

31.5.2013

Asianumero **3867/10.02.02/2011**

Aluenumero **450300**

Bergö, Stora Bodö, Fridheminkallio

32. kaupunginosa, Suvisaaristo

Alueet

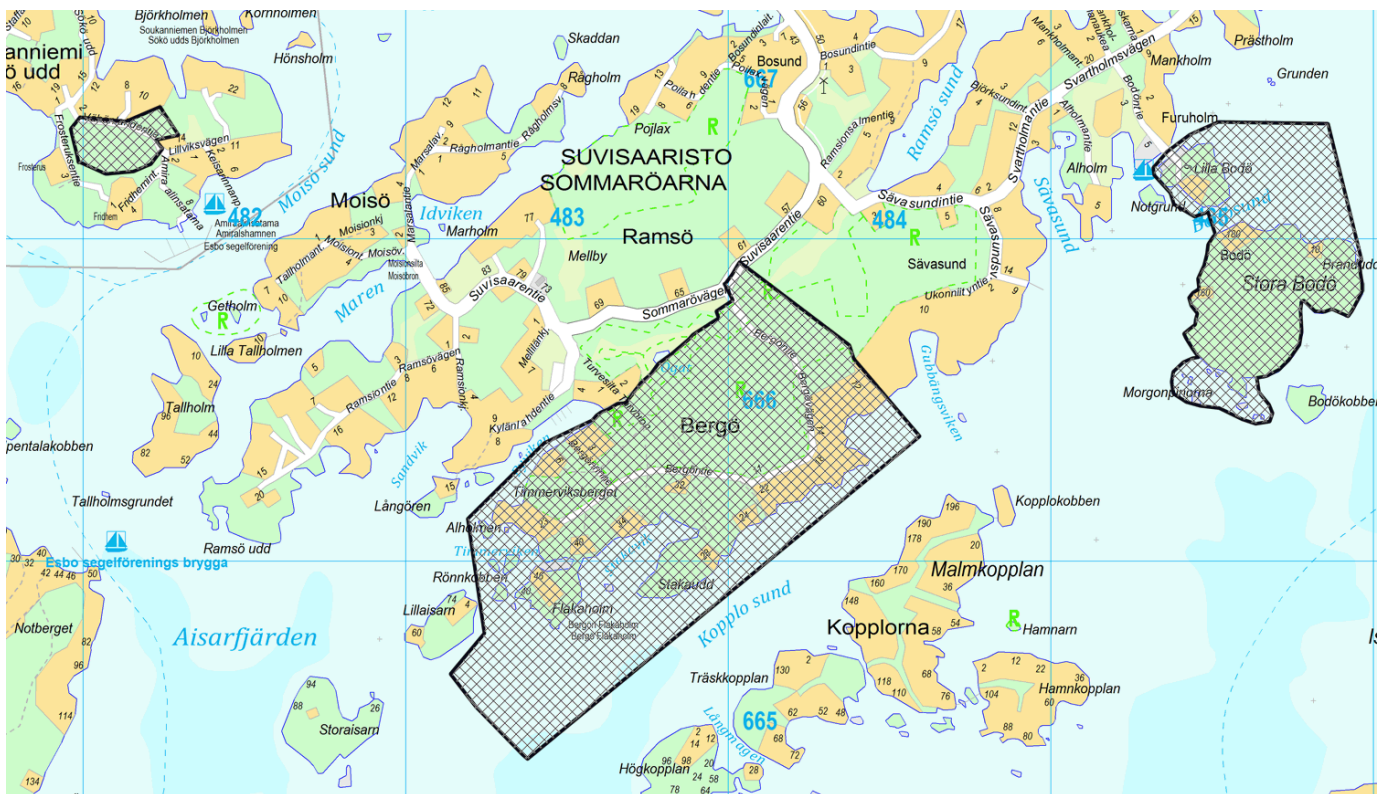
Osayleiskaava

Osayleiskaavan selostus

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 3. päivänä toukokuuta 2013 päivättyä, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen laatimaa osayleiskaavakarttaa, piirustusnumero **6779**.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suvisaariston eteläosassa kuuden kilometrin päässä Soukanväylän ja Länsiväylän risteyksestä maanteitse mitattuna.



Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa 25.11.2009. Kaava on Espoon kaavoituskatsauksessa 2009 nimikkeellä Bergö-Stora Bodö-osayleiskaava. Maanomistajan kaavoitushakemus Soukanniemessä sijaitsevalle kiinteistölleen on saapunut 13.8.2009. Bergön länsiosan maanomistajien kaavoitushakemus on saapunut 25.10.2007.

Laatija

Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, asemakaavayksikkö
puh. 09 – 816 21, Faksi 09 – 816 24016
Kirkkojärventie 6 B, PL 20, 02771 ESPOO
Christian Ollus, etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

1	TIIVISTELMÄ.....	5
1.1	Alueen nykytila.....	5
1.2	Osayleiskaavan sisältö.....	5
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	6
2	LÄHTÖKOHDAT.....	6
2.1	Suunnittelutilanne.....	6
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, ja Osayleiskaavan suhde niihin	6
2.1.2	Maakuntakaava	6
2.1.3	Yleiskaava.....	7
2.1.4	Asemakaava.....	8
2.1.5	Rakennusjärjestys	8
2.1.6	Kiinteistörekisteri ja tonttijako.....	8
2.1.7	Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitteet	8
2.1.8	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	8
2.1.9	Pohjakartta	15
2.2	Selvitys alueesta.....	15
2.2.1	Alueen yleiskuvaus.....	15
2.2.2	Maanomistus	15
2.2.3	Rakennettu ympäristö.....	15
2.2.3.1	Maankäyttö	15
2.2.3.2	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	16
2.2.3.3	Yhdyskuntarakenne	16
2.2.3.4	Rakennuskannan sijoittuminen maisemakuvaan.....	16
2.2.3.5	Liikenne	16
2.2.3.6	Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.2.4	Luonnonolosuhteet	16
2.2.4.1	Maisemarakenne ja maisemakuva	16
2.2.4.2	Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus.....	17
2.2.4.3	Suojeltavat lajit.....	179
2.2.4.4	Kallio- ja maaperä.....	19
2.2.4.5	Pienilmasto	19
2.2.4.6	Vesistöt ja vesitalous.....	19
2.2.4.7	Maa- ja metsätalous.....	19
3	OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET	19
3.1	Tavoiteohjelma.....	19
3.2	Osallisten tavoitteet.....	20
4	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	20
4.1	Yleiskuvaus.....	20
4.2	Mitoitus.....	20
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	20
4.3.1	Maankäyttö.....	20
4.3.1.1	Asuntoalueet.....	20
4.3.1.2	Virkistysalueet.....	21
4.3.2	Liikenne.....	21
4.3.3	Palvelut	21
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	21
4.3.5	Maaperän rakennettavuus	21
4.4	Luonnonympäristö.....	21
4.5	Suojelukohdeet	21
4.5.1	Rakennussuojelu	21
4.5.2	Luonnon- ja maisemansuojelu	22
4.6	Nimistö.....	22
5	OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	22
5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
5.1.1	Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella	22

5.1.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen: tiivistymiseen / hajaantumiseen, rakenteen uusiutumiseen	22
5.1.3	Vaikutukset maisemakuvaan.....	22
5.1.4	Vaikutukset asumiseen ja palveluihin	22
5.1.5	Vaikutukset virkistykseen	23
5.1.6	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	23
5.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	23
5.2.1	Luonnonoloihin	23
5.2.2	Vaikutukset talouteen.....	23
6	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	23
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	23
7.1	Suunnittelun vireille tulo	23
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	23
7.3	Suunnittelu.....	24
7.4	Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet	24

