

Asianumero 1457/10.02.04/2023

Aluenumero 715100

## Gillermosseninkallio

### Ranta-asetmakaava

84. kaupunginosa, Röylä

Korttelit 84017-84018 sekä suojelu- ja maa- ja metsätalousalueet

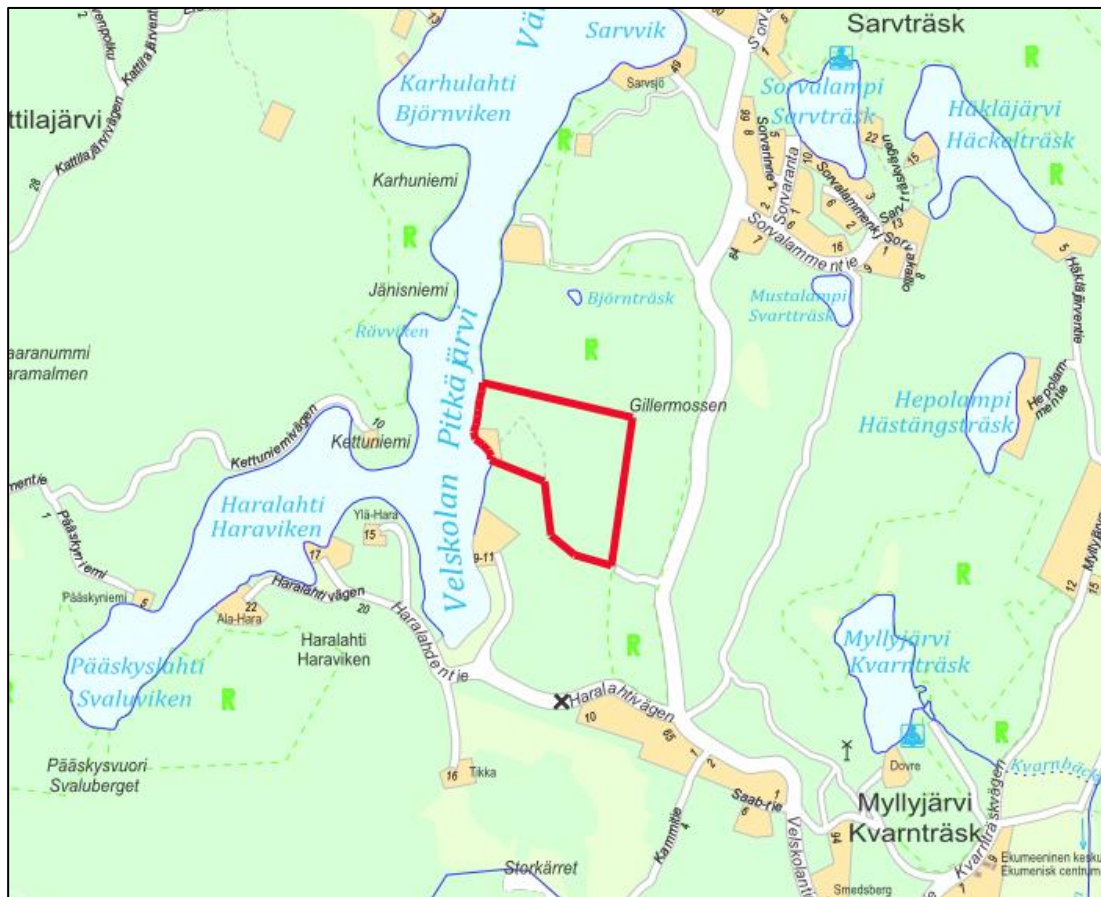
### Ranta-asetmakaavan selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7522.

### Sijainti

Kaava-alue sijaitsee Velskolan Pitkäjärven kaakkoisrannalla, Röylän kaupunginosan alueella. Kaava-alue kattaa kiinteistön 49-401-1-175.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 23.2.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 21.6.2023.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Juha Miettinen

Puh. 040 508 9198

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	5
1.1	Alueen nykytila .....	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	5
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	6
2	Lähtökohdat .....	6
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	6
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen .....	6
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä .....	6
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö .....	6
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat .....	6
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto .....	6
2.2	Maakuntakaava .....	7
2.3	Yleiskaava .....	8
2.4	Asemakaava .....	9
2.5	Rakennusjärjestys .....	10
2.6	Rakennuskiellot .....	10
2.7	Pohjakartta .....	10
2.8	Maanomistus .....	10
2.9	Maaperä .....	11
2.10	Rakennettu ympäristö .....	12
2.10.1	Yhdyskuntarakenne .....	12
2.11	Liikenne .....	12
2.12	Luonnonolosuhteet .....	13
2.13	Suojelukohteet .....	15
3	Asemakaavan tavoitteet .....	17
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....	17
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle .....	17
4	Ranta-asemakaavan kuvaus .....	18
4.1	Yleisperustelut .....	18
4.2	Mitoitus .....	18
4.3	Maankäyttö .....	18
4.3.1	Korttelialueet .....	18
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet .....	19
4.4	Liikenne .....	19
4.5	Maaperä ja rakennettavuus .....	19
4.6	Luonnonympäristö .....	19
4.7	Suojelukohteet .....	19
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	20
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	20
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	20
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	21

5.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	24
6	Asemakaavan toteutus.....	24
6.1	Rakentamisaikataulu .....	24
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta .....	25
6.4	Sopimukset.....	25
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	25
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	25
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	25
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	25
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	25
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	25
7.4	Käsittelyvaiheet .....	26

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Gillermosseninkallio 715100.

### Selvitykset

Luontoselvitys kiinteistö Erica, 2018. Ympäristösuunnittelu Enviro.

Kulttuuriympäristöselvitys Velskolan Erica, 2019. A-Konsultit.

Maisema-analyysi, 2019. MA-Arkkitehdit – Sitowise.

