko Kiirikki, Keijo Koskinen, Espoon ympäristökeskus 2002, nostaa alueen arvokkaimmaksi luontokohteeksi Skataholmenin itärannan rantaniityn, joka on luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppi. Kaavoituksessa huomioitavia kohteita ovat myös Svartholmenin rantaniityt ja saaren länsirannalla sijaitseva tervaleppäkorpi. Svartholmenin flada ja Skataholmenin eteläkärjen rantaniityt ovat voimakkaasti muuttuneita luontotyyppejä, joiden suojeluarvo on vähäinen. Samaan ryhmään kuuluvat myös Svartholmenin ja Skataholme-

nin keskiosien hoidetut kangasmetsät sekä saarten väliset suojaosat voimakkaasti muuttuneet vesialueet.

Saarten linnusto on pääosin sekoitus metsien, pihojen ja puistojen lajistoa. Vesialueiden lintulajisto on tavanomainen. Vesialueella säännöllisesti ruokailevat kala- ja lapintiiirat sekä kalasääski ovat lintudirektiivin mukaisia lajeja. Kalasääski on lisäksi uhanalaisluokituksen mukaan silmälläpidettävä laji. Vesialueella säännöllisesti ruokaileva naurulokki on uhanalaisluokituksen mukaan vaarantunut laji.

Nisäkkäistä yleisiä ovat jänis, laukonpeura, hirvi, orava sekä tarha- ja kyykäärme. Hyönteismaailmasta ei ole tarkempia tutkimuksia.

Skataholmen-Svartholmen-Braskarna osayleiskaava-alueen luontoselvityksen kartta on liitteenä 13.

**Suvisaariston luontoselvitys**, Jaakko Pöyry Infra / Maa ja Vesi 22.9.2003, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen tutkimuksia ja selvityksiä B67: 2003, on tehty Espoon eteläosien yleiskaavatyön osana. Selvityksessä mainitaan luonnonsuojelulain 29§:n mukaisena luontotyyppinä Skataholmenin rantaniitty, jolla on kohtalaisen edustava kasvillisuus, sekä vesilain mukaisena kohteena Prästholmenin flada Svartholmenin eteläosassa. Kohde ei yksiselitteisesti kuitenkaan täytä fladan määritelmää, koska se on kokonaan ruovikon peittämä, eikä siinä ollut inventointikesänä vettä.

Espoon kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnittelukeskuksen kesällä 2002 tekemässä **Espoon rakennuskulttuurin inventoinnissa** alueelta löydettiin neljä kiinteistöä, joiden rakennusten suojelu kaavalla on perusteltua: Skataholmankuja 6 (kiinteistötunnus 44900010177), Svartholmantie 15 (44900010163), Svartholmantie 33 (44900010052) ja Svartholmantie 34 (44900010073).



Skataholmankuja 6.



Svartholmantie 15.



Svartholmantie 33.



Svartholmantie 34.

Kaikissa ehdotetuista kiinteistöistä on jäljellä Suvisaariston 1900-luvun alkupeiräisen huvilakulttuurin piirteitä: väljät siistit tontit, luonteva sijoittuminen rakennuspaikalle ja maisemaan sekä huoliteltu ulkoasu. Rakennukset on merkitty kaavaan merkinnöin sr-1 (kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi suojeltava rakennus, MRL 41§ 2 mom. Jos rakennus puretaan, sen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta) sekä sr-2 (kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi suojeltava rakennus tai rakennusryhmä, MRL 41§ 2 mom. Rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksiin kohdistuvista toimenpiteistä tulee neuvotella rakennusvalvontakeskuksen kanssa. Haettaessa purkulupaa, tulee asiakirjoihin liittää Espoon kaupunginmuseon lausunto).

Espoon kaupunginhallitus on hyväksynyt 16.3.1999 **Espoon ulkollureittien yleissuunnitelman**, jossa Skataholmenin ja Svartholmenin läpi kulkee ulkoilu-



reitti. Ulkoilureitti on ns. C-luokan reitti, joka on kesällä pyöräilykelpoinen ja talvella hiihtolatu.

Ote Espoon ulkoilureittien yleissuunnitelmasta on liitteenä 6.

YTV:n vuoden 2002 lopulla julkaistussa **Seudullisessa ulkoilureittisuunnitelmassa** (Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2002:14) on esitetty Skataholmenin ja Svartholmenin läpi kulkeva seudullinen ulkoilureitti. Kummassakin suunnitelmassa reitti muodostaa silmukan välille Suvisaarentie-Skatantie-Skataholmantie-Svartholmantie-Sävasundintie-Bergön eteläosa-Ramsön länsiosa-Suvisaarentie. Ulkoilureitti edellyttää Skataholmenin ja Svartholmenin välille siltayhteyttä, joka toteutetaan vuoteen 2010 mennessä.

Ote YTV:n Seudullisesta ulkoilureittisuunnitelmasta on liitteenä 7.

### 2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta 1:2000 mittakaavassa on Espoon kaupungin kiinteistöpalvelukeskuksen kaupunkimittausyksikön laatima ja täyttää 24.6.1982 annetun kaavoitusmittausasetuksen (493/82) vaatimukset.

## 2.2 Selvitys alueesta

### 2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue koostuu kolmesta saaresta – Skataholmen, Svartholmen ja Bras-karna – sekä niitä ympäröivästä vesialueesta. Kaava-alueen pinta-ala on vesialueineen noin 54 hehtaaria. Se sijaitsee Suvisaariston itäosassa 2-4 kilometrin päässä Suinonsalmesta maanteitse mitattuna.

### 2.2.2 Maanomistus

Kaava-alue on pääasiassa yksityisomistuksessa Espoon kaupungin omistamia tiealueita ja Skataholmenin itäpuolella olevaa pientä entistä saarta lukuun ottamatta.

### 2.2.3 Rakennettu ympäristö

#### 2.2.3.1 Maankäyttö

Kaava-alue on väljästi rakennettua omakotitalo- ja loma-asuntoaluetta. Kaava-alueella sijaitsee kahdeksan I - II -kerroksista yhden asunnon taloa ja 13 loma-asuntoa. Rakennuskanta on iäkästä, vähintään 30 vuotta vanhaa, ja varustus saattaa olla loma-asumisen vaatimukset täyttävää. Uudemmat rakennukset ovat pääasiassa I-kerroksisia ja kerrosalaltaan muita suurempia. Vanhempienkin rakennusten kerrosluku on korkeintaan I ¾. Alueen rakennukset ovat pääasiassa puuverhoiltuja muutamaa uudempaa tiiliverhoiltua ja rapattua rakennusta lukuun ottamatta.