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake
Liite 2	Ote Espoon ulkoilureittien yleissuunnitelmasta
Liite 3	Ote Soukanniemi-Suvisaaristo osayleiskaavasta
Liite 4	Rakennuskanta, kiinteistönjako- ja maanomistuskartta
Liite 5	Selvitys kulttuurimaisemasta ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä, A-Insinöörit ja Selvitystyö Ahola 9.5.2012
Liite 6	Bergön ja Fridheminkallion Luontoselvitys, Enviro Oy 30.11.2011
Liite 7	Stora Bodön Luontoselvitys, Enviro Oy 15.8.2011
Liite 8	Maaperä ja Rakennettavuuskartta
Liite 9	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 10	Ote YTV:n Seudullisesta ulkoilureittisuunnitelmasta
Liite 11	Muistio tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta 15.2.2010
Liite 12	Muistio tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta 16.5.2011
Liite 13	Muistio tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta 5.9.2012

Ote YTV:n Seudullisesta ulkoilureittisuunnitelmasta**Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

Valmisteluaineistoon kuuluu osayleiskaavaehdotus (kartta, piir.nro **6779**), sen selostus liitteineen, havainnekuva (piir.nro **6789**) sekä kaksi luontoselvitystä, Bergön ja Fridheminkallion Luontoselvitys ja Stora Bodön Kaava-alueen Luontoselvitys molempien tekijä Ympäristösuunnittelu Enviro Oy/Esa Lammi sekä Bergö-Stora Bodö-Fridheminkallio Osayleiskaava Selvitys kulttuurimaisemasta ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä tekijä A-Insinöörit Suunnittelu Oy ja Selvitystyö Ahola.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää kolme erillistä aluetta. Kolmiosainen kaava-alue koostuu Suvisaariston eteläosassa sijaitsevasta Bergön saaren eteläkärjestä ja sen lähisaarista, idässä Stora Bodön saaresta lähiympäristöineen Lilla Bodö mukaan lukien sekä pohjoisessa pienestä alueesta Soukanniemeä. Soukanniemessä sijaitsevasta kaava-alueesta käytetään nimeä Fridheminkallio.

Fridheminkallio sijaitsee lähimpänä Soukan keskustaa, etäisyys maanteitse on noin 2,8 km. Bergön alueelle on tieyhteys (Bergöntie) mantereelta Suvisaarentieltä. Alueelle on Soukan keskustasta noin 5-6 kilometriä. Stora Bodön alueelle ei ole tieyhteyttä. Lähin manteralueeseen liittyvä satamapaikka on Lilla Bodön saarella, jonne kulkee Sävasundintien ja Svartholmantien kautta Bodöntie. Etäisyys maanteitse mitattuna on Soukasta Lilla Bodön saareen noin 6 kilometriä. Lähin palvelukeskus ja lähimmät ala- ja yläkoulut sijaitsevat Soukassa. Bergön ja Stora Bodön suunnittelualueita palveleva lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Svinössä.

Kaava-alueiden pinta-ala vesialueineen on yhteensä noin 142 ha (Bergö 99,7 ha, Stora Bodö 59,5 ha ja Fridheminkallio 4,5 ha). Osayleiskaava-alueella kiinteistöjä on yhteensä 35. Suunnittelualueella on tällä hetkellä pääosin vapaa-ajan asumista sekä jonkin verran ympärivuotista asutusta Bergön saarella. Fridheminkallion suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Bergön alueella on 4 asuntoa ja 17 loma-asuntoa, Lilla Bodön sekä Stora Bodön alueella on 3 loma-asuntoa sekä Espoon henkilöstön kesävirikistyspaikka, Furuholm.

Fridheminkallion ja Bergön kaava-alueet on liitetty Suvisaaren vesiosuuskunnan toimesta Espoon vesi- ja paineviemäriverkostoon. Lisäksi Lilla Bodön saarelle on vesijohto. Stora Bodön saarella on mahdollisuus liittyä vesi- ja paineviemäriverkostoon.

Kaava-alueeseen sisältyy alueita sekä Suvisaariston Bergö-Ramsön metsäalueen luonnonsuojelualueesta (31.7.2009) sekä Ramsösundin luonnonsuojelualueesta (rauhoitettu 1982).

Kaava-alueella asui heinäkuussa 2012 7 vakituista asukasta (kaikki Bergön osa-alueella). Työpaikkoja on 3 ja palveluita ei ole. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat parin kilometrin päässä, yhtenäisiä kevyenliikenteen yhteyksiä lähimpiin palveluihin ei ole. Tiet ovat tiekuntien ylläpitämiä yksityisteitä, joiden kunnossapito kuuluu osin Espoon kaupungille ja osin tiekunnalle. Suvisaariston vesiosuuskunta on liittänyt alueen Espoon vesi- ja viemäriverkostoon vuoden 2000 aikana.

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-alueelle on osoitettu lähinnä erillispientalojen alueita (AO), asuinalueiden tehokkuusluku on $e=0.08$. Kaava-alueen kokonaiskerrosala on noin 31 500 $k-m^2$, osayleiskaavan tehokkuus on noin $e_a=0.037$, kun vesialueita ei lasketa mukaan.

Kaava-alue tukeutuu alueen ulkopuolisiin palveluihin. Stora Bodön eteläosaan, Bergön keskiosaan ja luoteis-pohjois reuna-alueille sekä Fridheminkallio alueen keski- ja lounaisosaan on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Osayleiskaavassa on Bodöntietä jatkettu sillalla Lilla Bodöltä Stora Bodöölle. Bergön tietä on sillalla jatkettu Flakaholmalle ja uudet väylät Stakavikintie, Bergönlaituri sekä Solvikudden ovat Bergöntieltä alkavia kohti rantaa kulkevia tonttiteitä. Lilla Bodöölle on osoitettu siellä nykyäänkin toimiva pienvenesatama jonkin verran laajennettuna. Alueen rakentamisessa käytetään nykyistä alueen vesijohto-, viemäri- ja sähköverkkoa, paitsi Stora Bodööllä mihin nämä tulee kaavan toteutumisen myötä rakentaa.

Alueelle on merkitty useita suojeltavia rakennuskohdetta tai -ryhmiä ja kaksi luonnonsuojelualuetta (Ramsösundin ls-alue ja Bergön-Ramsön ls-alue). Kaava-alueen nimistö pohjautuu pääosin alueen olemassa olevaan nimistöön tai siitä johdettuihin paikannimiin.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Osayleiskaava on kuulutettu vireille kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa 25.11.2009. Kaava on Espoon kaavoituskatsauksessa 2009 nimikkeellä Bergö-Stora Bodö - osayleiskaava.

Maanomistajan kaavoitushakemus Soukanniemessä sijaitsevalle kiinteistölleen on saapunut 13.8.2009. Bergön länsiosan maanomistajien kaavoitushakemus on saapunut 25.10.2007. Kaavaprojektia on esitelty kolmessa asukastilaisuudessa 15.2.2010, 16.5.2011 ja 5.9.2011.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Osayleiskaava-alue on pieni osa Suvisaaristoa, joka on pieni osa rannikon saaristoa. Osayleiskaavassa esitetty rakentamisen tehostaminen ei ole kokoluokaltaan sellainen että sillä olisi muuta kuin erittäin vähäiset vaikutukset valtakunnallisesti.

Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu: Osayleiskaava ratkaisun lisä rakentamistiheyteen on pyritty pitämään alhaisena jotta alueen yleisilme ja luonne pysyisi pitkälti ennallaan. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne lisää kaupallisen palveluiden syntymisen mahdollisuuksia.

