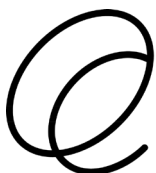


MÖKILLE VAI KOTIIN? - NÄKÖKULMIA LOMA-ASUNTOJEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMISELLE



**ESPOO
ESBO**

Espoon kaupunki
Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja 3/2019

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus / Yleiskaavayksikkö
31.8.2018

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI

Asiakaspalvelu p. (09) 816 25000
Julkaisu verkossa www.espoo.fi/yleiskaava

Tekijät:

Jatta Lahtinen	Teknisen alan harjoittelija
Seija Lonka	Yleiskaavasuunnittelija
Minna Hietanen	Erikoissuunnittelija
Paula Kangasperko	Arkkitehti

Analyysikartat:

Jatta Lahtinen	Teknisen alan harjoittelija
----------------	-----------------------------

Taitto:

Jatta Lahtinen	Teknisen alan harjoittelija
Mirella Seppä	Suunnitteluavustaja

Kansi:

Jatta Lahtinen	Teknisen alan harjoittelija
Mirella Seppä	Suunnitteluavustaja

Raportin valokuvat:

Espoon kaupunki

ISBN 978-951-857-857-7

ESIPUHE

Tässä raportissa tarkastellaan loma-asuntojen mahdollisten käyttötarkoitusten muuttamisen vaikutuksia muun muassa Espoon yhdyskuntarakenteeseen ja talouteen. Työ on toteutettu paikkatietoanalyysien avulla ja tarkastelussa on huomioitu luonnonympäristöön, palveluihin ja infrastruktuuriin liittyviä tekijöitä.

Toivon kiinnostavia lukuhetkiä tämän selvityksen parissa!



Essi Leino

yleiskaavapäällikkö

SANASTO

Kesämökki

Kesämökillä tarkoitetaan kiinteästi sijaintipaikalleen rakennettua vapaa-ajan asuinrakennusta tai asuinrakennusta, jota käytetään loma- tai vapaa-ajan asuntona. Liiketoimintaa palvelevia lomamökkejä, lomakyläjen rakennuksia ja siirtolapuutarhamökkejä ei lueta vapaa-ajan asuinrakennuksiksi.

Kesämökeiksi luetaan kaikki rakennukset, joiden käyttötarkoitus vuoden viimeisenä päivänä on vapaa-ajan asuinrakennus tai joita kyseisenä ajankohtana käytetään vapaa-ajan asuntona.

Kesämökit eivät kuulu rakennuskantaan. (Suomen virallinen tilasto 2018).

Kerrosala

Kerrosalaan lasketaan rakennuksen kerroksen pinta-alat ja se ullakon tai kellarikerroksen, jossa on asuin- tai työhuoneita tai muita rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja (Suomen virallinen tilasto 2018).

Rakennuksen käyttötarkoitus

Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään (Suomen virallinen tilasto 2018).

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella tarkoitetaan asunnon käytön muuttamista toiseen tarkoitukseen. Esimerkiksi vapaa-ajan asunto voidaan muuttaa vakituiseen asuinkäyttöön tekemällä tarvittavat muutokset esimerkiksi jätevesijärjestelmään, lämmitykseen tai varustelutasoon.

Suunnittelutarvealue

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 16 § mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttävät tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä, tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (MRL 132/1999).

Poikkeamispäätös

Kaavasta poikkeaminen vaatii poikkeamispäätökset. Mikäli rakentamisessa halutaan poiketa kaavasta tai muista maankäyttö- ja rakentamislain mukaisista tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, kuten rakennusjärjestyksestä, tarvitaan ennen rakennuslupaa poikkeamispäätös. Poikkeamispäätöstä haetaan kunnalta. (Ympäristöministeriö 2017).

Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 14 § mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asema-kaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. (MRL 132/1999).

Rakennuslupa

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 § mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä on vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika. (MRL 132/1999).

Asunto

Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jonka huoneistoala on vähintään 7 neliometriä. Jokaisella asunnolla on oltava oma välitön sisäänkäyntinsä. Sisäänkäynniksi luetaan esim. omakotitaloissa erillinen ns. ulkoveranta (eteinen). Mikäli käynti asuinhuoneistokokonaisuuteen tapahtuu toiseen asuinhuoneistoon varsinaisesti kuuluvien tilojen läpi, ei edellistä pidetä erillisenä asuinhuoneistona, vaan nämä kokonaisuudet muodostavat yhden asuinhuoneiston. (Suomen virallinen tilasto 2018).

Siirtolapuutarha / ryhmäpuutarha

Siirtolapuutarha on puutarhavihjelykseen varattu alue, joka on jaettu keskimäärin 250-500 m² suuruisiin palstoihin. Palstalla sijaitsee pieni mökki. Siirtolapuutarha-alue sijaitsee useimmiten taajamassa tai sen liepeillä. (Siirtolapuutarhaliitto 2018). Siirtolapuutarhaan kuuluu mökki, mikä ei ole ryhmäpuutarha-alueelle välttämätöntä.

YKR - Yhdyskuntarakenteen seurannan aineistot

Yhdyskuntarakenteen seurannan aineistot (YKR) on Suomen ympäristökeskuksen tuottama aineistokokonaisuus. Aineisto koostuu 250m x 250m -ruuduista ja sen avulla voidaan seurata yhdyskuntarakenteessa tapahtuvia pitkän aikavälin muutoksia. Aineistossa yhdyskuntarakenne on jaettu taajamiin, kylämaisiin alueisiin ja maaseutualueisiin. Raportissa käytetyssä luokittelussa yhdyskuntarakenne on jaettu taajamiin, kyliin, pienkyliin ja maaseutualueisiin. (Suomen ympäristökeskus 2016).

SISÄLLYSLUETTELO

1. TYÖN TAUSTA JA TAVOITTEET	7
2. TYÖVAIHEET JA MENETELMÄT	7
3. VAPAA-AJAN ASUNTOJEN NYKYTILANNE.....	8
4. VAPAA-AJAN ASUNTOJEN SJOITTUMINEN ESPOOSSA	10
4.1 Luonnonympäristö.....	11
4.2 Palvelut.....	25
4.3 Infrastrukturi	31
5. KAAVOITUSTILANNE	44
5.1 Vapaa-ajan asuntojen suhde maakuntakaavaan.....	44
5.2 Vapaa-ajan asuntojen suhde yleiskaavaan	45
5.3 Vapaa-ajan asuntojen suhde asemakaavaan.....	57
6. SIIRTOLAPUUTARHA-ALUEET	58
7. YHTEENVETO	62
7.1 Ensimmäisen tarkasteluvaihtoehdon tulokset	62
7.2 Toisen tarkasteluvaihtoehdon tulokset	63
8. LÄHTEET	65

1. TYÖN TAUSTA JA TAVOITTEET

Raportin tavoitteena on selvittää loma-asuntojen sijoittuminen Espoossa, sekä tutkia paikkatietoaineistojen avulla, millaisia vaikutuksia mahdollisilla lomarakennusten käyttötarkoituksen muutoksilla olisi esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen ja kaupungin talouteen.

Työ on toteutettu paikkatietoanalyysien avulla, ja tarkasteluissa on tutkittu luonnonympäristöön, palveluihin ja infrastruktuuriin liittyviä tekijöitä kesän 2018 aineistoilla. Jokainen analyysitulokset on esitetty raportissa karttana. Yksityisyydensuojan ylläpitämiseksi loma-asuntojen sijaintia ei esitetä pisteinä, vaan 250m x 250m -kokoisina ruutuina.

Erillisen vapaa-ajan asunnon muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön tarkoittaisi vapaa-ajan asunnon varustelutason parantamista. Myös kunnan tulisi huolehtia tarvittavan infrastruktuurin rakennuttamisesta. Esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain 137 § mukaan rakennusluvan saamiseksi rakennettavalta alueelta edellytetään yhdyskuntateknistä verkostoa, liikenneväyliä, liikenneturvallisuutta sekä palveluiden saavutettavuutta (MRL 132/1999). Kunnan tehtävänä on kustantaa tarvittava yhdyskuntatekninen verkosto sekä liikenneväylät vakituiseen asumisen alueille. Tavoitteena ei ole kuitenkaan edistää hajakenttämistä, minkä takia yhdyskuntateknisen verkoston ja liikenneväylien kehitys ohjataan olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Taloudellisesti kannattavinta olisi sallia käyttötarkoituksen muutokset alueilla, joissa tarvittava infrastruktuuri on jo saatavilla. Tällöin käyttötarkoituksen muutokset tukisivat myös Espoon tulevaisuuden kehitystavoitteita. Espoon strategisena tavoitteena on kehittää kaupunkia kestävä kehityksen mukaisesti. Maankäytöllisesti tämä tarkoittaa esimerkiksi kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä raideliikenteeseen tukeutuvaa verkostomaista kaupunkirakennetta. Strategiassa mainitaan myös uusien alueiden rakentaminen, tukeutuen jo olemassa olevaan kaupunki- ja paikalliskeskusrakenteeseen. (Espoo-tarina 2017).

Uudenmaan liiton julkaisun Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen Uudellamaalla (2012a) mukaan lomarakennusten käyttötarkoituksen muutoksia haettiin 2000-luvulla vuosittain noin 30-40 kpl. Lisäksi selvityksissä havaittiin, että useassa loma-asunnossa asu-

taan ympärivuotisesti, vaikka rakennus olisikin käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajan asuntona (Uudenmaan liitto 2012a).

Selvitystä lukiessa tulee huomioida, että analyysit on toteutettu toteuttamisajankohdan tiedoilla. Tiedot voivat muuttua esimerkiksi koulujen ja päivittäistavarakauppojen osalta. Tulokset ovat suuntaa antavia, ja ne ohjaavat lopullista päätöksentekoa. Tekstissä loma-asunnon vaihtoehtoisina ilmauksina ovat vapaa-ajan asunto, erillinen vapaa-ajan asunto, mökki, kesämökki tai kesäasunto.

2. TYÖVAIHEET JA MENETELMÄT

Työ aloitettiin vastaaviin loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutos -selvityksiin tutustumisella, tarvittavan aineiston hankinnalla sekä paikkatietokannan luomisella. Paikkatietoaineiston hankinnan jälkeen aineistoa analysoitiin erilaisten analyysimenetelmien avulla. Menetelminä ovat olleet muun muassa SQL-kyselyt, sekä puskuri- ja saavutettavuusanalyysit. Käytetyn aineiston tuottajina ovat olleet Espoon kaupunki, Maanmittauslaitos, Museovirasto, Suomen ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helsingin seudun liikenne ja Helsingin kaupunkimittausosasto. Kulttuuriympäristöjen tarkastelussa on hyödynnetty erityisesti Elias Härön (1991) ja päivittäistavarakauppa-analyysissa A.C. Nielsenin (2018) tuottamaa aineistoa. Jokaiseen karttaan on merkitty lähdeviitteeksi aineistontuottajan nimi sekä julkaisuvuosi. Työssä on hyödynnetty myös Espoon kaupungin rakennuslupatietoja käyttötarkoituksen muutos -hakemusten tarkastelussa. Analyysissa käytetyt paikkatieto-ohjelmat ovat olleet QGIS ja MapInfo. Tulokset antavat yleispiirteisen kuvan Espoon loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollisuuksista vakituksiksi asunnoiksi.

Käytetyssä datassa voi olla yksittäisiä puutteita, mikä tulee huomioida tulosten tarkastelussa. Puutteita voi olla esimerkiksi vanhojen rakennusten rakennusvuosissa. Joidenkin rakennusten rakennusvuodeksi on saatettu merkitä vuosi 1900, vaikka todellisuudessa rakennusvuosi on tuntematon.

3. VAPAA-AJAN ASUNTOJEN NYKYTILANNE

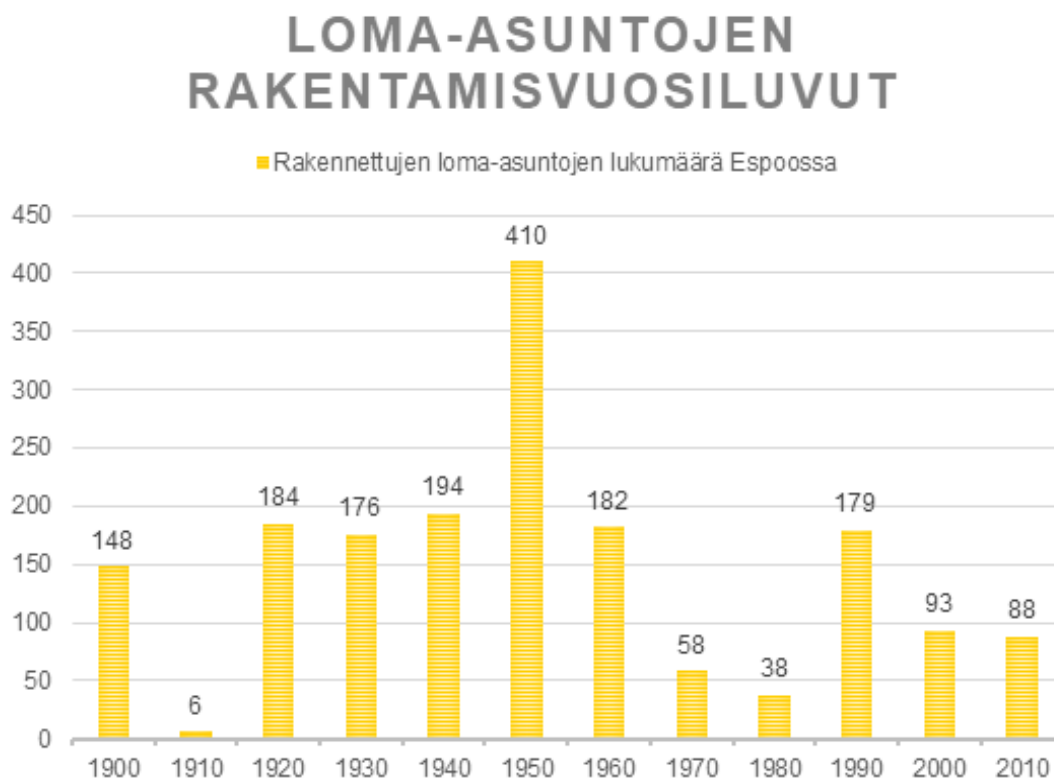
Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2017 Suomessa sijaitsi 507 200 kesämökkiä. Eniten kesämökkejä on Kuopiossa, toiseksi eniten Mikkeliissä ja kolmanneksi eniten Paraisissa. Espoo sijoittuu koko Suomen mökkivaltaisimpien kuntien vertailussa sijalle 112. Tilastojen mukaan Espoossa sijaitsee 1 661 kesämökkiä. (Suomen virallinen tilasto 2018).

Espoon kaupungin rakennusrekisterin mukaan Espoossa sijaitsi vuonna 2018 yhteensä 1 761 erillistä vapaa-ajan asuntoa (Espoon kaupunki 2018). Ero Tilastokeskuksen ja Espoon kaupungin loma-asuntojen lukumäärän välillä johtuu mahdollisesti aineiston luokitteluerosta. Tilastokeskuksen määritelmän mukaan, kesämökillä tarkoitetaan ”kiinteästi sijaintipaikalleen rakennettua vapaa-ajan asuinrakennusta tai asuinrakennusta, jota käytetään loma- tai vapaa-ajan asuntona”. Kesämökiksi ei luokitella rakennuksia, jotka ovat esimerkiksi siirtola-puutarhamökkejä, lomamökkejä tai lomakylä-rakennuksia (Suomen virallinen tilasto 2018). Espoon rakennusrekisterissä erillisiin vapaa-ajan asuntoihin kuuluvat myös siirtola-puutarhamökit. Vuokrattavat lomamökit ovat rekisterissä omana luokkanaan.

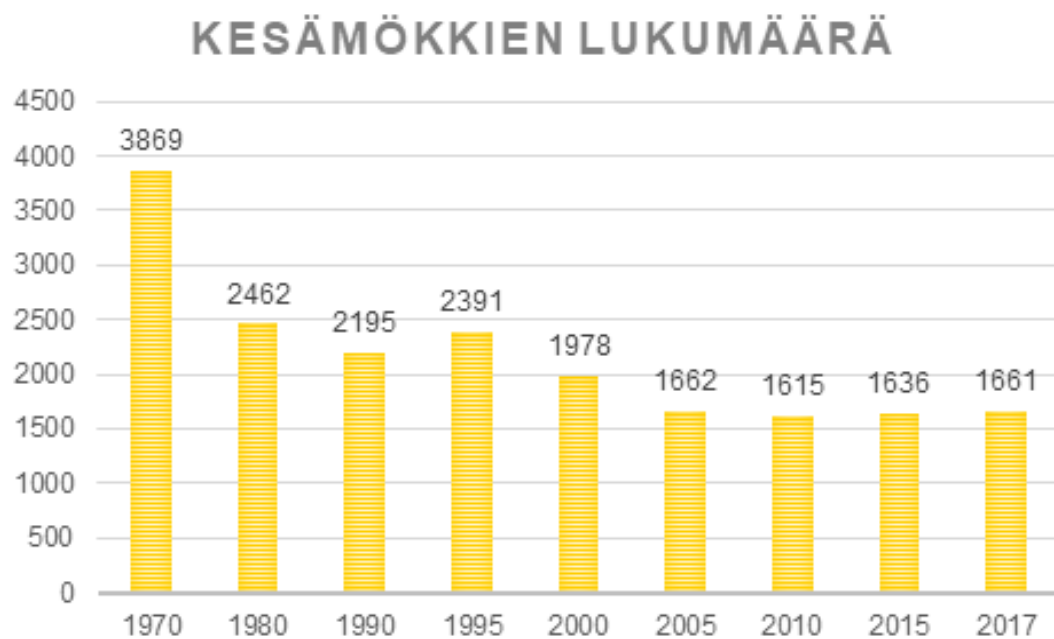
Merkittävimmät vapaa-ajan asuntojen rakentamisvuosikymmenet ovat olleet 1920-, 30-, 40-, 50-, 60-, ja 1990-luvut, joista merkittävin on 1950-luku (taulukko 1.). Tuolloin erillisiä vapaa-ajan asuntoja valmistui yhteensä 410, mikä on noin neljännes kaikista Espoon erillisistä vapaa-ajan asunnoista. Merkittävimmät notkahdukset loma-asuntojen rakentamisessa ovat olleet 1970- ja 80-luvuilla. Viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana uusia loma-asuntoja on rakennettu noin 200 kpl. Tilastoja tarkasteltaessa on huomioitava, että ne loma-asunnot, joiden rakennusvuotta ei ole tiedossa, rakentamisvuodeksi on merkitty vuosi 1900. Lisäksi loma-asuntoja saattaa todellisuudessa olla enemmän, sillä kaikkia loma-asuntokäytössä olevia rakennuksia ei ole rekisteröity loma-asunnoiksi. On myös todennäköistä, että osa vapaa-ajan asunnoiksi rekisteröidyistä rakennuksista sijaitsevat osana suurempaa kiinteistöä, eivätkä toimi varsinaisina kesäasuntoina.

Taulukossa 2. on esitetty Tilastokeskuksen aineisto Espoossa olevien kesämökkien lukumäärästä tarkasteluvuosien aikana. Kesämökkien lukumäärä on vähentynyt tasaisesti vuodesta 1970 vuoteen 2017 saakka. Vuonna 1970 Espoossa sijaitsevia kesämökkejä oli yhteensä 3 869, mutta vuonna 2017 lukumäärä oli vähentynyt noin 57 % (1 661 kesämökkiä). Syy kesämökkien lukumäärän laskulle saattaa olla esimerkiksi kesämökkien käyttötarkoituksen muutos tai rakennusten purku.

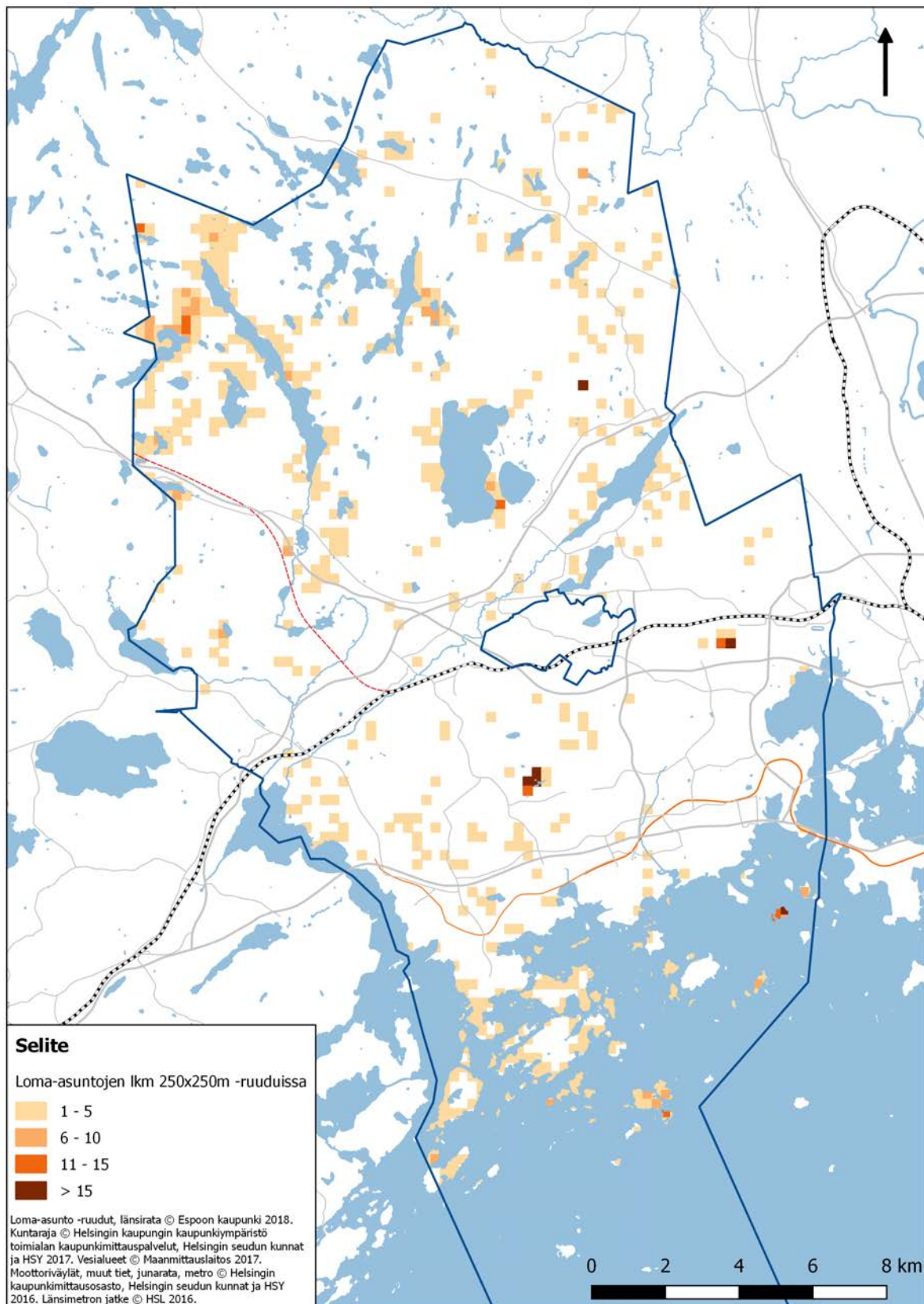
Taulukko 1. Espoossa sijaitsevien loma-asuntojen rakentamisvuosiluvut ja rakennettujen loma-asuntojen lukumäärä vuosilukua kohden. Kaikkia loma-asuntoja ei ole tilastoissa (lähde: Tilastokeskus 2018).



Taulukko 2 Kesämökkien lukumäärä eri tarkasteluvuosina (lähde: Tilastokeskus 2018).



4. VAPAA-AJAN ASUNTOJEN SIOITTUMINEN ESPOOSSA



Kuva 1. Loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä koko Espoon alueella 250m x 250m -ruuduissa.

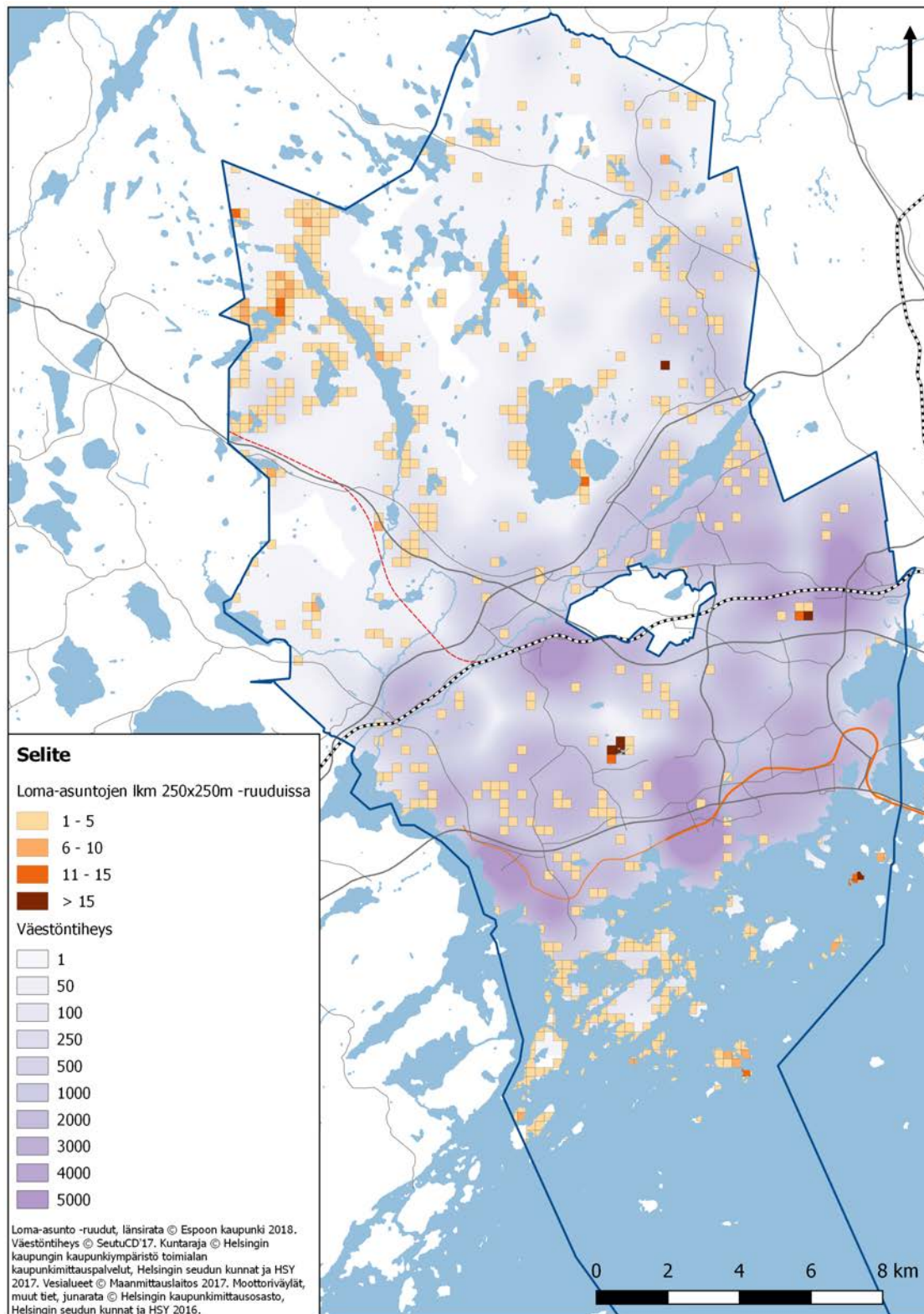
Loma-asuntoja sijaitsee lähes tasaisesti koko Espoon alueella (kuva 1). Merkittävimmät loma-asuntojen keskittymät sijaitsevat Luoteis-Espoossa Nuuksion ympäristössä ja sen lähialueilla. Toinen merkittävä loma-asuntojen keskittymä sijaitsee saaristossa.