Rakennuskanta, kiinteistönjako ja maanomistus -kartta on liitteenä 8.

#### 2.2.3.2 Väestö, työpaikat ja elinkeino toiminta

Kaava-alueella asui vuoden 2004 alussa vakituisesti 23 asukasta. Suvisaariston väestö on yleensä Espoon keskimääräistä väestöä vanhempaa. Kaava-alueella asuu kuitenkin muuta Suvisaaristoa suhteellisesti enemmän paitsi yli 65-vuotiaita, myös alle 6-vuotiaita. Koko Suvisaaristossa asuu suhteellisesti vähemmän sekä yksinasuvia että lapsiperheitä kuin muualla Espoossa. Maan korkeasta hintatasosta johtuen Suvisaariston väestön keskimääräiset tulot ovat Espoon toiseksi suurimmat Westendin jälkeen. Työpaikkoja ei kaava-alueella ole.

#### 2.2.3.3 Yhdyskuntarakenne

Lähin palvelukeskus sijaitsee Soukassa yli neljän kilometrin päässä ja lähin päivittäistavarakauppa Svinössä parin, kolmen kilometrin päässä. Lähimmät päiväkodit, ala- ja yläkoulut ovat mantereella, jonne on matkaa vähintään neljä

kilometriä. Lähimmät virkistysalueet sijaitsevat muutaman sadan metrin päästä Svinöstä ja Bergöstä.

#### 2.2.3.4 Maisemakuva

Maisemakuvan voimakkaimpia elementtejä ovat meri ja metsä, rakennukset pilkottavat puiden välistä. Suuria korkeuseroja ei ole ja rakennukset ovat melko matalia. Rakennukset sijoittuvat pääasiassa rinnealueelle rakennuspaikkojen keskiosiin rantasaunoja lukuun ottamatta. Alueen vanhimmat rakennukset sijaitsevat yleensä lähempänä rantaviivaa. Kapea hiekkatie mutkittelee rakennuspaikkojen välissä. Muutama talousrakennus rajaa tietä. Pihapiirit avautuvat merelle tiestä pois päin. Pihapiirejä leimaavat kulttuurikasvillisuus ja avoimuus. Rakennukset elvät tyyppiltään muodosta mitään yhtenäistä suvisaaristolaista kokonaisuutta. Sekä asuin- että talousrakennusten ikä, koko, muoto ja väritys muodostavat monipuolisen kirjon asuin- ja lomarakennuksia.

Maastonmuodot ja rakennusten korkeusasema -kartta on liitteenä 9.

#### 2.2.3.5 Liikenne

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat parin kilometrin päässä ja linja-auto kulkee vain harvoin. Kaava-alueen tiet ovat kapelta ja sorapintaisia. Alueen kevytliikennettä ei ole erotettu muusta liikenteestä. Pysäköinti on rakennuspaikka-kohtaista.

Alueelle on perinteisesti kuljettu vesitse. Nyt mataloituvat ja ruovikoituvat salmet vaikeuttavat veneellä liikkumista. Alueen tärkein venereitti kulkee Skataholmenin ja Svartholmenin välisen Stensundin salmen kautta. Samassa salmessa on sijainnut puinen, kevytrakenteinen ns. Sadanmetrinsilta, kun Suvisaariston pääsaarten välillä ei vielä ollut kunnollisia tie- ja siltayhteyksiä. Kaava-alueen lähisaarten kesäasukkaat ovat säilyttäneet perinteisesti veneitään vanhoihin rasitteisiin nojautuen Skataholmenin itäosassa ja Svartholmenin pohjoisosassa.

#### 2.2.3.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Tiet ovat yksityisteitä, joiden tienpitäjinä toimivat Skatan tiekunta sekä Sävasund - Svartholmenin tiekunta. Teiden ylläpito kuuluu Skataholmenissa Espoon kaupungille ja Svartholmenissa sekä Braskarnassa tiekunnalle.

Suvisaariston vesiosuuskunta on liittänyt alueen Espoon vesi- ja viemäriverkostoon vuoden 2000 aikana. Vesihuoltoverkosto on mitoitettu vanhan 6.4.1988 vahvistamatta jääneen Soukanniemi - Suvisaariston osayleiskaavaehdotuksen mukaan. Toisaalta vesihuoltoverkoston mitoituksessa yhden asunnon talouden kooksi on arvioitu 3-4 henkilöä ja vedenkulutukseksi 150 litraa/henkilö. Alueen talouksien keskikoko on kuitenkin pienempi väestön keski-ikä vuoksi ja todellinen vedenkulutus vain n.120 l/henkilö.

### 2.2.4 Luonnonolosuhteet

#### 2.2.4.1 Maisemarakenne ja maisemakuva

Soukanniemi - Suvisaaristo on maisemaselvityksen mukaan suurmaisemallisesti mantereen reunavyöhykettä, joka mantereen puskurivyöhykkeenä tasaa ilmasto-oloja. Rannikko ja saaristo jaetaan luonnonolojen perusteella sisä-, väli- ja ulkosaaristoon. Kaava-alue kuuluu sisäsaaristoon. Alueelle on tyyppillistä matala korkokuva. Kalliomäet kohoavat maksimissaan kymmenen metrin korkeuteen. Kalliopaljastumia näkyy siellä täällä. Meren syvyys vaihtelee välillä 5-15 m.

Meri, metsä, saarten sisäosissa rehevä kasvillisuus, suljetut maisematilat, pieni- ja piirteisyys ja muutaman kerran avautuva näkymä kauas merelle ovat maisemakuvassa merkittäviä. Ruovikoituminen on muuttanut maisemakuvaa mauttamisemmaksi. Maisemakuvaa rumentavat rantojen ruoppaukset ja ruoppausmassojen läjitykset. Svartholmenin, Braskarnan ja Bergön rajaama sisälahti Lilja Mankholmen ranta-alueineen muodostaa mielenkiintoisen suljetun maisematilan.

Maan kaltevuus ja vesistön matalikot -kartta on liitteenä 10.  
Näkymäinen maisemassa -kartta on liitteenä 11.  
Maisema-analyytikartta on liitteenä 12.