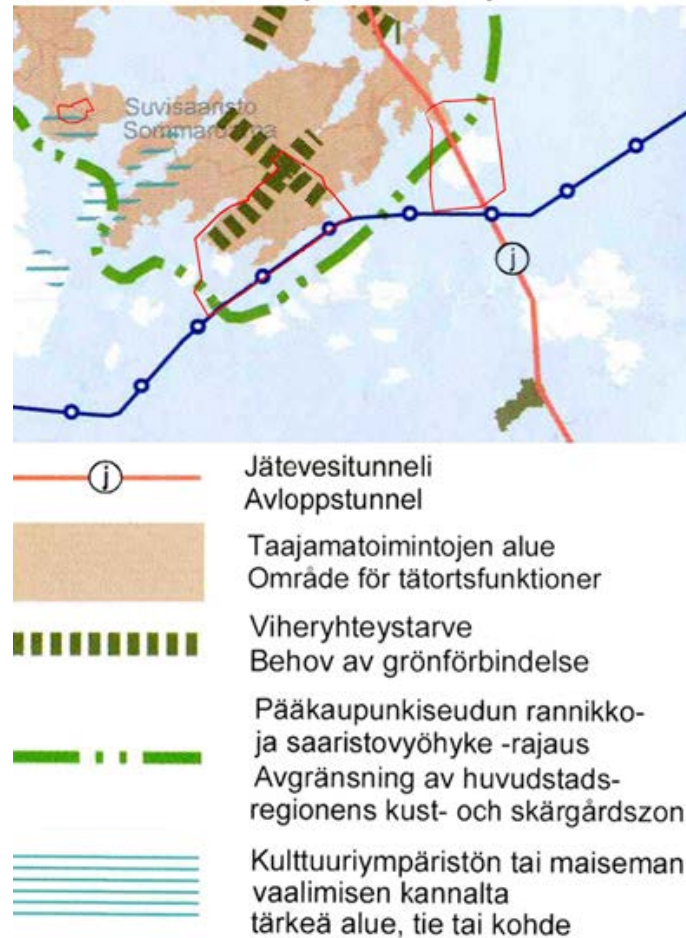
Kulttuuri- ja luonnonperintö: Osakaava-alueella on valtakunnallisesti tärkeitä esimerkkejä huvila/kesäasunto kulttuurista 1800-luvulta asti. Varhaisimmat huvilat ovat 1800-luvun lopulta, merkittäviä kohteita on myös rakennettu 1900-luvun neljällä ensimmäisellä vuosikymmenellä (AB Sommaröarna - yhtiö) ja sodanjälkeisinä vuosina oli kolmas aktiivinen rakennuskausi. Osayleiskaavan tavoite, alueen kulttuurihistoriallisten ja luonnonarvojen turvaaminen, toteutuu suojelumerkinnoin, rakennustavan ohjauksella ja rajoittamalla rakentamisen määrää ja sijaintia.

Bergön keskiosaa ja Stora Bodön eteläpuoliskoa voidaan pitää pitkälti luonnonvaraisina vaikkakin vuosikymmenten saatossa alueen asukkaat ovat jossain määrin vaikuttaneet alueiden muovautumiseen, esim. hyödyntämällä metsiä rakennusmateriaalin hankintaan, Stora Bodön eteläosan luonnonympäristön tila on viime vuosina heikentänyt epäonnistuneiden metsähoitotoimien ja myrskyvaurioiden takia. Muilta osin on alueen yli satavuotinen hyödyntäminen kesäasumiseen leimannut alueita. Kaksi luonnonsuojelualuetta työntyy Bergössä osayleiskaava-alueelle, Suvisaariston Bergö-Ramsön metsäalueen luonnonsuojelualue (31.7.2009) ja Ramsösundin luonnonsuojelualue (rauhoitettu 1982) joita molempia otetaan huomioon osayleiskaavassa. Stora Bodön eteläpuoliskoa on sekä luontoarvojen (mm. lounaisrannalla sijaitseva rantaniitty) kannalta että maisemallisista syistä syytä jättää mahdollisimman luonnontilaiseksi virkistysalueeksi (V) osayleiskaavassa (metsävauriot korjautuvat aikaa myöden). Sisäsaaristolainen maisemakuva säilytetään vaikka yhdyskuntarakenne tiivistyy jonkun verran.

2.1.2 Maakuntakaava

15. elokuuta 2007 vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa on Bergön ja Fridheminkallio osa-alueet merkitty taajatoimintojen alueiksi, Bergöhön on merkitty viheryhteystarpeita sekä koillis-lounais-suuntaisesti että kaakkois-luoteis-suuntaisesti, nykyinen jätevesitunneli on merkitty kulkemaan Stora Bodön ja Lilla Bodön läpi ja Fridheminkallion eteläisin osa-alue on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue.

Ote Uudenmaan Maakuntakaavasta
Osayleiskaavan raja



Uudenmaan 2. vaihe maakuntakaavassa joka oli ehdotuksena nähtävillä 14.5 - 15.6 2012