Espoon uhanalaisten luontotyyppien kartoitus, 2020. Faunatica.

Gillermosseninkallion ranta-asetmakaavan vaikutukset Nuuksion Natura 2000 -alueeseen, 2022. Ympäristösuunnittelu Enviro.

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Velskolan Pitkäjärven kaakkoisrannalla ja sisältää kiinteistön 49-401-1-175. Alueen pinta-ala on 10,74 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 200 metriä. Alue rajautuu pohjoispuolelta Nuuksion Natura-alueeseen (Jänisniemi-Björnt-räskin luonnonsuojelualue) ja itäpuolelta Gillermossenin luonnonsuojelualueeseen. Eteläpuolella on metsää.

Kiinteistö on lähes kokonaan rakentamatonta, kallioista metsämaastoa. Rannalla on saunarakennus ja pieni talousrakennus. Rakennuksille johtaa vanha, kiinteistön etelärajaa myötäilevä tie, joka on ajokelpoinen vain alkupäästään. Muita rakennuksia tai teitä alueella ei ole.

### **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Ranta-asemakaavalla muodostetaan alue, joka sisältää kaksi loma-asuntojen kortteli-alueita (RA), perustettavan luonnonsuojelualueen (SL-1) sekä maa- ja metsätalous-alueita (M ja MY), joista MY-alue sisältää erityisiä ympäristöarvoja.

Loma-asuntojen korttelialueet ovat noin 3 500 m<sup>2</sup>:n kokoiset ja molemmat sisältävät rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennukselle 30 k-m<sup>2</sup>. Loma-asuntojen kerrosluku on lähtökohtaisesti I. Loma-asuntojen korttelialueille osoitetaan ajo kaava-alueen eteläreunaa pitkin, jossa on jo nykyisin vanha kapea ajoyhteys.

Kaava-alueen keskiosassa oleva suo (boreaalinen piensuo) sekä osa sen reunustavia rinteitä osoitetaan perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi, jonka suojelupäätöstä maanomistaja tulee hakemaan.

Erityisiä ympäristöarvoja sisältäviksi maa- ja metsätalousalueiksi (MY) on osoitettu Velskolan Pitkäjärven puoleinen rantavyöhyke sekä uhanalaisiksi luontotyypeiksi arvioidut metsäalueet. Muidenkin metsätalousalueidenkin (M) osalta tulee metsänhoidossa huomioida maisema- ja luontoarvot.

Kaavassa on S-1 merkinällä osoitettu suoja-alue paikallisesti arvokkaalle ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle sekä vesilain mukaisesti suojellulle norolle, joka laskee laajalta suoalueelta Velskolan Pitkäjärveen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 10,74 hehtaaria ja siellä on kerrosalaa yhteensä 400 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on näin ollen  $e_a = 0,004$ .

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli kiinteistön maanomistajalta 23.2.2019. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 21.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 26.6.-8.8.2023.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

#### **2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

#### **2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä**

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta.
- Tavoitellaan edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensi sijassa olemassa olevaan rakenteeseen.

#### **2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

#### **2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

#### **2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotantoon ja sen logistiin tarpeisiin.

- Turvataan energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

## 2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi, joka on merkitty karttaan vihreällä värillä. Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palveluvarustus sekä ympäristöarvot. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun, alueen sijaintiin ekologisessa verkostossa sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

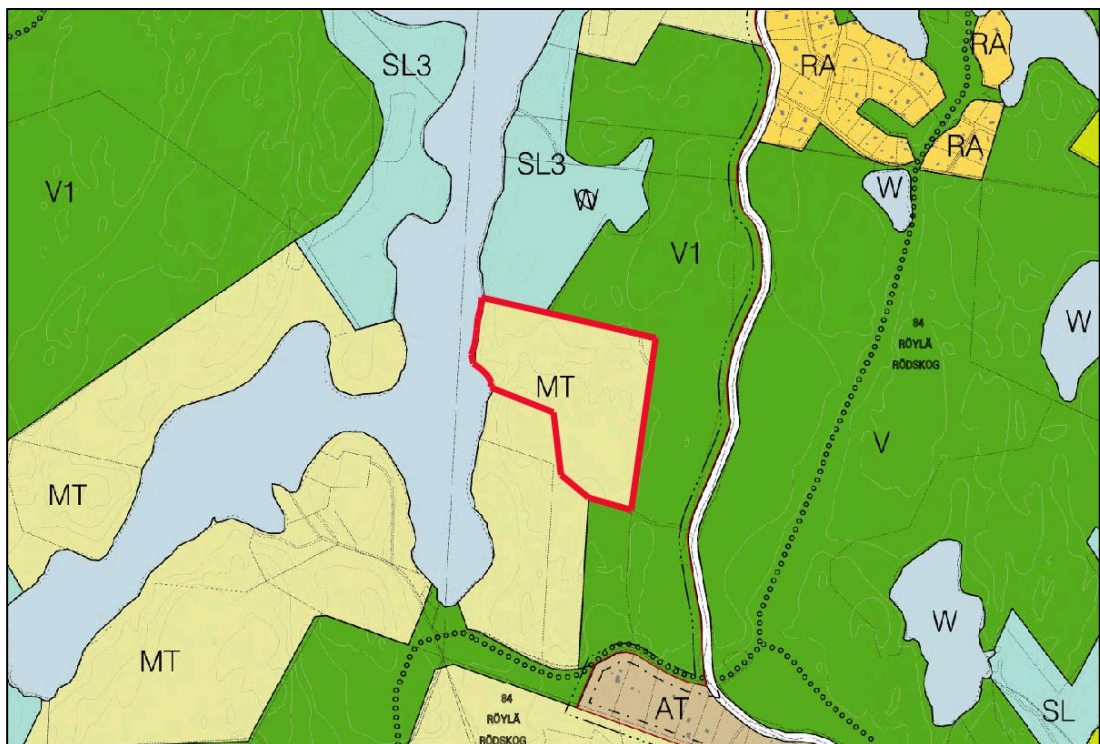
Alueen itäpuolella sijaitsee turkoosilla värillä merkitty luonnonsuojelualue ja pohjois- sekä luoteispuolella pallomerkinnällä osoitetut Natura-alueet.



Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

## 2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa II. Kaavan sai lainvoiman 2001. Yleiskaavassa alue on varattu maa- ja metsätalousalueeksi (MT). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen alueen luonnonarvot ja virkistyskäyttö huomioon ottaen ja tätä palvelevien asuntojen sekä tuotantorakennusten ja taloustilojen rakentaminen. Alueella sallitaan lisäksi pienimuotoinen haja-asutusluontoinen rakentaminen. Aluetta ympäröi pohjoisessa luonnonsuojelualue (SL) ja idässä virkistysalue (V1). Suunnittelualue sijaitsee Velskolan Pitkäjärven rannalla.

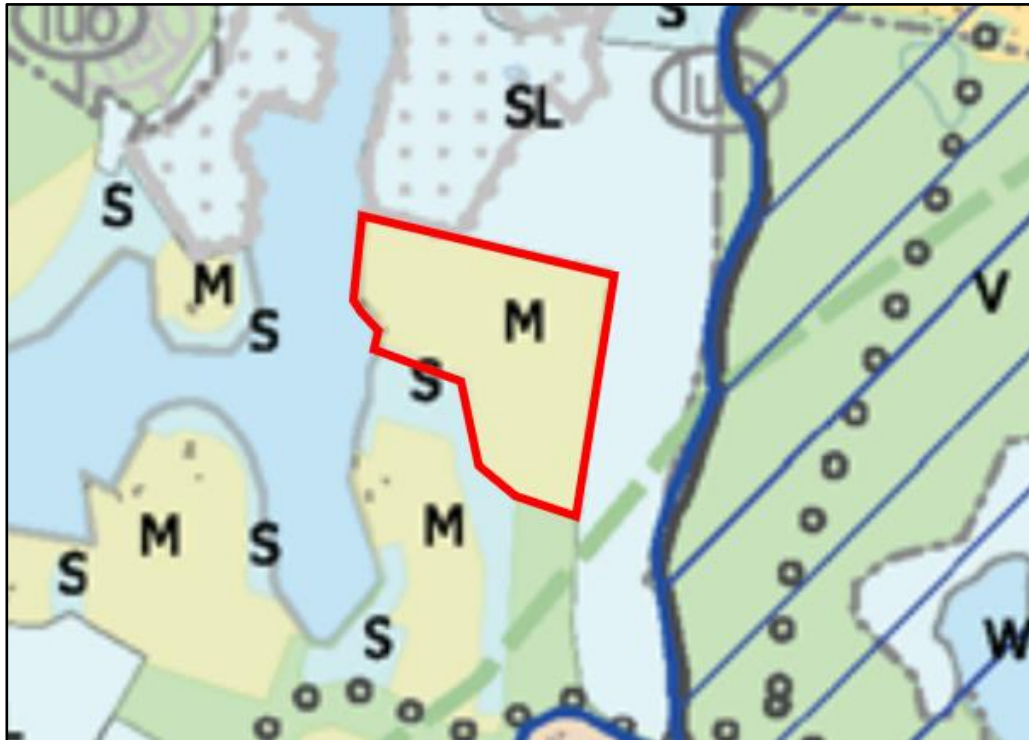


Kuva 3. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

### Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Kaavan yleiskaavaluonnos on nähtävillä 3.6.-3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa Giller mosseninkallion suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa sallitaan haja-asutusluontoinen sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien asuntojen sekä tuotanto- ja taloustilojen rakentaminen. Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset.

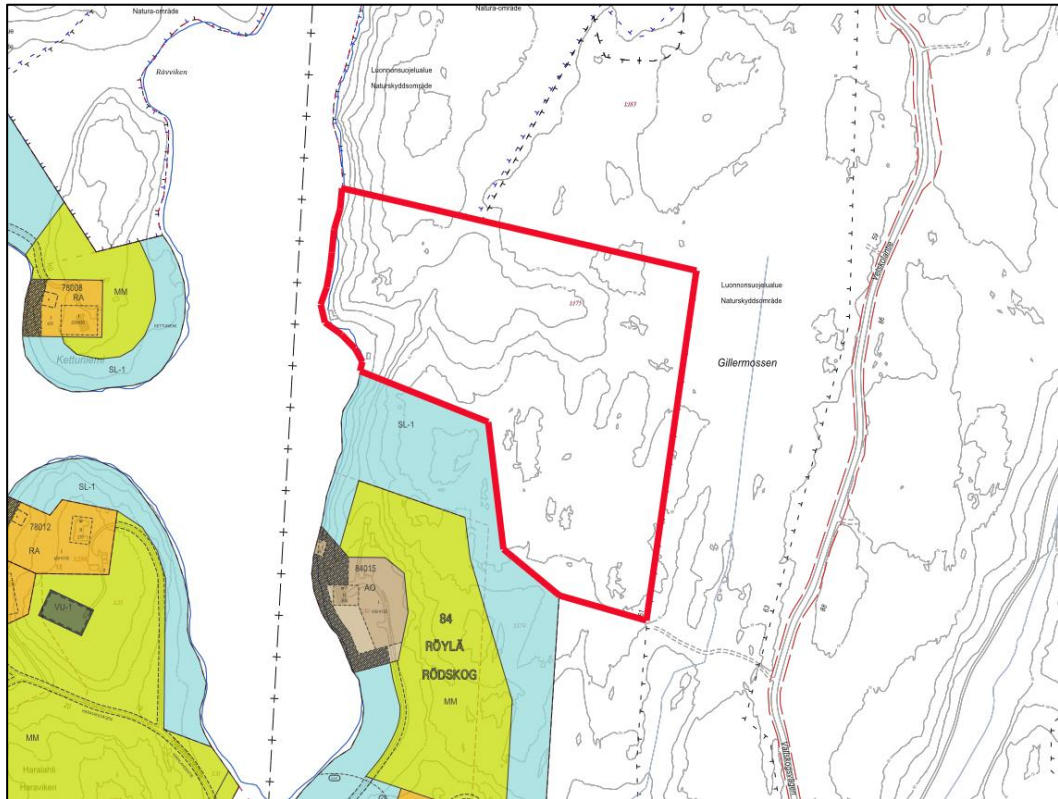




Kuva 4. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaava 2060:stä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