#### 2.2.4.2 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Svartholmen on kokonaan asutuksen valtaama. Luonnontilaisia ja sen kaltaisia kohteita löytyy saarelta ainoastaan erillisinä laikkuina tai kapeina kaistaleina.

Skataholmenissa on yhtenäinen pihapiirien ulkopuolelle jäävä alue, joka ulottuu saaren keskiosista itä-rantaan. Saaren itä-rannassa on edustava ja runsaslajinen 10 - 20 m leveä rantaniittyvyöhyke metsän ja ruovikon välissä.

#### 2.2.4.3 Kallio- ja maaperä

Kalliooperä on pääosin graniittia. Maaperä on voimakkaasti huuhtoutunutta ja eroosioaltista. Suvisaariston painanteissa on runsaasti moreenia, hiekkaa ja hienojakoista hietaa. Maankohoamista tapahtuu edelleen noin 3 cm/10v. Korkeimmat laki- ja rinnealueet ovat karuja kallioita, kun taas ruhjeiset altaat, poukammat ja lahdemat koostuvat rehevistä hiesu-, savi- ja lietemaista. Tämä selittää saaristoluonnolle tyypillisen karun ja rehevän ympäristön vaihtelun.

Alueesta 82 % on maaperältään normaalisti rakennettavaa, jolla on varauduttava louhintaan. 13 % alueesta on maaperältään vaikeasti rakennettavaa, jossa rakennusten perustamiskustannukset ovat 60 % ja piha- ja liikennealueiden perustamiskustannukset 20 % korkeammat kuin normaalisti rakennettavalla alueella. 5 % alueesta rantavyöhykkeellä kuuluu erittäin heikosti rakennettavaan luokkaan, jolla rakentaminen ei ole suositeltavaa.

Alueen porakaivoissa on todettu korkeita radonpitoisuuksia.

Rakennettavuuskartta on liitteenä 14.

#### 2.2.4.4 Pienilmasto

Alue on sijaintinsa takia altis voimakkaalle ilmaston vaihdoksille. Pienilmastoa muokkaavat tuuli, vesi, jää ja aallokko. Vallitseva tuulensuunta on lounas. Tuulensolia muodostuu Suvisaariston alueelle lähinnä idästä.

#### 2.2.4.5 Vesistöt ja vesitalous

Saarilla ei sijaitse pohjavesialueita. Heikosti vettä läpäisevien savikkojen painanteisiin on muodostunut kosteikkoja (Svartholmenin tervaleppäkorpi) ja savi-kerrosten väliin hietakerrokseen orsiveden tyyppinen vesivarasto (Svartholmenin flada).

Vesien rehevöityminen ja puutteellinen viemäröinti aiheuttavat matalissa ja hitaasti virtaavissa vesissä rehevöitymistä ja hajuhaittoja ja nopeuttavat umpeenkasvua. Tätä jouduttaa pohjan ravinteisuuden ja veden likaantumisen vauhdittama ruovikoituminen, joka edelleen hidastaa virtausta. Kaivojen kuivuminen onkin yleinen ongelma saaristossa.

#### 2.2.4.6 Maa- ja metsätalous

Metsät ovat pääosin hoidettuja. Svartholmenista löytyy hoidettua mustikkatyyppin kangasta (kuusi, mänty) sekä tervaleppäkorpea (kuusi, rehevä aluskasvillisuus). Skataholmenin metsät ovat pohjoisosassa mustikkatyyppin kangasta (kuusi, rauduskoivu), jotka ovat hoidetumpia kuin saaren eteläosassa. Braskarissa ei ole luonnonmetsiä. Rehevin maa-ala on raivattu pihojen viljelykäyttöön.

### 3 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.1 Tavoiteohjelma

Kaupunginhallitus on hyväksynyt osayleiskaavan tavoiteohjelman 26.3.2002.

Tavoiteohjelman mukaan alueen mitoittamisen lähtökohtana käytetään Suvisaariston vahvistetun osayleiskaavan mitoituseriaatteita sekä Soukanniemi-Suvisaariston alueella noudatettuja poikkeamislupien myöntämisperiaatteita. Skataholmen, Svartholmen, Braskarna -osayleiskaava tulee olemaan oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Alue kaavoitetaan lähinnä pysyvää asumista varten. Alueelle saatetaan osoittaa myös asumista tukevia virkistys- ja vapaa-ajantoimintoja. Alueen kulttuurihistorialliset ja luonnonarvot pyritään turvaamaan.

### 3.2 Osallisten tavoitteet

Yleisesti Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavan rakentamistehokkuutta pidetään hyvänä. Osa alueen nykyisistä asukkaista toivoo, että alueelle rakennettavien uusien asuntojen määrä olisi mahdollisimman pieni. Yhteensä alueelle kuitenkin toivotaan enemmän asuntoja kuin vanhassa Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavaehdotuksessa esitettiin. Lisärakennusoikeutta toivotaan usein perillisiä varten. Alueelle toivotaan ympärivuotista asumista, venevajoja sisäsaaristoon suuntautuville rannoille ja rakentamistapaohjeita. Lähi-virkistysalueita ei pidetä tarpeellisina alueen suurten rakennuspaikkojen vuoksi.

Kaavan toivotaan mahdollistavan salmien vesijättömaiden ruoppauksen veden virtaamisen parantamiseksi, siltojen pidentämisen ja leventämisen mutta ei tiealueiden leventämistä. Osa kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaista vastustaa jo vanhassa kaavaehdotuksessa esitettyä kevyen liikenteen siltaa, jonka pelätään estävän veneellä pääsyn sisälahdille ja tuovan häiritsevää ja liikenneturvallisuutta heikentävää läpikulkuliikennettä alueelle. Osa pitää sitä hyvänä, koska silta lyhentää yhteyksiä lähisaariin ja palauttaa siten alueen historiallista yhdyskuntarakennetta.

## 4 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Yleiskuvaus

Osayleiskaavalla mahdollistetaan alueen lisärakentaminen pysyvää asumista varten. Osayleiskaava on MRL 72 §:n sekä 137§:n mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.