2.1.3 Yleiskaava

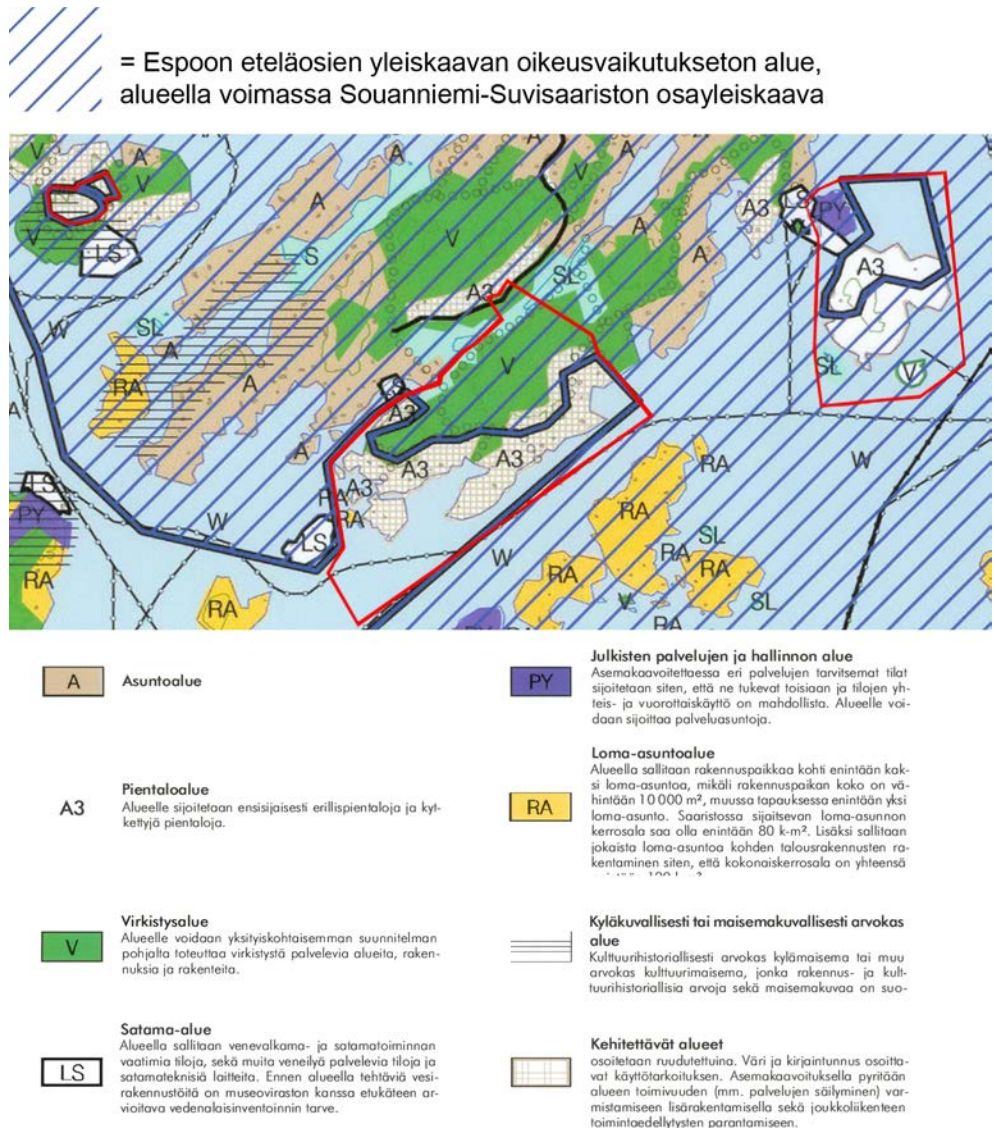
Espoon eteläosien yleiskaava

Pääosin kaava-alueet ovat Espoon eteläosien yleiskaavan alueella. Espoon eteläosien yleiskaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa kaava-alue on merkitty pääosin kehitettäväksi ja uudeksi pientaloalueeksi (A3) sekä virkistysalueiksi. Lounaassa kaksi pientä saarta Bergön lounaiskärjessä on merkitty loma-asuntoaluemerkinnällä (RA) (Rönnkobben) sekä virkistysaluemerkinnällä (V) on osoitettu alue Bergössä sekä Bodökobbenin saari Stora Bodön eteläpuolella. Lisäksi Bergön saarelle on osoitettu virkistysyhteysmerkintä (OOOO). Luonnonsuojelualue-merkinnällä (SL) on osoitettu Bergön saarella Ramsösundin luonnonsuojelualue (maadunlahtikorpi) sekä Stora Bodön lounaispuolella sijaitsevat Morgonpinorna-luodot. Lilla Bodön saareen on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY) sekä satama-alue (LS).

Kaava-alue kattaa Soukanniemi-Suvisaaristo osayleiskaavassa vahvistamattomiksi jääneet alueet, joille ei ole laadittu osayleiskaavaa Soukanniemi-Suvisaaristo osayleiskaavan vahvistamisen jälkeen (Skataholmen-Svartholmen-Braskarna osayleiskaava, saanut lainvoiman 7.2.2007). Kaavaa ei ole vahvistettu mm. Bergön pohjoisosan sekä Stora Bodön eteläosan osalta. Osa suunnittelualueesta kuuluu Soukanniemi-Suvisaaristo osayleiskaava-alueeseen, joka on vahvistettu 6.4.1988 ja saanut lainvoiman 28.6.1989. Lainvoimaisen osayleiskaavassa on merkitty Lilla Bodön saareen YV-2-alue ja LVM-alue, Stora Bodön saareen VL-, V- ja SL- alueet ja Bergön saareen VL-, SL- ja YT-alueet. Soukanniemi-Suvisaaristo osayleiskaava ohjaa asuntorakentamista rakennuspaikkakohtaisesti. Kaavassa on määritelty ohjeelliset rakennuspaikat ja osoitettu suurin sallittu rakennuspaikkakohtainen asuntojen lukumäärä tilaa kohden.

Soukanniemi-Suvisaaristo osayleiskaava ei sisällä määräystä osayleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.
Ote Espoon eteläosien yleiskaava 2030



2.1.4 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 ja se astui voimaan 1.1.2012.

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.

Bergön ja Fridheminkallion luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy/ Esa Lammi 30.11.2011.

Bergön alueella on kolme liito-orava-alueita jotka eivät sijaitse luonnonsuojelualueella. Timmervikenin lahden ja Stakaussin niemen rannoilla ja Gubbängsvikenin lahdesta 300 metriä lounaaseen sijaitsevalla rantaosuudella on lepakoille suotuisa ympäristö ja sitä olisi luontoselvityksen susitusten mukaisesti hyvä säilyttää. Timmervikenin rantametsän kohdalla on sen lisäksi rakennuksia joita tulee tarkistaa, lepakkojen lepopaikkojen varalta, ennen kun niihin kajoaa. Yllä mainituilla alueilla ja niiden läheisyydessä tulee huomioida että lepakkojen lähieläisyydellä tulee välttää kirkkaita ulkovaloja ajalla 1. päivä kesäkuuta - 31. päivä elokuuta

Vaikkakin kosteat tervaleppävaltaiset lehdot eivät ole kovinkaan harvinaisia pidetään suotavana että Stakavikin rantalehto säilytetään luonnontilaisena. Suvisaarentien varressa sijaitseva Kyläpään niitty tulee niittää ja puun taimia tulee poistaa, niin kun on tehty tähänkin asti, jotta alue ei kasvaisi umpeen.

Fridheminkallion kaava-alueenosan länsipäästä löytyi alue jota olisi hyvä pitää pääasiassa luonnonmukaisena lepakkoesiintymän takia. Täällä tulee noudattaa samoja rajoituksia ulkovalaistuksessa, kuin Bergön lepakko-alueella.

Stora Bodön kaava-alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy/ Esa Lammi 15.8.2011

Stora Bodön näyttävin kallioalue on saaren itäreunassa, sen säilyminen rakentamattomana on suotavaa. Kaikki saaren huomionarvoiset lintulajit pesivät lounaisrannalla ja lähiluodoilla. Lounaaseen ja etelään avautua rantaniitty ei täytä luonnonsuojelulain määritelmää suojeltavasta rantaniitystä (vaikka sitä on aikaisemmin sellaiseksi arveltu, Maa ja Vesi Oy 2003). Monipuolinen rantaniitty on kuitenkin paikallisesti arvokas luontokohde. Kohde tulisi merkitä viheralueeksi mutta virkistyskäytön kannalta alueella on liikaa helposti häiriintyviä lintulajeja.

Bergö-Stora Bodö-Fridheminkallio osayleiskaava, Selvitys kulttuurimaisemasta ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä, A-insinöörit Suunnittelu Oy ja Selvitystyö Ahola 9.5.2012.

Selvityksessä esitetään harkittavaksi suojella viisi kohdetta suojeltavaksi maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Esitetyt kohteet ovat kaava-alueella sijaitsevat kolme 1800-luvun huvilarakennusta joista kaksi sijaitsevat Stora Bodöllä (molemmat kiinteistöllä 49-449-1-15) ja yksi Lilla Bodöllä (kiinteistö 49-449-1-227).



Stora Bodön pohjoisrannalla sijaitseva huvila, rakennettu 1877



Stora Bodön länsirannalla sijaitseva huvila, rakennettu 1889-90



Lilla Bodössä sijaitseva huvila, rakennettu 1870-80 luku

Etenkin Stora Bodön huviloiden kulttuurivaikutteisessa pihaympäristössä on näkyvissä jälkiä sekä 1800-luvun alkupuolen torppari- ja muuhun pysyvään asutukseen liittyvästä, saaristolle tyypillisestä pienmuotoisesta omavaras-taloudesta että huvilakulttuurin varhaisvaiheeseen liittyvästä puutarhanhoidos-ta. Saarten rakennuskanta on rakennustaiteellisesti ja – historiallisesti arvokas-ta. Erityisesti Stora Bodön huvilamiljöö on arvokas. Saarten rakennuskanta il-mentää monipuolisesti 1800-luvun lopun huvilakulttuurin rakennustapaa. Stora Bodön huvilat ja myös Lilla Bodön 1870–80-luvulla valmistunut puuhuvila on säilynyt hyvin rakennusaikaisessa asussaan. Huviloiden käyttötarkoitus heijas-tuu niiden romanttisessa koristeellisuudessa ja isoissa verannoissa.

Suojeltaviksi on myös esitetty Stakeudd vuodelta 1912 (kiinteistöllä 49-449-1-25) ja Kabeluddenin huvila (kiinteistöllä 49-449-1-994)



Stakeudd, rakennettu 1912



Kabeludden kesähuvi, rakennettu 1940–50-luku

Kaikissa ehdotetuista kiinteistöistä, paitsi Kabeluddenissa, on jäljellä Suvisäristön 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun alkuperäisen 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

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella suojeltavien rakennusten lisäksi kaava-alueella on yhdeksän rakennuskohdetta joiden säilymistä edistetään kaavassa arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen liitettävien määräyksin. Rakennuksissa sallitaan toimenpiteet, jotka edistävät rakennusten säilymistä ja käyttöä rakennushistoriallisia arvoja vaarantamatta.