Yksityisyydensuojan ylläpitämiseksi loma-asuntojen sijainti esitetään 250m x 250m -kokoisten ruutujen avulla. Loma-asuntojen lukumäärää kuvataan värien eri tummuusasteilla. Tummalla värillä merkityt loma-asuntoruudut sijaitsevat esimerkiksi Puolarmarin ja Säterin ryhmäpuutarha-alueilla, Lambertinniityssä, sekä Siikajärven ja Pitkäjärven ympäristössä.

Saaristossa merkittävin loma-asuntojen tihentyminen sijaitsee Vehkasaassa. Edellä mainitusta alueista Lambertinniityn alue on asemakaavoitettu AO2-alueeksi. Siikajärven ja Nuuksion Pitkäjärven ympäristössä loma-asuntoalueiksi merkittyjä RA-alueita on runsaasti. Espoon loma-asuntoalueilla (RA) sijaitsee yhteensä 773 loma-asuntoa. Vapaa-ajan asuntojen sijoittumisesta eri kaava-alueille tarkastellaan yksityiskohtaisemmin 5. kappaleessa.



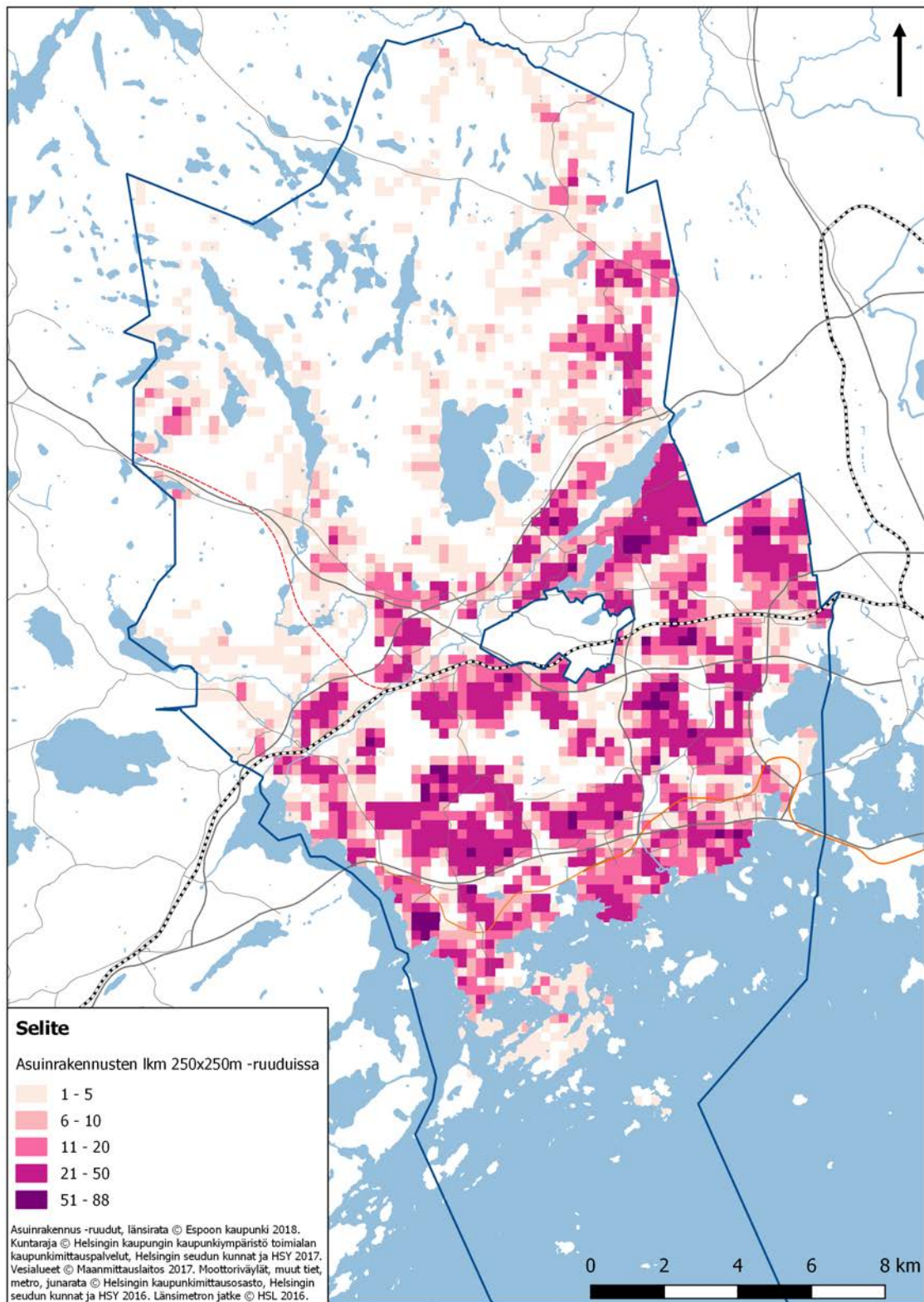
Kuva 2. Siikajärvellä sijaitseva loma-asunto.



Kuva 3. Espoon väestötiheys kilometrin tarkastelusäteellä sekä loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä 250m x 250m -ruuduissa.

Kuvassa 3. on vertailtu väestötiheyttä suhteessa loma-asuntojen sijaintiin. Vertailusta voidaan havaita, että osa loma-asunnoista sijaitsee lähellä merkittäviä väestökeskittymiä. Tarkastelussa tulee huomioida, että suurien väestökeskittymien läheisyydessä sijaitsevilla loma-asuntoruuduissa, loma-asuntojen luku-

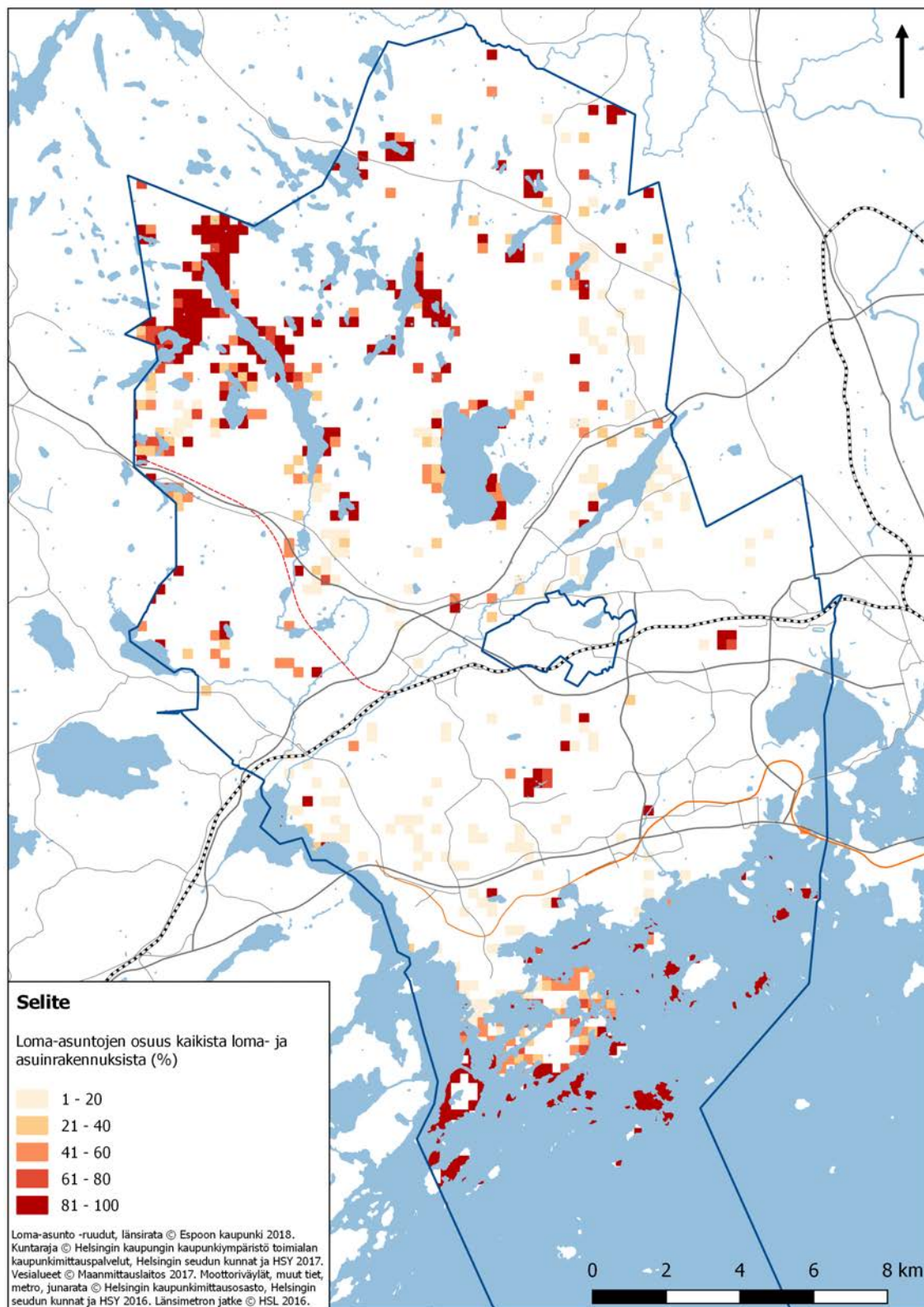
määrä on yhdestä viiteen. Nämä loma-asunnot voivat mahdollisesti kuulua samaan kiinteistöön vakituisen asuinrakennuksen kanssa. Merkittävimmät loma-asuntokeskittymät sijaitsevat Luoteis-Espoossa, saaristossa sekä siirtolapuutarha-alueilla.



Kuva 4. Ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen asuinrakennusten lukumäärä 250m x 250m -ruuduissa.

Suurin osa ympärivuotiseen asuinkäyttöön tarkoitetuista rakennuksista sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella (kuva 4.) Kehätien ulkopuolisista alueista merkittävimmät asumisen keskittymät sijaitsevat Niipperin ja Vihdintien alueilla. Verrattaessa toisiinsa ympärivuotisten asuinrakennusten ja loma-asuntojen sijoittumista, eroja on havaittavissa. Ympärivuotinen

asuminen on keskittynyt voimakkaasti Espoon etelä- ja itäosiin. Loma-asuntojen sijoittuminen on ollut tasaisempaa. Seuraavassa kuvassa on tarkasteltu loma-asuntojen suhteellista osuutta kaikista loma- ja asuinrakennuksista niiden ruutujen osalta, joilla sijaitsee erillisiä vapaa-ajan asuntoja (kuva 5.).



Kuva 5. Loma-asuntojen suhteellinen osuus kaikista loma- ja asuinrakennuksista.

Kuvasta 5. voidaan havaita, että loma-asuntovaltaisimmat alueet sijaitsevat jo mainittujen Nuksion Pitkäjärven ja Siikajärven lisäksi muilla järvenranta-alueilla Espoon pohjois- ja luoteisosissa, Säterinniityn ja Puolarmaarin siirtolapuutarha-alueilla sekä saaristossa. Siirtolapuutarhoja lukuun ottamatta, lomarakennusten sijoittuminen Etelä-Espooseen on hyvin vähäistä. On todennäköistä, että varsinkin eteläisillä alueilla erillisiä vapaa-ajan asuntoja sijaitsee kiinteistöillä, joihin kuuluu lisäksi ympärivuotiseen asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Tämä vääristää loma-asuntojen sijaintitarkasteluja, jos etelässä sijaitsevat loma-asunnot eivät ole varsinaisesti vapaa-ajan käytössä.

4.1 Luonnonympäristö

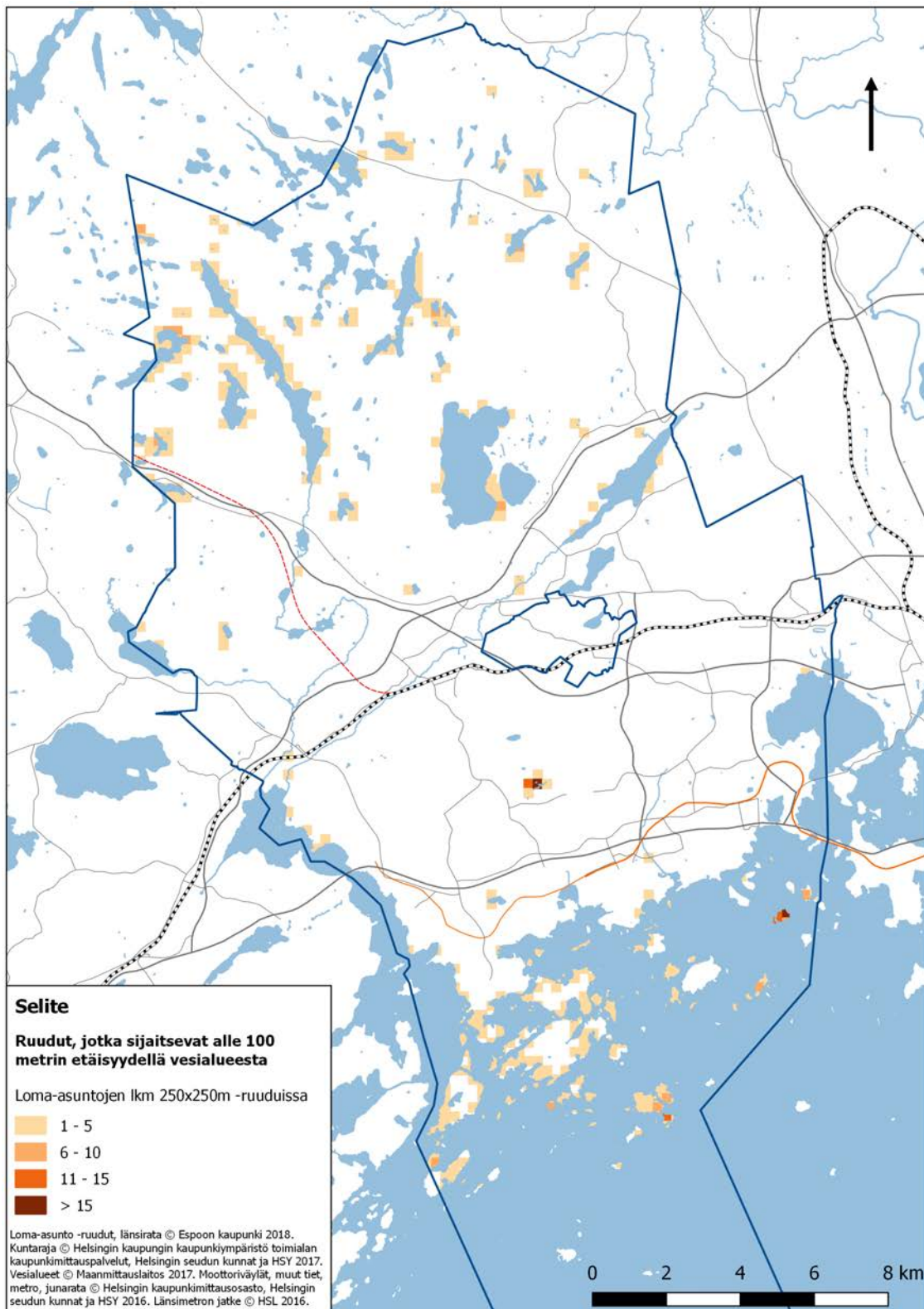
Luonnonympäristön näkökulmasta loma-asun-
toja on tarkasteltu usean eri tekijän kannalta.
Paikkatietoanalyysissä on tarkasteltu:

- etäisyyttä pintavesialueisiin,
- etäisyyttä pohjavesialueisiin,
- järvien ekologista tilaa,
- kulttuuriympäristöalueita,
- kansallispuistoalueita,
- luonnonsuojelualueita,
- Natura2000-alueita,
- arvokkaita luontokohteita,
- voimassa olevien yleis- ja
osayleiskaavojen virkistysalueita.

Tarkasteluun on valittu ympäristöllisesti her-
kkiä alueita, joille rakentamista tulisi välttää ja
loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutta-
misen tulisi olla erityisen harkinnanvaraista.
Rakentaminen on kielletty esimerkiksi luon-
nonsuojelu- ja Natura 2000-alueiden lisäksi
kaavoitetuille virkistysalueille. Myös tärkeitä
maisema- ja kulttuuriympäristöalueita tulisi
suojella. Pinta- tai pohjavesien läheisyydessä
sijaitsevien loma-asuntojen käyttötarkoituksen
muutos ei ole poissuljettua, jos rakennuksen
jätevesien hallintajärjestelmän uudistamisesta
pidetään huolta. Loma-asuntojen jätevesijärjes-
telmät tulee uusida 31.10.2019 mennessä.

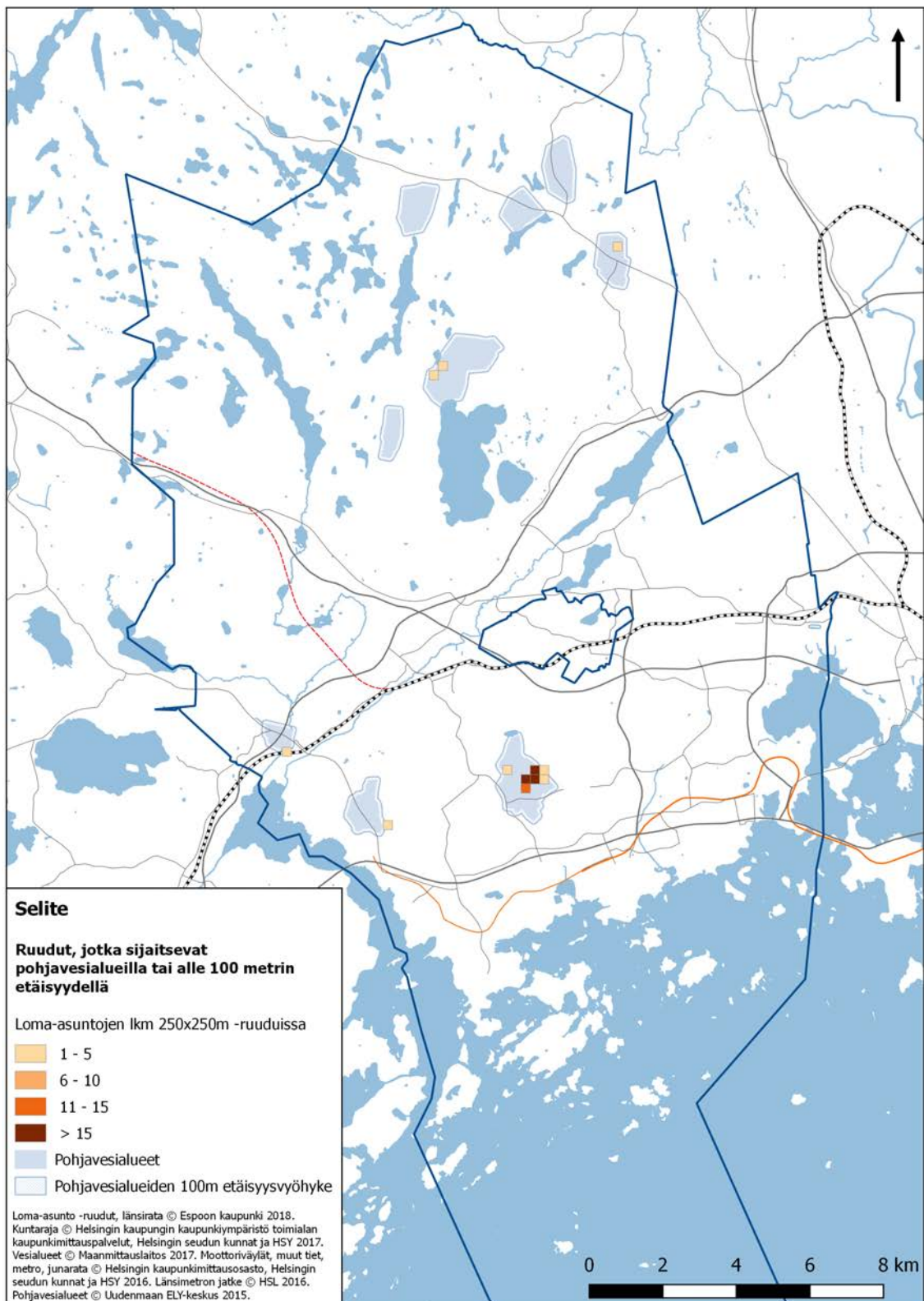


Kuva 6. Maisema Santaharjuntia.



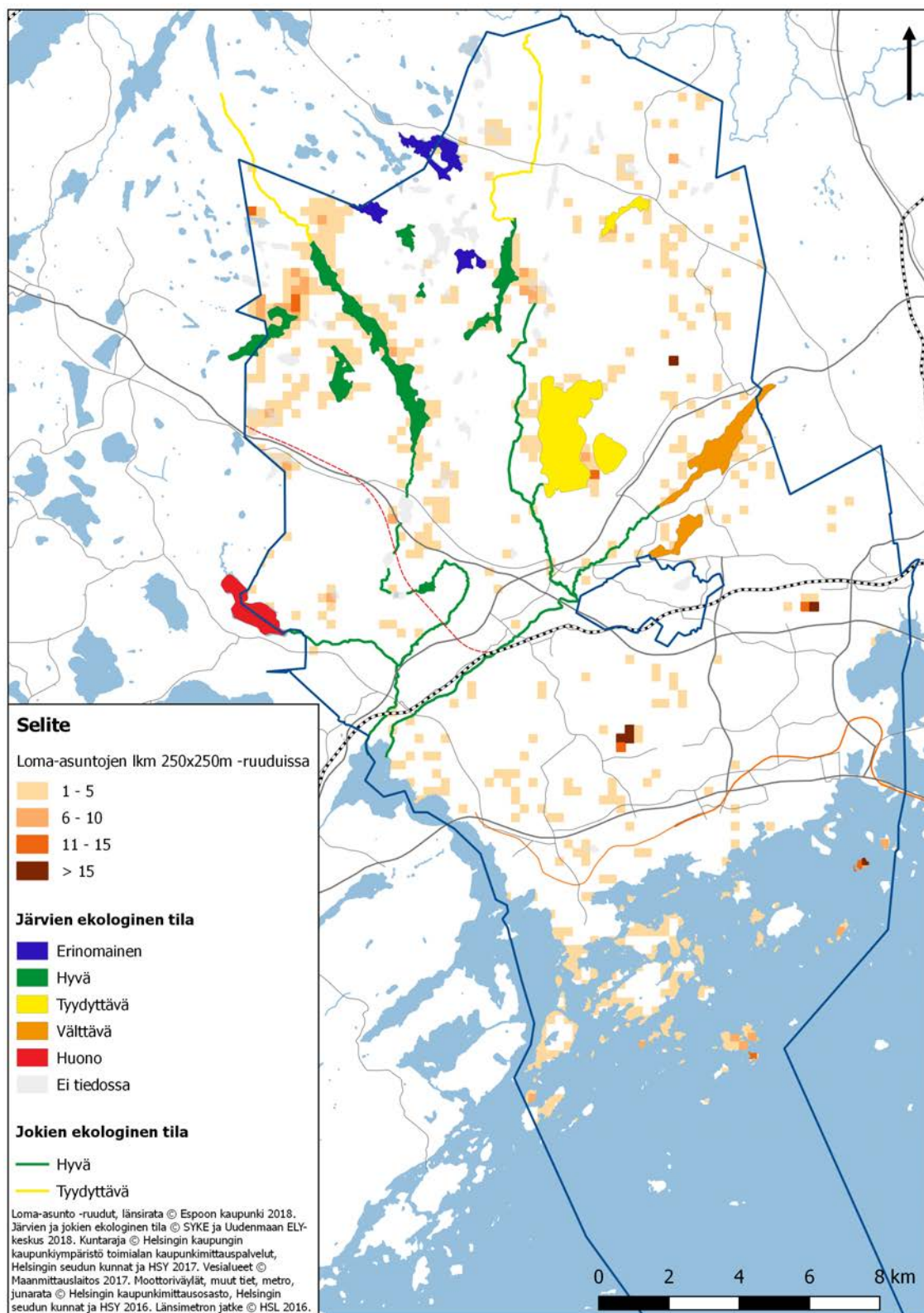
Kuva 7. Loma-asunnot, jotka sijaitsevat alle 100 metrin etäisyydellä vesialueesta.

Alle 100 metrin etäisyydellä vesialueista sijaitsee 1 000 vapaa-ajan asuntoa, mikä on noin 57% kaikista Espoon vapaa-ajan asunnoista (kuva 7.). Vesistöjen läheisyyteen sijoittuvat Espoon merkittävimmät loma-asuntokeskittymät: Luoteis-Espoo ja saaristo.



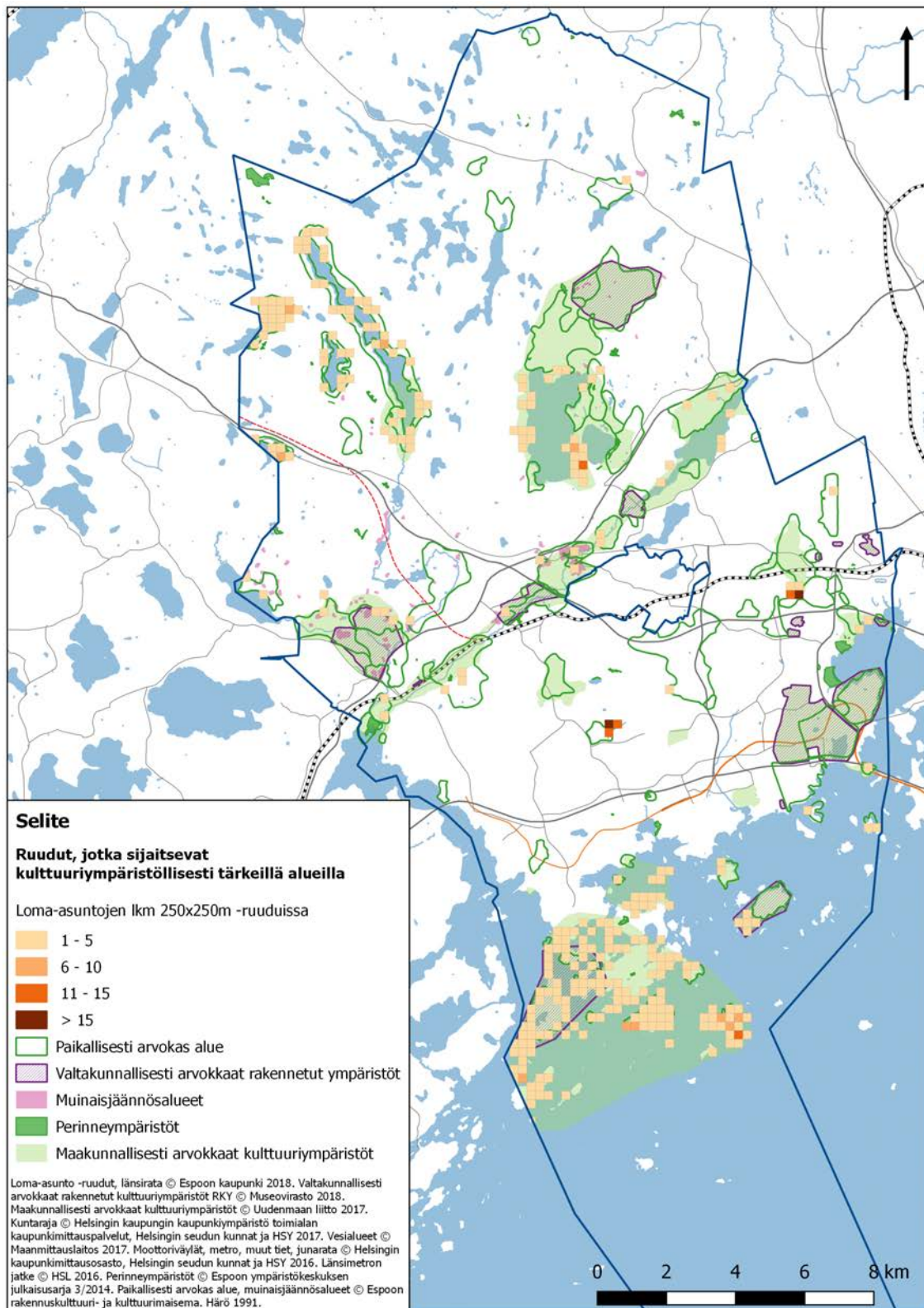
Kuva 8. Loma-asunnot, jotka sijaitsevat pohjavesialueilla tai alle 100 metrin etäisyydellä.