### 4.2 Mitoitus

Kaava-alueen mitoittamisen lähtökohtana on käytetty vahvistetussa Soukanniemi - Suvisaaristo osayleiskaavassa noudatettuja mitoituseriaatteita sekä niitä Espoon kaupungin ja ympäristöministeriön sopimia periaatteita, joita on noudatettu poikkeamislupien myöntämisessä Soukanniemi - Suvisaariston alueella Soukanniemi - Suvisaariston osayleiskaavan vahvistumisen jälkeen. Soukanniemi - Suvisaariston osayleiskaavan mitoitus on ilmoitettu asuntojen lukumääränä tilaa kohti ja poikkeamislupien mitoitus sen lisäksi tarkemmin tilan kokonaiskerrosalana. Molemmat ovat riippuvaisia tilan koosta.

Soukanniemi - Suvisaariston osayleiskaavassa asuntoja on osoitettu pääsääntöisesti yksi pinta-alaltaan alle 6000 m<sup>2</sup> tilalle ja kaksi yli 6000 m<sup>2</sup> tilalle. Tästä pääsäännöstä on poikettu tilan muodon, sijainnin, tieliittymämahdollisuuksien, maastollisten, maisemallisten tai näihin verrattavien syiden vuoksi, mikäli se on ollut kaavallisesti tarkoituksenmukaista.

Skataholmen, Svartholmen, Braskarna -osayleiskaavassa on käytetty pääasiassa Espoon kaupungin mittausyksikön kesällä 2002 tarkistamaa rantaviivaa, joka on tekninen rantaviiva, eikä kaikilta osin vastaa kiinteistörajoja. Kaavaan on tarkennettu rantaviivoja vuoden 2004 syksyyn mennessä tehtyjen vesijättömaiden lunastusten ja ruoppaushankkeiden mukaan. Osayleiskaavassa on näin määritelty asuntoalueiden ja vesialueiden välinen raja, jolloin asuntoalueen maksimipinta-ala on määritelty. Vesijättömaiden lunastukset eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään, mikäli ne on kaavassa osoitettu vesialueeksi.

Kaavassa on käytetty mitoitusta: 1 asunto alle 7500 m<sup>2</sup>:n tilalla, 2 asuntoa yli 7500 m<sup>2</sup>:n mutta alle 15000 m<sup>2</sup>:n tilalla ja 3 asuntoa yli 15000 m<sup>2</sup>:n tilalla. Tästä pääsäännöstä on poikettu maastollisista ja maisemallisista syistä tai silloin, kun tilasta huomattava osa on erotettu yleiseksi virkistysalueeksi, mitä on kompensoitu rakennusoikeudella. Lisäksi asuntojen lukumäärää määriteltäessä on otettu huomioon nykyisten asuntojen lukumäärä tiloilla sekä vanhat rakennuspaikat. Kaavassa esitetyn ohjeellisen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun  $e=0.1$  mukaan, jollei kaavassa ole toisin osoitettu. Jos ohjeellinen rakennuspaikka lohkotaan, uusien muodostettavien rakennuspaikkojen on oltava pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja niillä sijaitsevien asuntojen yhteenlaskettu lukumäärä on oltava sama kuin ohjeellisilla rakennuspaikoilla. Näin lohkotun rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus määräytyy saman tehokkuusluvun  $e=0.1$  mukaan, jollei kaavassa ole toisin osoitettu. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa kuitenkin olla enintään 400 k-m<sup>2</sup>, jos rakennuspaikalle on osoitettu kaavassa yksi asunto ja enintään 800 k-m<sup>2</sup>, jos rakennuspaikalle on osoitettu kaavassa kaksi asuntoa.

Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 46 asuntoa (vanhassa v. 1986 vahvistuneessa Soukanniemi - Suvisaariston osayleiskaavassa alueelle esitettiin 39 asuntoa). Kaava-alueen kokonaiskerrosala on n. 17600 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa kaavan aluetehokkuutta noin  $e_a=0.078$ , kun vesialueita ei ole laskettu kaava-alueeseen mukaan. Soukanniemessä on käytetty aluetehokkuutta  $e_a=0.07$ .

### 4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 4.3.1 Maankäyttö

##### 4.3.1.1 Asuntoalueet

Kaava-alue on osoitettu lähinnä erillispientalojen alueeksi (AO), jonne saa sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä työtiloja. Rakennusala on merkitty pääsääntöisesti vähintään 2 m korkeuskäyrän yläpuolelle ja vähintään 20 m:n etäisyydelle rantaviivasta vanhoja rakennuspaikkoja lukuun ottamatta. Alavilla rakennusaloilla maanpinnan likimääräiseksi korkeusasemaksi on kaavassa osoitettu +2.0. Lisäksi kaavassa edellytetään rakentamisen sekä piha-alueiden muokkaamisen sovittamista maisemakuvaan. Maisemaa merkittävästi muuttavaa toimenpidettä varten tulee hakea MRL 128§:n mukainen maisematyöluva. Alimman lattiatason on oltava vähintään 3 metriä keskiveden pintaa korkeammalla. Maanpinnan ja lattian korkeusasemamääräykset on lisätty tarkistettuun osayleiskaavaehdotukseen mahdollisten tulvahaittojen minimoimiseksi rantarakentamisessa.

Maisemassa vähemmän näkyville rakennuspaikoille on merkitty erikseen talousrakennusten rakennusala (t), joka sijaitsee lähempänä rantaviivaa kuin muu rakennusala mutta sekin pääsääntöisesti vähintään 20 m:n päässä rantaviivasta. Alueen kerrosaluku vaihtelee välillä 1...11 niin, että kerrosaluku on pääsääntöisesti sitä suurempi, mitä korkeampi ohjeellisen rakennuspaikan korkeusasema on.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen enintään 40 k-m<sup>2</sup>, jollei kaavassa ole toisin osoitettu. Rakennusoikeus tulisi jakaa useaan rakennukseen. Rakennusoikeutta kuten työ-, vieras-, kodinhoito-, pesu- tai pysäköintitiloja on mahdollista sijoittaa asuinrakennuksen ja saunan lisäksi myös asuinrakennukseen kytkettyyn tai erilliseen talousrakennukseen. Asuinrakennus olisi hyvä sijoittaa rakennuksen harja korkeuskäyrien suuntaisesti sekä rantasauna ja muut pihapiirin rannan puoleiset talousrakennukset harja korkeuskäyriin nähden poikittain (ks. havainnepiirros).