Nämä ovat:



Stora Bodö, pikku huvila (Kalliokammaren), rakennettu 1890-luvulla



Stora Bodön itärannan läheisyydessä sijaitsee ns. huvilavahdin talo 1930-L



Solvik, vanha huvila, rakennettu 1910-luku



Solvik, kesämökki, rakennettu 1951



Soludd, kesämökki, rakennettu 1951



Soludd, rantasauna



Stakevik, huvila (asuintalo), rakennettu 1917



Bergbo I, huvila), rakennettu 1917



Flakaholmen, huvila, rakennettu 1920



Styringe, kesämökki, rakennettu 1940-luku

Osayleiskaavassa nämä rakennukset on merkitty sr-2 -merkinnällä (kulttuuri-historiallisten 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 kaupungin-museon lausunto.

2.1.9 Pohjakartta

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

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue koostuu kolmesta osa-alueesta Fridheminkallio, Bergö ja Stora Bodö sekä kahden jälkimmäisen lähi vesialueet. Kaava-alueen pinta-ala on vesialueineen noin 142 hehtaaria. Länsiväylän ja Soukan väylän risteyksestä on maateitse 5 km Fridheminkallioon, 5,5 km Bergöhön ja 7 km Stora Bodön osayleiskaava alueen osaan.

2.2.2 Maanomistus

Kaava-alue on suurilta osin yksityisomistuksessa, Espoon kaupungin omistaa Bergön keski- ja pohjoisosat ja Lilla Bodön saaren.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

2.2.3.1 Maankäyttö

Kaava-alueen 35 kiinteistöstä 19 on sellaista, joissa on joko loma- tai vakituinen asuinrakennus, lisäksi Lilla Bodössä vanha lomarakennus on otettu seura-toiminnan käyttöön. Osayleiskaava alueella on nykyään kolme vakinaista taloutta, ja ne kaikki sijoittuvat Bergön eteläosaan.

Kaava-alueen asuttamisessa merkittävin rooli on ollut loma-asutuksella, jonka jo n. 140-vuotinen historia heijastuu alueen rakennetussa ympäristössä. Vapaa-ajan rakennuksia on 1800-luvun jälkipuolelta ja 1900-luvun eri vuosikymmeniltä. Rakentaminen oli pysähdyksissä 1900-luvun loppu-puolen, vain yksi kesähuvi on valmistunut 1960-luvun jälkeen. 1970-luvulla tai sen jälkeen on rakennettu saunarakennuksia tai saunamökkejä, talousrakennuksia sekä yhdelle tontille yritys-toimintaan liittyen varasto- ja verstaserakennus. Lisäksi yksityisiä kesähuviloita on peruskorjattu.

Alueen rakennukset ovat riippumatta iästään puuverhoiltuja, rakennusten kerrosmäärät vaihtelevat yhden, puolentoista ja kahden kerroksen välillä (I - lu2/3 - II.).

Rakennuskanta, kiinteistönjako ja maanomistus -kartta on liitteenä 4.

2.2.3.2 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Heinäkuussa 2012 oli kaava-alueella yhteensä 7 asukasta (Bergössä kaikki). Bergöntie 22 on 1 työpaikka, jossa on 3 työntekijää (EKN-Group Oy), työpaikatieto perustuu SeutuCD 2009 tietoon.. Maan korkeasta hintatasosta johtuen Suvisaariston väestön keskimääräiset tulot ovat Espoon toiseksi suurimmat Westendin jälkeen.

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 Bergöstä ja Stora Bodöstä maanteitä pitkin vähintään neljä kilometriä.

2.2.3.4 Rakennuskannan sijoittuminen maisemarakenteeseen

Maisemakuvan voimakkaimpia elementtejä ovat meri ja metsä, rakennukset pilkottavat puiden välistä. Suuria korkeuseroja ei ole ja rakennukset ovat melko matalia. Rakennukset sijoittuvat pääasiassa rinnealueille ja pihapiirit avautuvat merelle tiestä pois päin. Alueen vanhimmat rakennukset (jopa yli 100 vuotta) sijaitsevat jonkun verran etäämmällä rantaviivasta (n. 60 m), mielellään tuulisuojassa ja maastollisesti korkealla, pihajärjestelyitä on leimannut sinä aikana vallalla olleet omavaraisuus ihanteet. Nuoremmat rakennukset ovat suunnattu kohtisuoraan merelle riippumatta tuuliolosuhteista ja sijaitsevat yleensä lähempänä rantaviivaa. Rakennuskanta tarjoaa yleiskatsauksen vuorollaan 1800-luvun/1900-luvun taitteen huvilarakentamisesta jokaisen vuosikymmenen huvila- kesämökkirakentamisesta 60-luvulle asti jonka jälkeen alueelle on rakennettu hyvin vähän, lähinnä apurakennuksia.

2.2.3.5 Liikenne

Linja-autolinjat 145K, 145KN ja 145N kulkevat Suvisaarentiellä, päätepysäkki on Suvisaarentien ja Ramsiontien risteyksessä. Suvisaarentie kulkee Bergön osayleiskaava-osa-alueen pohjoisimman kulman kautta, ja siellä on linja-autopysäkki pari. Stora Bodön osayleiskaava-osa-alueelta on lähimmälle busipysäkille runsaat puolitoista kilometriä, Fridheminkallio-alueelta vajaa kilometri.

Kaava-alueen tiet ovat pääasiassa kapeita ja sorapintaisia. Alueen kevytliikennettä ei ole erotettu muusta liikenteestä. Pysäköinti on rakennuspaikkakohtaista.

2.2.3.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Tiet ovat yksityisteitä, joiden tienpitäjinä toimivat yksityiset tienhoitokunnat yhdessä Espoon kaupungin kanssa.

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 keskipöytä 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 tyypillistä

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 paikoitellen avautuvat näkymät kauas merelle ovat maisemakuvassa merkitseviä. Ruovikoituminen on muuttanut maisemakuvaa mantereisemmaksi.

2.2.4.2 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Suurimman osa-alueen Bergön Bergöntien pohoispuoli on rauhoitettu 2009 Bergön–Ramsön luonnonsuojelualueeksi. Suojelualue on metsäistä kallio- ja maastoa jonka korkein kohta kohoaa 24 metriä meren-pinnan yläpuolelle. Kalliot ovat karuja ja niillä vallitsee kanervan, puolukan ja jäkälien luonnehtima kalio- ja kasvillisuus.

Osa-alueen pohjoisosassa on jo aiemmin rauhoitettu Ramsösundin maaduntalahtikorpi. Bergön pohjoisreunalla on lähes meren pinnan tasassa oleva muros- ja laakso. Paikalla on ennen ollut salmi, joka on erottanut Bergön saaren pohjoisemmasta Ramsön saaresta. Salmi on kuivunut maankohoamisen seurauksena, ja käsittää nykyisin eri kehitysvaiheiden luontotyyppisiä ruovikoisista merenlahdesta tuoreen kankaan kuusikkoon. Salmi on rauhoitettu vuonna 1982 ja tunnetaan nimellä Ramsösundin maaduntalahti-korpi. Bergöntien alkupää ylittää molemmat luonnonsuojelualueet. Bergön- Ramsön luonnonsuojelualue rajautuu osa-alueen eteläosassa koko matkan Bergöntiehen.

Bergöntien eteläpuolisen alue on enimmäkseen tuoretta ja kuivahkoa kangasmetsää, jonka puustossa vallitsevat kuusi ja mänty. Rehevämpää lehtomaisen kankaan metsää on niukasti ja rantalehtoa vain pieninä laikkuina parissa paikassa. Bergön rannat ovat kallioisia, kivikkoisia ja niukkakasvisia.

Liito-oravasta on tehty yksittäinen havainto sekä Soukanniemessä että Suvisaariston Ramsössä. Kummaltakaan alueelta ei ole tiedossa pysyvää liito-orava-asutusta, joten erillisen liito-oravaselvityksen tekemistä ei katsottu tarpeelliseksi. Bergön osayleiskaava-alueen parhaiten liito-oravalle soveltuvat metsäkuviot kuuluvat luonnonsuojelualueisiin.