## 2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alueella eteläpuolella on vuonna 2014 hyväksytty ranta-asemakaava, joka sisältää mm. erillispientalojen korttelialueen ja metsätalousalueen. Lähimpänä suunnittelualueita on perustettava luonnonsuojelualue (SL-1).



Kuva 5. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

## 2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

## 2.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

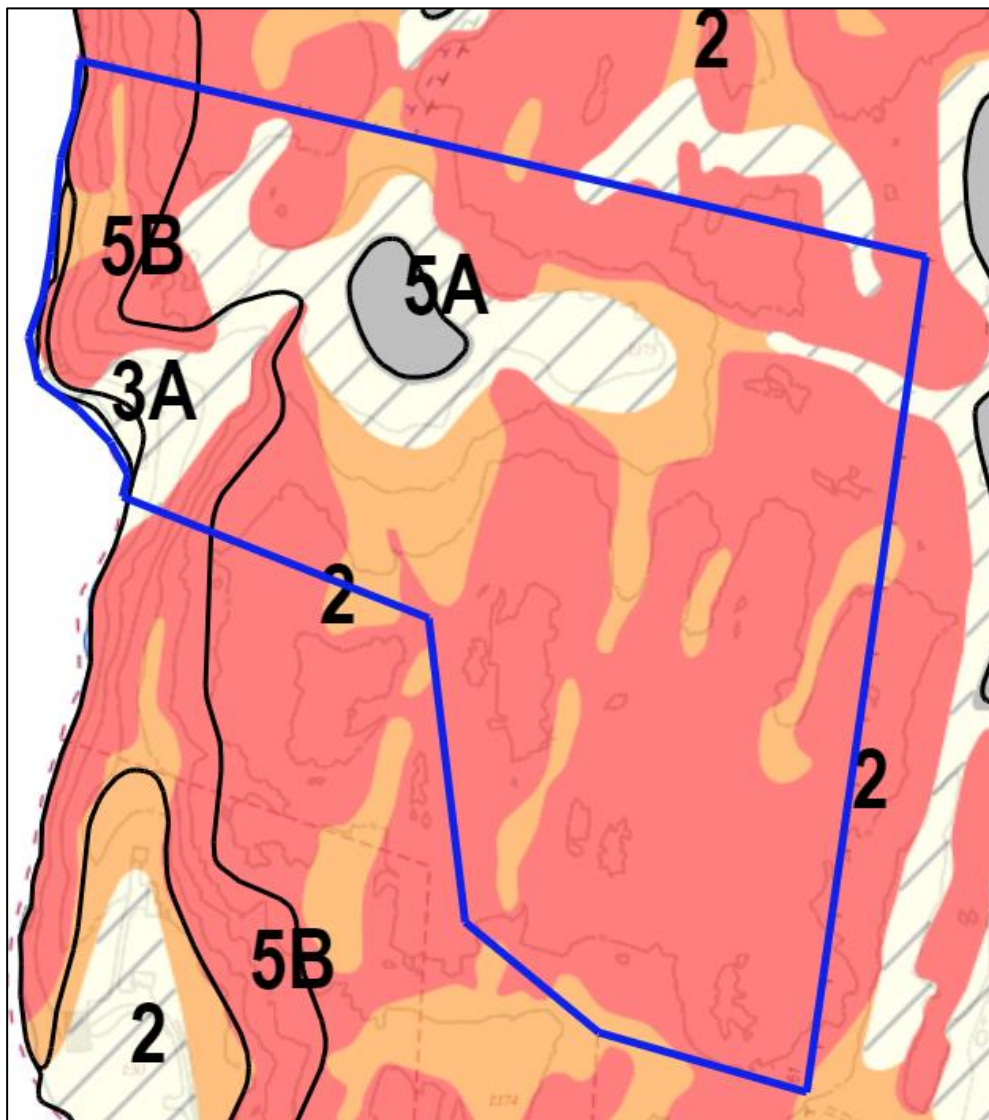
## 2.8 Maanomistus

Kaava-alueena oleva kiinteistö 49-401-1-175 on kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa.


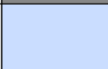




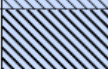
## 2.9 Maaperä

Alueen maaperä koostuu pääosin punaisella värillä merkityistä kallioista. Kallioalueiden välissä on joitain oranssinvärisiä moreenialueita. Alueen pohjoisosassa kosteikko ja suoalue, joka ulottuu järven rantaan asti.

Rakennettavuusluokituksen mukaan kaava-alue on suurimmaksi osaksi normaalisti rakennettavaa (2). Järven ranta-alue on erittäin vaikeasti rakennettavaa jyrkkää rinteä (5B) sekä vaikeasti rakennettavaa pehmeiköä (3A). Pehmein suoalue on erittäin vaikeasti rakennettavaa syvä pehmeiköä (5A).



Kuva 6. Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksista.

MAAPERÄKARTAN VÄRIT		
KALLIO - maakerroksen paksuus 0...0.5 m	Ka	
Pohjamaalaji		
TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	
Raidoitus		
Kitkamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä viivoituksen osoittamaa maalajia (esim. silttiä ja savea) alle 3 m		
Täyttö		
- raidoituksen viivapaksuudella osoitetaan täytön arvioitu paksuus		
Esim: Saven päällä täytettä alle 3 m		
Esim: Saven päällä täytettä yli 3 m		

Kuva 7. Maaperäkartan selitteet.