Osayleiskaava pyrkii ohjaamaan rakentamista ja alueiden muuta käyttöä niin, että alueen suvisaaristolainen ilme säilyy. Metsäiset rannat tulee säilyttää luonnonmukaisina. Kaislikkoiset rannat, joita halutaan ruopata ja täyttää tulee käsitellä alueelle ominaiseen tapaan. Maisemaa merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin tarvitaan maisematyöluva. Pihapiirit tulee rakentamisen yhteydessä ja sen jälkeen käsitellä niin, että niiden luonne ei merkittävästi muutu.

- 4.3.1.2 Virkistysalueet**  
 Sekä Skataholmenin että Svartholmenin keskiosiin on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Kapeat maakaistaleet Svartholmantien länsipuolella ja eteläpuolella Lilla Mankholmenin tuntumassa, sekä Svartholmanpolun etelä- ja pohjoispuolella Stensundin sillan tuntumassa on merkitty lähivirkistysalueiksi.
- 4.3.2 Liikenne**  
 Olemassa olevat tiet säilyvät. Suunnitellulle 10 metriä leveälle tiealueelle sopii ajorata 4 - 4,5 m, ojat 2 x 2m ja suojavyöhykkeet 2 x 1m. Teiden parantaminen: ks. kohta 4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto. Kääntöpaikkoja ja lähisaarten veyhteyden varassa oleville kesäasukkaille tilaa pysäköintiin on osoitettu Skataholmenin keskiosasta ja Svartholmenin pohjoisosasta.  
 Skataholmenin ja Svartholmenin välille on suunniteltu avattava kevyen liikenteen silta, joka mahdollistaa silmukkamaisen virkistysreitit muodostumisen välille Suvisaarentie-Skatantie-Skataholmantie-Stensundinkuja-Svartholmankuja-Svartholmantie-Sävasundintie-Bergön eteläosa - Ramsön länsiosa - Suvisaarentie. Sekä Skataholmenin että Svartholmenin keskiosasta johtaa sillalle ja lankululle ja polkupyöräilylle varattu tie. Skataholmenin keskiosasta saaren itäpuolella olevalle virkistysalueelle johtaa myös kevyen liikenteen väylä. Niiden alkuosassa rakennuspaikoille ajo on sallittu.  
 Svartholmantien päässä sijaitsee alueen huvilakulttuurin olennaisesti kuulunut Hanell- höyrylaivalaituri. Laituri ei huonon kuntosensa vuoksi ole käytössä ja se pitäisi pikaisesti kunnostaa tai purkaa. Laivalaiturin kohdalle on varattu alue venevalkamaksi (LVM) lähinnä hätäsatamatarkoitusta varten.
- 4.3.3 Palvelut**  
 Kaava-alue tukeutuu nykyisiin alueen ulkopuolisiin palveluihin.
- 4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto**  
 Kaava-alue tukeutuu alueen nykyiseen vesijohto-, viemäri- ja sähköverkkoon. Verkostot on rakennettu teiden kohdalle. Vesi- ja viemäriverkosto sijaitsee melko lähellä maanpintaa, mikä tulee ottaa huomioon teiden parannushankkeiden yhteydessä.
- 4.3.5 Maaperän rakennettavuus**  
 Kaava-alueen maaperä on pääosin normaalisti rakennettavaa maa-aluetta, jossa perustamistapana voi olla joko anturat tai maavarainen laatta. Skataholmenin pohjois- ja länsiosan ja Svartholmenin länsiosan sekä Braskarnan pohjois- ja eteläosan ranta-alueet ovat vaikeasti rakennettavaa maa-aluetta, jossa perustamistapa täytyy olla joko paalutus tai pilariperustus.  
 Alueen kohonneet radonpitoisuudet on otettava suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon.
- 4.4 Luonnonympäristö**  
 Rantojen vesijättömaita on liitetty AO- ja VL-alueisiin.  
 Alueen luonnonmukaista ympäristöä pyritään säilyttämään rakennuspaikkojen rannan puoleisia vyöhykkeitä koskevalla erillisellä määräyksellä plt (rakennuspaikan osa, jolla metsäiset ranta-alueet ja merenrantaniityt tulee säilyttää luonnonmukaisina ja hoitaa niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu). Luontonselvityksessä mainitut Svartholmenin rantaniitty ja tervaleppäkorpi on merkitty luonnonmukaisina säilytettäväksi tontin osiksi (plt). Ks. kohta 4.5.2. Luonnon- ja maisemansuojelu.
- 4.5 Suojelukohteet**
- 4.5.1 Rakennussuojelu**  
 Kaikki neljä Espoon rakennuskulttuurin inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi todettua kohdetta (ks. kohta 2.1.8.) on esitetty MRL 41§ 2 momentin nojalla kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi suojeltavaksi.

**4.5.2 Luonnon- ja maisemansuojelu**

Skataholman rantaniitty, joka täyttää luonnonsuojelulain ja -asetuksen mukaisen suojellun luontotyypin kriteerit, on merkitty osittain luonnonsuojelualueeksi (SL-1) ja osittain luonnonmukaisena säilytettäväksi rakennuspaikan osaksi (plt).

AO-, VL-, SL-1- ja W-korttelialueita koskee 4§, jolla ohjataan sovittamaan rakentamista ja ympäristön muuttamista suvisaaristolaiseen maisemaan ja perinteiseen ympäristönhoitotapaan: Rakentamisen sekä piha-alueiden ja rantojen muokkaamisen tulee sopia olemassa olevaan maisemakuvaan. Maisemaa merkittävästi muuttavaa toimenpidettä varten tulee hakea MRL 128§:n mukainen maisematyö lupa.

**4.6 Nimistö**

Kaava-alueen nimistö perustuu alueella jo käytössä oleviin saaren nimiin Skataholmen, Svartholmen ja Braskarna sekä salmen nimeen Stensund, jotka ovat vanhaa kansanomaista nimistöä. Näistä johdettuja kaava-alueen teiden nimiä ovat Skataholmantie, Svartholmantie, Svartholmankuja ja Stensundinkuja sekä puiston nimiä Skataholmanpuisto, Skataholmannokka ja Svartholmanpuisto. Kaavaan on merkitty myös laiturin nimi Svartholman laituri sekä sillan nimi Stensundinsilta.

**5 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET**

Seuraavassa kuvataan muutosta nykyisestä tilanteesta kokonaan toteutuneen osayleiskaavan tilanteeseen niiden tekijöiden osalta, joihin osayleiskaavan toteutuminen vaikuttaa.