Kuvassa 8. on esitelty Espoon pohjavesialueet, sekä pohjavesialueiden 100 metrin etäisyysvyöhyke. Pohjavesialueet sijaitsevat Malminmetsän, Malminmäen ja Puolarmetsän rajaamalla alueella, Saunalahden ja Nissinmäen välisellä alueella, Kauklahdenväylän ja Kehä III risteyksessä, Kunnarlan länsipuolella, Pakankylässä, Velskolassa, Luukissa, Lahnuksessa ja Kalajärvellä. Kaikista Espoon erillisistä vapaa-ajan asunnoista 144 sijaitsee pohjavesialueilla, joista suurin pohjavesialueella sijaitseva loma-asunto -keskittymä on Puolarmaarin siirtolapuutarhassa. Enintään 100 metrin etäisyydellä pohjavesialueesta sijaitsee kaksi vapaa-ajan asuntoa.



Kuva 9. Vesistöjen ekologinen tila sekä loma-asunnot 250m x 250m- ruuduissa.

Kuvassa 9. on esitelty Espoon järvien ja jokien ekologinen tila huonosta erinomaiseen suhteessa loma-asuntojen sijaintiin. Erinomaisessa kunnossa olevia järviä ovat Ruuhijärvi, Kattilajärvi ja Saarijärvi. Hyvässä kunnossa olevia järviä ovat Siikajärvi, Nuuksion Pitkäjärvi, Sahajärvi, Orajärvi, Kolmperä ja Velskolan Pitkäjärvi. Tyydyttävässä kunnossa ovat Luukinjärvi, Bodominjärvi sekä Matalajärvi, ja välttävässä kunnossa Pitkäjärvi sekä Lippajärvi. Luoteis-Espoon loma-asuntojen keskittymäalueella järvien ekologinen tila on hyvä tai erinomainen. Varsinaisessa käyttötarkoituksen muutos -analyysissä ei ole huomioitu järvien ekologista tilaa.



Kuva 10. Loma-asunnot, jotka sijaitsevat kulttuuriympäristöllisesti tärkeillä alueilla.

Kuvassa 10. on esitetty Espoossa sijaitsevat kulttuuriympäristöllisesti tärkeät alueet sekä alueilla sijaitsevat loma-asunnot 250m x 250m -ruuduissa. Kulttuuriympäristöllisesti tärkeitä alueita ovat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, paikallisesti arvokkaat alueet, muinaisjäännösalueet ja perinneympäristöt.

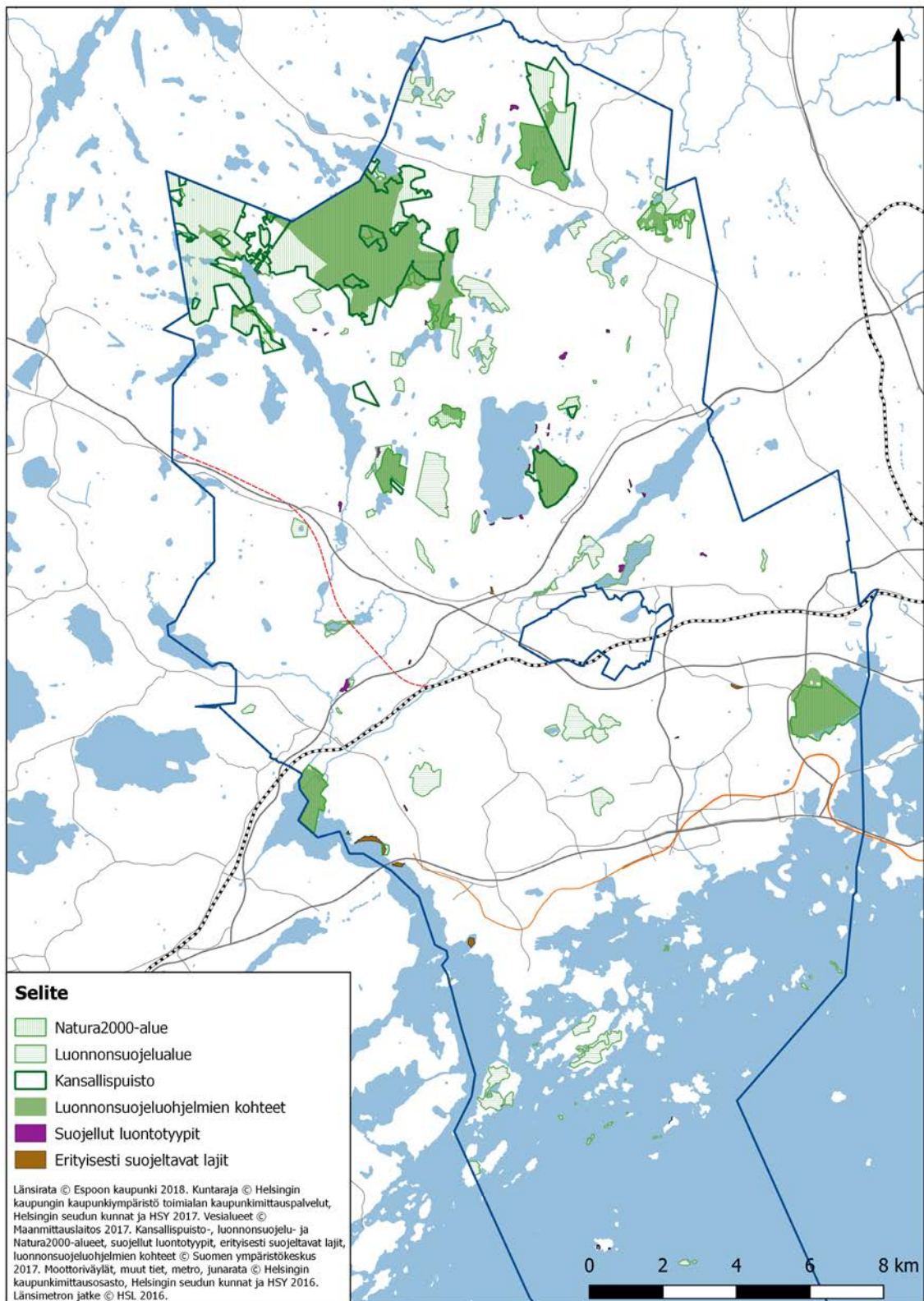
Kartassa valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt ovat violetilla vinoraidoituksella, maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt vaaleanvihreällä, paikallisesti arvokkaat alueet vihreällä rajauksella, muinaisjäännösalueet vaaleanpunaisella ja perinneympäristöt tummanvihreällä. Kulttuuriympäristöllisesti tärkeitä alueita on saaristossa, Tapiolan, Otaniemen ja Keilaniemen alueella, Pitkäjärveltä Espoonlahteen ulottuvassa murroslaaksossa, Bodomin- ja Matalajärven ympäristössä, Nuksion Pitkäjärven, Sahajärven ja Siikajärven ympäristössä, sekä Espoonkartanon alueella. Kartalla esitetyillä alueilla sijaitsee yhteensä 744 loma-asuntoa.

Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt (RKY) edustavat valtakunnallisesti arvokasta rakennusperintöä (Uudenmaan liitto 2017a). Esimerkiksi täydennysrakentamisessa tulisi huomioida kulttuuriympäristön ominaisluonne ja erityispiirteet, sekä merkittävien rakennusten ja ympäristöjen säilyttäminen (Museovirasto ym. 2009). Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt koostuvat rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja maisema-alueista, sekä niihin liittyvistä muinaisjäännöksistä, maisemanähtävyyksistä ja perinnemaisemaista (Uudenmaan liitto 2012b).

Paikallisesti arvokkaat alueet ovat kuntien määrittelemiä paikallisesti arvokkaita rakennusperintö- ja maisemakohteita (Uudenmaan liitto 2017a). Muinaisjäännösalueilla on kuvattu muinaisjäännösten sijainti. Muinaismuistolain (295/1963) mukaan kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja ja ne kuvaavat Suomen aikaisempaa asutusta ja historiaa. Jäännösten kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu kajoaminen, ilman lain nojalla annettua lupaa, on kielletty. Kiinteitä muinaisjäännöksiä ovat esimerkiksi ihmisten muinoin tekemät maa- ja kivikummut, röykkiöt ja kivikehät (MML 295/1963). Perinneympäristöt ovat metsiä ja niittyjä, jotka ovat syntyneet perinteisen karjatalouden, kaskeamisen, lehdesniittytalouden, laiduntamisen tai heinänteon seurauksena (Ympäristöministeriö 2016). Uudenmaan liiton 4. vaihemaakuntakaavan kaavamerkintöjen selityksissä todetaan, että maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt tulee huomioida myös yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa (Uudenmaan liitto 2017b).

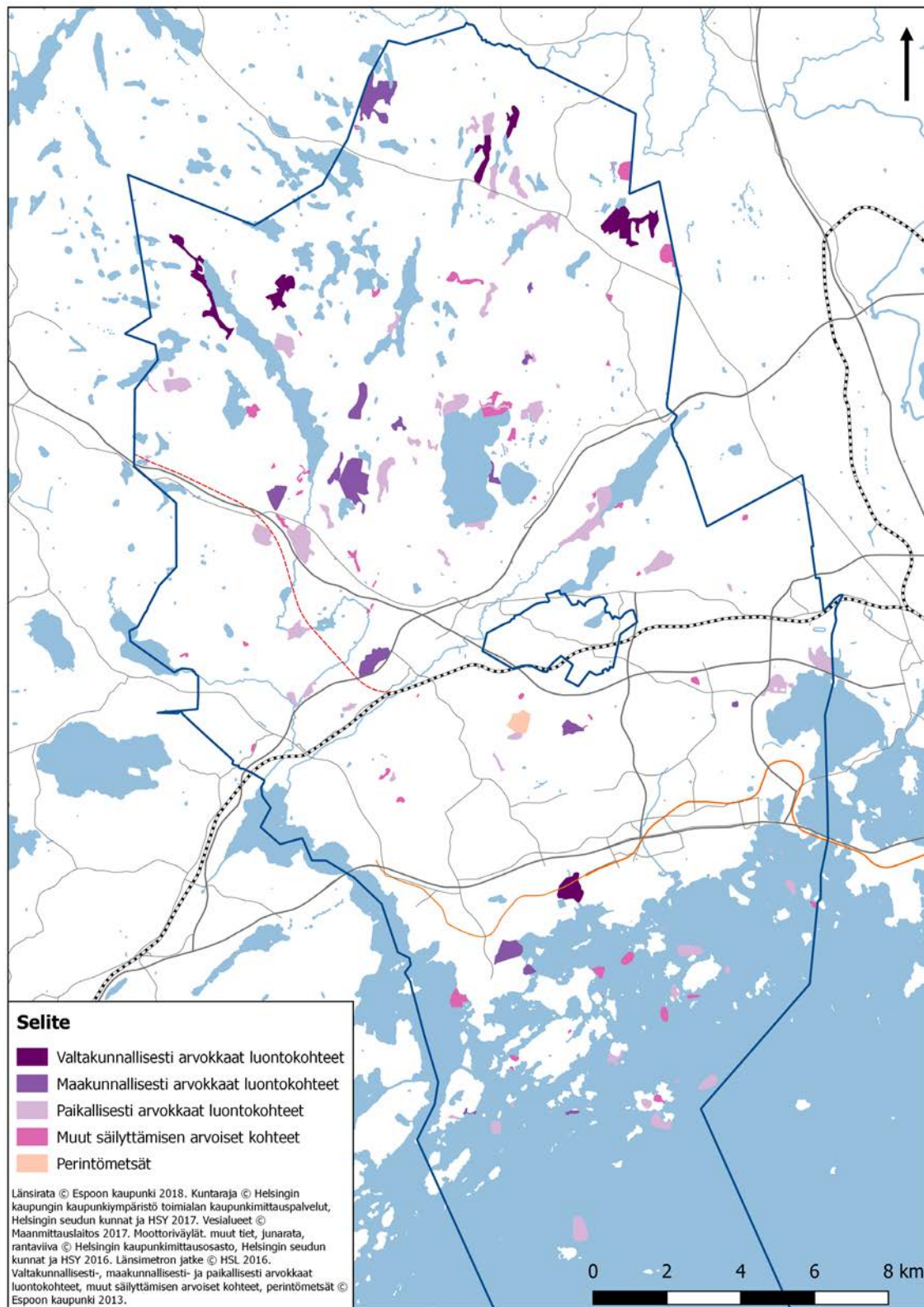


Kuva 11. Röylän kylä on yksi valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista ympäristöistä.



Kuva 12. Loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä lakisääteisten luontokohteiden alueella.

Kartalla on esitetty Espoossa sijaitsevat lakisääteiset luontokohteet (kuva 12.). Yksityisyyden suojan ylläpitämiseksi alueilla sijaitsevia loma-asuntoja ei ole haluttu esittää, sillä yhteensä Natura 2000-, luonnonsuojelu- ja kansallispuistoalueella sijaitsee kolme loma-asuntoa. Kaksi loma-asuntoa sijaitsee luonnonsuojelualueella ja yksi Natura 2000-alueella. Nuksion kansallispuiston rajojen sisäpuolella ei sijaitse vapaa-ajan asuntoja.



Kuva 13. Loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä valtakunnallisesti-, maakunnallisesti- ja paikallisesti arvokkailla luontokohteilla sekä muilla säilyttämisen arvoisilla kohteilla ja perintömetsissä.

Kuvassa 13. on esitetty Espoossa sijaitsevat valtakunnallisesti-, maakunnallisesti- ja paikallisesti arvokkaat luontokohteet, sekä muut säilyttämisen arvoiset kohteet ja perintömetsät. Alueilla sijaitsee yhteensä 7 loma-asuntoa, joiden sijaintia ei ole esitetty yksityisyydensuojan ylläpitämiseksi. Kyseiset loma-asunnot sijaitsevat paikallisesti arvokkaiden luontokohteiden ja muiden säilyttämisen arvoisten kohteiden alueella. Loma-asuntoja ei sijaitse perintömetsissä eikä valtakunnallisesti- tai maakunnallisesti arvokkaissa luontokohteissa.

Espoon ympäristölautakunnan julkaiseman Espoon arvokkaat luontokohteet 2012 (2013) mukaan valtakunnallisesti arvokkaalla luontokohteella tarkoitetaan monipuolista, melko laajaa ja luonnontilaltaan hyvin säilynyttä aluetta, jossa esiintyy uhanalaisia luontotyyppisiä tai lajeja. Maakunnallisesti arvokas luontokohde on seutuaan edustava, luonnontilainen ja eliöstöl-

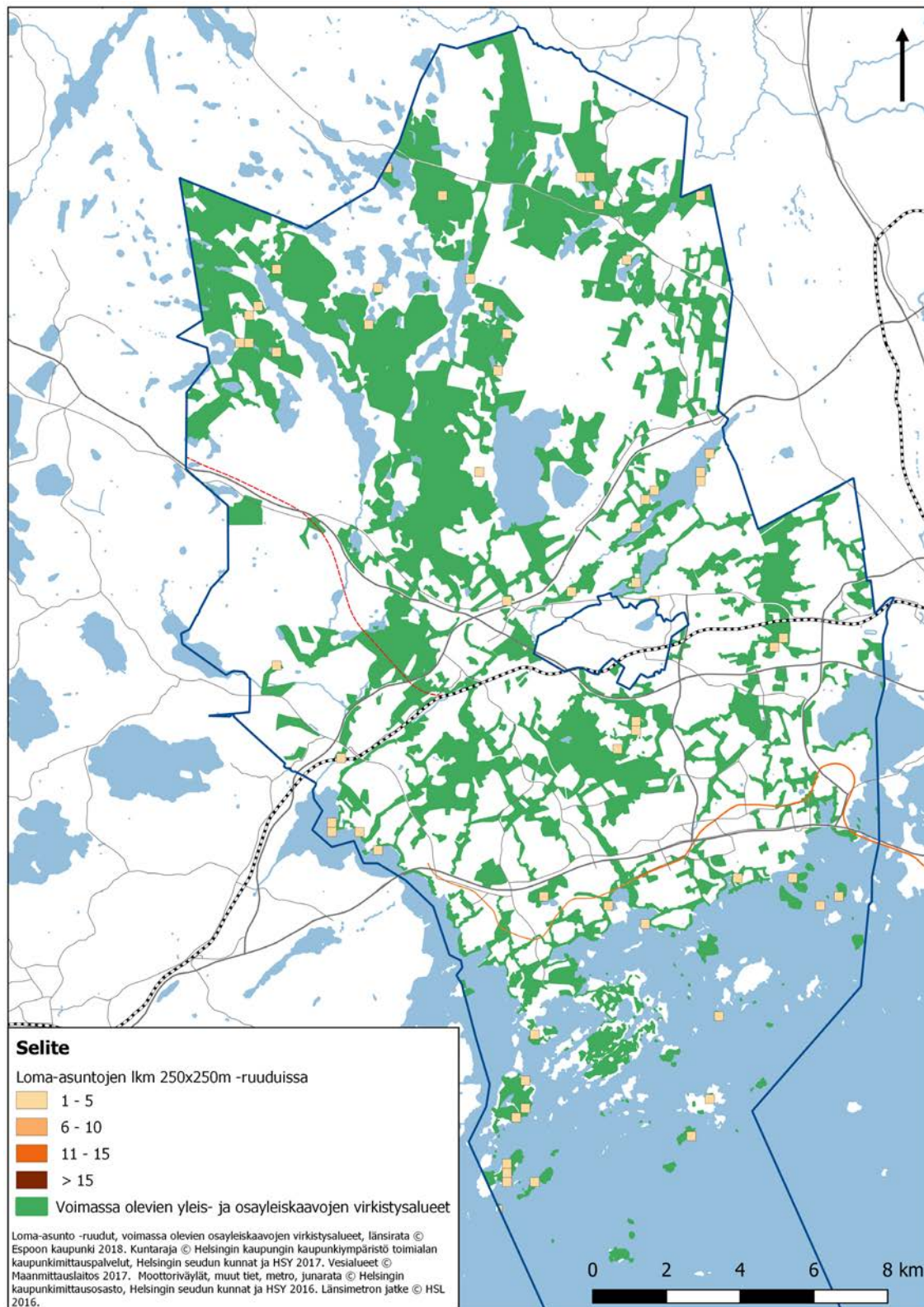
tään rikas alue. Kyseisillä alueilla sijaitsee maakunnalle harvinaisia luontotyyppisiä tai lajeja. Paikallisesti arvokas luontokohde on edellisiä pienempi alue, jolla on säilynyt ympäristöstä poikkeavia luontotyyppisiä tai harvinaisten lajien elinympäristöjä. (Espoon kaupunki 2013).



Kuva 14. Blominmäessä sijaitsee maakunnallisesti arvokas luontokohde.



Kuva 15. Finnoon allas on valtakunnallisesti arvokas luontokohde.



Kuva 16. Loma-asunnot, jotka sijaitsevat voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavojen virkistysalueilla.

Voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavojen virkistysalueilla sijaitsee yhteensä 72 loma-asuntoa (kuva 16). Virkistysalueilla ei sallita loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista ympärivuotiseen asuinkäyttöön. Alueilla sallitaan ennen kaavan voimaantuloa olevat rakennukset, minkä takia virkistysalueiksi merkityillä alueilla sijaitsee erillisiä vapaa-ajan asuntoja.

Virkistysalueilla sijaitsevien loma-asuntojen rakentamisvuodet vaihtelevat rakennusrekisterin mukaan vuosien 1913 ja 2011 välillä. Loma-asuntoja, joiden rakentamisvuosi ei ole tiedossa, on 13 kappaletta. Pohjoisosien yleiskaavan, osa 1. virkistysalueilla sijaitsee yhteensä 20 loma-asuntoa, joista viimeisin on rakennettu vuonna 2006. Rakennus sijaitsee osittain virkistysalueella. Alueen yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 1997.

Pohjoisosien yleiskaava, osa 2. on tullut lainvoimaiseksi 2001. Kaavan virkistysalueilla sijaitsee yhdeksän loma-asuntoa, joiden rakentamisvuodet ajoittuvat vuosille 1928 ja 1991. Kaikki rakennukset ovat valmistuneet ennen voimassa olevan yleiskaavan voimaantuloa.

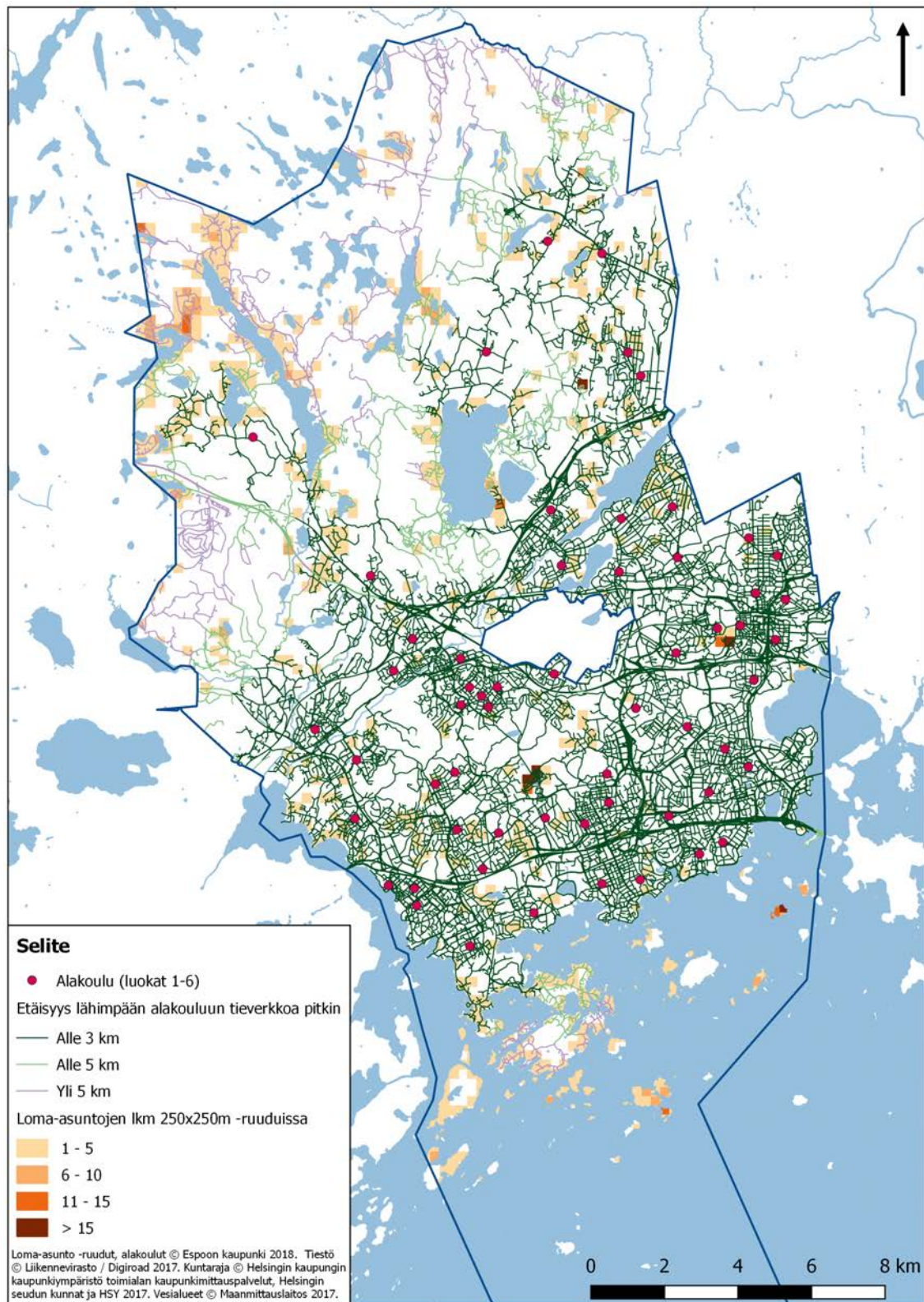
Eteläosien yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2010. Kaavan virkistysalueilla sijaitsee 35 loma-asuntoa ja niiden rakentamisvuodet vaihtelevat vuosien 1920 ja 2011 välillä. Alueella sijaitsee rakennuksia, joiden rakentamisvuotta ei tiedetä. Kaavan virkistysalueiden tarkastelussa tulee huomioida, että virkistysalueen rajauksia on muutettu asemakaavoitusvaiheissa. Virkistysalueen rajaa on muutettu Säterinniityn siirtolapuutarha-alueella, mistä johtuen voimassa olevassa asemakaavassa siirtolapuutarhamökit eivät sijaitse virkistysalueella. Tästä muutoksesta johtuen eteläosien yleiskaavan alueella voimassa olevilla virkistysalueilla sijaitsee todellisuudessa 28 erillistä vapaa-ajan asuntoa, kun Säterinniityn seitsemän siirtolapuutarhamökkiä on jätetty huomioimatta. Säterinniityn siirtolapuutarhamökit on rakennettu vuonna 2011, joten viimeisin virallisesti voimassa olevalla virkistysalueella sijaitseva loma-asunto on rakennettu vuonna 1987 ennen yleiskaavan voimaantuloa.

Keskuspuisto I -osayleiskaavan virkistysalueilla sijaitsee yksi loma-asunto, jonka rakennusvuosi on 1947. Osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 1999. Soukanniemi-Suvisaariston vuonna 1989 voimaan tullessa osayleiskaavassa virkistysalueilla sijaitsee kuusi loma-asuntoa. Kaikki loma-asunnot ovat valmistuneet ennen kaavan voimaantuloa vuoteen 1960 mennessä. Vuonna 2018 voimaan tulleen Finnoon

osayleiskaavan virkistysalueilla sijaitsee yksi erillinen vapaa-ajan asunto. Rakennus on valmistunut 1920-luvulla. Henttaan, Blominmäen, Keskuspuisto II, Keran ja Skataholmen, Svartholmen, Braskarnan osayleiskaava-alueiden virkistysalueilla ei sijaitse erillisiä vapaa-ajan asuntoja.

4.2 Palvelut

Erillisten vapaa-ajan asuntojen sijaintia on tutkittu suhteessa palveluiden sijaintiin kahden eri muuttujan avulla: etäisyydellä julkisiin suomenkielisiin ala- ja yläkouluihin, sekä päivittäistavarakauppoihin. Paikkatietoanalyysit on toteutettu ajoaikojen ja etäisyyksien tarkasteluilla loma-asuntojen ja palveluiden välillä tiestöä pitkin. Päivittäistavarakaupat ja koulut ovat valikoituneet tarkastelun kohteeksi niiden tarpeellisuuden takia vakituiseen asumisen näkökulmasta. Kuntataloudellisesti on tärkeää, että uudet vakituiseen asumiseen tarkoitetut alueet sijaitsevat lähellä jo olemassa olevaa kauppa- ja kouluverkostoa taloudellisten kulujen lisääntymisen estämiseksi. Esimerkiksi haja-asutusalueilla yksi kunnalle aiheutuvista kustannuksista ovat perusopetuksen koulukuljetuskustannukset. Espoossa kunnan on järjestettävä koulumatkaetus, mikäli koulumatka on turvaton tai koulumatkan pituus 1.-2. luokkalaisille on yli kolme kilometriä ja 3.-9. luokkalaisille yli viisi kilometriä. Vuonna 2015 Espoossa koulukyytien kuljetuskustannus yhtä oppilasta kohden oli noin 1 400 euroa (Suomen kuntaliitto 2017).



Kuva 17. Loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä suhteessa lähimpään alakouluun tieverkkoa pitkin.