Alueella havaituista lintulajeista tukkasotka ja kivitasku ovat uhanalaisia, tukkasotkia pesi yksi tai kaksi paria Timmervikenin länsipään pikkusaarissa. Kivitaskun reviiri sijaitsi Flakaholmin länsirannan kalliolla. Silmälläpidettävistä lintulajeista tavattiin haahka, isokoskelo sekä rantasipi. Haahkan (2–4 paria) ja isokoskelon (1 pari) pesimäpaikat sijaitsivat Timmervikenin pikkusaarissa ja rantasipin kolme reviiriä hajallaan pitkin rantoja.

Bergön lepakkolajisto on monipuolinen, alueella on havaittu seitsemän Suomessa tavatuista 13 lepakkolajista. Lajit olivat pohjanlepakko, viiksi-/isoviiksisipi (tulkittu kahdeksi lajiksi), vesisiippa, pikkulepakko, isolepakko ja kimolepakko. Alueella sijaitsee todennäköisesti sekä viiksisiippalajin että pohjanlepakoiden lisääntymispaikkoja.

Fridheminkallion osa-alue on pieni, kallioinen metsäalue, jonka läpi kulkee Soukanniemen etelärannalla sijaitsevaan Amiraalinsatamaan johtava Vähänlahdentie. Alueella on muutama pieni kallio- ja kangasmetsä. Puusto on pääasiassa mäntyä mutta alispuustona koivua sekä haapaa. Kalliomaasto jatkuu Vähänlahdentien itäpuolella kapeana, pohjoiseen suuntautuvana harjanteena, joka on samantyyppistä kallio- ja maastoa kuin lännessä.

Fridheminkalliolla ei ole luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppisiä, erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkoja tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Alueella ei myöskään todettu uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja.

Fridheminkallion eteläpuolella varttunut kuusiesiintymä voidaan pitää paikallisesti arvokkaana kohteena. Osa kohteen puustosta on vanhaa, lahoppuuta on melko paljon ja kohteen arvoa lisäävät ylispuina olevat vanhat, kilpi- ja kaarnaiset männyt. Lahoppuun määrää ei arvioitu, mutta sitä on huomattavasti enemmän kuin tavanomaisissa talousmetsissä.

Fridheminkalliossa ei ole liito-oravalle hyvin sopivaa ympäristöä.

Alueen ainoa huomionarvoinen lintulaji oli silmälläpidettäviin lintuihin lukeutuva sirittäjä, joita tavattiin yksi laulava koiras selvitysalueen länsireunasta.

Fridheminkalliolla esiintyi sekä pohjanlepakkoa että viiksisiippalajia. Havaintomäärät alueella olivat kohtalaisen pienet, joten lisääntymisyhdyskuntien esiintyminen selvitysalueella ei ole kovin todennäköistä.

Stora Bodön sisäosassa suoritettiin laajoja epäonnistuneita metsähakkuita talvella 2008/2009, jonka jälkeen arviolta 20–25% hakkuualueelle jäljelle jääneestä puustossa menetettiin myrskyjen johdosta. Myös etelärannan metsässä ovat myrskytuulet kaataneet puita. Stora Bodön kallioalueiden puusto ja rantapuusto on säästynyt pitkälti luonnonvaraisena. Stora Bodön länsiosassa on loivapiirteinen, metsäinen kallioharjanne, joka jatkuu vanhojen huvilarakennusten välissä saaren luoteisrantaan asti. Pohjoisrannan länsipää on vanhaa piha-aluetta. Stora Bodön keskikohdasta itään sijaitsee rantaan ulottuva kosteapohjainen painanne, jonka varrella kasvaa kymmenkunta järeää tervaleppää. Kallioisten rantojen kasvillisuus on niukkaa. Saaren etelärannan puusto on luonnontilasta muutaman kymmenen metrin leveydeltä, rantametsä on enimmäkseen kuusikoista sekametsää, jossa on melko paljon lahoppuustoa ja tuulen kaatamia puita. Vanhoja, kilpikaarnaisia mäntyjä on siellä täällä. Rantaa reunustaa kapea rantaniitty, joka on edustavimmillaan lähiluotojen ja pienen kallioniemen kohdalla. Kallioniemen itäpuolella rantaniitty on vain muutaman metrin levyinen ja kivikkoinen, mutta se kattaa koko rannan. Leveimpien rantaniitykuvioiden kasvillisuus on monipuolista ja vyöhykkeisyys selvää.

Stora Bodön rantaniityllä ei tavattu harvinaisia kasvilajeja. Vesikasvillisuus on etelärannan lahdekkeissa ja luotojen suojaamilla matalilla vesialueilla melko runsasta. Tavanomaisesta poikkeavia lajeja ei todettu.

Stora Bodöllä ei ole liito-oravia.

Eläinten uhanalaisuus tarkastellaan luokittamalla tarkastuksessa olevia lajikkeita neljään luokkaan. CR on ”äärimmäisen uhanalainen”, EN on ”erittäin uhanalainen” VU on ”vaarantunut” ja NT on ”silmälläpidettävä”.

Stora Bodössä on havaittu kaksi vaarantunutta lintulajia, tukkasotka ja kivitasaku. Silmälläpidettäviä oli neljä haahka, tukkakoskelo, rantasipi ja käenpiika.

Stora Bodöstä ei ole tiedossa lepakkoyhdyskuntia. Vanhoissa huvilarakennuksissa sekä ulkorakennuksissa tai kolopuissa voisi olla lepakoiden päiväpiiloja, mutta tällaisesta ei ole saatu havaintoja eikä tietoa saaren kesäasukkailta. Lepakoiden merkittäviä saalistusalueita on kaksi, saaren lounais-eteläreunassa (viiksisiippalajit) ja luoteiskärjessä (vesisiipat)

Lilla Bödön luoteisosa on sataman täyttömaa-kenttää, jota käytetään pysäköintialueena. Lounaisosa on metsää ja piha-aluetta. Lähellä rantaan on vanhalla laiturille ja huonokuntoiselle huvilalle johtava tie, joka on osittain metsittynyt ja muuttuu huvilan kohdalla leveäksi poluksi. Ympäröivä metsä on varttunutta mänty-koivu-sekametsää. Rantapuustossa on koivuja ja nuoria tervaleppiä. Vanhan tiepohjan varrella ja huvilan länsipuolella on useita vanhoja kilpikaarnamäntyjä.

Ainakin yhdessä männyssä kasvaa männynkääpää, joka melko harvinainen vanhojen mäntyjen laji. Lähellä pysäköintipaikkaa kasvaa todennäköisesti istutettu tammi ja nuori lehmusryhmä. Kallion ja pohjoisrannan väliin jää kapea kaistale metsää, jonka puusto on varttuvaa kuusta, haapaa ja mäntyä. Alispuustona on muutamia istutettuja pihtoja ja suomenpihlajia ja kenttäkerroksessa tavanomaista tuoreen kankaan lajistoa.

Lilla Bodön rannat ovat kivikkoisia, itärannalla on myös avokalliota. Rantakasvillisuudessa on tavanomaista merenrantojen lajistoa.

Lilla Bodössä ei ole arvokkaita luontokohteita.

2.2.4.3 Suojeltavat Lajit

Suojeltavien lajien esiintymispaikoista ei ilmennyt. Bergön alueella on yksi kohdallaisen merkittäväksi arvioitu perinnemaisemakohde (Raatikainen & Vaitinen 2003).

2.2.4.4 Kallio- ja maaperä

Kallioperä 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 lahdelmat 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 sijaitsee rantavyöhykkeellä joka kuuluu erittäin heikosti rakennettavaan luokkaan, jolla rakentaminen ei ole suositeltavaa.

Maaperä ja rakennettavuuskartta on liitteenä 8.