**5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****5.1.1 Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella**

Alue tulee muuttumaan tyypiltään loma-asuntoalueesta asuinalueeksi, joka on kaikilta osiltaan asuttu ympäri vuoden. Asukasmäärä voi viisinkertaistua. Suurin osa asukkaista tulee olemaan alueella uusia. Rakennukset tulevat olemaan yhden tai kahden perheen asuintaloja, kooltaan jopa 300 km<sup>2</sup>, varsin suurilla tonteilla. Maan korkea hinta vaikuttaa asukkaiden valikoitumiseen.

**5.1.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen: tiivistymiseen / hajaantumiseen, rakenteen uusiutumiseen**

Osayleiskaava-alueella on tällä hetkellä 8 asuinrakennusta. Toteutuneen kaavan alueella niitä tulee olemaan 46 eli lähes kuusinkertainen määrä. Alue tiivistyy huomattavasti nykyisestä, mutta tulee säilymään väljästi rakennettuna pientaloalueena. Suurin osa nykyisistä rakennuksista on mahdollista korvata uusilla. Rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohti mahdollistaa hyvin kookkaiden asuinrakennusten rakentamisen. Alueen tonttijako on ohjeellinen, joten uudet rakennukset on mahdollista rakentaa nykyisestä tilanteesta tai osayleiskaavassa esitetystä poikkeavaan paikkaan.

Alueen tiestö säilyy paikallaan ja leveydeltään lähes muuttumattomana. Tiealuetta on mahdollista leventää, jolloin tien varrella olevat rakennuspaikat pienenevät muutaman metrin levyisen kaistaleen verran.

**5.1.3 Vaikutukset maisemakuvaan**

Alueen ulkopuolelta katsottuna maisemakuvaa tulevat hallitsemaan meri ja metsä. Tavoitteena on sopeuttaa rakennukset maisemaan maisemakuvaa suuresti muuttamatta. Lunastetut salmien vesijättömaat liitetään rakennuspaikkoihin ja tullaan ottamaan osaksi piha-alueita.

Melko suuri rakennuskohtainen rakennusoikeus, rakennustapa- ja maiseman hoito-ohjeiden puute ja laajat rakennusalat voivat aiheuttaa muutoksia saarten sisältä arvioituna. Jos rakennuspaikat käsitellään rakentamisen aikana koko

rakennusosalta, 300 km<sup>2</sup> sijoitetaan yhteen asuinrakennukseen ja tasoon tulee alueen maisemakuva muuttumaan tavanomaisemmaksi. Hoidetun piha-alueen, rakennusten ja metsän suhde muuttuu. Alue muuttuu hoidetummaksi ja avoimemmaksi.

Tiealueen leventäminen väljentää tietilaa ja muuttaa rakennuspaikkojen ja tien suhdetta. Jos rakennuspaikat aidataan, tielila muuttuu hyvin suljetuksi.

#### 5.1.4 Vaikutukset asumiseen ja palveluihin

Osayleiskaava mahdollistaa 25 uutta asuinpaikkaa meren rannalle ja 13 loma-asuntoa voidaan muuttaa asuinrakennukseksi. Loma-asuntoalue muuttuu asuinalueeksi, jolla ei kuitenkaan ole mitään palveluja. Palvelut haetaan mantee-reelta. Asukkaita tulee olemaan niin vähän, että se ei riittäne palvelutarjonnan parantamiseen.

#### 5.1.5 Vaikutukset virkistykseen

Osayleiskaavan toteutuminen sulkee rannat ja metsät entistä tiiviimmin vain asukkaiden käyttöön, kun uusla rakennuspaikkoja sovitetaan olevien väliin. Myös seudullisen ulkoilureitin osoittaminen alueelle ohjaa ulkoilua pienemmälle ja siihen varatulle alueelle, mutta mahdollistaa samalla ulkoilijoille mielenkiintoisen reitin Suvisaariston sisälle.

#### 5.1.6 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asutuksen lisääntyminen kasvattaa alueen kokonaisliikennemäärää ja kevyenliikenteen siltayhteys alueen läpikulkevaa kevytliikennettä. Kevyenliikenteen sillan rakentaminen sekä tiealueen leventäminen ja lievä oikaiseminen parantavat liikenneturvallisuutta. Kävely- ja pyöräilymatkat lyhenevät ja liikkuminen Suvisaarentiellä vähenee. Uusien asukkaiden määrä tulee olemaan niin pieni, että se ei riitä parantamaan joukkoliikenteen yhteyksiä.

Alueen vesihuoltojärjestelmä on mitoitettu niin, että se riittää tuleville asukkaille.

### 5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

#### 5.2.1 Luonnonoloihin

Alue on jo niin asuttu, että asumisen lisääminen ei aiheuta suuria muutoksia luonnonoloihin. Rakentaminen kulvattaa rakennuspaikkoja ja vähentää luonnonmukaisia alueita, puuston määrä voi vähentyä, joka lisää alueen tuulisuutta. Osa luonnonomaisista vesijättömaista ja kaislikoista häviää. Kaavassa osoitetut suojele- ja virkistysalueet sekä luonnonmukaisina säilytettävät rakennuspaikkojen osat mahdollistavat alueen rantaniittyjen ja metsien säilymisen osittain.

#### 5.2.2 Vaikutukset talouteen

Kasvava liikenne kasvattaa tiestön ylläpitokustannuksia. Kustannuksia aiheuttavat tiealueiden parantaminen ja kevyenliikenteen sillan rakentaminen.

Asutuksen lisääntyminen parantaa Suvisaariston vesiosuuskunnan kannattavuutta tuomalla lisää vesi- ja viemäriverkkoon liittyjiä.

13 % alueesta on vaikeasti rakennettavaa, jolla rakennusten perustamiskustannukset ovat 60 % kalliimmat ja piha- ja liikennealueiden perustamiskustannukset 20 % kalliimmat kuin normaalisti rakennettavalla alueella.

## 6

### OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Osayleiskaavan mahdollistama asuinrakentaminen käynnistyy todennäköisesti vähitellen kaavan hyväksymisen jälkeen. Poikkeamis lupamenettelyn poisjääminen nopeuttaa rakentamista.