Kuvassa 17. on esitetty Espoossa sijaitsevat alakoulut sekä koulujen saavutettavuus tieverkkoa pitkin. Tummanvihreällä tieosuudella etäisyys lähimpään alakouluun tieverkkoa pitkin on alle 3 kilometriä, vaaleanvihreällä tieosuudella etäisyys on alle 5 kilometriä ja vaaleanvioletilla yli 5 kilometriä. Espoon alakoulut ovat keskit-

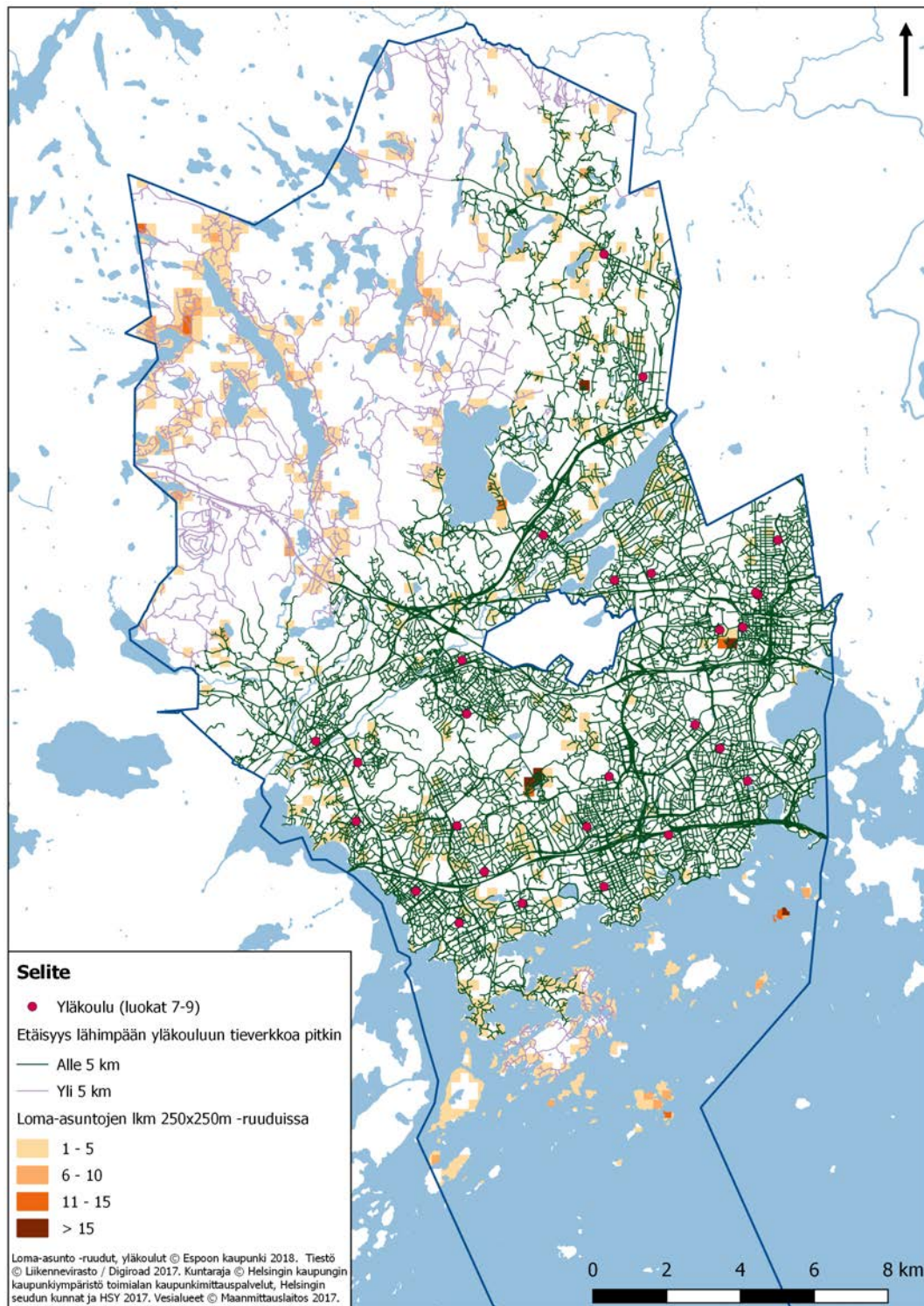
tyneet erityisesti Kehä III eteläpuolelle. Kehä III pohjoispuolella sijaitsevat koulut ovat Nuuksion alakoulu, Pakankylän koulu, Lahnuksen koulu, Kalajärven koulu, Niipperin koulu ja Juvanpuiston koulu.



Kuva 18. Juvanpuiston koulu.



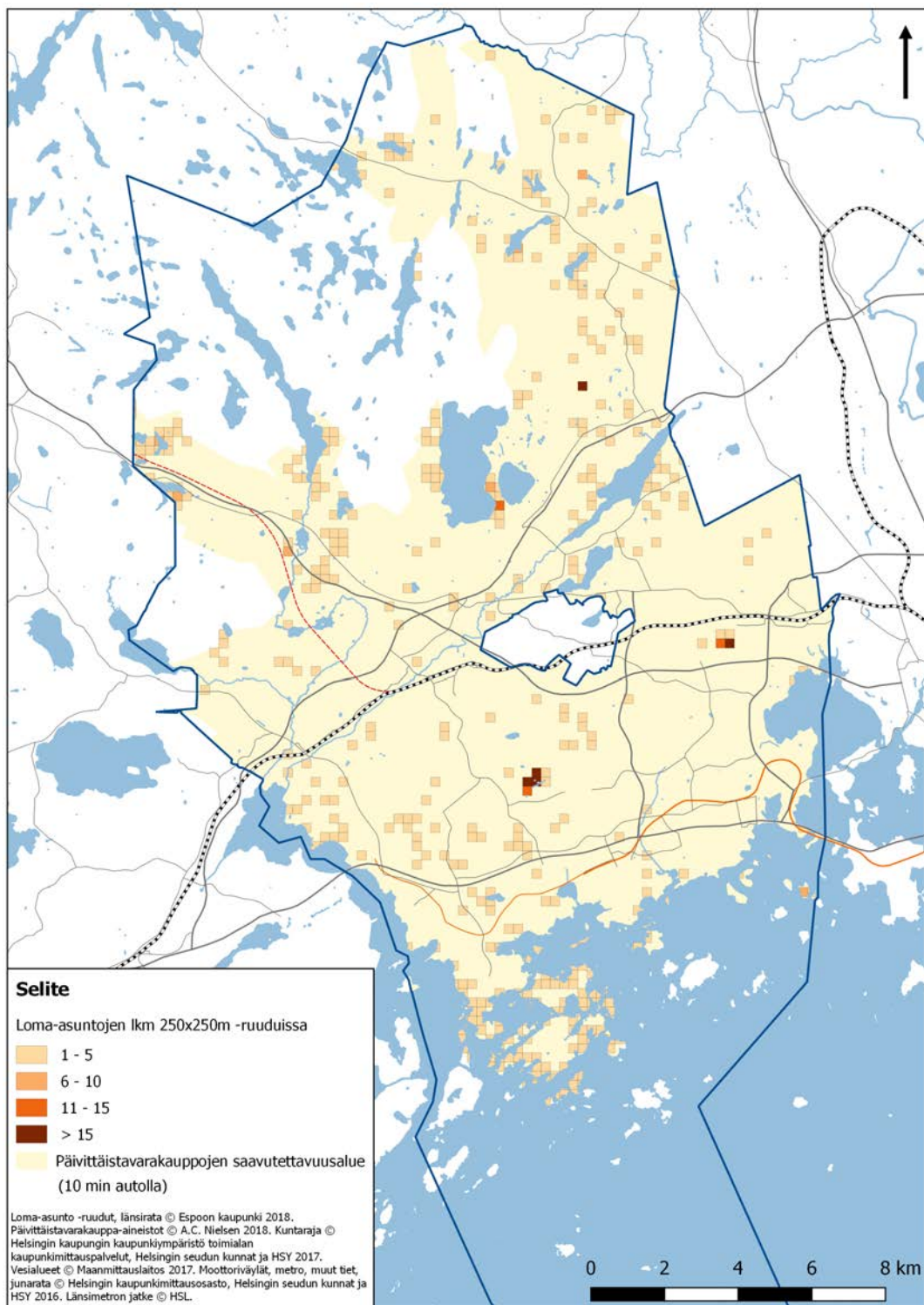
Kuva 19. Nuuksion koulu.



Kuva 20. Loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä suhteessa lähimpään yläkouluun tieverkkoa pitkin.

Kuvassa 20. on kuvattu Espoon yläkoulut sekä niiden saavutettavuus tieverkkoa pitkin. Tummanvihreällä tieosuudella etäisyys lähimpään yläkouluun on alle 5 kilometriä. Vaaleanvioletilla tieosuudella etäisyys on yli 5 kilometriä. Kartassa on esitetty myös loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä 250m x 250m -ruuduissa. Merkittävimmät loma-asuntoalueet sijaitsevat Luoteis-Espoossa ja saaristossa, mistä etäisyys lähimpään yläkouluun on yli 5 kilometriä.

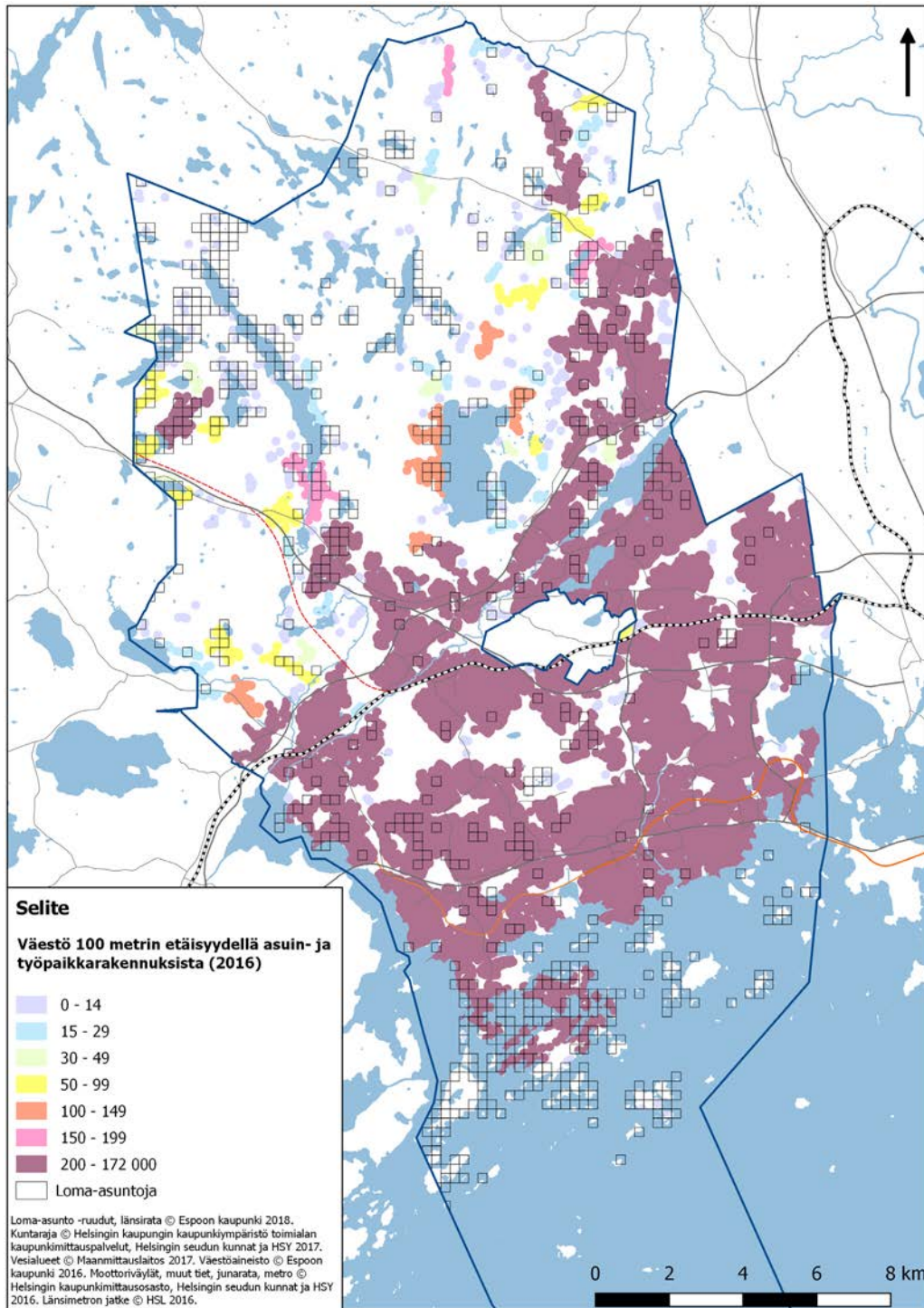
Karttatarkastelut lähimmän ala- ja yläkoulun etäisyydestä tieverkkoa pitkin antavat karkean kuvan mahdollisesta etäisyysperusteisesta koulumatkaetuustarpeesta (kuvat 17. ja 20.). Todellinen koulukyytitarve arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Raportissa esitetyt analyysit eivät ole perusteena päätökselle koulukyytitarpeesta.



Kuva 21. Loma-asunnot, jotka sijaitsevat päivittäistavarakauppojen 10 minuutin saavutettavuusalueella.

Päivittäistavarakauppojen 10 minuutin saavutettavuusalueella sijaitsee yhteensä 975 loma-asuntoa, mikä on noin 55 % kaikista loma-asunnoista (kuva 21.). Päivittäistavarakauppa-analyysissä on huomioitu myös Klaukkalassa ja Veikkolassa sijaitsevat päivittäistavarakaupat, sillä on todennäköistä, että kuntarajojen läheisyydessä sijaitsevilta loma-asunnoilta asioidaan myös naapurikuntien päivittäistavarakaupoissa.

Suurin osa Espoosta sijaitsee päivittäistavarakauppojen 10 minuutin saavutettavuusalueella. Parhain saavutettavuus on Espoon etelä-, keski-, ja itäosissa sekä Turuntien ja Vihdintien varrella. Saavutettavuusalueen ulkopuolelle jäävät esimerkiksi Ämmässuon ja Espoonkartanon välinen alue, sekä Nuuskion ja Velskolan lähiympäristöt.



Kuva 22. Väestö 100 metrin etäisyydellä asuin- ja työpaikkarakennuksista vuonna 2016.

Loma-asuntojen sijainti on kuvattu 250m x 250m -ruuduissa.

Kuvassa 22. on esitetty yhdyskuntarakenneanalyysi, joka on toteutettu asuin- ja työpaikkarakennuksien sekä väestömäärään perustuvan paikkatietoanalyysin avulla. Analyysissa on pyritty esittämään ne alueet, jotka täyttävät taajaman kriteerit. Taajamaksi määritellään kaikki vähintään 200 asukkaan asuinalueet, joissa rakennusten välinen etäisyys on enintään 200 metriä. Eri väreillä esitetyillä alueilla rakennusten välinen etäisyys on kaikissa alle 200 metriä. Kyseisillä värialueilla esitetyn väestön määrä on kuvattu värisävyjen vaihteluilla. Vaaleanvioletilla alueilla väestöä on 0-14 henkilöä ja vaaleansinisillä alueilla 15-29 henkilöä. Viininpunaisilla alueilla väestötiheys on jo niin suuri (200-172 000 henkilöä), että alue täyttää taajaman kriteerit. Kartasta voidaan nähdä, että väestötiheys on suurinta erityisesti Kehä III:n eteläpuolella sekä Niipperin, Kalajärven ja Lahnuksen muodostamalla linjalla. Luoteis-Espoon loma-asuntokeskittymissä väestötiheys on pieni. Kartan tuloksia ei ole huomioitu varsinaisessa käyttötarkoituksen muutos -analyysissa.

4.3 Infrastrukturi

Infrastruktuuriin liittyvissä analyysissä on tutkittu julkisten teiden sekä kevyen liikenteen verkostoa, joukkoliikennepysäkkejä ja niiden saavutettavuutta, vesi-, sade- ja jätevesiputkistoverkkoa, sekä yhdyskuntarakennetta suhteessa loma-asuntojen sijaintiin ja lukumäärään.

Julkiset tiet ovat valtion tai kunnan hallinnoimia teitä, mistä johtuen ne ovat valikoituneet tarkastelun kohteeksi. Yksitysteiden kunto voi olla vaihteleva ja osa kokonaan yksityisessä käytössä, mistä johtuen muut tienkäyttäjät eivät käytä yksityisiä tieosuuksia. Kevyen lii-

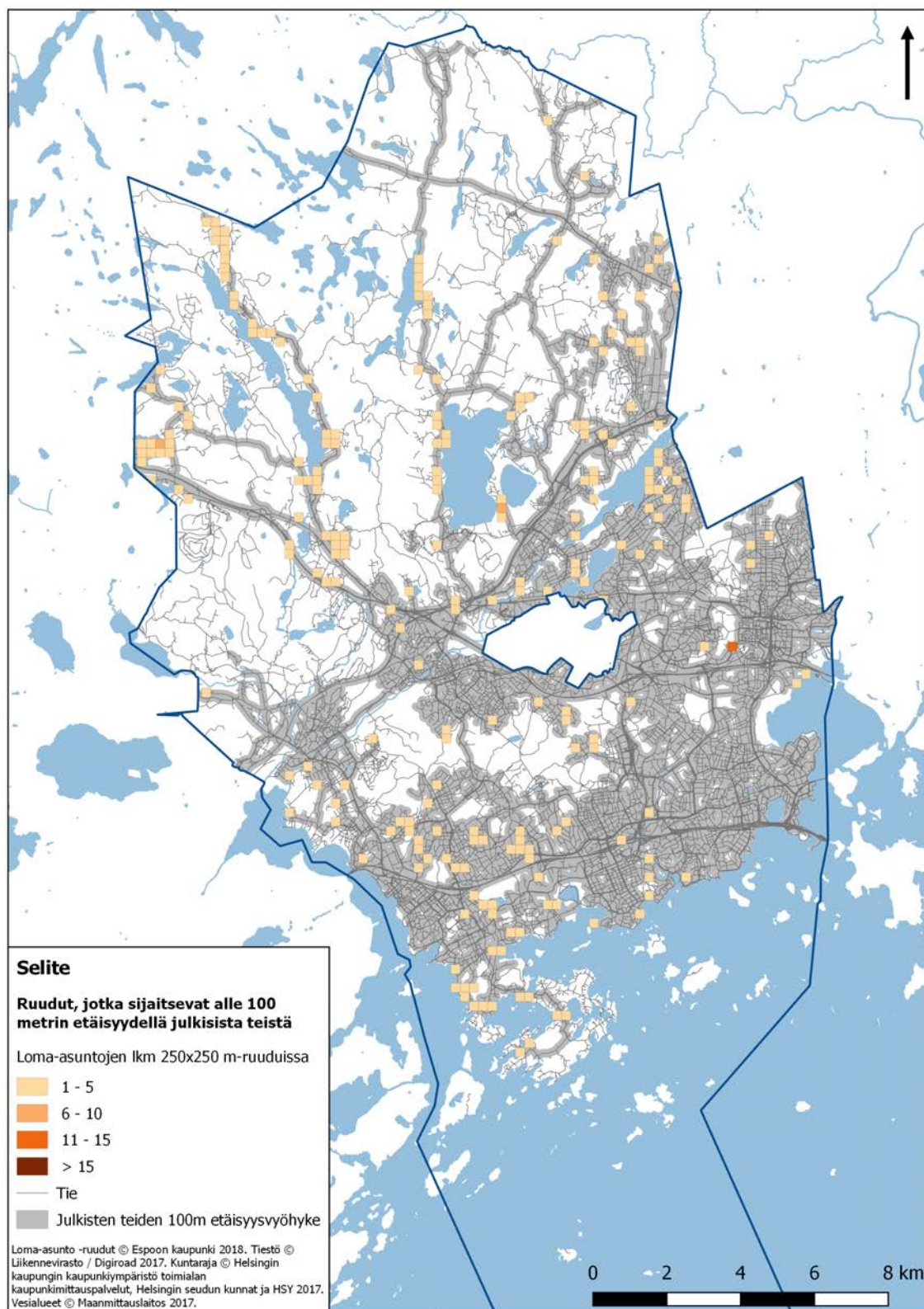
kenteen verkoston tarkastelussa tarkoituksena on tarkastella jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta. Jos kevyt liikenne on ohjattu autotien reunaan, turvallista liikkumista ei voida mahdollisesti taata suurinopeuksilla tieosuuksilla. Edellä mainittujen tekijöiden lisäksi vakituista asumista tulisi ohjata myös lähelle olemassa olevia joukkoliikennepalveluja sekä vesihuoltoverkostoa. Infrastruktuurianalyysissä on huomioitu myös Espoon yhdyskuntarakenne, ja tutkittu erityisesti loma-asuntojen sijaintia suhteessa taajamiin.



Kuva 23. Espoon keskus.

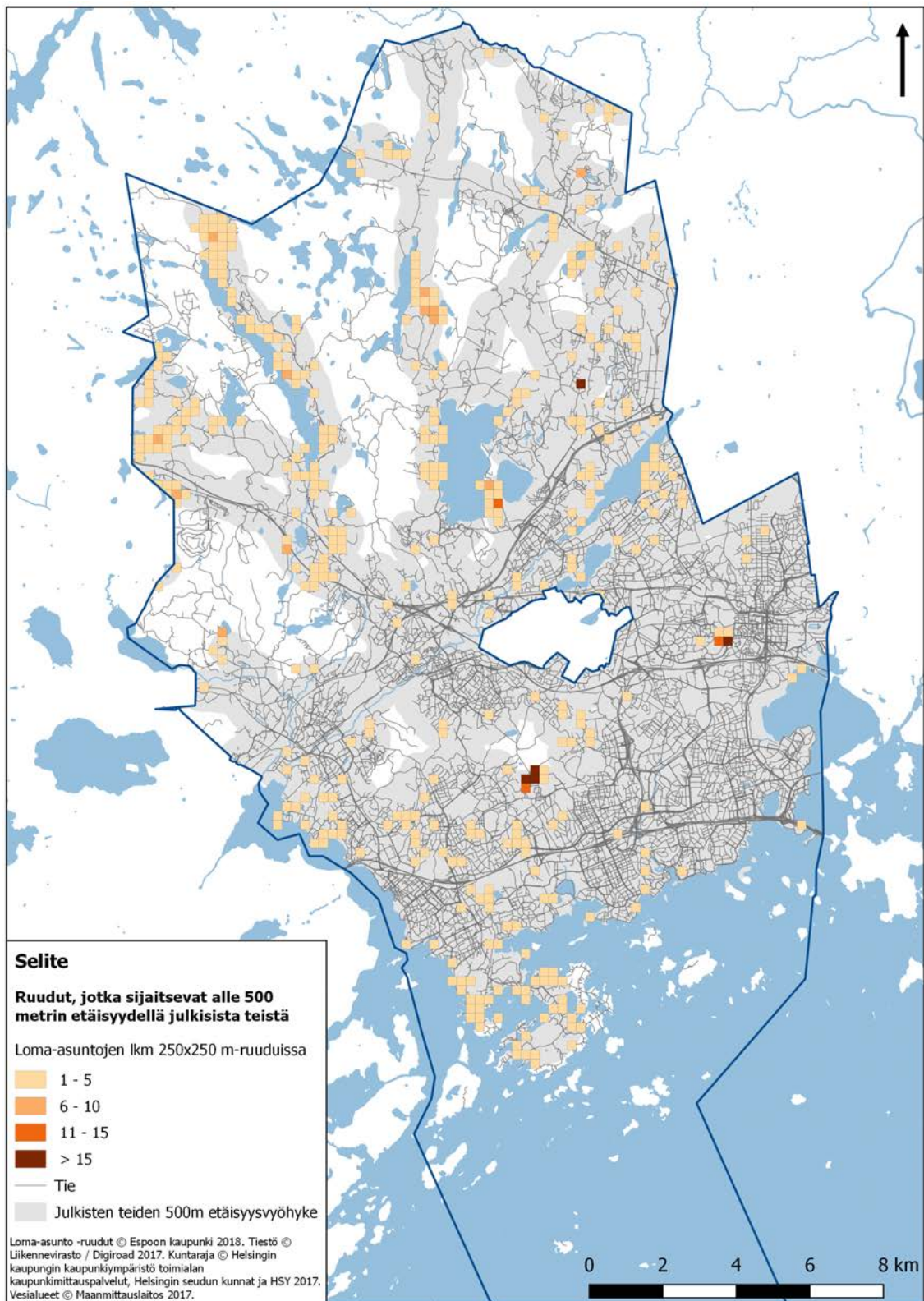


Kuva 24. Leppävaara.



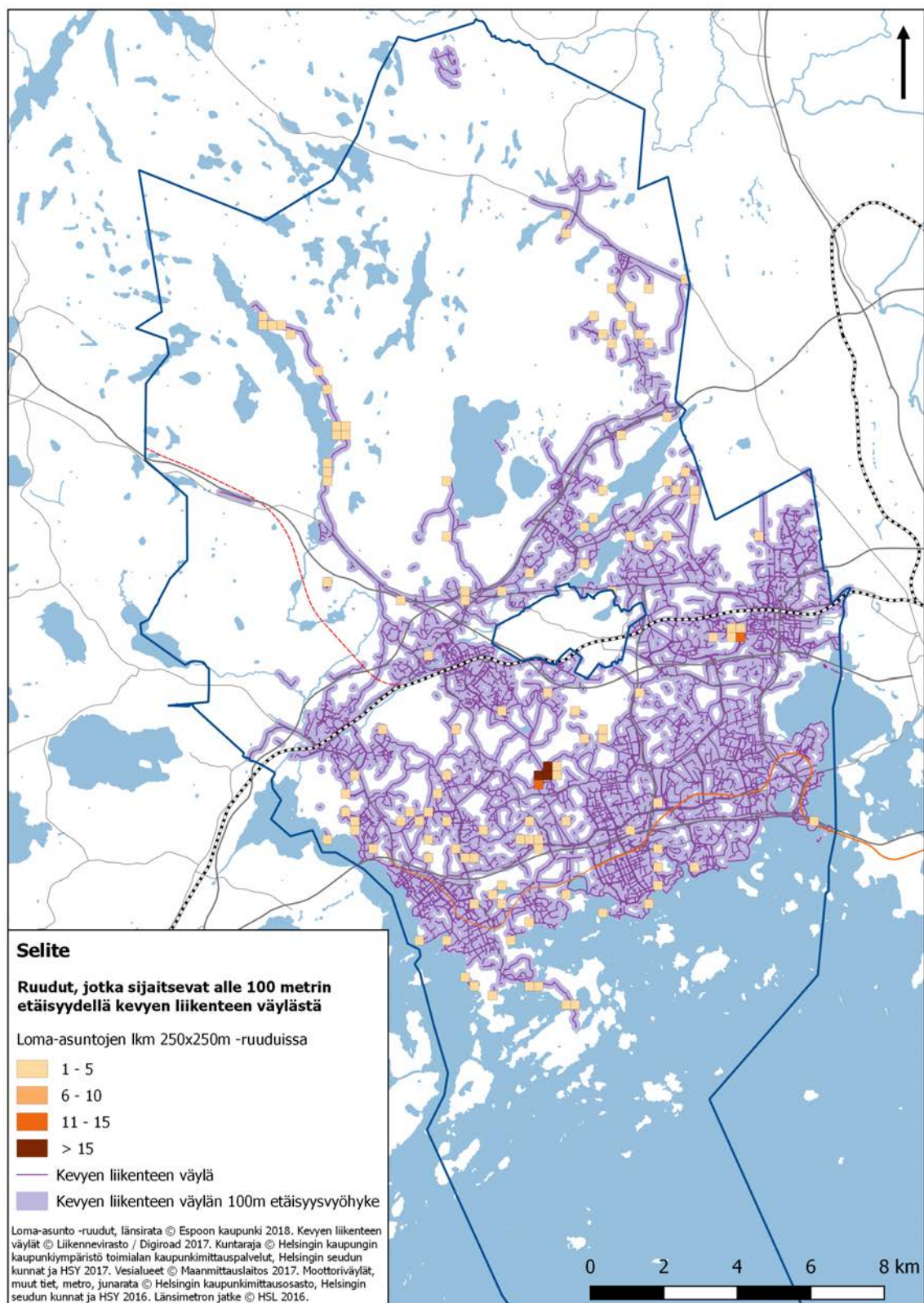
Kuva 25. Alle sadan metrin etäisyydellä julkisista teistä sijaitsevat loma-asunnot. Loma-asuntojen sijainti on kuvattu 250 m x 250 m -ruuduissa.