2.2.4.5 Pienilmasto

Alue on sijaintinsa takia altis voimakkaalle ilmaston vaihdoksille ja pienilmasto on äärevää. Pienilmastoa muokkaavat tuuli, vesi, jää ja aallokko. Vallitseva tuulensuunta on lounas. Tuulensolia muodostuu Suvisaariston alueelle lähinnä idästä. Kallioalueiden tuulensuojaiset laet voivat olla paikallisesti paahteisia.

2.2.4.6 Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella ei sijaitse pohjavesialueita.

Bergön pohjoisreunalla on lähes meren pinnan tasassa oleva murroslaakso. Paikalla on ennen ollut salmi, joka on erottanut Bergön saaren pohjoisemmasta Ramsön saaresta. Salmi on kuivunut maankohoamisen seurauksena, ja käsittää nykyisin eri suksessiovaiheiden eli kehitysvaiheiden luontotyyppejä ruovikkoisesta merenlahdesta tuoreen kankaan kuusikkoon. Salmi on rauhoitettu vuonna 1982 ja tunnetaan nimellä Ramsösundin maaduntalahtikopi.

Timmerviken on melko luonnontilainen, umpeen kasvava vesialue, jota reunustaa männikköinen ranta-alue. Suurin osa Timmervikenista on järviruovikkoa ja ruo'on valtaamaa rantaniittyä.

2.2.4.7 Maa- ja metsätalous

Metsät ovat pääasiassa hoidettuja.

Stora Bodön on talvella 2008/2009 suoritettu epäonnistuneita metsätöitä, jolloin suuri osa saaren sisäosien puustosta tuhoutui. Hävikkiä kasvattivat sen jälkeen myrskyvauriot.

3 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Tavoiteohjelma

Tavoitteena on laatia osayleiskaava pääasiassa niille alueille, jotka Ympäristöministeriö jätti vahvistamatta Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavassa sekä osoittaa näille alueille tieyhteys. Bergö- Stora Bodö- Firdheminkallio osayleiskaavan suunnittelun pohjana toimii kaupunginvaltuuston 7.4.2008 hyväksymä Espoon eteläosien yleiskaava.

Osayleiskaavalla mahdollistetaan alueella ympärivuotinen asuminen. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Alueen mitoittamisen lähtökohdat muokataan Skataholmen-Svartholmen-Braskarna osayleiskaavassa käytetyistä periaatteista, vahvistetun Suvisaariston osayleiskaavaa soveltavia mitoitusperiaatteita sekä niitä periaatteita, joita on noudatettu poikkeamislupien myöntämisessä Soukanniemi-Suvisaariston

alueella.

Osayleiskaavassa osoitetaan maanpinnan ja lattian korkeusasemamääritykset mahdollisten tulvahaittojen minimoimiseksi rantarakentamisessa. Rakennuksen alimman lattiatasen korkeusasemaksi määrätään vähintään + 3 metriä keskiveden korkeudesta.

Yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteisen ohjaamisen ohella tavoitteena on pyrkiä turvaamaan alueen luonto-, maisema- ja rakennetun ympäristön arvot ja huomioimaan niiden erityispiirteet alueen suunnittelussa.

3.2 Osallisten tavoitteet

Yleinen mielipide osayleiskaava-alueen kiinteistönomistajien keskuudessa on että alueen nykyluonnetta tulee varjella mutta hallittua lisärakentamista, nimenomaan ympärivuotista asumista varten, tulee mahdollistaa. Lisärakennusoikeutta toivotaan usein perillisiä varten.

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 mitoitusperiaatteita 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 m² tilalle ja kaksi yli 6000 m² tilalle. Tästä pääsäännöstä on poikettu tilan muodon, sijainnin, tieliittymämahdollisuuksien, maastollisten, maisemallisten tai näihin verrattavien syiden vuoksi, mikäli se on ollut kaavallisesti tarkoituksenmukaista.

Bergö-Stora Bodö-Fridheminkallio - osayleiskaava-alue on kooltaan 142 ha, 84,8 ha ilman vesialueita. Asuinalueiden tehokkuusluku on $e=0,08$, kokonaiskerrosala on n. 31 400 k-m², aluetehtokkuus ilman vesialueita on $e_a=0.037$.

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 vähintään 2 m korkeuskäyrän yläpuolelle ja vähintään 20 m:n etäisyydelle rantaviivasta, siellä missä avautuu pitkiä näkymiä avomerelle on merkitty suojaetäisyydeksi rakentamiselle 40 m rantaviivasta. Lisäksi kaavassa edellytetään rakentamisen sekä piha-alueiden muokkaamisen sovittamista maisemakuvaan. Maisemaa merkittävästi muuttavaa toimenpidettä varten tulee hakea MRL 128§:n mukainen maisematyö lupa. Alimman lattiatasen on oltava vähintään 3 metriä keskiveden pintaa korkeammalla. Maanpinnan ja lattian korkeusasemamääräykset on lisätty tarkistettuun osayleiskaavaehdotukseen mahdollisten tulvahaittojen minimoimiseksi rantarakentamisessa.

Alueen kerrosluvuksi on merkitty II. Asuinrakennus olisi hyvä sijoittaa rakennuksen harja korkeuskäyrien suuntaisesti, jos rakennusprojektilla on useampia harjansuuntia niin yksi niistä olisi syytä olla korkeuskäyrien suuntainen (kts. havainnepiirros).

Osayleiskaava pyrkii ohjaamaan rakentamista ja alueiden muuta käyttöä niin, että alueen suvisaaristolainen ilme säilyy. Metsäiset rannat tulee säilyttää luon-

nonmukaisina. Kaislikkoiset rannat, joita halutaan ruopata ja täyttää tulee käsitellä alueelle ominaiseen tapaan. Maisemaa merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin tarvitaan maisematyölupa. Pihapiirit tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen, ja käsitellä niin että maiseman luonne ei merkittävästi muutu.

4.3.1.2 Virkistysalueet

Bergön sisäosien luonnonsuojelualueet (Bergö-Ramsö metsäalueen luonnonsuojelualue ja Ramsösundin luonnonsuojelualue) soveltuvat hyvin virkistyskäyttöön ja sekä Stora Bodön eteläosaan että Fridheminkallion lounasosaan on osoitettu lähivirkistysalueita (VL).

4.3.2 Liikenne

Bergö

Olemassa olevat tiet säilyvät. Uusia teitä ovat Solvikudden, Bergön laituri, Stakavikintie, Stakavikinpolku ja Bergön Flakaholm joka yhdistää sillalla Bergötä Flakaholmaan. Katualueiden leveydet vaihtelevat 11-8-7-6 metrin välillä.

Stora Bodö

Bodöntie jatketaan Lilla Bodöltä Stora Bodölle Bodön sillan avulla. Stora Bodölä Bodöntieltä lähtee tiet Bodönranta ja Bodönkallio

Fridheminkallio

Olemassa oleva Vähänlahdentie säilyy.

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. Bergö on suurimmilta osin normaalisti rakennettava. Stora Bodö on kauttaaltaan normaalisti rakennettava. Fridheminkallio on normaalisti rakennettava paitsi uloimmat itä- ja länsikärjet. Radonin esiintymisen mahdollisuus tulee ottaa suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon.

4.4 Luonnonympäristö

Alueen luonnonmukaista ympäristöä pyritään säilyttämään edellyttämällä että luonnonympäristöä ei muuteta yhtään enemmän kun tulevat rakennusprojektit edellyttävät. Osayleiskaavassa merkityt rantojen suojavyöhykkeet ja luonnonsuojelualueet tulee säilyä luonnonmukaisina.