## 7 SUUNNITTELUN VAIHEET

### 7.1 Suunnittelun vireille tulo

Pääosassa Suvisaaristoa on voimassa Soukanniemi - Suvisaariston osayleiskaava, jonka ympäristöministeriö jätti 6.4.1988 vahvistamatta kaava-alueen osalta. Päätös perusteltiin sillä, että Svartholmen oli Helsingin seutukaavassa varattu virkistysalueeksi lähiulkoilua ja virkistyskeskuksia varten ja sillä, ettei saarten pohjavesiolosuhteita oltu selvitetty riittävästi ottaen huomioon saarten maasto-olosuhteet sekä saarille osoitetun pysyvän asumisen huomattava lisäys. Svartholmen on osoitettu päätöksen jälkeen tehdyssä Helsingin seudun seutukaavassa taajamatolmintojen alueeksi ja koko kaava-alue on liitetty Espoon kaupungin vesijohto- ja viemäriverkkoon. Skataholmen, Svartholmen, Braskarna -osayleiskaava tuli vireille, kun kaupunginhallitus lisäsi sen Espoon kaavoitusohjelmaan 20.6.2000.

### 7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osayleiskaavaa varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä 15.

### 7.3 Suunnittelu

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut Kaisa Kilpeläinen, vuoden 2004 alusta Sirpa Sivonen-Rauramo ja vuoden 2004 syksystä Marianne Kaunio. Liikenteen osalta suunnittelussa on ollut mukana suunnittelulainopinööri Veikko Tuominen. Osayleiskaavan on piirtänyt suunnitteluavustaja Ruusu-Marja Kärkkäinen.

### 7.4 Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

- 20.6.2000 Espoon kaupunginhallitus päätti lisätä Skataholmen, Svartholmen, Braskarna - osayleiskaavan kaavoitusohjelmaan 2000 - 2004.
- 13.12.2001 Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti ehdottaa kaupunginhallitukselle tavoiteohjelmaehdotuksen hyväksymistä, hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä järjestää niitä koskevan tiedotus- ja keskustelutilaisuuden.
- 23.1.2002 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä tavoiteohjelmaehdotusta esiteltiin osallisille yleisessä tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa, joka pidettiin Soukan koululla. Tilaisuuden ajankohdasta ja paikasta ilmoitettiin Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa julkaistulla kuulutuksella ja suunnittelualueen ja sen naapurikiinteistöjen maanomistajille kirjeellä. Tilaisuuteen osallistui 26 alueen maanomistajaa ja asukasta. Tilaisuudesta laadittiin muistio, joka annettiin tiedoksi kaupunginhallitukselle tavoiteohjelmaehdotuksen kanssa.
- 26.3.2002 Kaupunginhallitus hyväksyi tavoiteohjelman.
- 23.5.2002 Osayleiskaavaluonnosta laadittaessa järjestettiin kaavakävely Svartholmenin maanomistajien kanssa heidän aloitteestaan.
- 31.10.2002 Osayleiskaavaluonnosta laadittaessa järjestettiin kaavakävely koko kaava-alueen maanomistajien kanssa. Yksittäisten maanomistajien kanssa on järjestetty pyynnöstä maastokäyntejä tai tapaamisia.
- 11.11.2003 Osayleiskaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto esiteltiin alueen asukkaille tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa Soukan koululla. Tilaisuudesta tiedotettiin kuten aiemmin. Muistio tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta on selostuksen liitteenä 16.
- 9.10.2003 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi osayleiskaavaluonnoksen asetettavaksi nähtäville MRA 30 §:n mukaan.

10.11. - 16.12.2003

Osayleiskaavaaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Luonnoksesta annettiin 11 lausuntoa ja 18 mielipidettä.

Mielipiteissä pyydettiin tarkistamaan rantaviivaa, ohjeellisia rakennuspaikkojen ja -alojen rajoja, pyydettiin suurempaa kerroslukumäärää ja lisää rakennusoikeutta. Ehdotettiin venevajojen rakentamisen sallimista sisärannoille. Virkistysreitin johtamista alueelle ja siihen liittyvän sillan rakentamista vastustettiin useissa mielipiteissä. Huolta aiheutti ulkoilijoiden johdattaminen alueen kapeille hiekkateille, joita kaavan toteutuessa rasittaa nykyistä suurempi ajoneuvoliikenne. Sillan pelättiin estävän suurten veneiden ja ruoppauskaluston pääsyn alueelle. Toisaalta ehdotettiin, että Stensundin silta tehtäisiin ajoneuvoliikenteen mahdollistavaksi, että alueen uudet asukkaat eivät lisäisi liikennettä Bergön alueella.

Lausunnoissa vastustettiin virkistysreitin tuomista alueelle ja sillan rakentamista. Toivottiin sillan avattavuuteen velvoittavan merkinnän poistamista, koska avattava silta kyseisessä paikassa olisi vaarallinen, huomattavan kallis ja vaikeampi toteuttaa maisemaan sopeutuvaksi. Luontoselvityksessä luonnonsuojelulain mukaiseksi luontotyyppiä todettu merenrantaniitty ehdotettiin suojeltavaksi. Rakennusoikeus toivottiin sidottavaksi vain asuntojen määrään ja talousrakennuksille toivottiin erillistä rakennusoikeutta. MRL 43 §:n mukaista toimenpiderajoitusta pidettiin tärkeänä maiseman herkkyyden takia.

Lausuntojen ja mielipiteiden esitykset otettiin mahdollisuuksien mukaan huomioon osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa. Ehdotukseen tarkistettiin mielipiteiden ja lausuntojen perusteella rantaviivaa, rakennusalojen rajoja, kerroslukumäärää, osayleiskaavamääräyksiä, muutettiin VL-alue SL-1-alueeksi, lisättiin Svartholman puistoon ajoyhteys ja rakennusala puistomuuntamolle.

19.5.2004

Kaupunkisuunnittelulautakunta ehdotti, että kaupunginhallitus hyväksyy MRA 19§:n mukaisesti nähtäville 11.5.2004 korjatun osayleiskaavaehdotuksen.

8.6.2004

Kaupunginhallitus hyväksyi osayleiskaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville MRA 19§:n mukaan.

5.7. - 31.8.2004

Osayleiskaavaehdotus ja sen valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupunkisuunnittelukeskuksessa ja Espoonlahden yhteis palvelupisteessä. Ehdotuksesta annettiin 7 lausuntoa ja 14 muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saatiin 14 kpl muistutuksia, joista vielä kahta täydennettiin myöhemmin. Kaavaan toivottiin edelleen venevajot salliva merkintä suojalsille rannoille, suojelumerkinnän poistamista eräiden piharakennusten osalta, yksityisen maanomistajan mailla olevan virtausaukon ja puiston poistamista, muutoksia rakennusoikeuteen, kerroslukuun ja asuntojen lukumäärään, rakennusalan rajojen tarkentamista, Mankholmenin sillan muuttamista pelkästään jalankulkusillaksi sekä ulkoilureitin ja siihen liittyvän Stensundin sillan poistamista. Oleellisia muutoksia ei tehty kaavakarttaan muistutusten perusteella. Muistutusten johdosta suojelumerkintöjä tarkistettiin, virtausaukko ja puisto poistettiin yksityiseltä maalta, lisättiin asuntojen lukumäärää 43:sta 45 asuntoon sekä tarkennettiin rakennusalojen rajoja ja ohjeellisten rakennuspaikkojen lukumäärää. Kerroslukua korotettiin kahden kiinteistön osalta.

Muistutusten vastauksista eli vastineista tiedotetaan kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen niille, jotka ovat allekirjoittaneet muistutukset ensimmäisinä sekä ilmoittaneet osoitteensa.

Kaavaehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa siten, että ulkopuolisia lausuntoja oli 3 kpl (Sommarö-seura, Espoonlahden alueneuvottelukunta, Sävasund-Svartholmen tiekunta). Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin asioihin: Osana laajempaa kokonaisuutta oleva virkistysreitti herätti mielipiteitä puolesta ja vastaan. Virkistysreittiä vastustavat eivät pitäneet siihen liittyvää Stensundin siltaa tarpeellisina. Toisaalla esitettiin avattavan sillan korvaamista kiinteällä sillalla. Siltaa- ja virkistysyhteyden turvaamista myös puolustettiin. Virkistysreittiä ei haluttu ajotien yhteyteen tai esitettiin riittävän leveän katuvarauksen osoittamista. Yleisiä ranta- ja viheralueita toivottiin lisää. Sr-2 kaavamääräykseen toivottiin lisälausetta: 'Haettaessa purkulupaa, tulee asiakirjoihin liittää Espoon kaupunginmuseon lausunto.'

Oleellisia muutoksia ei tehty kaavakarttaan lausuntojen perusteella. Lausuntojen johdosta Sr-2 – merkintää tarkennettiin ja polstettiin sillan avattavuusveloitte.

14.4.2005

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti pöydälle tarkistetun kaavaehdotuksen saadakseen selvyyttä Stensundin sillan avattavuuteen liittyviin kysymyksiin.

21.4.2005

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti osayleiskaavan toimittamisesta kaupunginhallitukselle jatkokäsittelyä varten lautakunnan tekemin muutoksin. Osayleiskaavan kaavamääräyksissä oleva 'silta' muutetaan muotoon: 'Avattava kevyenliikenteen silta, joka ei estä tarpeellisia vesivirtauksia eikä veneilyä'. Saarella Braskarna kolmas rakennuspaikka muutetaan antamalla sr-1 -merkinnän sijasta rakennusalueelle paikkaan sopiva 100 kerrosneliömetrin kerrosalamäärä ts. joka noudattaa maisemallisia yleisperiaatteita.

Esitetyt korjaukset tehtiin kaavakarttaan ja muihin kaava-asiakirjoihin.

7.6.2005

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 30.9.2003 päivätyn, 21.4.2005 muutetun piirustuksen numero 5911 mukaisen Skataholmen, Svart-holmen, Braskarna -osayleiskaavaehdotuksen; alue 450200 siten, että osayleiskaavan kaavamääräyksissä oleva 'silta' muutetaan muotoon: Avattava kevyenliikenteen silta tai lossi, joka ei estä tarpeellisia vesivirtauksia eikä veneilyä ja joka mahdollistaa vähintään 10 metrin levyisen kulkuaukon.

20.6.2005

Valtuusto hyväksyi 30.9.2003 päivätyn, 21.4.2005 muutetun piirustuksen numero 5911 mukaisen Skataholmen, Svart-holmen, Braskarna -osayleiskaavan siten, että osayleiskaavan kaavamääräyksissä oleva 'silta' muutetaan muotoon: Avattava kevyenliikenteen silta tai lossi, joka ei estä tarpeellisia vesivirtauksia eikä veneilyä ja joka mahdollistaa vähintään 10 metrin levyisen kulkuaukon.

Esitetyt korjaukset tehtiin kaavakarttaan ja muihin kaava-asiakirjoihin.


Osayleiskaavan valmisteluaineistoon on mahdollisuus tutustua ja kaavoituksen etenemistä voi seurata internetissä kaupunkisuunnittelukeskuksen www-sivuilla osoitteessa [www.espoo.fi/ksk/index.htm](http://www.espoo.fi/ksk/index.htm).

ESPOON KAUPUNKI  
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS  
Asemakaavayksikkö

*Marianne Kaunio*

Marianne Kaunio  
Arkkitehti, SAFA

*Kristiina Peltomaa*  
Kristiina Peltomaa  
Asemakaavapäällikkö

	Kv, korjattu	Marianne Kaunio	20.6.2005
	Kh		7.6.2005
	Ksl, korjattu	Marianne Kaunio	14.4. - 21.4.2005
	Tarkistettu	Marianne Kaunio	5.4.2005
	Nähtävillä MRA 27§:n mukaan		5.7. - 31.8.2004
	Kh		8.6.2004
	Ksl		19.5.2004
	Tarkistettu	Sirpa Sivonen-Rauramo	11.5.2004
	Nähtävillä MRA 30§:n mukaan		10.11. - 16.12.2003
7511/502/2002	Ksl		9.10.2003
8748/502/2001	Tavoiteohjelma		26.3.2002
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 450200	Piir.nro 5911
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:2000	DNro 7511/502/2002
Skataholmen-Svartholmen-Braskarna Osayleiskaava		Piirtäjä RMK, ASI	Päiväys 30.9.2003
		Suunnittelija KKi, SS-R, MK	Arkistotunnus Ic 1b Arkku 1
PW:suur-Espoonlahti/Skataholmen-Svartholmen-Braskarna/450200/osylkaava/450200e.dgn			

PW:arkistovahvistuneet/suur-Espoonlahti/Skataholmen-Svartholmen-Braskarna\_450200.dgn