Kuvassa 25. on esitelty Espoon julkisten teiden verkosto sekä julkisten teiden 100 metrin etäisyysvyöhyke. Kartalla on kuvattuna ne loma-asuntoalueet, jotka sijaitsevat alle 100 metrin etäisyydellä julkisista teistä. Espoon 1 761 loma-asunnosta 100 metrin etäisyysvyöhykkeelle sijoittuu 20 % kaikista loma-asunnoista (360 kpl). Julkinen tieverkko on kattavin Kehä III eteläpuolella, mutta yksittäisiä julkisia tieosuuksia kulkee Nuksion ja Siikajärven, sekä Lahnuksen ja Lakiston suuntaan. Huomionarvoista on, että Puolarmaarin siirtolapuutarha ei kuulu julkisten teiden 100 metrin saavutettavuusvyöhykkeelle. Säterinniityn siirtolapuutarha on julkisen tiestön saavutettavissa.



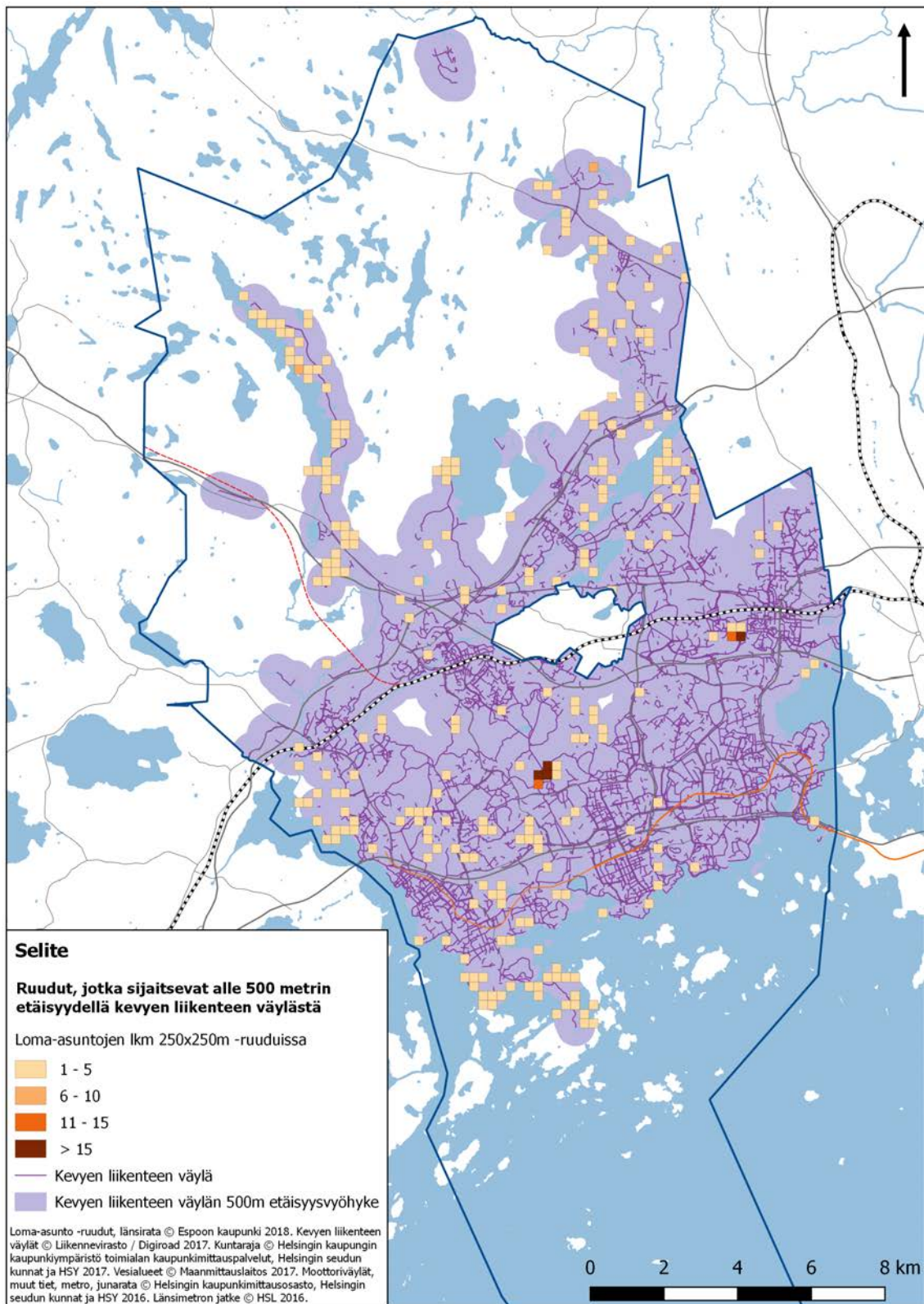
Kuva 26. Loma-asunnot, jotka sijaitsevat alle 500 metrin etäisyydellä julkisista teistä.

Julkisten teiden verkostosta on tehty myös 500 metrin etäisyysvyöhyke ja kartassa on tarkasteltu vyöhykkeelle sijoittuvien loma-asuntojen lukumäärää (kuva 26.). Yhteensä 993 loma-asuntoa sijaitsee suuremmalla etäisyysvyöhykkeellä, mikä on noin 56 % kaikista Espoossa sijaitsevista loma-asunnoista.



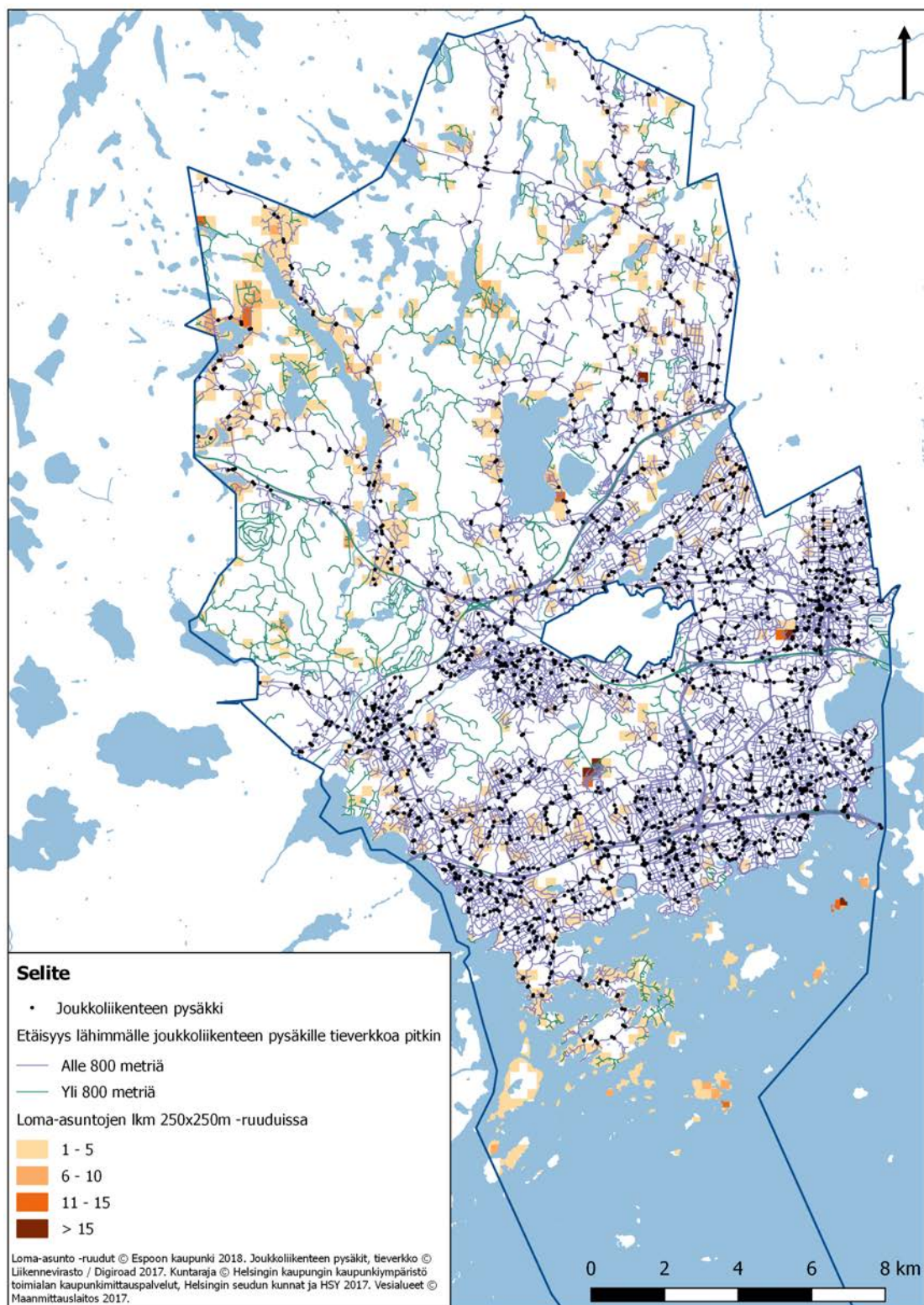
Kuva 27. Loma-asunnot, jotka sijaitsevat alle 100 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen väylästä.

Kevyen liikenteen väylät on kuvattu kartassa violetilla ja väylien 100 metrin etäisyysvyöhyke vaaleanvioletilla (kuva 27.). Kevyen liikenteen väyliä sijaitsee erityisesti eteläisessä Espoossa, mutta yksittäisiä väyliä kulkee Nuuksion kansallispuistoon sekä Lahnuksen saakka. Alle 100 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen väylästä sijaitsee 285 loma-asuntoa, mikä on kaikista loma-asunnoista noin 16 %. Kevyen liikenteen väylät on otettu tarkasteluun liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Kevyen liikenteen väylä parantaa liikenneturvallisuutta merkittävästi, sillä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ei tarvitse kulkea autotien reunaan pitkin.



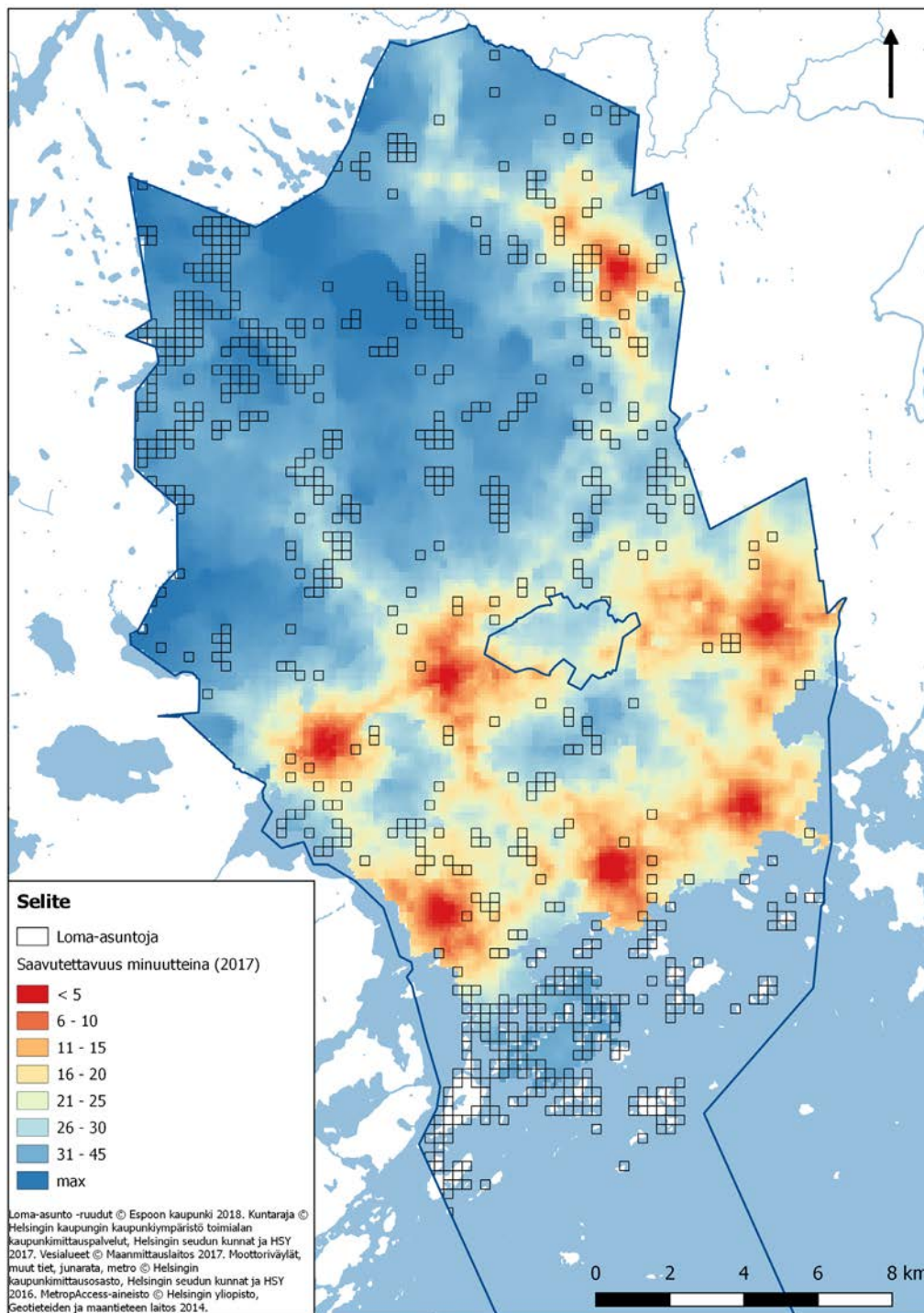
Kuva 28. Loma-asunnot, jotka sijaitsevat alle 500 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen väylästä.

Enintään 500 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen väylästä sijaitsee 542 loma-asuntoa. Lukumäärä on noin puolet enemmän kuin kevyen liikenteen väylästä 100 metrin etäisyydellä sijaitsevien loma-asuntojen lukumäärä (kuva 28.). Loma-asuntojen määrä lisääntyy erityisesti Nuuksion, sekä Lahnuksen ja Kalajärven alueella, mutta myös Espoon eteläosissa. Etäisyysvyöhyketarkastelu mahdollistaa arvion siitä, kuinka paljon uusia loma-asuntoja saavutettaisiin, jos kevyen liikenteen väyliä jatkettaisiin 100 tai 500 metrillä.



Kuva 29. Espoon joukkoliikennepysäkit, etäisyys lähimmälle joukkoliikennepysäkille, sekä loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä.

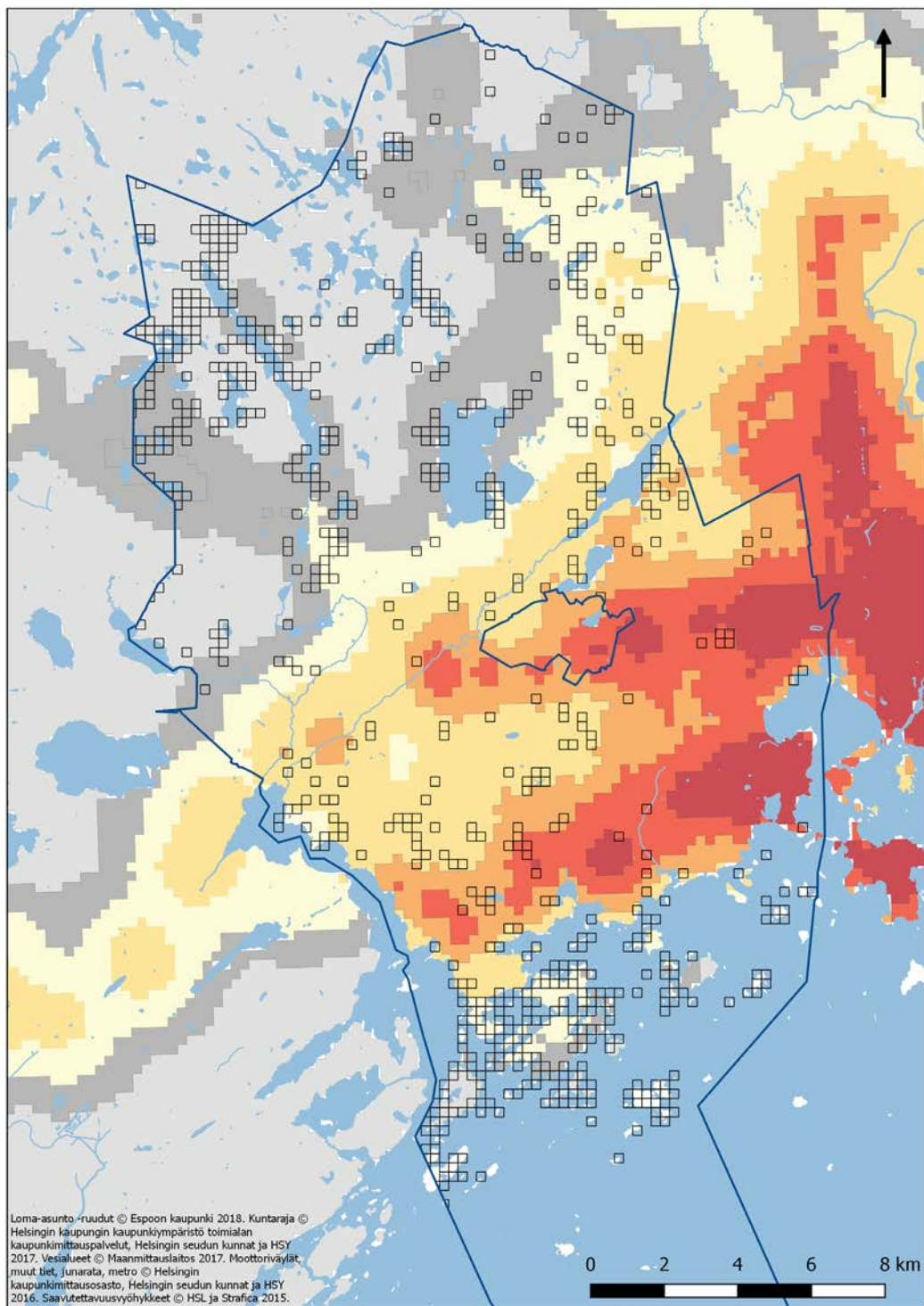
Kuvassa 29. on esitetty Espoossa sijaitsevat joukkoliikenteen pysäkit sekä etäisyys lähimmälle joukkoliikennepysäkille tieverkkoa pitkin. Tummanvioletilla tieosuudella etäisyys lähimmälle pysäkille on alle 800 metriä ja vihreällä yli 800 metriä. Kartassa on kuvattu myös kaikkien loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä 250m x 250m -ruuduissa. Loma-asuntoalueista erityisen hyvä sijainti joukkoliikenteen pysäkeille on esimerkiksi Siikajärven alueella ja Nuksion Pitkäjärven pohjoispuolella. Siirtolapuutarhoista Puolarmaarin siirtolapuutarhan saavutettavuus julkisella liikenteellä on hieman heikompi kuin Säterinniityn siirtolapuutarhalla.



Kuva 30. Espoon saavutettavuus suhteessa loma-asuntojen sijaintiin. Saavutettavuusanalyysi on toteutettu MetropAccess-aineistolla, jonka on tuottanut Helsingin yliopiston geotieteiden ja maantieteen laitos (MetropAccess & BusFaster 2014).

Merkittävä osa Espoon loma-asunnoista sijaitsee yli 30 minuutin etäisyydellä lähimmästä kaupunki- tai paikalliskeskuksesta joukkoliikenteellä kulkiessa (kuva 30). Espoon kaupunki- ja paikalliskeskuksia ovat Espoonlahti, Kauklahti, Espoon keskus, Matinkylä, Kalajärvi, Leppävaara ja Tapiola. Punaisilla alueilla etäisyys kaupunki- tai paikalliskeskukseen on joukkoliikenteellä alle 5 minuuttia ja esimerkiksi sinisillä sävyalueilla etäisyys joukkoliikenteellä lähimpään keskukseseen on noin 30 minuuttia tai enemmän. Sinisille alueille jäävät merkittävät loma-asuntojen keskittymät sekä Luoteis-Espoossa Nuukсион ympäristössä että saaristossa.

Loma-asuntoja sijaitsee lähellä Kaukalahden, Espoonlahden, Espoon keskuksen, Matinkylän, Kalajärven ja Leppävaaran kaupunki- ja paikalliskeskuksia. Näiltä alueita keskusalueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on noin 10-20 minuuttia.



Selite

□ Loma-asuntoja

Saavutettavuusvyöhykkeet 2020

Miten tarvittavat palvelut ja työpaikat on tyypillisesti mahdollista saavuttaa

- I Kävelen, pyöräillen tai hyvin tiheällä vaihdottomalla joukkoliikennetydellä
- II Kävelen, pyöräillen tai tiheällä vaihdottomalla tai tiheällä vaihdollisella joukkoliikennetydellä
- III Melko tiheällä vaihdollisella joukkoliikennetydellä tai autolla
- IV Autolla tai vaihdollisella joukkoliikennetydellä
- V Autolla tai joillakin matkoilla joukkoliikenteellä
- VI Pääosin autolla
- VII Autolla

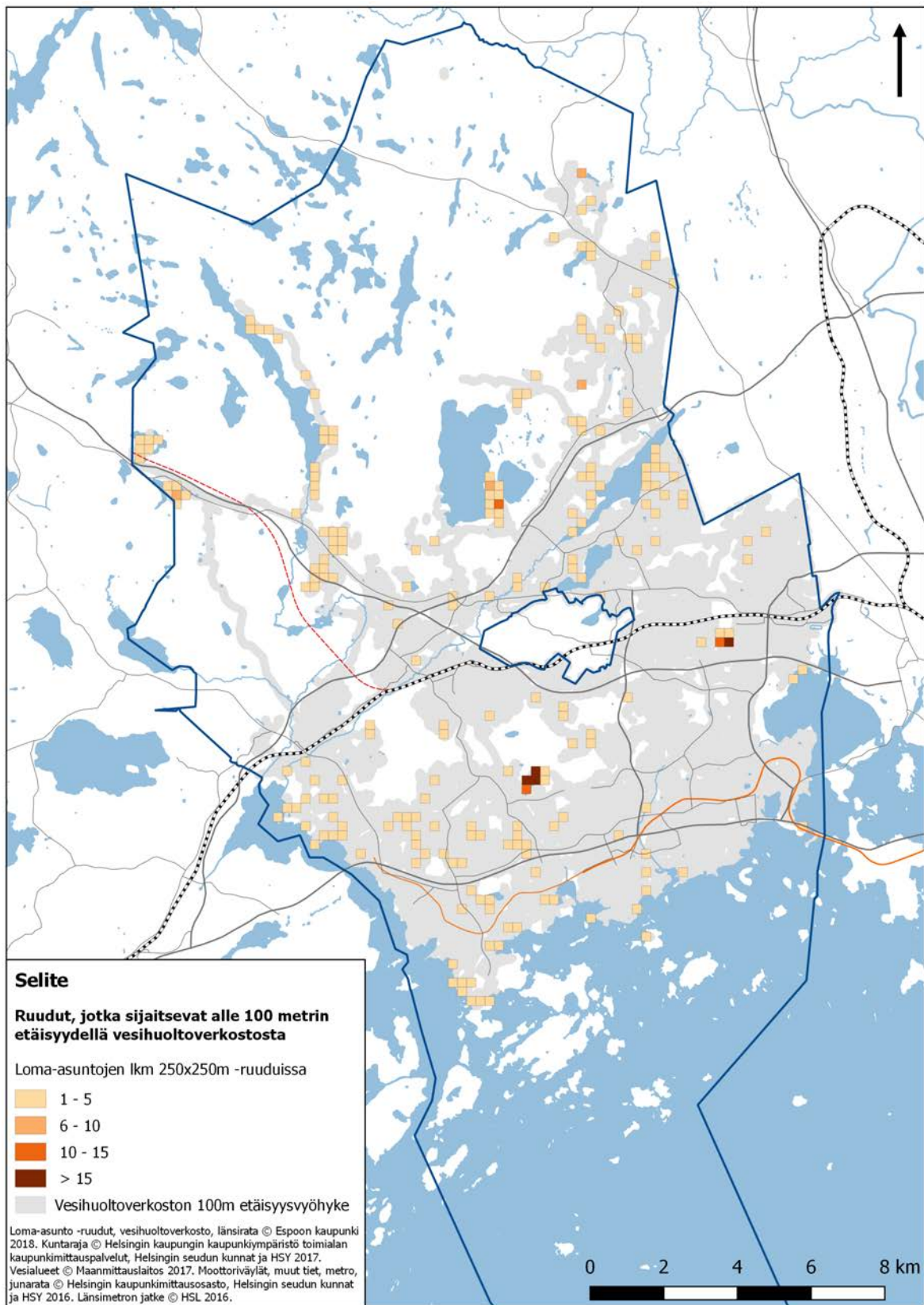
Kuva 31. Julkisen liikenteen saavutettavuus Helsingin seudun liikenteen saavutettavuusvyöhykkeiden (SAVU) mukaan. Loma-asuntojen sijainti on esitetty mustilla ruuduilla.

Kuvassa 31. on esitetty loma-asuntoruutujen saavutettavuus Helsingin seudun liikenteen tuottaman saavutettavuusvyöhykkeiden (SAVU) mukaan. Saavutettavuusvyöhykkeet kuvaavat vuoden 2020 tilannetta. Tummanpunaisella alueella (I) sijaitsevat palvelut ja työpaikat voidaan saavuttaa kävellen, pyöräillen tai hyvin tiheällä vaihdottomalla joukkoliikenneyhteydellä. Oranssilla alueella (II) sijaitsevat palvelut ja työpaikat saavutetaan kävellen, pyöräillen tai tiheällä vaihdottomalla tai tiheällä vaihdollisella joukkoliikenneyhteydellä. Vaaleanoranssin värisellä alueella (III) sijaitsevat toiminnot saavutetaan melko tiheällä vaihdollisella joukkoliikenneyhteydellä tai autolla, beigellä (IV) autolla tai vaihdollisella joukkoliikenneyhteydellä, ja vaaleankeltaisella (V) autolla tai joillakin matkoilla joukkoliikenteellä. Tummanharmaalla alueella (VI) sijaitsevat palvelut ja työpaikat saavutetaan pääosin autolla ja harmaalla (VII) pelkästään autolla.

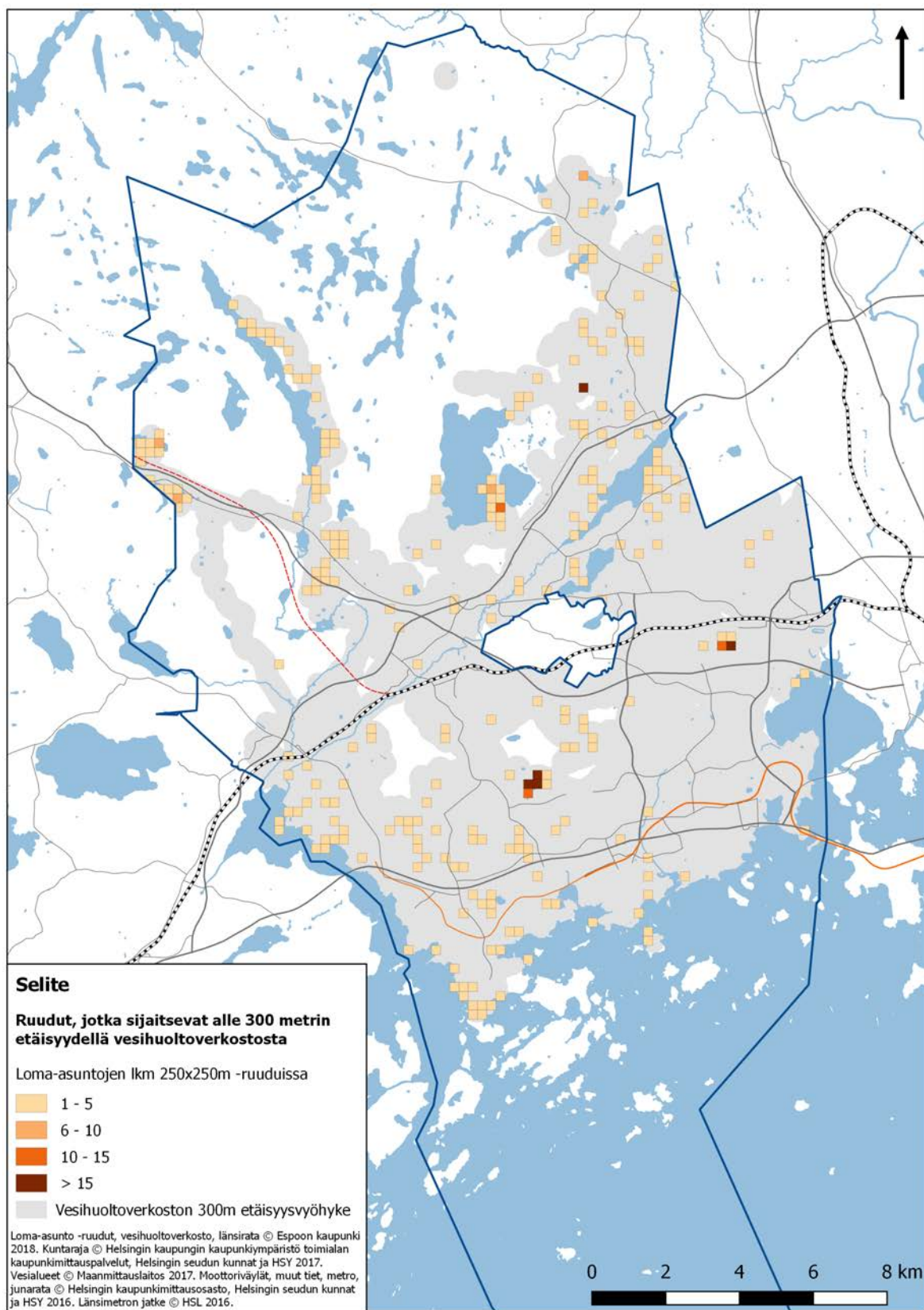
Suurin osa loma-asuntoruuduista sijaitsee vyöhykkeiden V ja VII välisillä alueilla. Merkittävimmät loma-asuntojen keskittymät Luoteis-Espoossa Nuuksion ympäristössä sekä saaristossa sijaitsevat saavutettavuusvyöhykkeellä VI tai VII. Erityisesti Luoteis-Espoon loma-asunnot ovat saavutettavissa pääosin tai pelkästään autolla. Osa Espoon Suvisaaristosta kuuluu vyöhykkeeseen V. Nämä alueet ovat tyypillisesti saavutettavissa joko autolla tai joillakin matkoilla joukkoliikenteellä. Saavutettavuusvyöhykkeillä I ja II sijaitsevia loma-asuntoa on Leppävaaran sekä Olarin ja Matinkylän ympäristöissä. Näillä alueilla sijaitsevat palvelut ja työpaikat voidaan tyypillisesti saavuttaa kävellen, pyöräillen tai hyvin tiheällä vaihdottomalla joukkoliikenneyhteydellä tai tiheällä vaihdollisella joukkoliikenneyhteydellä.



Kuva 32. Ilmakuva Espoon keskuksesta.



Kuva 33. Vesihuoltoverkoston 100 metrin etäisyysvyöhykkeellä sijaitsevien loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä. Loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä on esitetty 250m x 250m -ruuduissa.



Kuva 34. Loma-asunnot, jotka sijaitsevat alle 300 metrin etäisyydellä vesi-, sade- ja jäteputkiverkostosta.

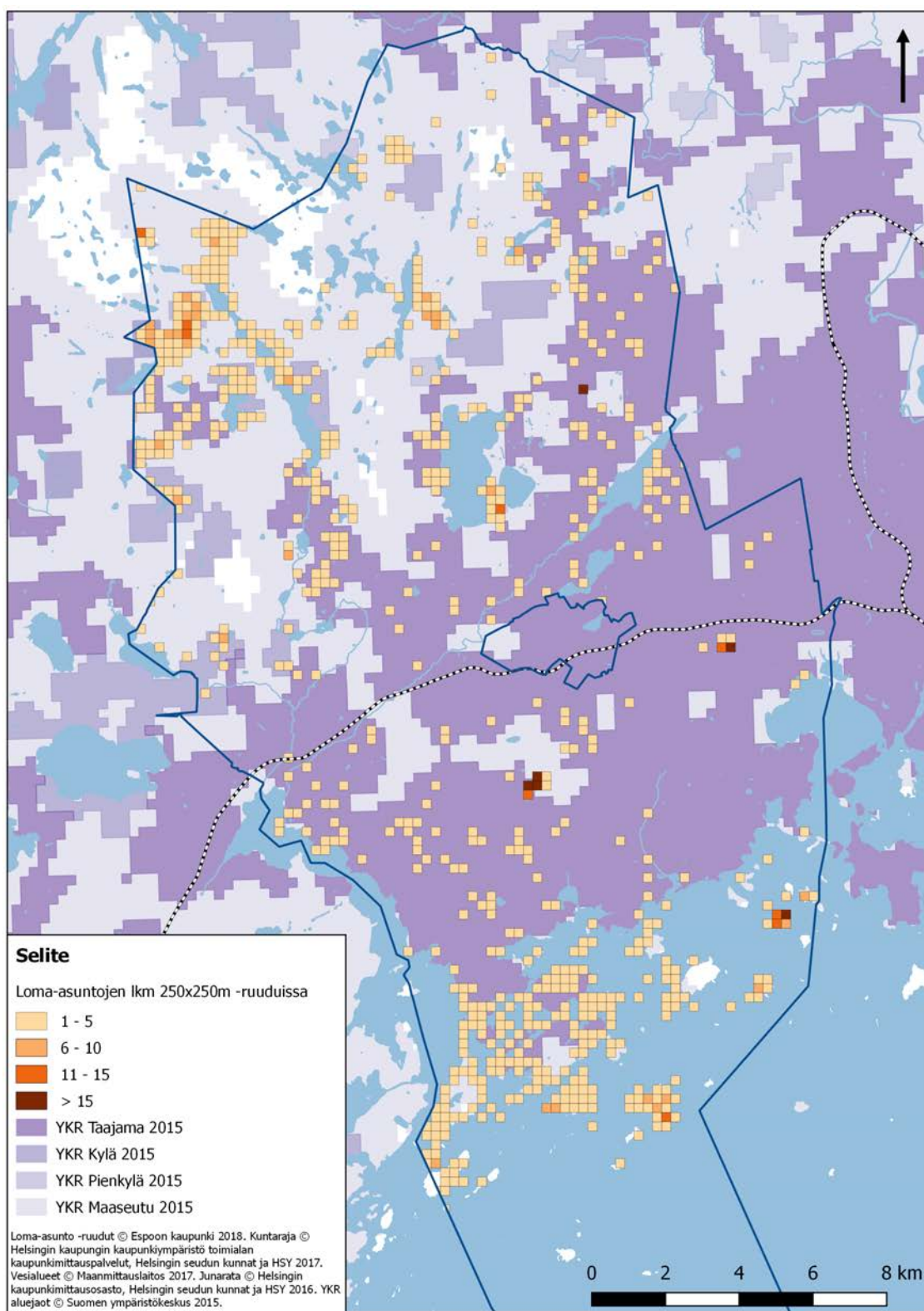
Vesihuoltoverkosto kattaa vesi-, sade- ja jätevesiputkiston. Kartalla esitetyllä 100 metrin bufferialueella sijaitsee yhteensä 537 erillistä vapaa-ajan asuntoa, mikä on noin 31 % kaikista vapaa-ajan asunnoista (kuva 33.). Vesihuoltoverkosto on kattavin Espoon etelä- ja itäosissa. Suurin osa Etelä-Espoossa sijaitsevista vapaa-ajan asunnoista sijaitsee alle 100 metrin päässä vesihuoltoverkostosta. Espoon eteläosista vesihuoltoverkostoa on jatkettu Kalajärven ja Lahnuksen suuntaan sekä esimerkiksi Nuuksion Pitkäjärven pohjoisrannalle. Mainituilla vesihuoltoverkostokäytävillä sijaitsee loma-asuntoja.

Vesihuoltoverkostoon liittymisessä tulee huomioida käytössä olevan putkiston kapasiteetti sekä liittämismahdollisuudet. Jos vesiputkistoon liitetään suurempi alue, putkiston kapasiteettia tulisi parantaa. Tämä lisää uusien asuinalueiden rakentamiskustannuksia, mistä johtuen verkostoon liittyminen olisi edullisinta ja kannattavinta olemassa olevan, kapasiteetiltään riittävän vesihuoltoverkoston varrella.

Kun etäisyyttä sade-, vesi- ja jätevesiputkistosta kasvatetaan 300 metriin, yhteensä 618 erillistä loma-asuntoa sijaitsee muodostuvalla etäisyysvyöhykkeellä (kuva 34.). Vesihuoltoverkoston etäisyyden kasvaessa 100 metristä 300 metriin, saavutettavien vapaa-ajan asuntojen lukumäärä kasvaa vain 81 loma-asunnolla. Tällöin kaikista Espoon loma-asunnoista 35 % sijaitsee alle 300 metrin etäisyydellä vesihuoltoverkosta.

Kuvassa 35. on tarkasteltu Espoon yhdyskuntarakennetta suhteessa loma-asuntojen sijaintiin ja lukumäärään. Aineistona on käytetty yhdyskuntarakenteen seurannan aineistoja (YKR), jossa yhdyskuntarakenne on luokiteltu taajama-, kylä-, pienkylä-, ja maaseutualueisiin. Tarkastelussa on kiinnitetty erityisesti huomiota loma-asuntojen sijaintiin suhteessa taajamiin. YKR-luokittelun mukaan Espoon taajamarakenne sijoittuu erityisesti kaupungin etelä- ja itäosiin. Kylä- ja pienkylät sekä maaseutualueet painottuvat kaupungin luoteisiin osiin. Loma-asunnot sijaitsevat erityisesti maaseutualueilla, vaikkakin erillisiä vapaa-ajan asuntoja sijaitsee myös taajamissa Espoon eteläosissa.

Espoossa sijaitsevista erillisistä vapaa-ajan asunnoista noin 34 % sijaitsee taajama-alueella, 8 % kyläalueilla, 7 % pienkylissä ja 50 % maaseudulla.

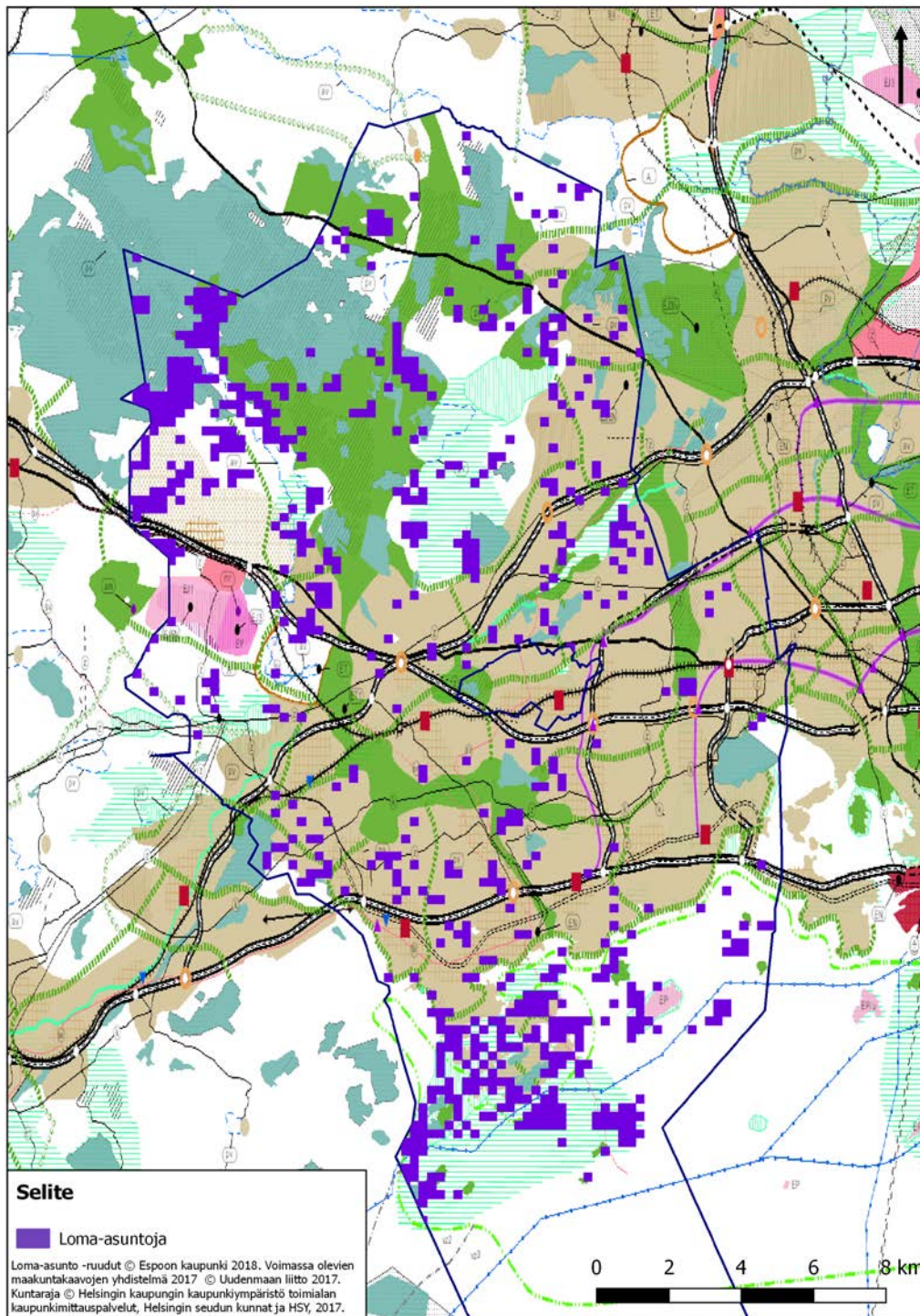


Kuva 35. Espoon yhdyskuntarakenne ja loma-asunnot.

5. KAAVOITUSTILANNE

Tässä kappaleessa vapaa-ajan asuntojen sijoittumista vertaillaan maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja asemakaavaan. Lisäksi loma-asuntojen sijoittumista vertaillaan luonnosvaiheessa olevaan pohjois- ja keskiosien yleiskaavan loma-asunto- ja kyläalueisiin (RA- ja AT-alueet). Tarkasteluja ei huomioida loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutos -analyysissä.

5.1 Vapaa-ajan asuntojen suhde maakuntakaavaan



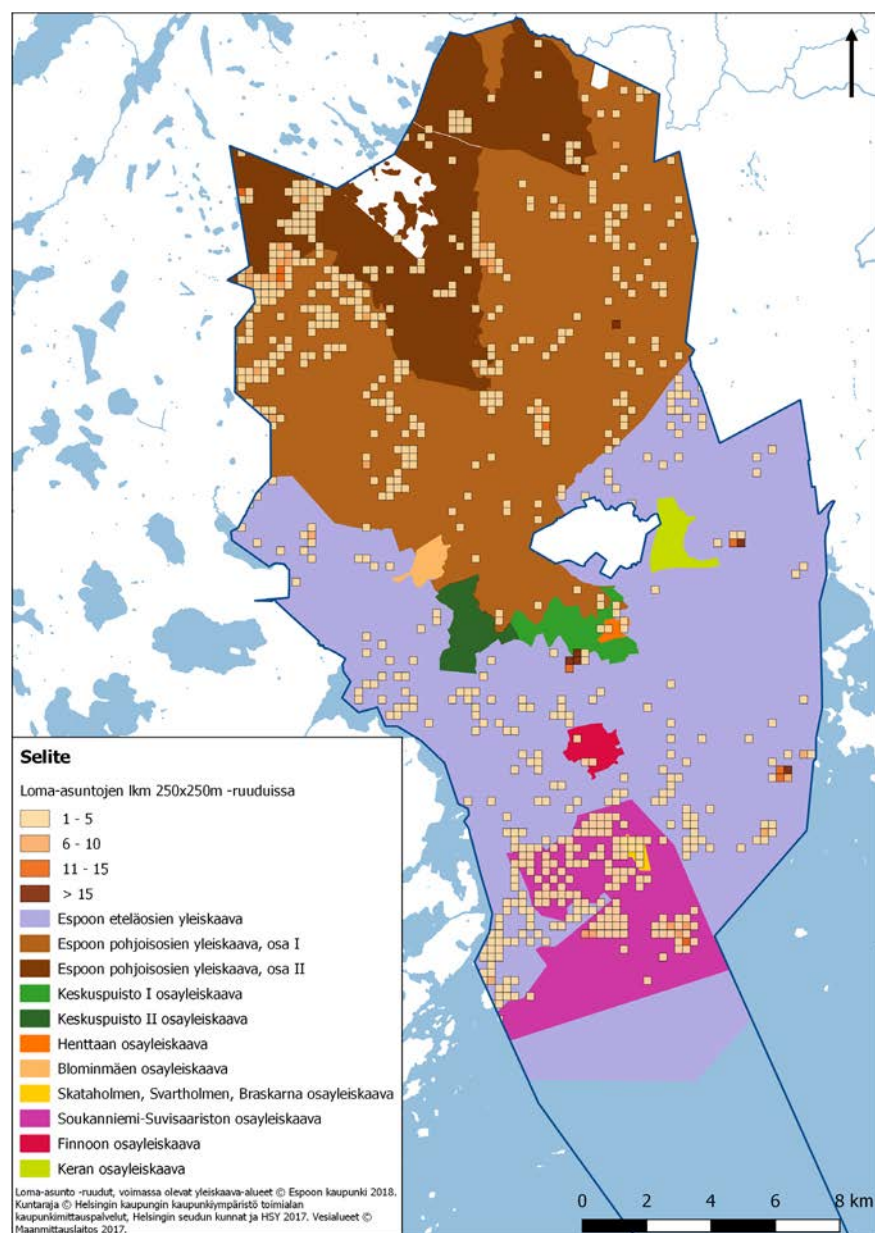
Kuva 36. Loma-asuntojen sijainti suhteessa voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmään. Kaavassa Espoon kaupungin rajat on näkyvissä tummansinisellä rajauksella.

Loma-asuntoja sijaitsee erityisesti Uudenmaan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella, mutta myös esimerkiksi virkistys- ja luonnonsuojelualueilla, sekä maakunnallisesti merkittävillä kulttuuriympäristöalueilla (kuva 36.). Maakuntakaavassa on esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Kaava ohjaa kuntien yleis- ja asemakaavoitusta sekä muuta alueidenkäytön suunnittelua.

Tällä hetkellä Uudellamaalla ollaan laatimassa uutta kokonaismaakuntakaavaa: Uusimaa-kaava 2050. Kaava kokoaa maankäytön keskeiset teemat yhteen yhdeksi kaavaksi, jonka aikatahtina on vuodessa 2050. Kaava koostuu kolmen

seudun vaihekaavasta, joilla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Uusimaa-kaava 2050 tavoitteena on ohjata kasvu kestävästi, tasoittaa alueiden välisiä eroavaisuuksia, vastata ilmastonmuutoksen luomiin uhkiin, käyttää luontoa kestävästi, lisätä seutujen hyvinvointia ja vetovoimaisuutta, sekä edistää kestävästä kilpailukykyä. Uusi maakuntakaava tulee olemaan aikaisempia strategisempi ja joustavampi, mutta samalla myös fokusoidumpi. (Uudenmaan liitto 2018).

5.2 Vapaa-ajan asuntojen suhde yleiskaavaan



Kuva 37. Vapaa-ajan asuntojen sijainti suhteessa Espoon voimassa oleviin yleiskaava-alueisiin (vuoden 2018 lopulla). Vapaa-ajan asunto-rasterin ruutukoko on 250m x 250m.

Kuvassa 37. on esitelty Espoon voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavojen alueet. Kaa-va-alueita on yhteensä yksitoista. Loma-asunnot ovat jakautuneet alueille melko tasaisesti. Espoon eteläosien yleiskaavan alueella sijaitsee yhteensä 602 loma-asuntoa, pohjoisosien yleiskaavan, osa I -alueella 680 loma-asuntoa, pohjoisosien yleiskaavan, osa II -alueella 191 loma-asuntoa, Keskuspuisto I -osayleiskaavan alueella yksi loma-asunto, Soukanniemi-Suvisaariston alueella 271 loma-asuntoa, Henttaalla 5 loma-asuntoa, ja Skataholmen, Svartholmen, Braskarna -osayleiskaava-alueella yhteensä 12 loma-asuntoa. Keskuspuisto II -osayleiskaavan ja Blominmäen osayleiskaava-alueilla ei sijaitse loma-asuntoja. Loma-asuntojen lukumääriä voimassa olevilla yleis- ja osayleiskaava-alueilla on käyty läpi seuraavasti:

Espoon eteläosien yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 29.1.2010. Asumiseen tarkoitetuista rakennuksista 98 % on asuinrakennuksia ja 2 % vapaa-ajan asuntoja. Loma-asuntoja on yhteensä 602, joista suurin osa sijaitsee A-, A3-, AT- ja RA-alueilla. Siirtolapuutarhat sijaitsevat RP-alueilla. Ennen kaavan voimaantuloa loma-asuntoja on ollut 550 kappaletta. Kaavan voimaantulon jälkeen loma-asuntoja tullut lisää 51, joista 46 Säterinniityn siirtolapuutarha-alueelle ja loput viisi loma-asuntoa saariston loma-asuntoalueille (RA-alueet). Vakituisesti asuttuja asuinrakennuksia on yhteensä 25 359.

Taulukko 3. Espoon eteläosien yleiskaavan alueella sijaitsevien asuin- ja vapaa-ajan asuntojen suhteelliset osuudet.



Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Pohjoisosien yleiskaava, osa I on tullut lainvoimaan 1997. Asumiseen tarkoitetuista rakennuksista 92 % on asuinrakennuksia ja 8 % loma-asuntoja, jotka sijaitsevat erityisesti AT-, AP- ja RA-alueilla. Ennen kaavan voimaantuloa loma-asuntoja on ollut 612. Kaavan voimaantulon jälkeen loma-asuntoja on tullut lisää 68 rakennusta, joista suurin osa loma-asunto-alueille (RA-alueet). Kahdeksan rakennusta on rakennettu Korpilammen ja Serenan matkailupalveluiden alueelle. Loput kolme rakennusta sijaitsevat kyläalueella (AT-alue), Koirankorven ryhmäpuutarha-alueella (RP-alue) ja virkistysalueella (V). Virkistysalueella sijaitseva loma-asunto sijaitsee yleiskaavan rajalla. Kaa-va-alueella sijaitsee yhteensä 8 276 vakituista asuinrakennusta.

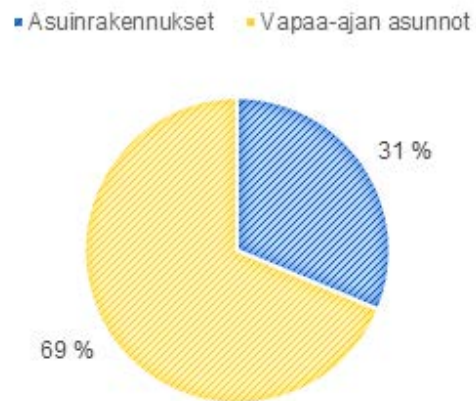
Taulukko 4. Espoon pohjoisosien yleiskaavan, osa I -alueella sijaitsevien asuin- ja vapaa-ajan asuntojen suhteelliset osuudet.



Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa II

Pohjoisosien yleiskaava, osa II on tullut voimaan 10.4.2001. Alueella sijaitsevista asumiin tarkoitettuista rakennuksista asuinrakennuksia on 31 % ja vapaa-ajan asuntoja 69 %. Loma-asunnot sijaitsevat erityisesti RA-alueilla. Ennen kaavan voimaantuloa loma-asuntoja on ollut 158, voimaantulon jälkeen uusia loma-asuntoja on tullut lisää yhteensä 32 kappaletta. Uudet vapaa-ajan asunnot sijaitsevat erityisesti loma-asumiseen tarkoitetuilla kaava-alueilla (RA1- ja RA2-alueet). Yksittäisiä lomarakennuksia sijaitsee myös maa- ja metsätalousalueilla (MT-alueet). Yleiskaava-alueella on yhteensä vakituista 87 asuinrakennusta.

Taulukko 5. Espoon pohjoisosien yleiskaavan, osa II -alueella sijaitsevien asuin- ja vapaa-ajan asuntojen suhteelliset osuudet.

**Keskuspuisto I osayleiskaava**

Keskuspuisto I osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 1999. Kaava-alueella sijaitsee yksi erillinen vapaa-ajan asunto ja viisi asuinrakennusta. Loma-asumiseen tarkoitettu rakennus sijaitsee virkistysalueella ja sen valmistumisvuodeksi on merkitty vuosi 1947.

Taulukko 6. Keskuspuisto I osayleiskaavan alueella sijaitsevien asuin- ja vapaa-ajan asuntojen suhteelliset osuudet.

**Keskuspuisto II osayleiskaava**

Keskuspuisto II osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 2006. Alueella ei sijaitse erillisiä vapaa-ajan asuntoja, mistä johtuen tilastoa asuinrakennusten ja vapaa-ajan asuntojen suhteellisista osuuksista ei ole tehty.

Henttaan osayleiskaava

Henttaan osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 1991. Asumiseen tarkoitettuista rakennuksista 97 % on asuinrakennuksia ja 3 % vapaa-ajan asuntoja. Loma-asuntoja on yhteensä 5. Vapaa-ajan asunnot on rakennettu 1930- ja 50-luvuilla, ja ne sijaitsevat nykyisen osayleiskaavan AO-alueella. Vakituksia asuinrakennuksia on yhteensä 179.

Taulukko 7. Henttaan osayleiskaavan alueella sijaitsevien asuin- ja vapaa-ajan asuntojen suhteelliset osuudet.

**Skataholmen, Svartholmen, Braskarna osayleiskaava**

Skataholmen, Svartholmen, Braskarna osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2007. Alueella sijaitsevista asumiseen tarkoitettuista rakennuksista 62 % on asuinrakennuksia ja 38 % vapaa-ajan asuntoja. Erillisiä vapaa-ajan asuntoja on yhteensä 12 ja ne kaikki sijaitsevat AO-alueella. Vapaa-ajan asunnot on rakennettu ennen voimassa olevan kaavan voimaantuloa, vuosien 1920 ja 1960 välisenä aikana. Kaava-alueella sijaitsee 20 vakituista asuinrakennusta.

Taulukko 8. Skataholmen, Svartholmen, Braskarna osayleiskaavan alueella sijaitsevien asuin- ja vapaa-ajan asuntojen suhteelliset osuudet.

**Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava**

Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 1989. Kaikista asumiseen tarkoitettuista rakennuksista 54 % on asuinrakennuksia ja 46 % vapaa-ajan asuntoja. Loma-asuntoja on yhteensä 271. Ennen nykyisen yleiskaavan voimaantuloa alueella on ollut 244 vapaa-ajan asuntoa. Kaavan voimaantulo jälkeen loma-asuntoja on tullut lisää 25 kappaletta, joista suurin osa sijaitsee loma-asuntoalueilla (RA-alueet). Yksittäisiä vapaa-ajan asuntoja on rakennettu huoltoon, venesäilytykseen ym. RA-alueiden tarpeisiin varatulle alueelle (RAH-alue), sekä erillispientalojen alueelle (AO-alue) ja huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten alueelle (YV-1-alue). Kaava-alueella sijaitsee yhteensä 315 vakituista asuinrakennusta.

Taulukko 9. Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavan alueella sijaitsevien asuin- ja vapaa-ajan asuntojen suhteelliset osuudet



Finnoon osayleiskaava

Finnoon osayleiskaava on tullut voimaan 8.8.2018. Asumiseen tarkoitetuista rakennuksista 98 % on asuinrakennuksia ja 2 % vapaa-ajan asuntoja. Vapaa-ajan asuntoja on yhteensä kaksi, joista toinen sijaitsee asuntoalueella (A-alue) ja toinen erityisten luontoarvojen virkistysalueella (V/s-alue). Alueella sijaitsee yhteensä 95 vakituista asuinrakennusta.

Taulukko 10. Finnoon osayleiskaavan alueella sijaitsevien asuin- ja vapaa-ajan asuntojen suhteelliset osuudet.

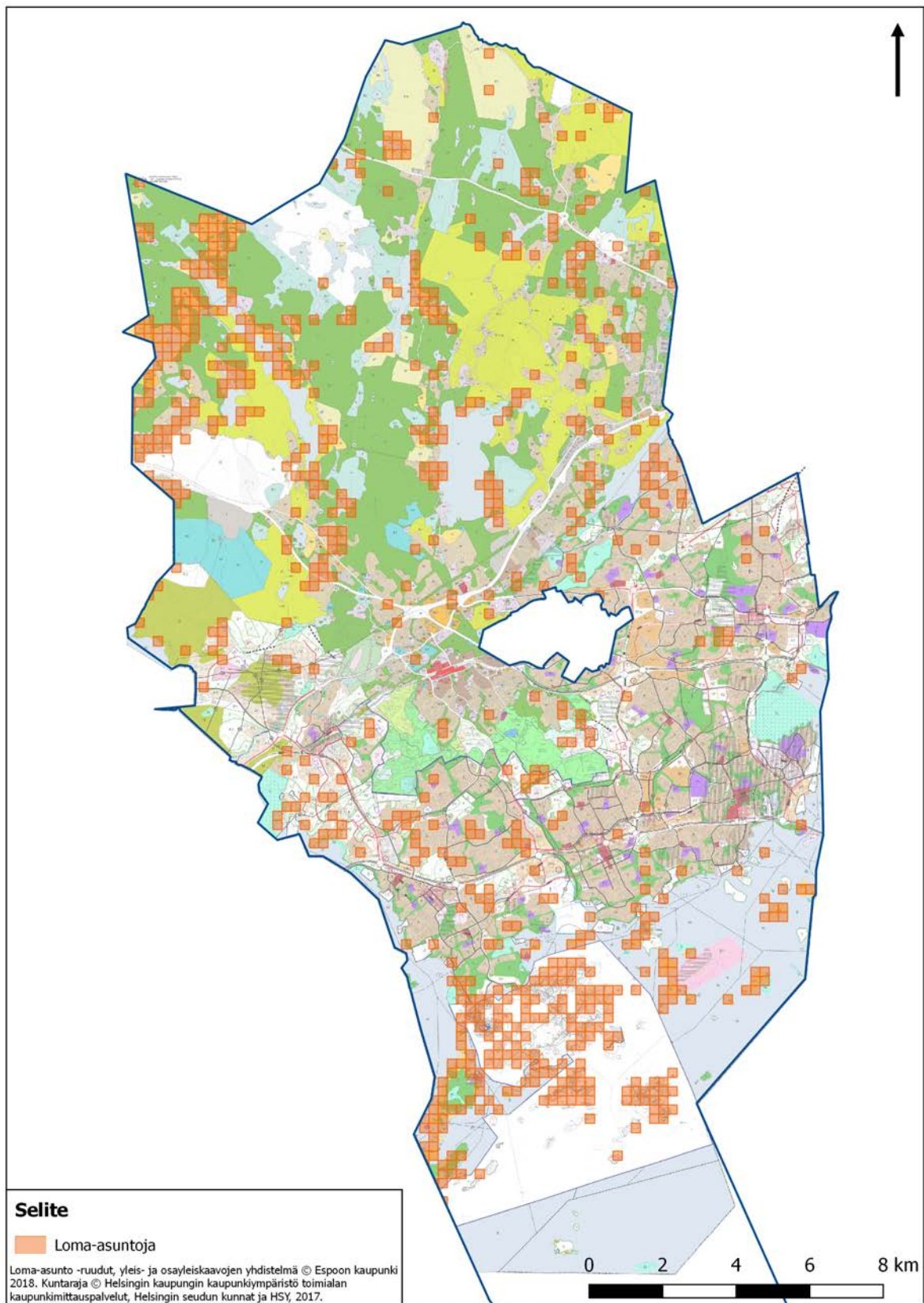
***Blominmäen osayleiskaava***

Blominmäen osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2015. Kaava-alueelle ei ole sijoitettu asumista, mistä johtuen tilastoa asuinrakennusten ja vapaa-ajan asuntojen suhteellisista osuuksista ei ole tehty.

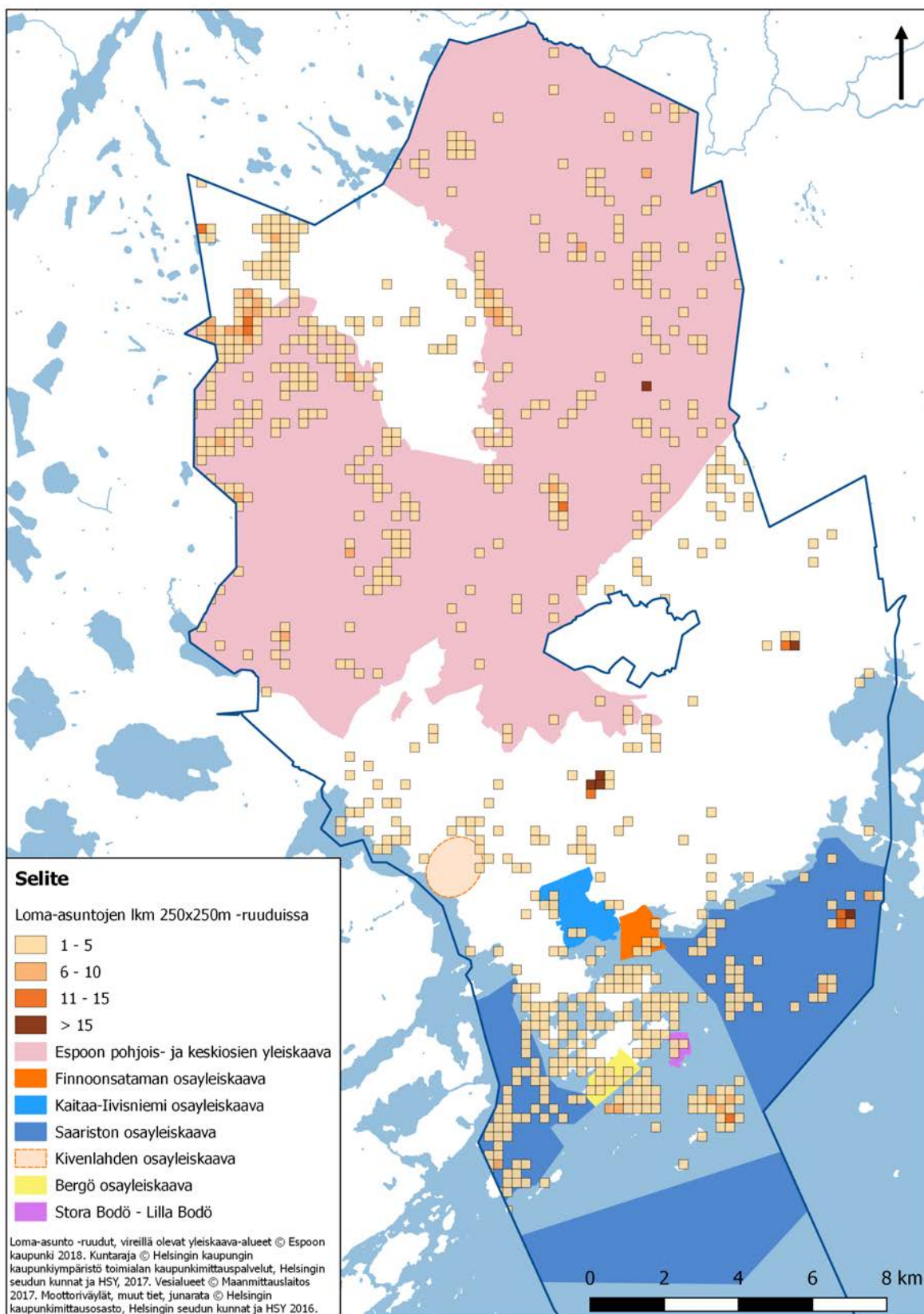
Keran osayleiskaava

Keran osayleiskaava on tullut voimaan elokuussa 2018. Kaikki alueella sijaitsevat asumiseen tarkoitettut rakennukset ovat ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja asuinrakennuksia. Alueella ei sijaitse erillisiä vapaa-ajan asuntoja, mistä johtuen asuinrakennusten ja vapaa-ajan asuntojen suhteellisten osuuksien vertailua ei ole tehty.

Loma-asuntovaltaisimmat yleiskaava-alueet ovat Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa II., Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava sekä Skataholmen, Svartholmen, Braskarna osayleiskaava. Näillä yleiskaava-alueilla sijaitsee eniten loma-asuntoalueita (RA-alueet). Lomarakennusten prosentuaalinen osuus vakituisesti asuttuihin asuinrakennuksiin verrattuna on alhaisinta Espoon eteläosien yleiskaavan, pohjoisosien yleiskaavan, osa I ja Henttaan osayleiskaava-alueella. Alhaisin vapaa-ajan asuntojen osuus on eteläosien yleiskaavan alueella, jossa vapaa-ajan asuntoja on 2 % vakituisesti asuttuihin asuinrakennuksiin nähden.



Kuva 38. Vapaa-ajan asuntojen sijainti suhteessa Espoon yleis- ja osayleiskaava-alueisiin. Loma-asuntojen sijainti on kuvattu 250 m x 250 m -ruuduissa. Kartan pohjalla on käytetty epävirallista yleis- ja osayleiskaavojen yhdistelmää, josta voi myös nähdä suunnitellun maankäytön.



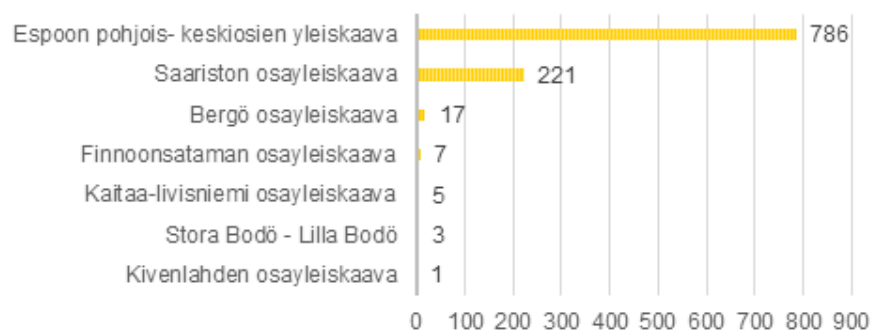
Kuva 39. Vapaa-ajan asuntojen sijainti suhteessa Espoon vireillä oleviin yleiskaava-alueisiin. Vapaa-ajan asunto -rasterin ruutukoko on 250m x 250m.

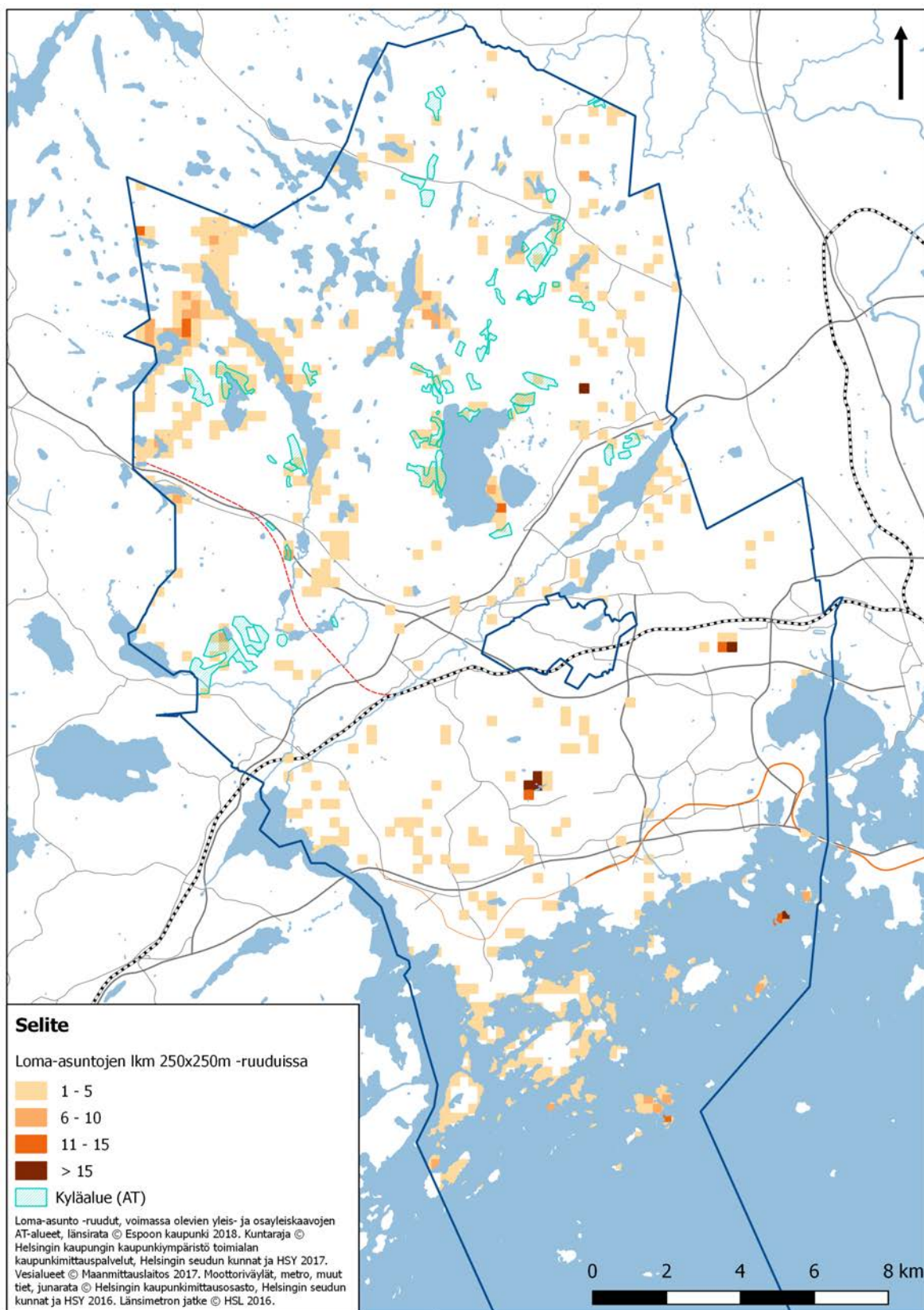
Vuonna 2018 vireillä olevia yleiskaavoja on yhteensä seitsemän (kuva 39.). Yhteensä näillä kaava-alueilla sijaitsee 1 040 vapaa-ajan asuntoa. Pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella sijaitsee ylivoimaisesti eniten vapaa-ajan asuntoja: 786 rakennusta (taulukko 3.). Toiseksi eniten erillisiä vapaa-ajan asuntoja sijaitsee saariston osayleiskaava-alueella, jossa loma-asuntoja on yhteensä 221. Saariston muista yleiskaavakohteista Bergön osayleiskaava-alueella sijaitsee 17 ja Stora Bodö - Lilla

Bodö -kaava-alueella kolme loma-asuntoa. Finnoonsataman osayleiskaavan alueella sijaitsee yhteensä seitsemän ja Kaitaa-livisniemen alueella viisi loma-asuntoa. Kivenlahden osayleiskaava-alueella sijaitsee mahdollisesti yksi vapaa-ajan asunto, mutta lukumäärä saattaa muuttua tarkentuvan kaavarajan myötä. Tapiolan urheilupuiston suunnitellulla osayleiskaava-alueella tai lähiympäristössä ei sijaitse loma-asuntoja.

Taulukko 11. Loma-asuntojen lukumäärä vireillä olevilla yleiskaava-alueilla. Tilanne kuvaa syksyn 2018 tilannetta.

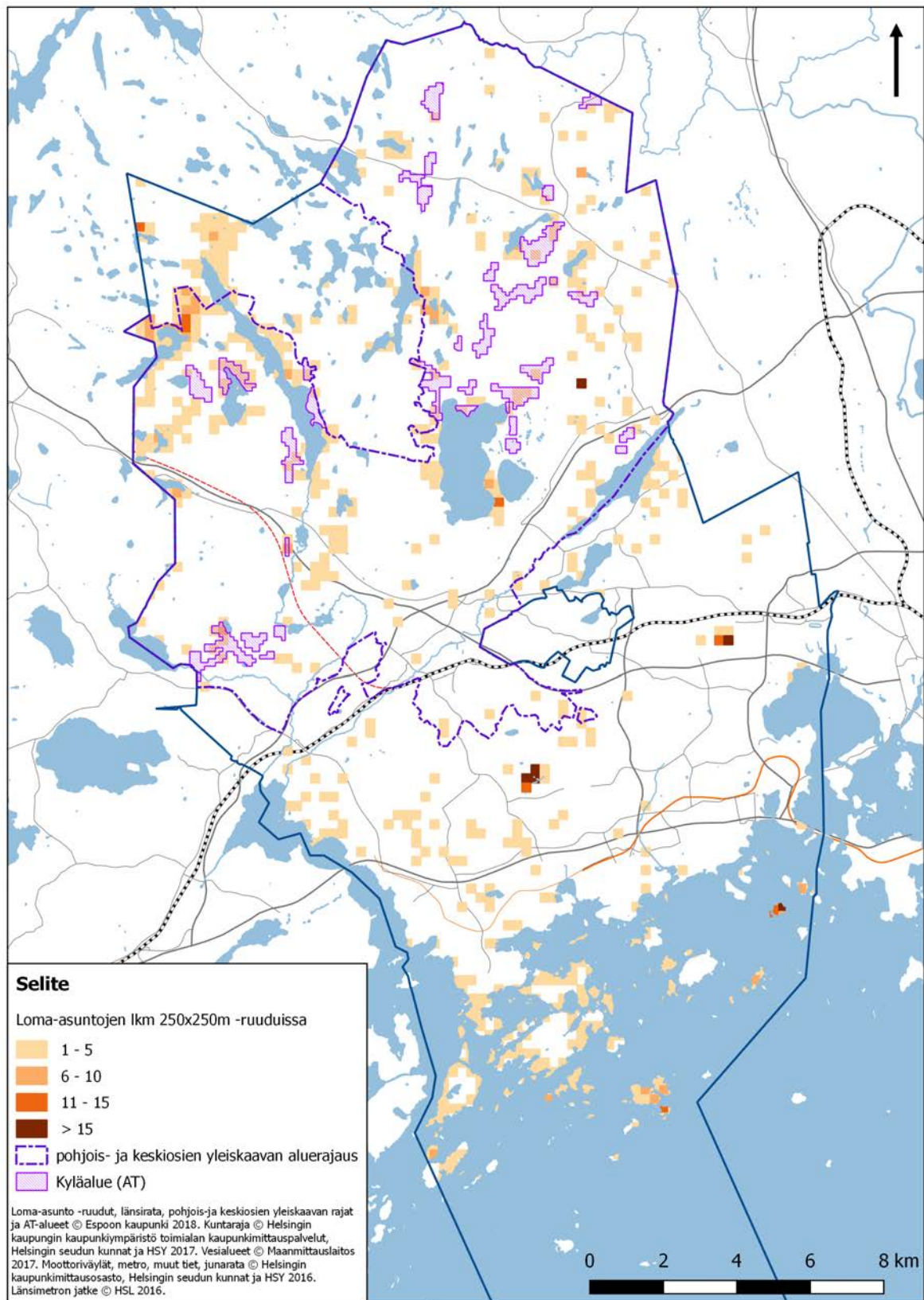
LOMA-ASUNTOJEN LKM VIREILLÄ OLEVILLA YLEISKAAVA-ALUEILLA





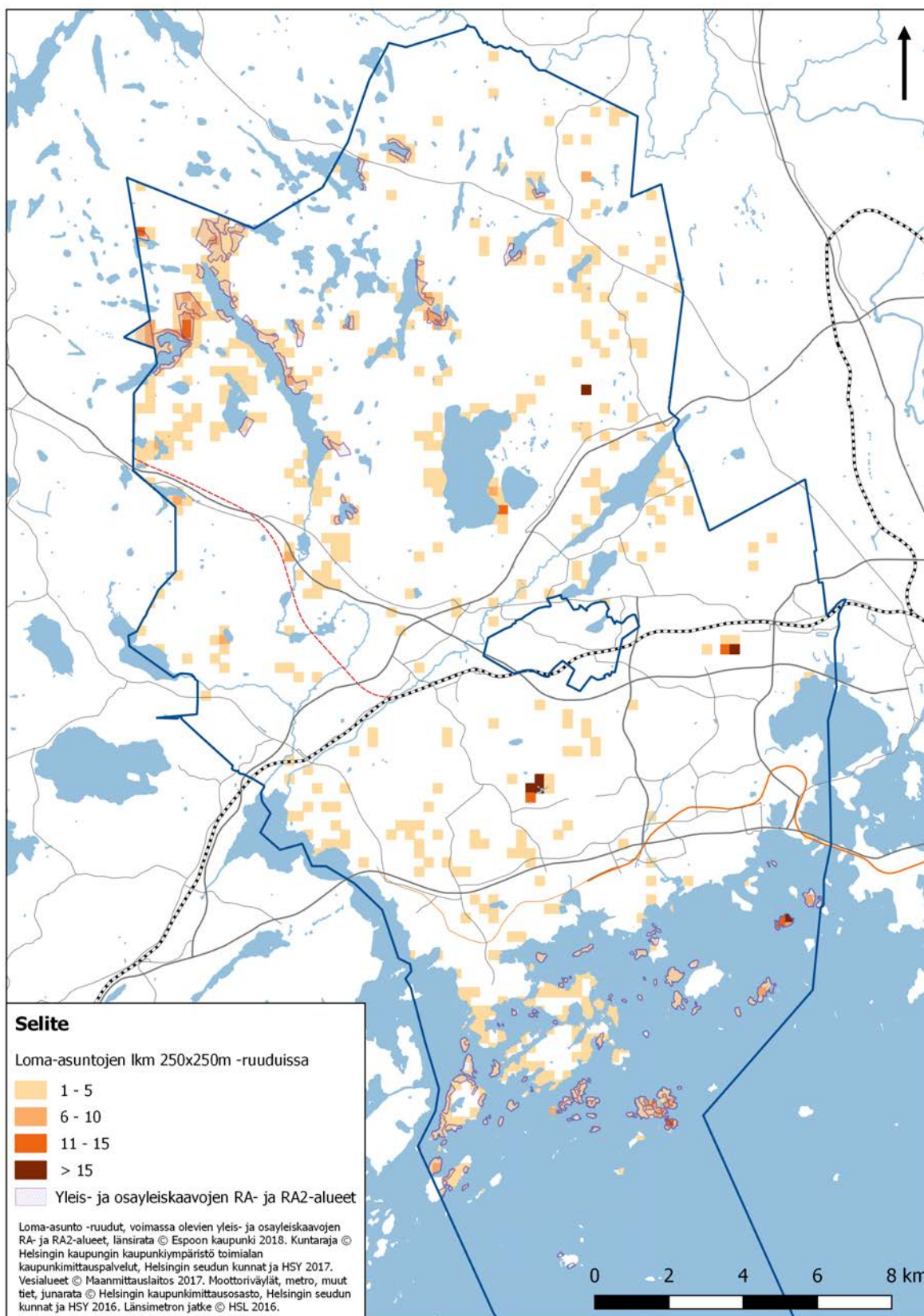
Kuva 40. Voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavojen kyläalueet (AT).

Kuvassa 40. on esitelty loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä suhteessa voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavojen kyläalueisiin (AT). Kyläalueita sijaitsee erityisesti Espoon keski- ja pohjoisosissa. Kuvassa näkyvillä AT-alueilla sijaitsee yhteensä 100 lomarakennusta.



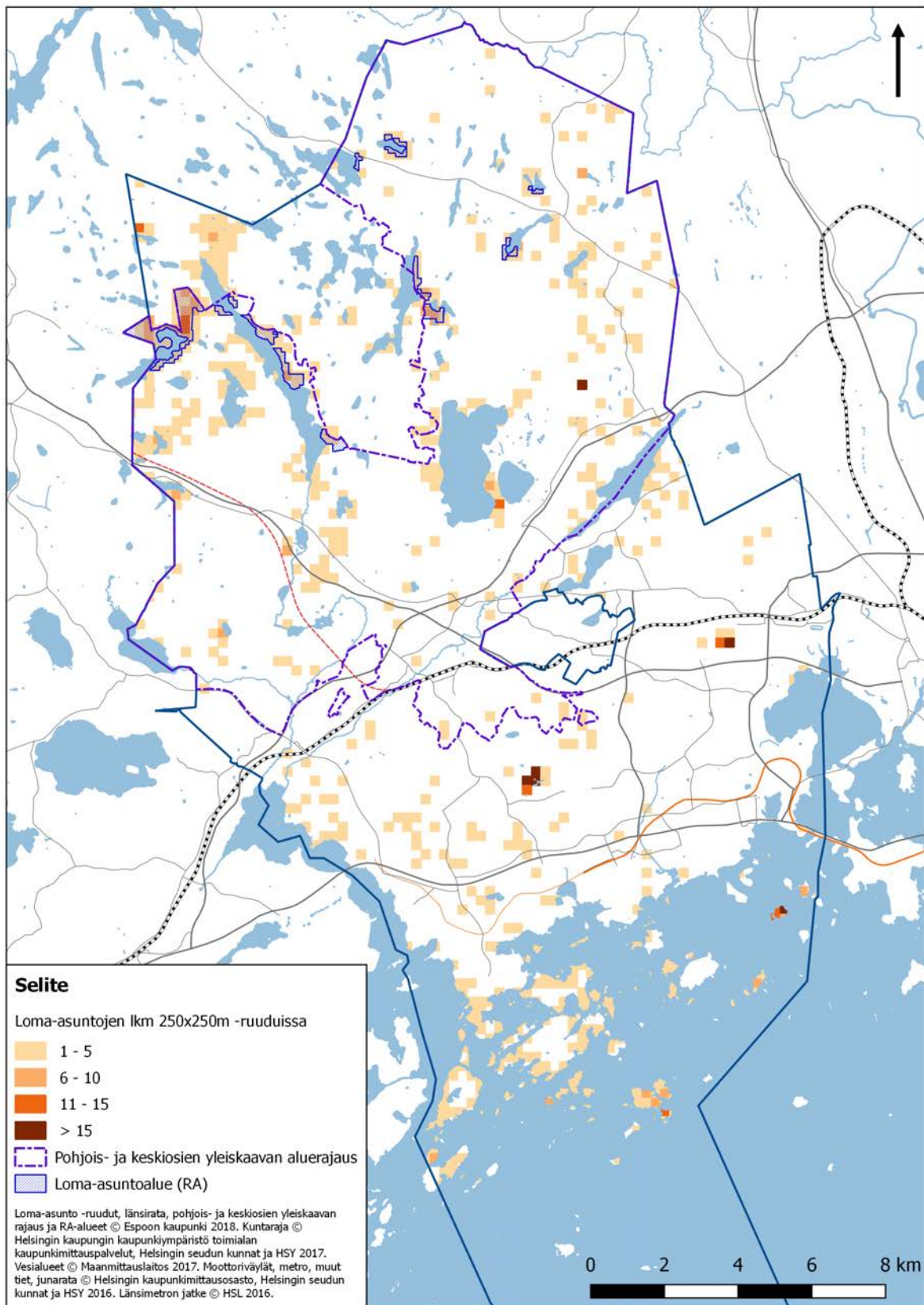
Kuva 41. Loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä suhteessa vireillä olevan pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksen kyläalueisiin (AT).

Vireillä olevan pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksen kyläalueilla (AT) sijaitsee 71 loma-asuntoa (kuva 41.). Käyttötarkoituksen muutokset voitaisiin mahdollisesti sallia, jos ne tukevat olemassa olevaa kylärakennetta tai kyläalueella arvioidaan muuten olevan kehittämispotentiaalia esimerkiksi kunnallisen infran tai palveluiden läheisyyden näkökulmasta.



Kuva 42. Voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavojen loma-asuntoalueet (RA ja RA2) suhteessa loma-asuntojen lukumäärään ja sijaintiin.

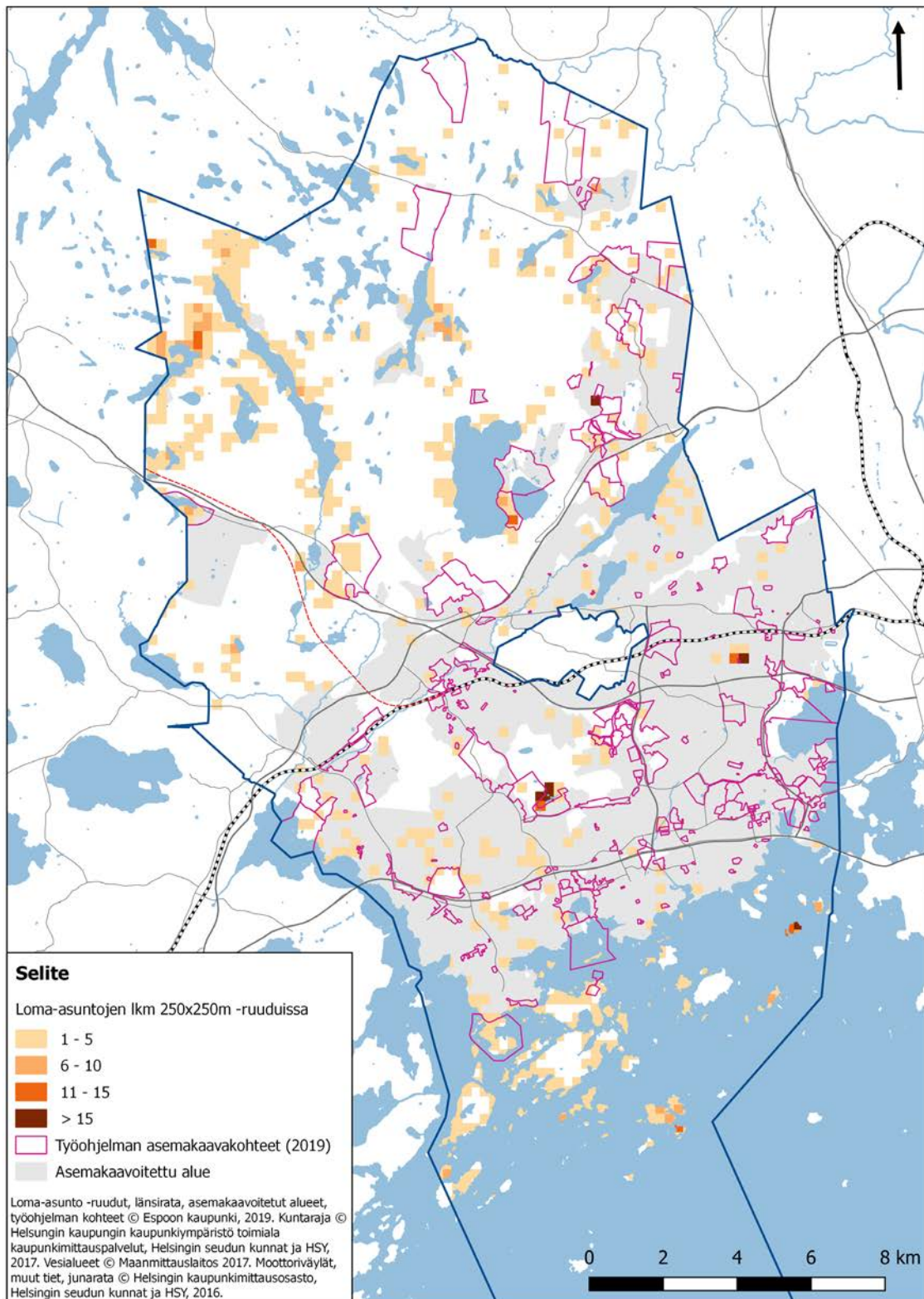
Voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavojen loma-asuntoalueet sijaitsevat Luoteis-Espoossa sekä saaristossa (kuva 42.). Loma-asuntoalueilla sijaitsee yhteensä 773 vapaa-ajan rakennusta.



Kuv 43. Pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksen loma-asuntoalueet suhteessa loma-asuntojen sijaintiin ja lukumäärään.

Vireillä olevan pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksen loma-asuntoalueilla sijaitsee yhteensä 305 vapaa-ajan asuntoa (kuva 43.). Koko yleiskaava-alueella lomarakennusten lukumäärä on 786, joten loma-asuntoalueelle (RA-alueet) sijoittuu vajaa 40 % kaikista alueen erillisistä vapaa-ajan asunnoista.

5.3 Vapaa-ajan asuntojen suhde asemakaavaan



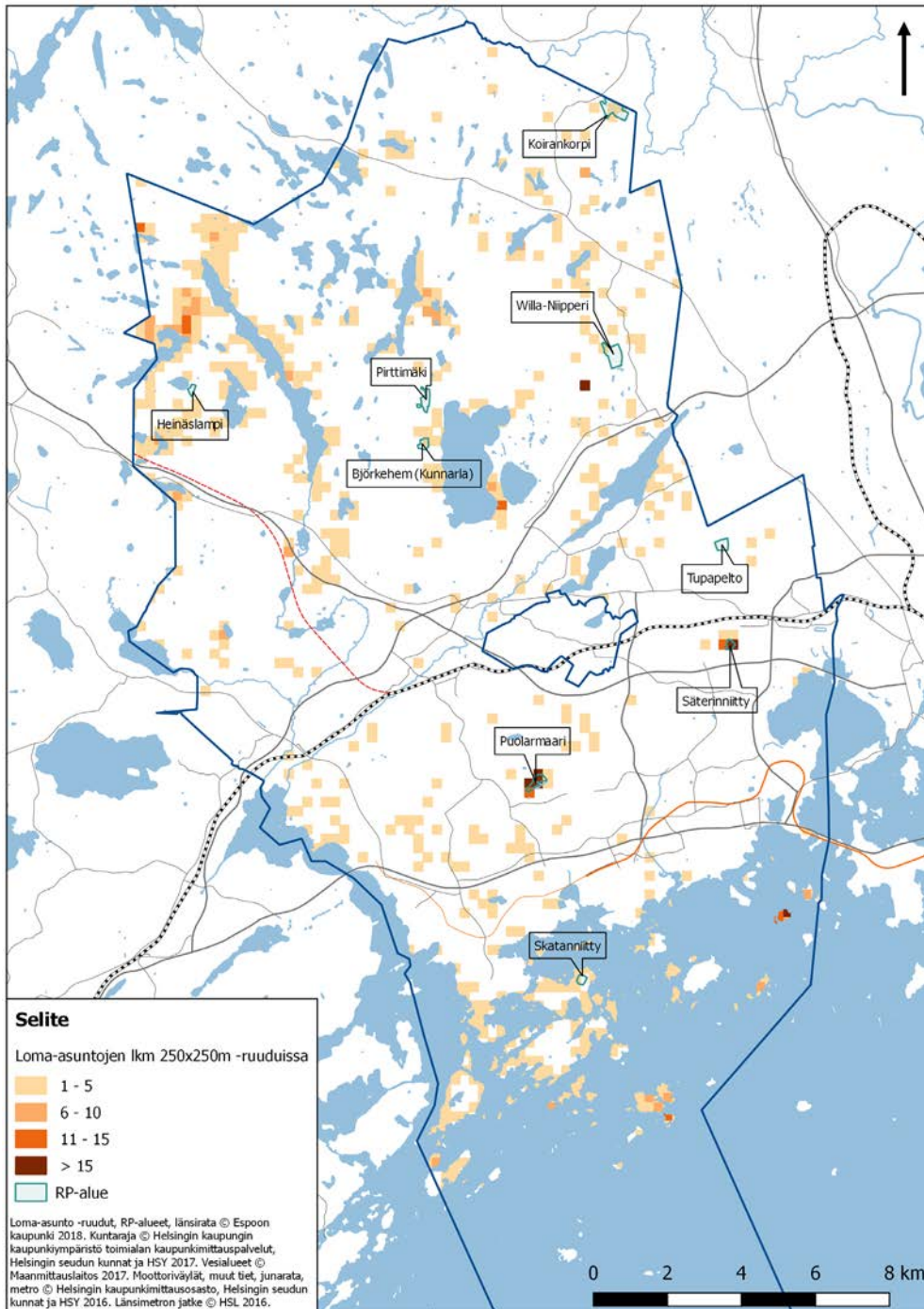
Kuva 44. Loma-asuntojen sijainti ja lukumäärä suhteessa asemakaavoitettuun alueeseen sekä vuoden 2019 asemakaavoituksen työohjelman kohteisiin.

Suurin osa Espoon asemakaavoitetuista alueista sijaitsee Espoon eteläosissa (kuva 44.). Yksittäisiä, irrallaan olevia asemakaava-alueita on Ämmäsuolla, sekä Niipperin, Kalajärven ja Lahnuksen alueilla. Vuoden 2018 työohjelman asemakaavakohteita on yhteensä noin 210. Asemakaavoitetulla alueella sijaitsee yhteensä 410 vapaa-ajan asuntoa, mikä on noin 23 % kaikista vapaa-ajan asunnoista. Asemakaavoituksen työohjelman asemakaavakohteilla sijaitsee 155 vapaa-ajan asuntoa.

6. SIIRTOLAPUUTARHA-ALUEET

Espoon voimassa olevissa yleis- ja osayleiskaavoissa siirtolapuutarhoista on käytetty merkintää ryhmäpuutarha-alue (RP). Kaavamerkinässä mainitaan, että RP-alueet tulee varata yksiasuntoisille lomarakennuksille ja ryhmäpuutarhoille. Espoon yleis- ja osayleiskaavoissa on yhteensä yhdeksän ryhmäpuutarha-alueutta (kuva 45). Kyseiset alueet sijaitsevat Puolarmaarissa, Säterinniityssä, Tupapellossa, Niipperissä, Koirankorvessa, Pirttimäessä, Björkehemmin alueella, Heinäslammissa ja Skatanniityllä.

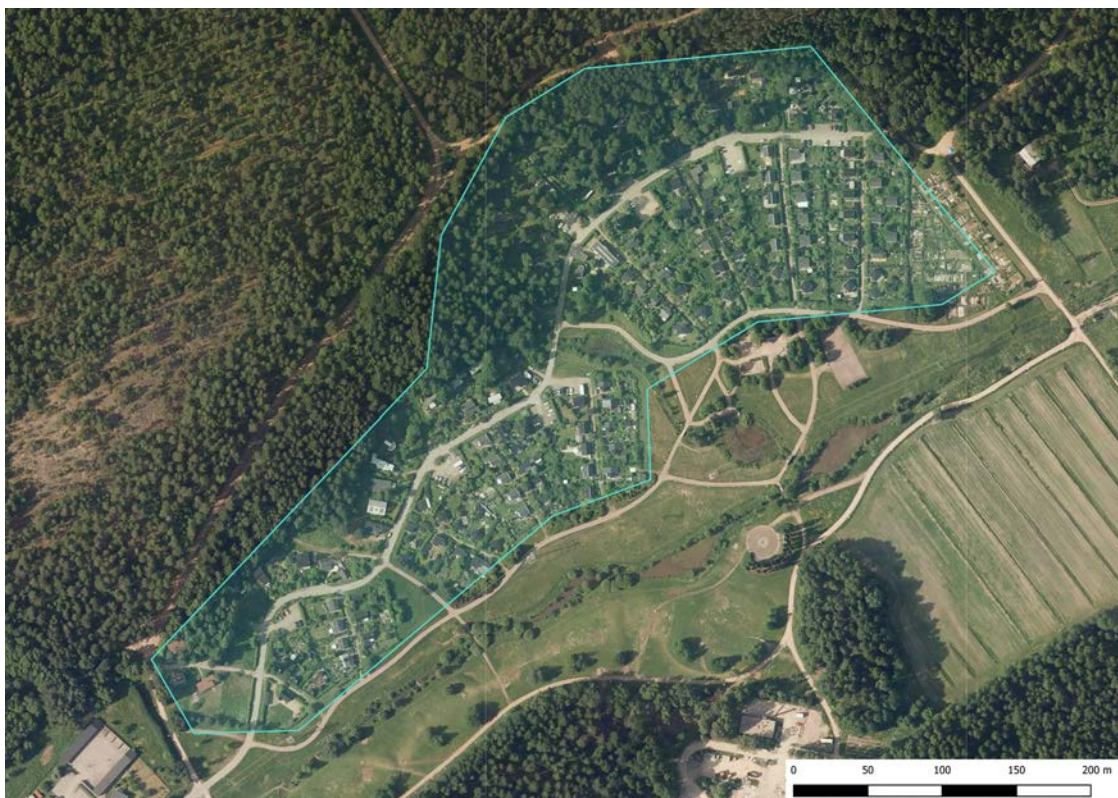
Skatanniityn siirtolapuutarha-alue sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaavan oikeusvaikutsettomalla alueella ja aluetta ollaan asemakaavoittamassa muuhun käyttötarkoitukseen (Espoon kaupunki 2018). RP-alueilla sijaitsee yhteensä 179 erillistä vapaa-ajan asuntoa. Siirtolapuutarha- tai ryhmäpuutarhatoimintaa on Puolarmaarin, Säterinniityn sekä Niipperin ryhmäpuutarha-alueilla, joista kerrotaan tarkemmin tässä kappaleessa.



Kuva 45. Espoon voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavojen ryhmäpuutarha-alueet (RP-alue).

Puolarmaarin siirtolapuutarha:

- Pinta-ala 98 000 m².
- Ryhmäpuutarhapalstoja yhteensä 145 kpl. Palstojen koko noin 300 m² ja mökkien koko noin 35-50 neliometriä.
- Alueella n. 5 200 m² kokoinen viljelypalsta.
- Maanomistus: Espoon kaupunki.
- Ylläpitäjä: Puolarmaarin puutarhayhdistys ry.
- Jokaisella mökkipalstalla sähkö-, vesi- ja viemäriliittymä.
- Yhteensä 178 rakennusta, joista 138 erillisiä vapaa-ajan asuntoja eli siirtolapuutarhamökkejä. Lisäksi kaksi rakennusta, joilla ei ole arvoa, muu kokoontumisrakennus, 17 saunarakennusta, yksi seurain-, nuoriso- yms. talo, 18 talousrakennusta ja yksi voimalaitosrakennus.
- Sijaitsee asemakaava-alueella.



Kuva 46. Ortokuva Puolarmaarin siirtolapuutarhasta. Turkoosilla rajauksella yleiskaavan mukainen ryhmäpuutarha-alueen raja (RP). Asemakaavoitusvaiheessa aluetta on siirretty hieman etelään.

Säterinniitty:

- Pinta-ala 20 070 m².
- Yhteensä 46 loma-asuntomökkiä. Palstan koko noin 280 m².
- Maan- ja mökkien omistus jakautuu KOY Espoon Kesäyöntarhan sekä KOY Espoon Kesäpäiväntarhan kesken.
- Ylläpitäjä: KOY Espoon Kesäyöntarha ja KOY Espoon Kesäpäiväntarha.
- Jokaisella mökkipalstalla sähkö-, vesi- ja viemärioliittymä.
- Säterinniityssä yhteensä 48 rakennusta, joista 46 erillisiä vapaa-ajan asuntoa eli siirtolapuutarhamökkejä. Lisäksi yksi saunarakennus ja yksi talousrakennus.
- Alueen rajausta muuttanut asemakaavavaiheessa.



Kuva 47. Ortokuva Säterinniityn siirtolapuutarhasta. Turkoosilla rajauksella yleiskaavan mukainen ryhmäpuutarha-alueen rajausta (RP). Asemakaavoitusvaiheessa alueen rajausta on muuttunut.

Willa-Niipperi:

- Pinta-ala 42 000 m².
- Yhden puutarhapalstan koko noin 380 m.
- Maanomistus: Espoon kaupunki.
- Ylläpitäjä: Willa Niipperi.
- Jokaisella palstalla sähkö-, vesi- ja viemäriliittymä.
- Alue on vielä rakenteilla.
- Rekisterin mukaan alueella sijaitsee vuokrattavia lomamökkejä, saunarakennus, talousrakennus ja yksi rakennus, jonka käyttötarkoitusta ei ole määritetty. Ei erillisiä vapaa-ajan asuntoja.
- Sijaitsee asemakaava-alueella.



Kuva 48. Ortokuva Willa-Niipperin siirtolapuutarhasta. Turkoosilla rajauksella yleiskaavan mukainen ryhmäpuutarha-alueen rajaus (RP). Voimassa olevassa asemakaavassa RP-alue on rajattu pienempiin osiin.

7. YHTEENVETO

Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksen soveltuvuuden arvioinnissa on tutkittu loma-asuntojen sijaintia ja etäisyyttä suhteessa vesialueisiin, pohjavesialueisiin, kulttuuriympäristöihin, luonnonympäristöihin, arvokkaisiin luontokohteisiin, voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavojen virkistysalueisiin, julkisiin suomenkielisiin ala- ja yläkouluihin, päivittäistavarakauppoihin, julkisiin teihin, kevyen liikenteen väyliin, joukkoliikennepysäkkeihin, vesihuoltoverkkoon ja taajamiin.

Paikkatietotarkasteluissa on huomioitu erityisesti käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttamat kunnallistaloudelliset vaikutukset, kuten vesihuoltoverkon laajentaminen ja koulukyytien järjestäminen. Tästä johtuen pitkä etäisyys vesihuoltoverkkoon tai kouluihin, sekä sijainti luonnonympäristö- tai virkistysalueella laskee alueen soveltuvuutta käyttötarkoituksen muutokselle. Paikkatietoanalyysistä on tehty kaksi erilaista tarkasteluvaihtoehtoa.

7.1 Ensimmäisen tarkasteluvaihtoehdon tulokset

Ensimmäisen tarkasteluvaihtoehdon mukaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos voitaisiin riittävän edellytyksin sallia, jos loma-asunto sijaitsee:

- taajamassa,
- alle 3 kilometrin etäisyydellä lähimmästä alakoulusta,
- alle 5 kilometrin etäisyydellä lähimmästä yläkoulusta,
- alle 10 minuutin ajomatkan etäisyydellä päivittäistavara kaupasta,
- alle 100 metrin etäisyydellä julkisesta tiestä,
- alle 100 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen väylästä, ja
- alle 100 metrin etäisyydellä vesihuoltoverkosta.

Tämän lisäksi loma-asunto ei saa sijaita:

- kulttuuriympäristöalueilla,
- kansallispuistossa,
- luonnonsuojelualueella,
- Natura2000-alueella,
- arvokkaiden luontokohteiden alueella, tai
- voimassa olevien yleiskaavojen virkistysalueilla.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos voitaisiin ehkä sallia riittävin edellytyksin, jos loma-asunto ei sijaitse:

- kansallispuistossa,
- luonnonsuojelualueella,
- Natura2000-alueella,
- voimassa olevan yleiskaavan virkistysalueella, tai
- yli 300 metrin etäisyydellä vesihuoltoverkosta.

Jos loma-asunto sijaitsee kansallispuistossa, luonnonsuojelualueella, Natura2000-alueella, voimassa olevan yleiskaavan virkistysalueella tai yli 300 metrin etäisyydellä vesihuoltoverkosta, loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta ei sallita.

Käyttötarkoituksen muutos voisi merkitä enimmillään alle 100 loma-asuntoa. Muutokselle soveltuvat alueet sijaitsevat Espoon etelä- ja itäosissa, olemassa olevan taajamarakenteen sisäpuolella. Käyttötarkoituksen muutokselle mahdollisesti soveltuvat loma-asunnot sijaitsevat laajemmalla alueella, lähellä olemassa olevaa infrastruktuuria. Esimerkiksi osa Nuuksi-on Pitkäjärven pohjoisrantaa kuuluu ehkä-vaihtoehtoon olemassa olevan vesihuoltoverkon takia. Vesihuoltoverkon kapasiteetin minimaalisuus kuitenkin heikentää mahdollisuuksia loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokselle. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokselle soveltumattomat alueet sijaitsevat erityisesti saaristossa, sekä Pohjois- ja Luoteis-Espoossa, missä merkittävimmät loma-asuntokeskittymät sijaitsevat. Käyttötarkoituksen muutokseen vaikuttaa merkittävästi yli 300 metrin etäisyys vesihuoltoverkosta. Yksittäisiä käyttötarkoituksen muutokselle soveltumattomia alueita sijaitsee myös Etelä-Espoossa. Näissä tapauksissa syy johtuu loma-asuntojen sijainnista esimerkiksi luonnonsuojelualueella tai voimassa olevan yleiskaavan virkistysalueella.

7.2 Toisen tarkasteluvaihtoehdon tulokset

Toisen tarkasteluvaihtoehdon mukaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos voitaisiin riittävin edellytyksin sallia, jos loma-asunto sijaitsee:

- taajamassa,
- alle 3 kilometrin etäisyydellä lähimmästä alakoulusta,
- alle 5 kilometrin etäisyydellä lähimmästä yläkoulusta,
- alle 10 minuutin ajomatkan etäisyydellä päivittäistavara kaupasta,
- alle 100 metrin etäisyydellä julkisesta tiestä,
- alle 100 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen väylästä, ja
- alle 100 metrin etäisyydellä vesihuoltoverkosta.

Tämän lisäksi loma-asunto ei saa sijaita:

- kulttuuriympäristöalueilla,
- kansallispuistossa,
- luonnonsuojelualueella,
- Natura2000-alueella,
- arvokkaiden luontokohteiden alueella, tai
- voimassa olevien yleiskaavojen virkistysalueilla.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos voitaisiin ehkä sallia riittävin edellytyksin, jos loma-asunto ei sijaitse:

- kansallispuistossa,
- luonnonsuojelualueella,
- Natura2000-alueella,
- voimassa olevan yleiskaavan virkistysalueella,
- yli 300 metrin etäisyydellä vesihuoltoverkosta, tai
- yli 5 kilometrin etäisyydellä lähimmästä alakoulusta.

Jos loma-asunto sijaitsee kansallispuistossa, luonnonsuojelualueella, Natura2000-alueella, voimassa olevan yleiskaavan virkistysalueella, yli 300 metrin etäisyydellä vesihuoltoverkosta tai yli 5 kilometrin päässä lähimmästä alakoulusta, loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta ei sallita.

Käyttötarkoituksen muutos voisi merkitä enimmillään alle 100 loma-asuntoa. Muutokselle soveltuvat alueet sijaitsevat ensimmäisen tarkasteluvaihtoehdon tapaan Espoon etelä- ja itäosissa. Ehkä-vaihtoehtoon kuuluvien alueiden lukumäärä on laskenut ensimmäisestä vaihtoehtosta. Esimerkiksi Nuuksion Pitkäjärven pohjoisranta kuuluu käyttötarkoituksen muutokseen soveltumattomalle alueelle. Ainoastaan Kaitakorven ja Vanhan-Nuuksion alueilla loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia voitaisiin ehkä sallia. Muita merkittäviä muutoksia loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen soveltuvuudessa ei ole. Merkittävien syy loma-asuntojen soveltumattomuudelle käyttötarkoituksen muutokseen on ollut yli 300 metrin etäisyys vesihuoltoverkkoon tai yli 5 kilometrin etäisyys lähimpään alakouluun.

8. LÄHTEET

Espoon kaupunki (2013). Espoon arvokkaat luontokohteet 2012. Espoon ympäristölautakunnan julkaisusarja 2/2013. 15.8.2018.

<http://www.espoo.fi/download/Espoon_arvokkaat_luontokohteet_2012/4f56406d-eb8d-455e-a4a7-827df806235c/36328>.

Espoo-tarina (2017). Espoo - Euroopan kestävin kaupunki. Espoon kaupunki. 23.5.2018.

<<https://www.espoo.fi/download/noname/%7BD2192649-32C3-4E01-8EB1-7CA033DC1945%7D/98258>>.

Härö, E. (1991). Espoon Kulttuuriympäristöt -aineisto.

MetropAccess & BusFaster (2014). Saavutettavuuslaskentaa joukkoliikenteen näkökulmasta: MetropAccess-Reititin. Helsingin yliopiston Geotieteiden ja maantieteen laitos & BusFaster Oy,

<<https://blogs.helsinki.fi/saavutettavuus/tyokaluja/metropaccess-reititin/>>.

Museovirasto, Suomen Kuntaliitto, ympäristöministeriö (2009). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja rakennettu kulttuuriympäristö -muistio.

<https://www.museovirasto.fi/uploads/r_RKY_kaavoituksessa_ja_lupamenettelyssa.pdf>.

Nielsen, A.C. (2018). Päivittäistavarakaupat -aineisto.

Siirtolapuutarhaliitto (2018). 10.8.2018.

<<http://www.siirtolapuutarhaliitto.fi/>>.

Suomen kuntaliitto (2017). Perusopetuksen ja lukiokoulutuksen kustannuskehitys vuonna 2015. Kuntaliiton verkkojulkaisu. Helsinki 2017.

Suomen virallinen tilasto (SVT; 2018). Rakennukset ja kesämökit. Tilastokeskus, Helsinki 2018. 17.7.2018.

<<https://www.stat.fi/til/rakke/kas.html>>.

Suomen ympäristökeskus (2016). Yhdyskuntarakenteen seurannan aineistot. 23.8.2018.

<http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Tietoa_yhdyskuntarakenteesta/Yhdyskuntarakenteen_seurannan_aineistot>.

Tilastokeskus (2018). Kesämökkien lukumäärä eri tarkasteluvuosina. 13.7.2018.

<http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__rakke/statfin_rakke_pxt_003.px/?rxid=14d2d813-7757-41bf-87c0-53892ae28c46>.

Uudenmaan liitto (2018). Aluesuunnittelulla linjat maankäytölle. 27.8.2018.

<<https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu>>.

Uudenmaan liitto (2017a). Kulttuuriympäristömme on täynnä helmiä. 15.8.2018.

<https://www.uudenmaanliitto.fi/aluekehitys/kehittaminen_teemoittain/kulttuuriymparistot>.

Uudenmaan liitto (2017b). Neljäs vaihemaakuntakaava. Merkinnät ja määräykset. 18.7.2018.

<https://www.uudenmaanliitto.fi/files/20291/Merkinnat_ja_maaraykset_Uudenmaan_4._vaihemaakuntakaava_hyvaksytty.pdf>.

Uudenmaan liitto (2012a). Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen Uudellamaalla. Uudenmaan liiton julkaisuja E 118 - 2012 (pdf). 26.6.2018.

<https://www.uudenmaanliitto.fi/files/6296/Asemakaava-alueiden_ulkopuolinen_rakentaminen_Uudellamaalla_E118-2012.pdf>.

Uudenmaan liitto (2012b). Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 - 2012. 15.8.2018.

<https://www.uudenmaanliitto.fi/files/6309/Missa_maat_on_mainiommat_E114.pdf>.

Ympäristöministeriö (2017). Tarvitaanko suunnittelutarveratkaisu vai poikkeamispäätös? 10.8.2018

<http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi_luvat_ja_ymparistovaikutusten_arviointi/Luvat_ilmoitukset_ja_rekisterointi/Maankayton_ja_rakentamisen_luvat/Tarvitaanko_suunnittelu_tarveratkaisu_vai_poikkeamispaaotos#Suunnittelutarveratkaisu>.

Ympäristöministeriö (2016). METSO-ohjelmaan sopivat kohteet.

Ympäristöministeriön & maa- ja metsätalousministeriön yhteinen julkaisu. 15.8.2018.

<www.ym.fi/download/noname/{05F733D2-DFE5-43F2-A6AA-58554EDE41D0}/75850>.