4.5 Suojelukohteet

4.5.1 Rakennussuojelu

A-Insinöörit Suunnittelu Oy ja Selvitystyö Ahola teki selvityksen ”Bergö – Stora Bodö – Fridheminkallio osayleiskaava, selvitys kulttuuri maisemasta ja rakennetusta kulttuuri-ympäristöstä 9.5.2012”. Selvityksessä on esitetty viisi kohdetta esitetty MRL 41§ 2 momentin nojalla kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi suojeltavaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella suojeltavien rakennusten lisäksi on yhdeksän rakennuskohdetta joiden säilymistä edistetään kaavassa arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen liitettävien määräyksin. Rakennuksissa sallitaan toimenpiteet, jotka edistävät rakennusten säilymistä ja käyttöä rakennushistoriallisia arvoja vaarantamatta (ks. kohta 2.1.8).

4.5.2 Luonnon- ja maisemansuojelu

Alueen luontoselvitykset on tehnyt Ympäristösuunnittelu Enviro Oy/Esa Lammi, ”Bergön ja Fridheminkallion luontoselvitys 30.11.2011” ja ”Stora Bodön luontoselvitys 15.8.2011”.

Bergön osa-alueen sisäosa on metsäistä kalliomaastoa, joka on rauhoitettu Bergön–Ramsön luonnonsuojelualueeksi, osa-alueen pohjoisreunassa on rauhoitettu Ramsösundin maaduntalahtikorven luontosuojelualueen osaksi. Bergön ja Fridheminkallion kaava-alueen osissa on löytynyt lepakoille suotuisia alueita joita on kaavassa otettu huomioon.

Stora Bodön luoteisalueella oleva rantaniitty ja sen linnusto on paikallisesti merkittävä luontokohde, vaikkakin se ei täytä luonnonsuojelulain määritteiden mukaan suojeltavaa rantaniittyä sitä on otettu huomioon kaavasunnitelmassa samoin kun saaren itäreunalla oleva komea kallioalue.

4.6 Nimistö

Kaava-alueen nykyinen ja kaavasunnitelmaan kirjattu uusi nimistö perustuu molemmat alueen lahtien ja saarien nimiin.

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. Maan korkea hinta vaikuttaa asukkaiden valikoitumiseen.

5.1.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen: tiivistymiseen / hajaantumiseen, rakenteen uusiutumiseen

Osayleiskaava-alueella on tällä hetkellä n. 20 asuinrakennusta. Toteutuneen kaavan alueella niitä tulee olemaan 100-120 eli kuusi-seitsemänkertainen määrä. Alue tiivistyy huomattavasti nykyisestä, mutta tulee säilymään väljästi rakennettuna pientaloalueena. Suuri osuus nykyisestä rakennuskannasta ovat merkillepantavia esimerkkejä 1890-1940 lukujen kesähuvila-arkkitehtuurista, useat niistä suojataan kaavassa kulttuurihistoriallisin perustein. Nykyinen tiestö säilyy, mutta laajentuu jonkun verran.

5.1.3 Vaikutukset maisemakuvaan

Alueen ulkopuolelta katsottuna maisemakuvaa tulevat hallitsemaan meri ja metsä. Tavoitteena on sopeuttaa rakennukset maisemaan maisemakuvaa suuresti muuttamatta. Kaavassa merkityt suojaetäisyydet rantaviivasta tulee varmistamaan että näkymät alueelle mereltä käsin ei suuresti muutu kaavan toteutumisen myötä. Jonkin verran vaikutusta maisemaan tulee olemaan Stora Bodölle johtavalla uudella sillalla, joka tulee näkymään lyhyelle pätkälle idänpuoleista laivaväylää, mutta ei juurikaan lähisaariin tai olevalle asutukselle. Flakaholmenin uusi silta sijoittuu maisemallisesti paikkaan, jossa ei avaudu pitkiä näkymiä.

5.1.4 Vaikutukset asumiseen ja palveluihin

Kaava-alueella on tänä päivänä n. 20 asuinrakennusta joita käytetään joko kesäasuntoina tai ympärivuotiseen asumiseen. Osayleiskaavan vahvistumisen myötä mahdollistuisi n. 80 - 100 uuden pientalon toteutuminen. Asukkaita tulee olemaan niin vähän, että se ei riittäne palvelutarjonnan parantamiseen.

5.1.5 Vaikutukset virkistykseen

Pientaloalueiden osalta osayleiskaavan toteutuminen sulkee rannat ja metsät entistä tiiviimmin vain asukkaiden käyttöön, mutta viheralueiden myötä pääsy meren äärelle helpottuu. Stora Bodön eteläosa rantoineen kaikkineen avautuu yleisölle ja Bergössä Stakavikinpolku ja Bergönlaiturin jatkeena oleva kävelyreitti johtaa Bergöntieltä meren rannalle.

5.1.6 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asutuksen lisääntyminen kasvattaa alueen kokonaisliikennemäärää. Uusien asukkaiden määrä tulee olemaan niin pieni, että se ei riitä parantamaan joukko liikenteen 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 kuivattaa rakennuspaikkoja ja vähentää luonnonmukaisia alueita, puuston määrä voi vähentyä jonkun verran, joka lisää alueen tuulisuutta. Kaavassa osoitetut suojelu- ja virkistysalueet sekä luonnonmukaisina säilytettävät rakennuspaikkojen osat mahdollistavat alueen rantaniittyjen ja metsien säilymisen suurilta määrin.

5.2.2 Vaikutukset talouteen

Kasvava liikenne kasvattaa tiestön ylläpitokustannuksia. Kustannuksia aiheuttavat nykyisten tiealueiden parantaminen ja uusien teiden sekä siltojen rakentaminen.

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

Hyvin pieni osa alueesta on vaikeasti rakennettavaa, jolloin sillä tulee olemaan hyvin vähäinen vaikutus alueeseen liittyviin kustannuksiin.

6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Osayleiskaavan mahdollistama asuinrakentaminen käynnistyy todennäköisesti vähitellen kaavan hyväksymisen jälkeen. Poikkeamislupamenettelyn 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.

Bergön länsiosan maanomistajien kaavoitushakemus on saapunut 25.10.2007. Maanomistajan kaavoitushakemus Soukanniemessä sijaitsevalle kiinteistölleen on saapunut 13.8.2009. Kaava on merkitty kaavoituksen työohjelmaan syksyllä 2008 nimikkeellä Bergö - Stora Bodö osayleiskaava. Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2009 nimikkeellä

Bergö-Stora Bodö - osayleiskaava sekä vireilletulokuulutuksessa kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa 25.11.2009.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osayleiskaavaa varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä 9.

7.3

Suunnittelu

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa kaavan valmistelusta on vastannut Mirkka Katajamäki, vuoden 2010 lopusta lähtien Christian Ollus. Liikenteen osalta suunnittelussa on ollut mukana suunnitteluinsinööri Juhani Lehikoinen. Osayleiskaavan on piirtänyt suunnitteluavustajat Mia Saarelma ja Samu Lehtolainen.

7.4

Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

4.12.2006

Stora Bodön maanomistaja sopi Kaupunkisuunnittelukeskuksen edustajien kanssa kaavoitusmahdollisuuksien kartoittamisesta.

25.10.2007

Bergön länsiosan maanomistajien kaavoitushakemus saapui.

15.2.2009

Soukanniemen maanomistajan kaavoitushakemus saapui.

25.11.2009

Osayleiskaava kuulutettiin vireille Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladet.

22.1.2010

Osallistumis- ja Arviointisuunnitelma hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

15.2.2010

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus
Osayleiskaavan lähtökohtia esitettiin.

29.3.2010

Kaupunginhallitus hyväksyi tavoiteohjelman.

16.5.2011

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus
Esittelyssä oli liikenteellinen tutkielma missä käsiteltiin osayleiskaava-alueen liikenne ratkaisut ja sen liikenteellinen liittyminen ympäröiviin alueisiin.

5.9.2011

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus
Esittelyssä osayleiskaavan liikenneteknistä tarkastelua sekä alueen kulttuuri- maisema ja rakennettu kulttuuriympäristöselvitystä.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS
Asemakaavayksikkö

Christian Ollus
Projektipäällikkö, Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö