

Bergönranta

Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet
20.1.2026

Ossi Keränen, Paltsa Salama, Anja Karhula, Kaisa Lahti, Tommi Henriksson

Miksi olemme täällä

- Bergönrannan asemakaavoitus on käynnistynyt maanomistajien toiveesta. Saatte tietoa siitä, mitä kaikkea alueen asemakaavoitus merkitsee.
- Voitte kertoa huolistanne ja toiveistanne. Kerromme seuraavassa asukastilaisuudessa, miten ne on huomioitu suunnittelussa.
- Vastaamme kysymyksiinne.
- Saatte tietoa siitä, miten prosessi etenee.

Haetaan yhdessä parasta mahdollista ratkaisua Bergönrantaan!

Tervetuloa keskustelemaan Bergönrannasta!

Tilaisuuden avaus

Heli-Maija Nevala, palvelupäällikkö

Tietoa suunnitelmista klo 18.05 – 18.45

- Kaavan esittely
Ossi Keränen, asemakaavapäällikkö
- Luonto ja virkistys
Anja Karhula, maisema-arkkitehti
- Liikenne
Kaisa Lahti, suunnitteluinsinööri
- Maankäyttöneuvottelut
Tommi Henriksson, maankäyttöasiantuntija

Keskustelua pöytien ääressä klo 18.45 – 19.45

- Bergönrannan ja Suvisaariston kaavoitus
Ossi Keränen, Paltsa Salama,
Tommi Henriksson
- Luonto ja virkistys, Anja Karhula
- Liikenne, Kaisa Lahti

Tilaisuuden päätös klo 19.45 – 20.00

- Lyhyt yhteenveto käydystä keskustelusta
- Mitä tapahtuu seuraavaksi
- Päätössanat

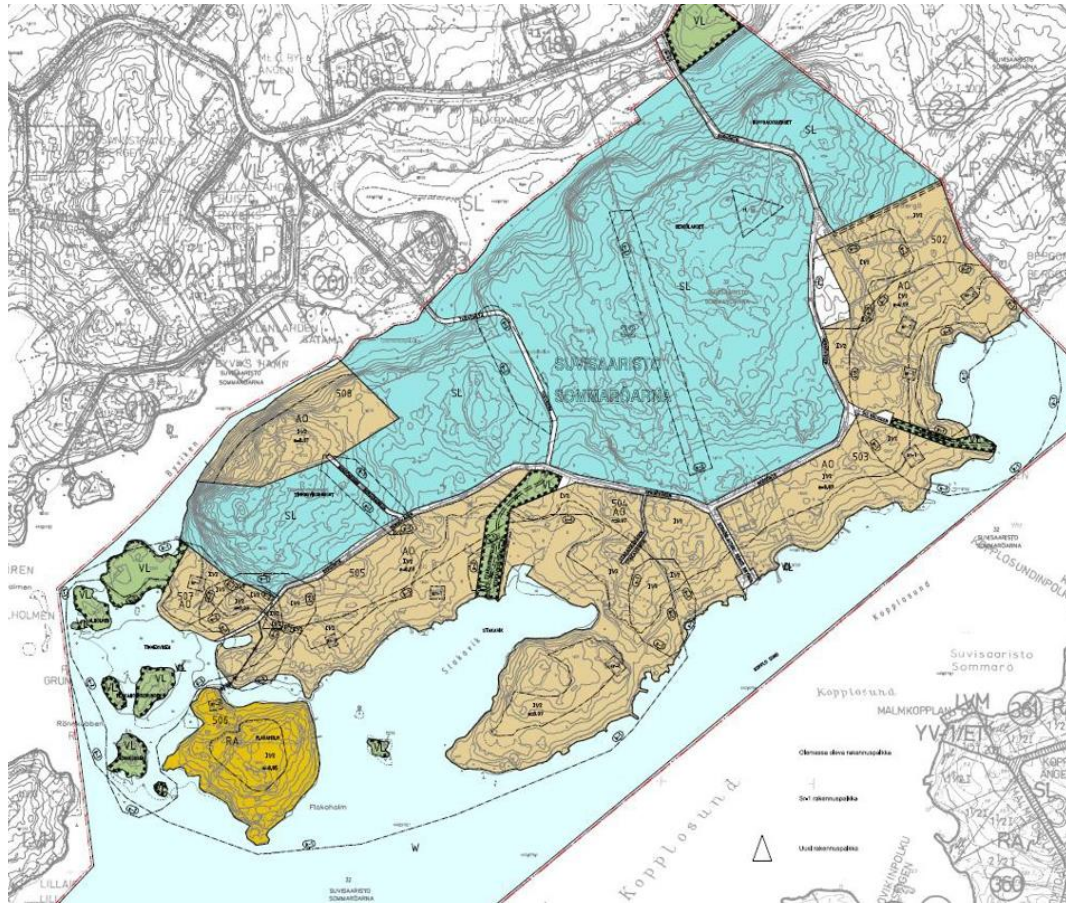
Lähtökohdat

Bergönranta



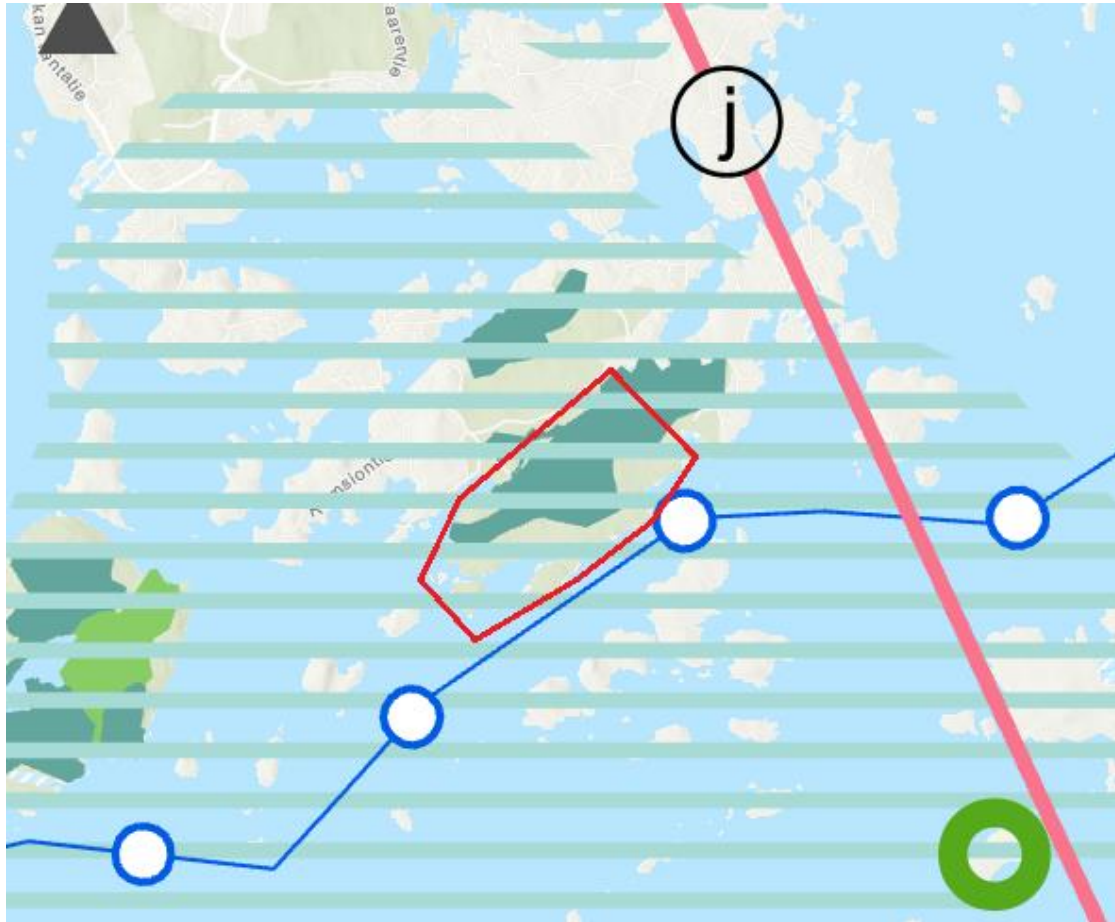
- Suunnittelualue sijaitsee Suvisaariston eteläosassa.
- Alue on pinta-alaltaan noin 90 hehtaaria. Alustava rajausta käsittää Suvisaariston eteläosassa sijaitsevan Bergönrannan asuin- ja lomakiinteistöt, Flakaholmin saaren, Bergön ja Ramsösundin luonnonsuojelualuetta sekä tarvittavilta osin joukkoliikenteen pysäkeille johtavia yhteyksiä lähiympäristöineen.

Taustaa: Bergön osayleiskaava 2009-2020

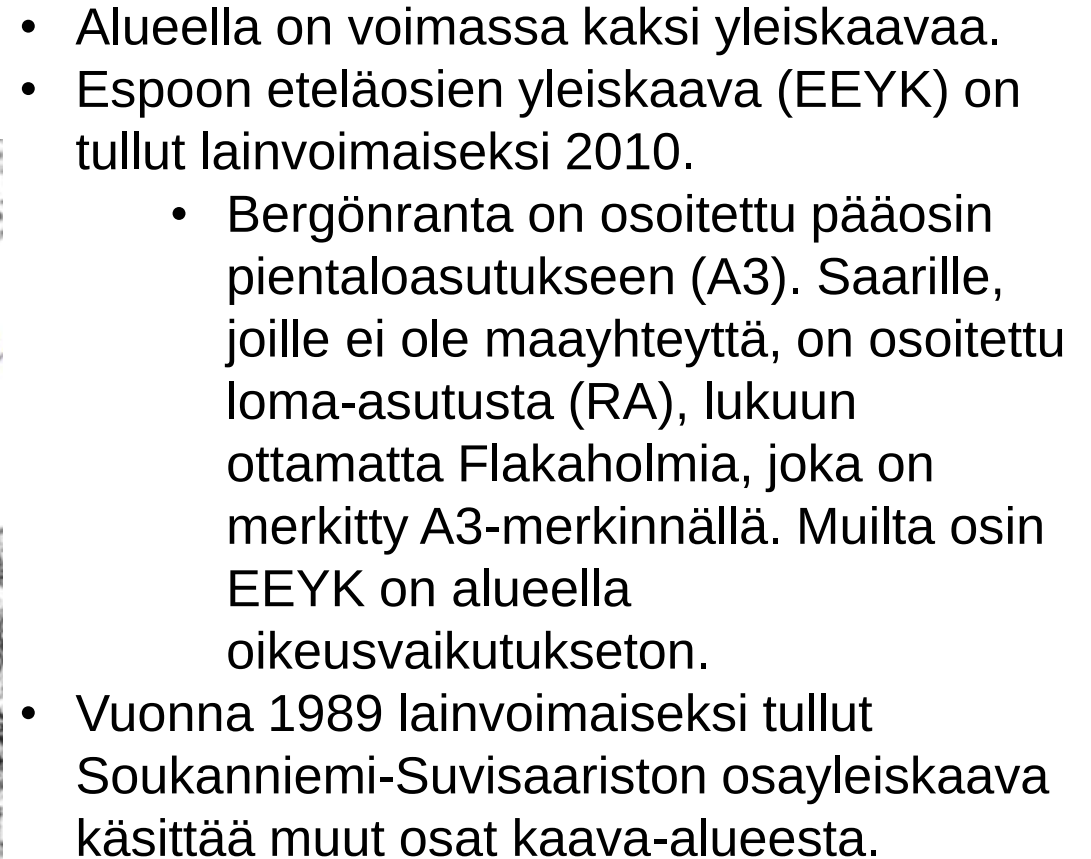


- Bergönranta rajattiin 1989 pois Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavasta. Alue jäi pitkäksi aikaa kaavallisesti ”pattitilanteeseen”.
- Bergön osayleiskaava tuli vireille 2009. Tavoitteena oli laatia se oikeusvaikutteisena osayleiskaavana, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaavassa oli esitetty 35 uutta rakennuspaikkaa.
- Espoon valtuusto hyväksyi Bergön osayleiskaavan 18.3.2019.
- Uudenmaan ELY-keskus valitti kaavasta.
- Helsingin hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen 10.9.2020.
- Korkein hallinto-oikeus hylkäsi Espoon kaupungin valituslupahakemuksen.

Maakuntakaava



- Uusimaa 2050 -kaavassa Bergömrannan kaava-alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi sekä suojelualueeksi. Kaava-alueen eteläpuolitse kulkee veneilyn runkoväylä.

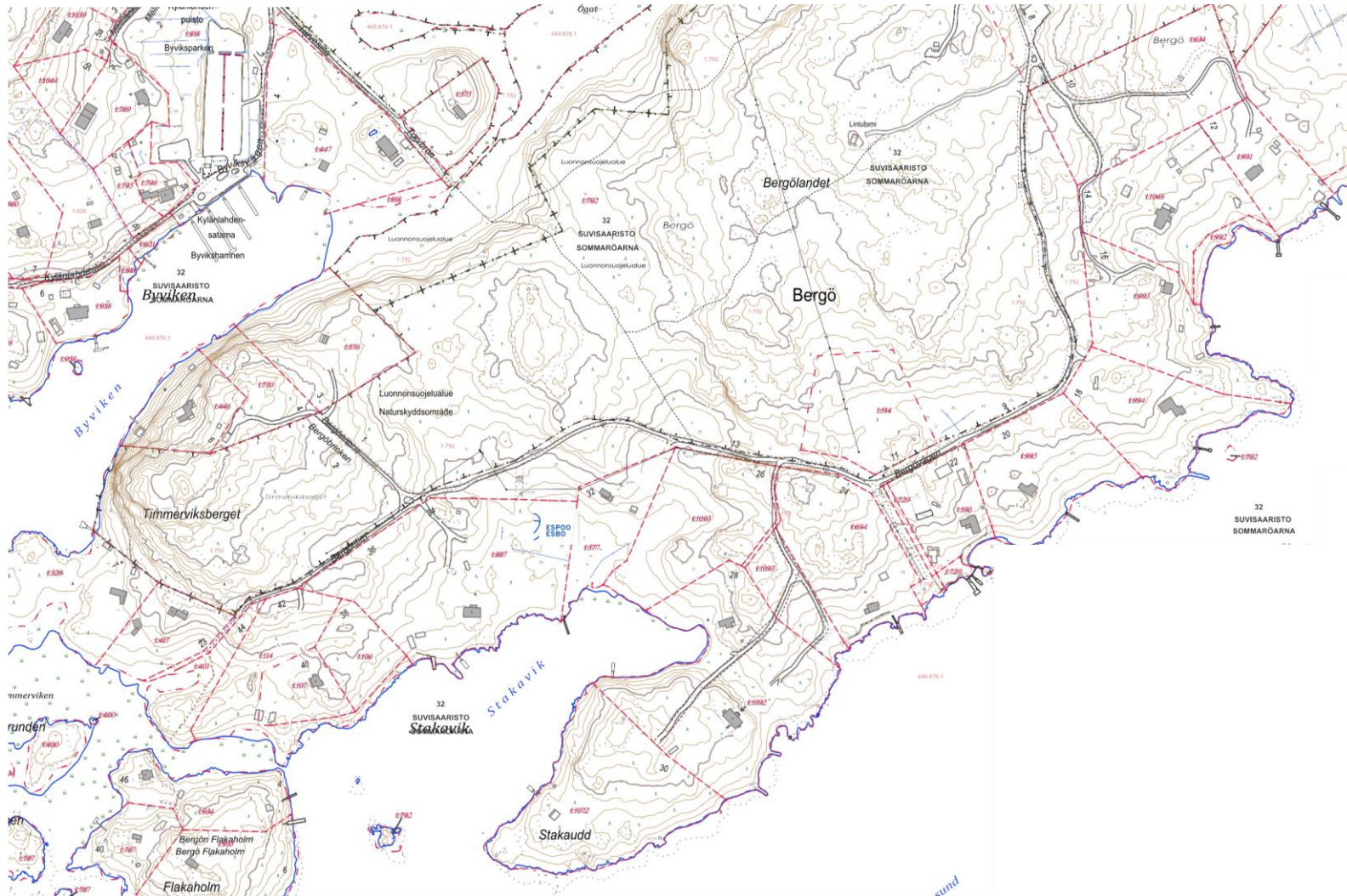


Vireillä oleva Espoon yleiskaava 2060



- Vireillä on Espoo 2060 yleiskaava,
- Yleiskaavaaluonnos oli nähtävillä kesällä 2024.
- Rantakiinteistöt on pääosin osoitettu kyläalueeksi (AT), loma-asutus merkinnällä RA, luonnonsuojelualueet merkinnällä SL ja virkistysalueet merkinnällä V.

Asutus



- Bergön asutus on tällä hetkellä hyvin väljää.
- Asuin- tai loma-asuntokiinteistöt sijaitsevat pääosin alueen etelä- ja länsiosassa, Bergöntien ja rannan välisellä vyöhykkeellä.
- Kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.
- Bergöntie on noin kilometrin pituinen, kapea ja sorapintainen yksityistie, joka on suljettu puomilla.

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö



*Kuvissa muutamia
selvityksessä
tunnistettuja arvokkaita
kohteita*

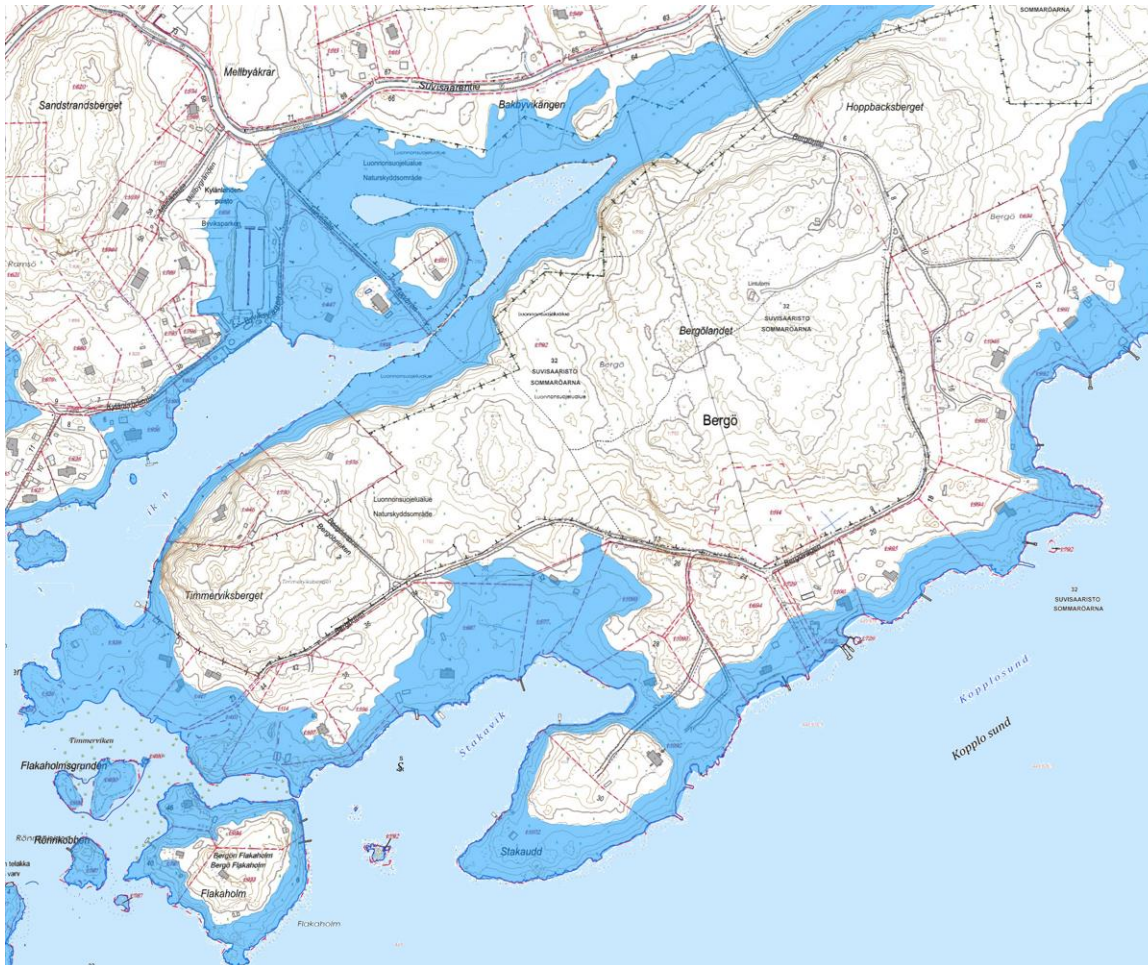
- Alue on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka perusteena on Helsingin alueen höyrylaivareittien aikainen kesähuvila-asutus.
- Kulttuurimaisemasta ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä on laadittu selvitys (A-insinöörit Suunnittelu Oy ja Selvitystyö Ahola 9.5.2012) alueen aiemman kaavavalmistelun yhteydessä.

Vesihuolto



- Alue kuuluu Suvisaariston vesiosuuskunnan toiminta-alueeseen.
- Neuvottelut verkoston saattamisesta osaksi HSY:n verkostoa ovat käynnissä.
- Verkoston Bergön-haara palvelee tällä hetkellä 22 rakennuspaikkaa. Vesiosuuskunnan teettämän selvityksen mukaan haaran kapasiteetti riittää sellaisenaan 22 lisärakennuspaikalle.

Meritulvan riski



- Alueella on huomioitava vähintään kerran 100 vuodessa tapahtuvan meritulvan riski. Bergön osayleiskaavaprosessin aikana merenpinnan arvioitiin nousevan maksimissaan + 2,8 metrin korkeuteen.
- Ilmastomuutoksen edetessä tulvariskin raja on tulevaisuudessa korkeammalla.
- Espoon yleiskaava 2060:n valmistelun yhteydessä laaditussa selvityksessä (2024) 100 vuoden välein toistuvan tulvan korkeuden arvioidaan aaltoiluvaroineen nousevan alueella jopa yli +4 metrin.

Luontoarvot



- Alueelta on tiedossa merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualueeseen sisältyy eteläisempi osa Suvisaariston Bergö–Ramsön metsäalueen luonnonsuojelualueesta (suojelupäätös 2009) ja osia Ramsösundin luonnonsuojelualueesta (suojelupäätös 1982)
- Alueesta on laadittu luontoselvitys jo Bergön aiemman osayleiskaavoitusprosessin yhteydessä (Enviro, 2011)
- Alueelle on teetetty nyt myös uusi laaja luontoselvitys kaavoituksen lähtötiedoiksi. Sen tulokset tullaan huomioimaan kaavoituksessa.
- Luontoselvitystä täydennetään vielä vuonna 2026 kaava-alueen rajauksen täsmennyttyä

Virkistys



- Suunnittelualueeseen sisältyvillä luonnonsuojelualueilla virkistyskäyttö on rajoitettua.
- Kaavan myötä tullaan kehittämään Bergön aluetta myös virkistyksen näkökulmasta:
 - Suurin osa alueista säilyy luonnontilaisen kaltaisina
 - Uusia virkistysalueita tulee osoittaa. Sijainteja ja laajuuksia tutkitaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.
 - Ulkoilureittejä tullaan osoittamaan kaavassa ja kehittämään

Kadut

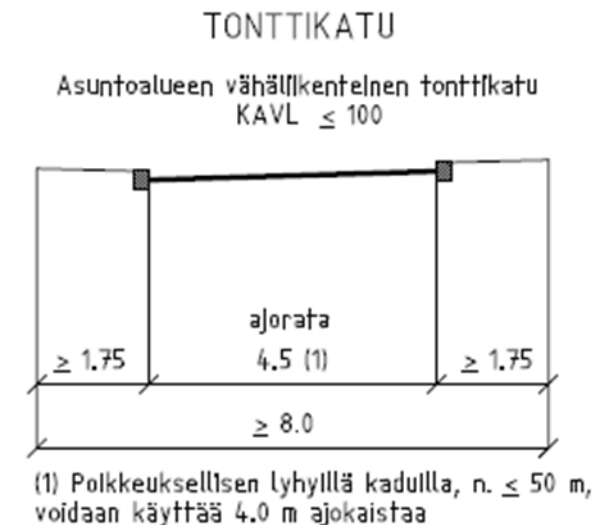
Alueidenkäyttölaki:

85 §

Kadun rakentaminen

Katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Suunnitelmaa laadittaessa on vastaavasti noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään.

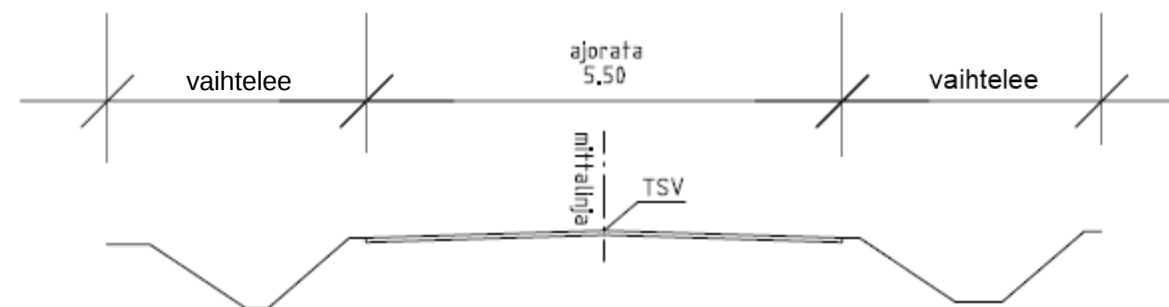
- Asemakaavan katualue mitoitetaan niin, että siihen mahtuu kaikki kadun rakentamiseen tarvittava tila: luiskat, penkereet, lumitilat, valaistus, jalkakäytävät, kadun alle tulevat putket ja kaapelit...
- Kaavoituksen katualueiden tilavarauksissa käytetään kaupungin katupoikkileikkausten suunnitteluohjetta



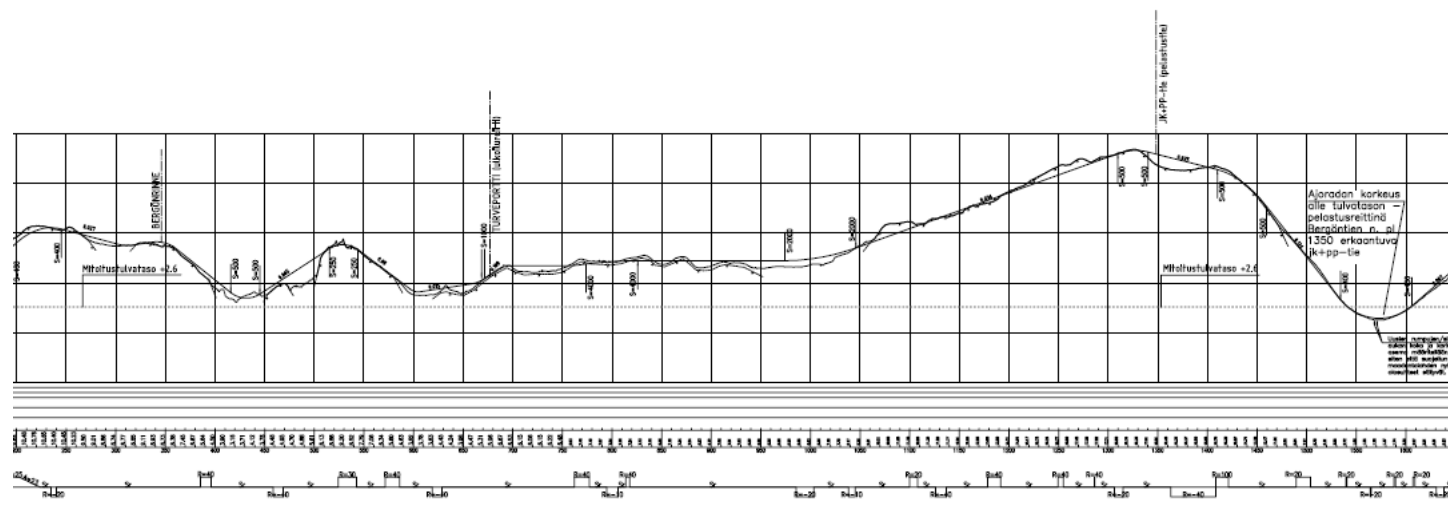
Espoon kaupunki, Katupoikkileikkausten suunnitteluohjeet, tonttikadun kapein poikkileikkaus, missä kaksi henkilöautoa mahtuu kohtaamaan

Bergöntie kaduksi

- Katu linjataan mahdollisuuksien mukaan nykyisen tien paikalle
- Asemakaavan mukainen **katualue** sisältää kaikki kadun toiminnot ja tilavaraukset
- Nykyistä Bergöntietä joudutaan leventämään
- Suunnittelussa käytetään yhteisesti sovittuja mitoitusarvoja
- Kadun kuivatus avo-ojiin
- Kadun alkupäähän tutkitaan jalkakäytävää



Bergöntie, poikkileikkaus, Osayleiskaavavaiheen tarkastelut, Ramboll 2017



Bergöntien pituusleikkaus, Osayleiskaavavaiheen tarkastelut, Ramboll 2017

Asemakaavan oikeudelliset vaikutukset osayleiskaavaan verrattuna

Rakentamisen määrä

Osayleiskaava

- Vain vähäinen lisärakentamismahdollisuus.
- (KHO päätös: Bergön osayleiskaavassa oli enemmän rakentamista kuin yleiskaavassa voi osoittaa)

Asemakaava

- Lisärakentaminen periaatteessa rajoittamaton
 - Rakentamisen määrä ja laatu oltava ylempien kaavojen määräysten mukainen.
 - Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kautta.

Kunnallistekniikan rakentamisvelvoite

Osayleiskaava

Vähäinen rakentaminen >

- Kaupungille ei kunnallistekniikan rakentamisvelvoitetta.
 - Vesihuolto voi säilyä nykyisellään.
 - Bergöntie ja muut kulkuyhteydet voivat säilyä nykyisellään.
- Kaupungilla ei yleisten alueiden lunastusoikeutta
 - = ei katuja eikä virkistysalueita.

Asemakaava

Merkittävä rakentaminen >

- Kaupungille kunnallistekniikan rakentamisvelvoite.
 - Vesihuolto uusitaan, kun käyttäjien määrä ylittyy.
 - Bergöntie kaduksi Kaken normien mukaan. Toteutus kun tarvetta tulee.
 - Yleiset virkistysmahdollisuudet
- Kunnallistekniikan järjestämiseksi kaupungilla yleisten alueiden lunastusoikeus
 - katualueet
 - virkistysalueet.

Tonttijako

Osayleiskaava

Vähäinen rakentaminen >

- Ei tonttijakoa
 - Ajoyhteydet voivat säilyä nykyisellään.

Asemakaava

Merkittävä rakentaminen >

- Tonttijako
 - Jokaisella tontilla oltava katuliittymä, tai
 - kulkuyhteys tontille (max. yhden tontin kautta kahdelle).

Maankäyttösopimukset

Osayleiskaava

Vähäinen rakentaminen >

- Ei maankäyttösopimuksia.

Asemakaava

Merkittävä rakentaminen >

- Maankäyttösopimukset
 - Maankäyttösopimustuloilla rahoitetaan kunnallistekniikan rakentamista kaava-alueella ja lähialueella.
 - Sopimustarve 450 000 € euroa arvonnousun ylittävästä osasta.

Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuskorvauksen laskennan vaiheet ESIMERKKI

1. Lähtötilanne

Maanomistajan maapohjan markkina-arvo ilman kaavaa: **100 000 €**

2. Asemakaavan vaikutus

Asemakaavan myötä maapohjan arvo nousee **900 000 €**.

Uusi arvo yhteensä: **1 000 000 €**

3. Arvonnousu

Arvonnousu = 1 000 000 € – 100 000 € = **900 000 €**

4. Vähennykset arvonnoususta

– Perusvähennys: **450 000 €**

– Suunnittelu- ja purkukulut (tässä oletus 0 €)

Jäljelle jäävä **laskennallinen hyöty**:

900 000 € – 450 000 € = **450 000 €**

5. Sopimuskorvausprosentti ja sopimuskorvaus

Sopimuskorvaus määritetään 55 prosenttina laskennallisesta hyödystä:

55 % × 450 000 € = **247 500 €**

6. Yleisten alueiden luovutus

Maanomistaja luovuttaa kaupungille yleisiä alueita esimerkiksi:

– Katua 500 m² × 8 €/m² = **4 000 €**

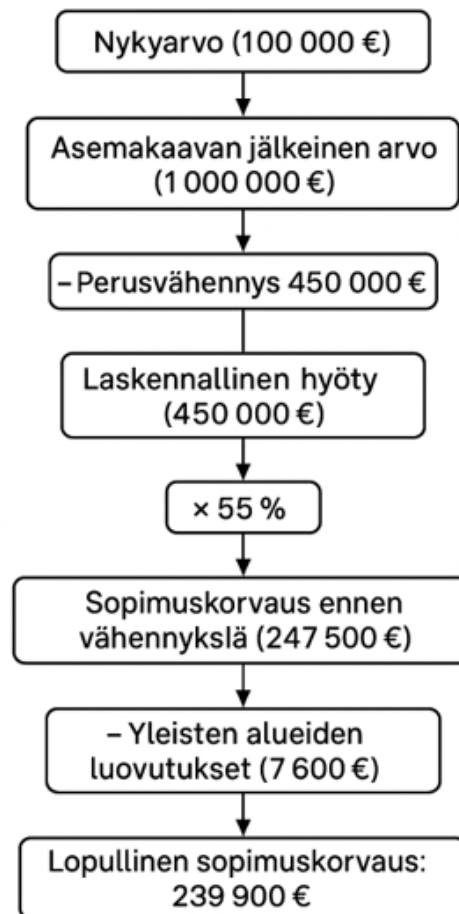
– Puistoa 300 m² × 12 €/m² = **3 600 €**

Yhteensä vähennys: **7 600 €**

7. Maksettavaa

247 500 € – 7 600 € = **239 900 €**

Maksuaikataulusta sovitaan. Maksu sidotaan rakennuskustannusindeksiin. Sopimuskorvaukselle tulee asettaa vakuus.



Tavoitteet

Bergönrannan tavoitteet (KSL 12.11.2025)

1.1

Tavoitteena on mahdollistaa Bergön huvilamaisena rakentuneen rantavyöhykkeen pientaloasutuksen ympäristöön soveltuva maltillinen tiivistäminen alueen merkittävät luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Suvisaaristolle tavanomaiseen tapaan aluetta kehitetään väljänä omakotitalo-/huvila-alueena siten, että alueen tonttikoot, rakennusoikeudet ja piha-alueet ovat verrattain suuria. Maanomistajia pyritään kohtelemaan uusien rakennuspaikkojen osalta mahdollisimman tasapuolisesti.

1.2

Kaavatyön yhteydessä osoitetaan ja turvataan alueen merkittävät luontoarvot ja keskeiset ekologiset yhteydet. Alueella sijaitseva luonnonsuojelualue säilytetään yhtenäisenä ja rajaukseltaan suojelupäätöksen mukaisena. Luonnonsuojelualueella sijaitseva luontopolku ja näkötorni huomioidaan suunnittelussa.

Bergönrannan tavoitteet

1.3

Kaava-alueelle osoitetaan riittävä ala lähivirkistysalueita. Alueen rantamaisemaa vaalitaan siten, että uudisrakentamisen vaikutukset näkymään mereltä ovat vähäiset ja saariston henkeä kunnioittavat.

1.4

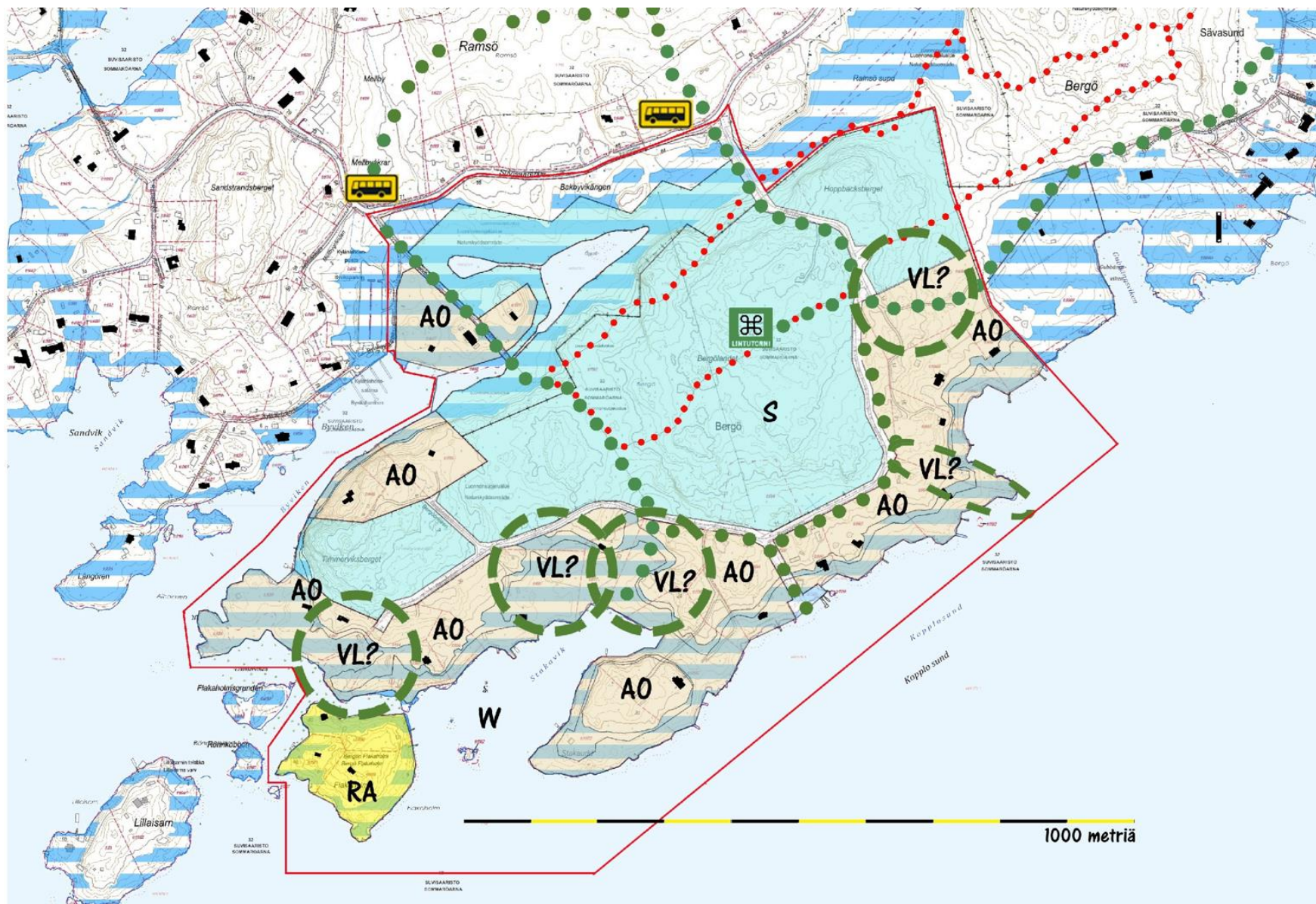
Alueen yhteystarpeita palveleva Bergöntien katualue osoitetaan mahdollisimman paljon tien nykyistä linjausta noudattelevana. Joukkoliikenteen saavutettavuuden parantamista sekä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamista tutkitaan.



Alustava kaava-
alueen raja

Bergönrannan asemakaavan tavoitteet

- AO** Erillispientaloja
- Valmisteluaineistossa alueen raja on piirretty nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaan. Raja tarkentuu suunnittelun edetessä.
- RA** Loma-asutusta
- S** Luonnonsuojelualue (Ramsösund-Bergö)
- W** Vesialue
- Sininen vaakaraidoitus osoittaa alueen osan, jossa on tunnistettu kerran 100:ssä vuodessa nousevan meritulvan riski.
- Olemassaoleva rakennus
- Bergön luontopolku
- Lintutorni
- Bussipysäkit
- Jalankulun tai virkistysyhteystarpeita
- Mahdollisia lähivirkistysalueen sijainteja, joita on tutkittu alueen eri yleiskaavatyöissä.
- Soukanniemi-Suvisaariosto osayleiskaava
 - Espoon eteläosien yleiskaava
 - Bergön osayleiskaava
 - Yleiskaava 2060 luonnos



Tilaisuuden päätös

Kaavaprosessi



Valmisteluvaihe: jätä mielipide viimeistään 10.2. klo 15.45.

Mielipiteen sisältö

- Kaavan nimi ja aluenumero
- Näkemyksesi kaavan valmisteluaineistosta
- Yhteystietosi
- Mielipiteisiin laaditaan yhteinen vastine.
Toimitamme sen sinulle sähköpostitse, jos pyydät sitä mielipiteessäsi.

Näin toimitat mielipiteen kaupungille:

- sähköpostitse: kirjaamo@espoo.fi tai
- postitse: Espoon kirjaamo, PL 1, 02070 Espoon kaupunki tai
- viemällä mielipide kirjaamoon: Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse, 3. krs, Espoon keskus.

Mitä seuraavaksi?

Alustava aikatauluarvio

2/-26	Mielipiteen jättämien OASista
2/-26	OAS-palautteen seulonta
2/-26	Vesihuoltokokous (HSY, osuuskunta, Espoon kaupunki, tarvittavat viranomaiset).
1-3/-26	Bergöntien alustava suunnitelma (aluevaraukset, poikkikadut, raitit)
2-3/-26	Suojelualue-kokous (polut s-alueen läpi, katualueen ja s-alueen raja
4-5/-26	Maanomistajien kanssa työpaja • Rakentamisen määrä ja sijainti • Bergöntien alustava suunnitelma
6/-26	Työpajassa esille tulleiden asioiden yhteensovittaminen
8-10/-26	Kaavaehdotuksen laadinta
11/-26	Kaavaehdotus lautakunnan päätöksenteossa
12/-26	Kaavaehdotus nähtävillä, asukastilaisuus

Tilaa Vaikuta nyt -uutiskirje

Kun Bergönrannan kaava etenee, viestimme siitä kiinteistökohtaisesti maanomistajille ja lähinaapureille.

Vaikuta nyt -uutiskirjeestä saat tietoa kaavoista ja kaupunki-ympäristöhankkeista. Se tulee sähköpostiisi joka toinen viikko.

Saat tiedon, kun

- kaava tulee nähtäville
- kaavasta järjestetään asukastilaisuus
- kaava hyväksytään
- kaava tulee voimaan.

Tilaa uutiskirje: vaikuta-nyt-uutiskirje.espoo.fi/

