

Kaupunginhallitus 10.05.2021 § 167

§ 167

## **Valmistelukehotus Skatanniityn kaavoittamiseksi pientaloalueeksi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Keränen Ossi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

toteaa, että Skatanniittyyn ei ole edellytyksiä kaavoittaa uutta laajaa veneiden talvisäilytysaluetta ja kehottaa teknistä ja ympäristötoimea yhteistyössä liikuntapalveluiden kanssa jatkamaan selvitystyötä veneiden talvisäilytyspaikkojen ratkaisuksi.

2

kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Skatanniityn kaavoittamiseksi ympäristöönsä sopeutuvaksi omakotitaloalueeksi, jonka yhteyteen suunnitellaan riittävästi viheraluetta.

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Suunnittelualue**

Skatanniitty sijaitsee Suvisaaristossa, Svinön saarella. Alue on nykyisin rakentamatonta, pääosin hoitamatonta metsää. Pohjoisimmat osat ovat niittyä tai metsittyvää niittyä, ja alueella on pieni mäntytaimikko, joka on istutettu avohakkuun jäljiltä. Alue on kaupungin omistuksessa.

Skatanniitty rajautuu kahden alueen sisäistä liikennettä palvelevan tien, Skatantien ja Skatanourien väliin. Etelässä alue rajoittuu Skatanpuistoon ja MalMBERGET-nimiseen kukkulaan. Teiden välisellä alueella on kaupungin omistamien maiden lisäksi neljä yksityisessä omistuksessa olevaa tilaa.

Alueelle on liikenneyhteys Soukan suunnasta Suvisaaristontietä ja siitä haarautuvaa Skatantietä pitkin. Skatantieltä on yhteys Svinön venesatamaan.

Alueen alustava rajaus opaskarttapohjalla:

Råstänen



### Suunnittelualueen ympäristö

Skatanniityn välittömässä ympäristössä on Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavan nojalla toteutettua väljää ja huvilamaista pientaloasutusta, joka käsittää lähes koko Skatan rantavyöhykkeen. Tämä vyöhyke on yksityisten omistuksessa, lukuun ottamatta Svinön venesatamaa ja pienehköä virkistysalueeksi osoitettua kaistaletta alueen länsiosassa, jotka ovat kaupungin maita.

Laajemmin tarkasteluna suunnittelualue on osa Suvisaariston kokonaisuutta.

### Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava

Alueella on voimassa Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava (lainvoimainen 1989). Skatanniitty on osoitettu pääosin ryhmäpuutarhaksi ja yleistä pysäköintiä palveleviksi pysäköintialueiksi. Näiltä osin osayleiskaava ei ole toteutunut.

Skatan rantavyöhykkeen asutus on pääpiirteittäin toteutunut yleiskaavan mukaisesti.

Asuinrakentaminen alueella edellyttää poikkeamispäätöksen saamista ennen rakennuslupaa (MRL 72§: rannan suunnittelutarve). Alueella on noudatettu seuraavaa mitoitusta.

#### AO-alueet

- Asuntojen lukumäärärajoitus osayleiskaavan mukaisesti
- Alle 2 500 m<sup>2</sup> tiloilla kokonaiskerrosala enintään yhteensä 250 k-m<sup>2</sup>
- 2 500 m<sup>2</sup>–4 000 m<sup>2</sup> tiloilla kokonaiskerrosala enintään e=0.1 mukaisesti
- Yli 4 000 m<sup>2</sup> tiloilla kokonaiskerrosala enintään 400 k-m<sup>2</sup>

### Espoon eteläosien yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 2010) Skatanniityn alue on osoitettu pientaloalueeksi (A3). Skatan rantavyöhyke on yleiskaavassa osoitettu toteutuneen tilanteen mukaan pientaloalueeksi. Alueen

pohjoisosissa on viivoitus, joka merkitsee alueella olevan ympäristökuvallisia arvoja.

### **Asemakaavatilanne**

Skatanniitty, kuten koko Suvisaaristo, on asemakaavoittamaton.

### **Suunnittelun taustaa**

Skatanniittyä on suunniteltu vuosien mittaan kolmeen erilaiseen käyttötarkoitukseen, ryhmäpuutarhaksi, veneiden talvisäilytykseen ja asumiseen.

### **Ryhmäpuutarha**

Soukanniemi-Suvisaaristo-osayleiskaavassa alueelle on osoitettu ryhmäpuutarha (RP). Siirtolapuutarhan sijoittamista alueelle puoltaisivat asiasta laaditun kokonaisselvityksen mukaan alueen sopiva koko, hyvä rakennettavuus, mahdollisuus liittää alue kunnallistekniikkaan, ympäristön vehreys ja vesistön läheisyys. Alueen soveltuvuutta siirtolapuutarhatoiminnalle heikentävät viljelyyn soveltumaton maaperä, etäisyys palveluista, epäsopiva pienilmasto ja huono saavutettavuus.

Ryhmäpuutarha-alue ei ole toteutunut kaavan 30 vuoden voimassaolon aikana eikä sille ole ollut tarvetta.

### **Veneiden talvisäilytys**

Ryhmäpuutarhan sijasta Skatanniittyyn onkin viime vuosina tutkittu veneiden talvisäilytystä. Tavoitteena on ollut korvata Finnoonsatamasta tulevaisuudessa poistuvaa talvisäilytyskapasiteettia. Laaditussa mitoitustarkastelussa alueelle arvioitiin mahtuvan maksimissaan jopa noin 550 talvisäilytyspaikkaa. Tämä olisi ratkaissut merkittävän osan suurten veneiden talvisäilytyskysymyksestä.

Tämän tavoitteen mukainen kaavoitus tuli vireille 2018. Valmisteluaineistoon sisältyi em. mitoitustarkastelu. Alueen asukkaat vastustivat hanketta voimakkaasti.

Palautteen perustella arvioitiin, että suunnitelma on hyvin vaikeasti sovitettavissa yhteen ympäristön kanssa, niin maisemallisesti kuin toiminnallisesti. Suunnitelmaa ei voi myöskään riittävästi perustella voimassa olevilla yleiskaavoilla, joissa satama-alueeksi on merkitty vain nykyinen satama niemen pohjoiskärjessä.

Edellä kerrotun perusteella esitetään, että talvisäilytyksen mahdollistavasta kaavoituksesta luovutaan ja talvisäilytyksen ratkaisuja etsitään muualta. Svinön venesatamassa on tällä hetkellä jonkin verran talvisäilytystä eikä tarkoitus ole sitä poistaa.

### **Pientaloalue, alustavia tarkasteluja**

Espoon eteläosissa on viime vuosina kaavoitettu suhteellisen vähän uusia pientalotontteja, koska on keskitytty metron varren tehostamiseen kerrostaloasutuksella.

Eri asumismuotojen saatavuuden turvaamiseksi on perusteltua kaavoittaa uutta pientaloasutusta myös Espoon eteläosiin. Skatanniitty sijaitsee

pientaloasumisen kannalta edullisesti ja ympäristö soveltuu laadukkaalle omakotirakentamiselle.

Espoon eteläosien yleiskaavan mukaista pientaloratkaisua puoltavat samat seikat kuin ryhmäpuutarhaakin: alueen sopiva koko, hyvä rakennettavuus, mahdollisuus liittää alue kunnallistekniikkaan, ympäristön vehreys ja meren läheisyys.

Alue tukeutuu pääasiassa Soukan palveluihin.

Lähin bussipysäkkipari sijaitsee Skatantien ja Suvisaaristontien liittymässä.

### **Pientaloalue, suunnittelun alustavia reunaehtoja**

Kaupunkisuunnittelukeskus on alustavasti selvittellyt reunaehtoja ratkaisulle, jossa tutkittaisiin Skatanniittyä pientaloalueena.

Kun huomioidaan Skatan toteutunut väljä huvilamainen rakentaminen, alueelle on olisi luontevaa tutkia pääasiassa omakotiasutusta, jonka yhteyteen suunnitellaan riittävästi viheraluetta. Ratkaisu turvaisi alueelle ominaisen väljyyden ja vehreyden säilymisen. Rivitaloja tai erilaisia townhouse- tai tiivismatala-ratkaisuja, jotka poikkeavat alueen nykyisestä rakentamisesta ja tuottavat paljon asuntoja omakotitontteihin verrattuna, ei nähdä tarkoituksenmukaisena ratkaisuna tällä alueella.

Lisäksi alueella on valmistelun aikana selvitettäviä, mm. yhteystarpeisiin, vesihuoltoon, rakennettavuuteen, hulevesiin ja luontoasioihin liittyviä suunnittelukysymyksiä ja reunaehtoja.