## 2.10 Rakennettu ympäristö

### 2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Kiinteistö on lähes kokonaan rakentamatonta, kallioista metsämaastoa. Rannalla on yksi saunarakennus ja saunarakennus. Rakennuksille johtaa vanha, kiinteistön etelärajaa myötäilevä tie, joka on ajokelpoinen vain alkupäästään. Muita rakennuksia tai teitä alueella ei ole.

### 2.11 Liikenne

Kaava-alueen reunasta itään noin 200 metrin etäisyydellä kulkee valtion yhdystie, Velskolantie. Velskolantien liikennemäärä on noin 500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja sen nopeusrajoitus 50 km/h. Velskolantiellä ei ole joukkoliikennettä eikä jalankulun ja pyöräliikenteen väylää.

Kaava-alueella ei ole yleisiä teitä. Kaava-alueelle erkanee Velskolantieltä kapea yksitystie, joka kulkee Gillermossenin luonnonsuojelualan läpi.

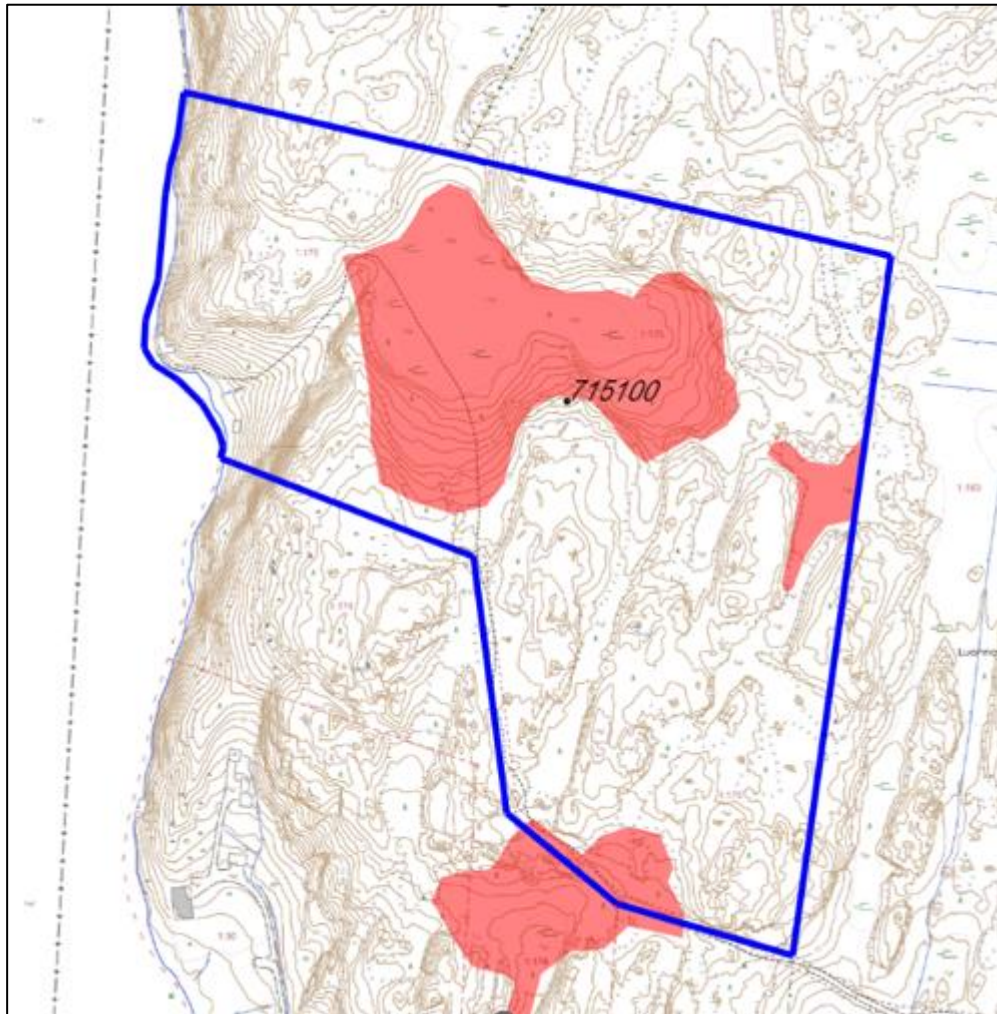
## 2.12 Luonnonolosuhteet

Kiinteistö on lähes kokonaan rakentamatonta, kallioista metsämaastoa, jota luonnehtivat pohjois–eteläsuuntaiset männikköiset kallioharjanteet ja niiden väliset notkelmat, joiden puusto on kuusivaltaista. Alueen keskiosa on muusta maastosta poiketen suota (boreaalinen piensuo). Itärajan tuntumassa on lisäksi muutama pieni kallioharjanteiden välinen suokuvio. Järveen viettävät kalliorinteet ovat jyrkähköt. Niiden laki on parikymmentä metriä järven pintaa korkeammalla. Muualla pinnanmuodot ovat loivahkot. Kaikki alueen kalliot ovat karuja silikaattikallioita, joista puuttuu vaateliäs, kallioperän ravinteisuudesta kertova kasvilajisto. Kasvillisuus on hyvin säilynyttä, eikä kulutuksen jälkiä ole nähtävissä. Metsäisemmät alueet ovat kuivahkoja ja tuoreita kankaita. Puusto on varttunutta ja kerroksellista, mutta vanhaa puustoa ja lahopuuta on niukasti. Lehtoja alueella ei ole.

Espoon ekologisen verkoston nykytila -selvityksessä (2021) kaava-alue on tunnistettu osaksi Nuuksion laajaa maakunnallisesti tärkeää ekologista yhteysaluetta. Kaava-alueen kautta kulkee pohjois–eteläsuunnassa paikallinen ekologinen yhteys. Se yhdistää kaava-alueen pohjois–eteläsuunnassa Velskolan Pitkäjärven rantavyöhykkeeseen, joka on suurelta osin suojeltu.

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2018 (Enviro Oy). Siinä kaava-alueella ei havaittu luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppisiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Kaava-alueen uhanalaisia luontotyyppisiä on kuitenkin tämän jälkeen inventoitu lisäksi vuonna 2020 Espoon uhanalaisten luontotyyppien kartoituksessa (Faunatica Oy 2020). Siinä uhanalaisiksi luontotyypeiksi kaava-alueella määritettiin edellä mainittu boreaalinen piensuo ja sitä ympäröivä runsaslahopuustoinen havupuuvaltainen tuore kangas. Suon laskupurona on vesilain suojaama noro. Koillisen jyrkkärinteisillä rantakallioilla ja kaava-alueen kaakkoisosan kallioalueella on metsälain mukaisia avokallioita. Metsälaki säätelee metsien käyttöä maa- ja metsätalousalueilla, eikä se ole voimassa asemakaava-alueilla.

Lisäksi vuoden 2020 kartoituksessa uhanalaisiksi luontotyypeiksi rajattiin kaava-alueen itäreunaan rajautuva rämealue, joka liittyy Gillermossenin luonnonsuojelualan kaava-alueesta itään. Uhanalaisiksi luontotyypeiksi määriteltiin myös varttunut kuivahko kangas kaava-alueen eteläkärjessä. Kyseinen luontotyyppi jatkuu kaava-alueen eteläpuolelle, alueelle, joka on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa (641100 Velskolan Pitkäjärvi, eteläosa) osoitettu perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi. Edellä mainitut kaava-alueen rajatut uhanalaiset luontotyyppit määriteltiin selvityksessä UHEX-luokkaan EN (erittäin uhanalainen). Ne olivat edustavuudeltaan luokkaa 2 (hyvä) ja LUMO-luokkaa 2. LUMO-luokan 2 kohteet ovat erityisen arvokkaita kohteita, joilla on merkittäviä luontoarvoja.



Kuva 8. Uhanalaiset luontotyytit kaava-alueella (Espoon uhanalaisten luontotyyppien kartointus 2020).

Kaava-alue on osa Nuuksion järviylänköä, joka on FINIBA-hankkeessa ja Helsingin seudun lintutieteellisen yhdistyksen, Tringan MAALI-hankkeessa tunnistettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti tärkeäksi lintualueeksi. Luontoselvityksessä 2018 uhanalaisista lintulajeista kaava-alueella havaittiin punatulkku ja metso. Huomionarvoisten lintulajien reviirit sijaitsivat hajallaan eri puolilla aluetta. Linnustollisesti arvokkaita kohteita ei rajattu. Lisäksi alueella havaittiin pohjanlepakoita ja siippalajeja (todennäköisesti viiksi- ja isoviikisiippaa). Lepakoista tehtiin vain muutama havainto, eikä alueelta rajattu lepakoille tärkeitä kohteita.

Selvitysalueelta ei luontoselvityksessä löytynyt merkkejä liito-oravan oleskelusta. Liito-oravalle hyvin sopivaa metsää on luontoselvityksen mukaan kaava-alueella niukasti, lähinnä vain alueen keskiosassa suon ympäristössä. Espoon liito-oravien kokonaiselvityksessä (2015) kaava-alueesta etelään on inventoitu liito-oravien laaja yhteinen elinalue. Selvityksessä Gillermosseninkallion ranta-asemakaavan vaikutukset Nuuksion Natura 2000 -alueeseen (Enviro Oy 2022) tunnistettiin liito-oravan elinympäristö Natura-alueella kaava-alueesta noin 500 metriä pohjoiseen. Kaava-alueen

luontoselvityksessä arvioitiin, että lähialueiden liito-oravat todennäköisesti vierailevat toisinaan selvitysalueella, mutta pysyvää liito-orava-asutusta selvitysalueella ei ole.

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin kuuluville sudenkorennoille tai viitasammakolle sopivia ympäristöjä ei havaittu luontoselvityksen liito-orava- ja pesimälintuinventoinneissa. Näiden lajiryhmien esiintymistä ei ollut tarpeen tutkia. Alueella ei todettu ke-toja, paahdeympäristöjä tai muita erityisesti suojeltaville tai uhanalaisille perhoslajeille hyvin sopivia ympäristöjä.

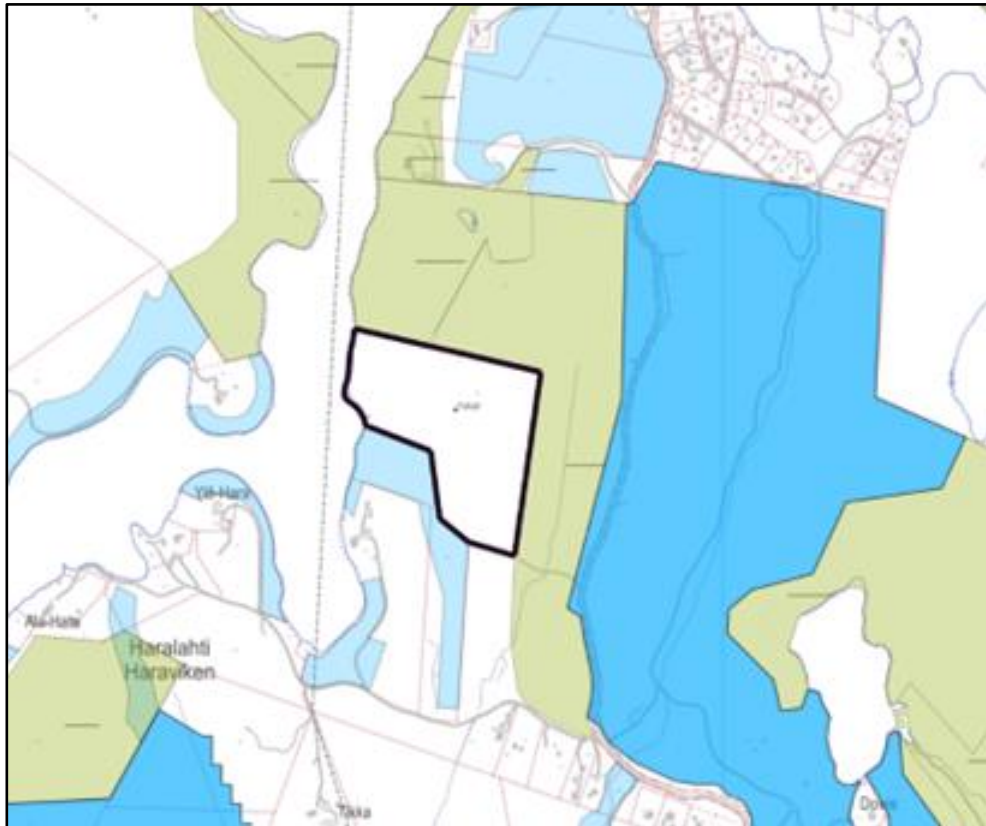
Velskolan Pitkäjärven eteläosan ranta-asemakaavaa varten valmistuneessa luontoselvityksessä (maastotyöt useassa osassa vuosina 2006–2009) on mukana kaava-alueen eteläpuolinen metsäalue, joka todettiin luonnonoloiltaan edustavaksi: alueella on useita metsälain 10 §:n mukaisia arvokkaita elinympäristöjä, kaksi luonnonmetsäkuviota sekä asuttu liito-oravan elinympäristö. Lintudirektiivin liitteen I lajeista tavattiin palokärki ja kangaskiuru.

## **2.13 Suojelukohteet**

Kaava-alue rajautuu pohjoispuolelta Nuuksion Natura-alueeseen (Jänisniemi-Björnträskin luonnonsuojelualue) ja itäpuolelta Gillermossenin luonnonsuojelualueeseen. Molemmat luonnonsuojelualueet ovat Espoon kaupungin omistamia. Ne liittyvät pohjoisessa Velskolan Pitkäjärven ranta-alueen pienempiin luonnonsuojelualueisiin, jotka ovat osa Nuuksion Natura-aluetta.

Gillermossenin luonnonsuojelualue on perustettu vuonna 2009 Espoon kaupungin aloitteesta. Rauhoituspäätöksessä alueella todetaan olevan metsien monimuotoisuuden kannalta merkittäviä elinympäristöjä kuten eri suoluontotyyppejä, suonreunametsiä ja pienvesien lähimetsiä sekä erityisiä rakennepiirteitä kuten lahoppuuta, latvusaukkoja ja erirakenteista metsää.

Jänisniemi-Björnträskin luonnonsuojelualue on perustettu vuonna 2008 Espoon kaupungin toimesta. Rauhoituspäätöksessä alueen todetaan olevan osa laajaa, monimuotoista ja edustavaa luontokokonaisuutta, johon sisältyy pienipiirteistä kallioista metsämaastoa ja karuja metsäjärviä sekä suolampia. Alueen suuret kuuset ja haavat tarjoavat suotuisan elinympäristön liito-oravalle.



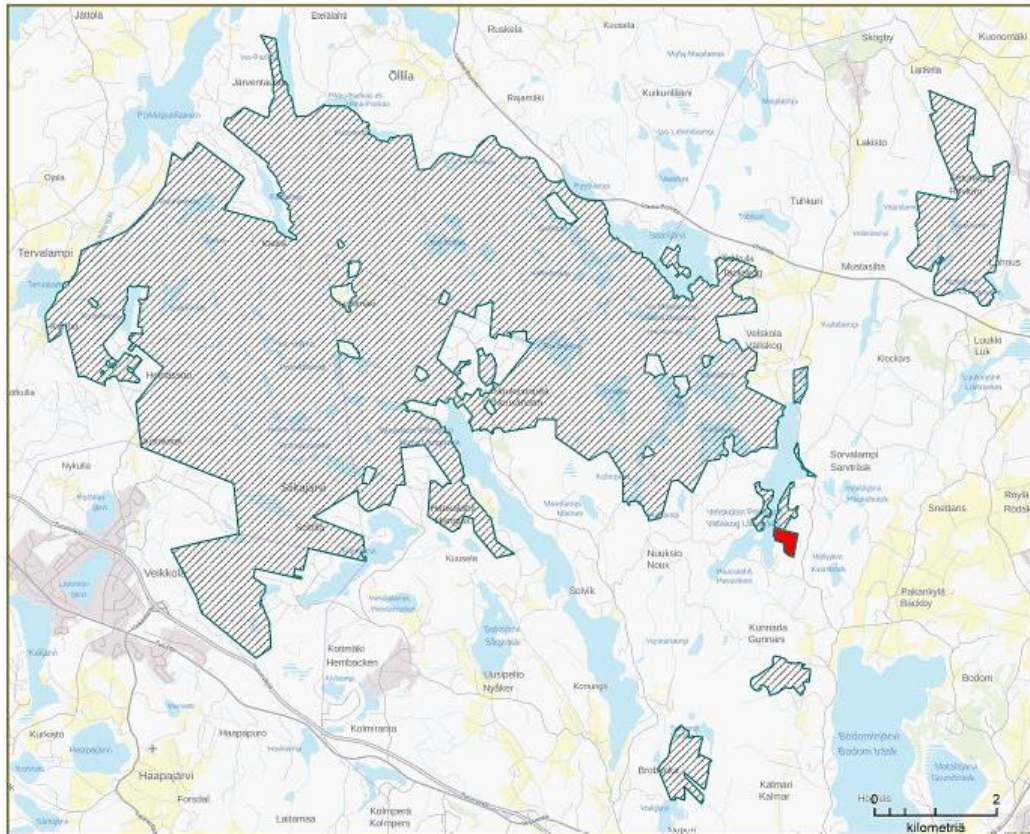
Kuva 9. Mustalla rajauksella osoitetun kaava-alueen liittyminen luonnonsuojelualueisiin (vihreä), luonnonsuojelualueeksi ehdotettuihin alueisiin (vaalean sininen) sekä Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelmassa rajattuihin ekoyhteys- ja tukialueeseen (sininen).



Kuva 10. Kaava-alueeseen rajautuvat luonnonsuojelualueet tarkemmin.



Kaava-alueen rakentamisen vaikutukset Nuuksion Natura 2000-alueeseen on arvioitu vuonna 2022 laaditussa selvityksessä Gillermosseninkallion ranta-asemakaavan vaikutukset Nuuksion Natura 2000-alueeseen (Enviro Oy 2022).



Kuva 11. Nuuksion Natura 2000-alue. Kaava-alue merkitty punaisella.

### 3 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on monipuolinen, niin asuin- kuin vapaa-ajanrakentaminen, jota ohjataan kaavoituksella. Asemakaavalla kaupunki pystyy vaikuttamaan mihin ja kuinka paljon rakentamista muodostaa ja näin huomioonottamaan rakentamisen vaikutukset alueen ympäristö-, liikenne- ja muihin kaupunkitekniisiin olosuhteisiin.

#### 3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajan tavoitteena on rakentaa 2-3 vapaa-ajan asuntoa omistamalleen rantakiinteistölle sekä perustaa luonnonsuojelualue kiinteistön luonnontilassa olevalle rämesuolle.

## **4 Ranta-asemakaavan kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Ranta-asemakaavalla muodostetaan alue, joka sisältää kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), perustettavan luonnonsuojelualueen (SL-1) sekä maa- ja metsätalous-alueita (M ja MY), joista MY-alue sisältää erityisiä ympäristöarvoja.

Loma-asuntojen korttelialueet ovat noin 3 500 m<sup>2</sup>:n kokoiset ja molemmat sisältävät rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennukselle 30 k-m<sup>2</sup>. Loma-asuntojen kerrosluku on lähtökohtaisesti I. Loma-asuntojen korttelialueille osoitetaan ajo kaava-alueen eteläreunaa pitkin, jossa on jo nykyisin vanha kapea ajoyhteys.

Kaava-alueen keskiosassa oleva suo (boreaalinen piensuo) sekä osa sen reunustavia rinteitä osoitetaan perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi, jonka suojelupäätöstä maanomistaja tulee hakemaan.

Eryyisiä ympäristöarvoja sisältäviksi maa- ja metsätalousalueiksi (MY) on osoitettu Velskolan Pitkäjärven puoleinen rantavyöhyke sekä uhanalaisiksi luontotyypeiksi arvioidut metsäalueet. Muidenkin metsätalousalueidenkin (M) osalta tulee metsänhoidossa huomioida maisema- ja luontoarvot.

Kaavassa on S-1 merkinällä osoitettu suoja-alue paikallisesti arvokkaalle ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle sekä vesilain mukaisesti suojellulle norolle, joka laskee laajalta suoalueelta Velskolan Pitkäjärveen.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 10,74 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 400 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,004$ .

### **4.3 Maankäyttö**

#### **4.3.1 Korttelialueet**

Kaava-alueella on kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Molemmille alueille on osoitettu yksi rakennusala, jonka rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup> ja 30 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle. Pohjoisemman alueen kerrosluku on 1/2kl ja eteläisemmän 1/2klu1/2, jossa edessä oleva merkintä 1/2k osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi ja

lopussa oleva merkintä u1/2 osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaava-alueella on kaksi nykyistä rakennusta; sauna ja talousrakennus. Nämä sijaitsevat rannan tuntumassa. Näille ei ole osoitettu rakennusala.

#### **4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet**

Kaava ei sisällä virkistys- (VL), eikä suojaviheralueita (EV).

#### **4.4 Liikenne**

Yleisiin liikennejärjestelyihin ei kaavan myötä tule muutoksia. Kaavassa osoitetaan ohjeellinen tieyhteys rakennuspaikoille kaava-alueen eteläreunaan. Yleisille teille liittyminen tapahtuu kaavan osoittamasta sijainnista Gillermossenin luonnonsuojelualueen läpi kulkevan ajoyhteyden kautta.

#### **4.5 Maaperä ja rakennettavuus**

Maaperä ja rakennettavuus on esitetty kohdassa 2.9.

#### **4.6 Luonnonympäristö**

Kaavassa osoitetaan maa- ja metsätalousalueita, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä maa- ja metsätalousalueita (M). Molempien alueiden osalta tulee metsänhoidossa huomioida maisema- ja luontoarvot.

#### **4.7 Suojelukohteet**

Boreaalinen piensuo ja sen suojavyöhykkeenä toimiva tuore kangas osoitetaan kaavassa perustettavaksi suojelualueeksi (SL-1). Kaavakarttaan on myös paikannettu vesilain suojelema noro suojavyöhykkeineen (s-1).

## **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaksi uutta loma-asuntoa tuo noin 10 henkilölle mahdollisuuden virkistäytyä ja viettää vapaa-aikaansa Nuuksion järviylängöllä, Velskolan Pitkäjärven tuntumassa. Rakentamisen aikaiset vaikutukset elinympäristöön pyritään kaavamääräyksin minimoimaan.

### **5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Asemakaavaehdotuksen RA-korttelialueet sijoittuvat pohjois-eteläsuuntaisille harjanteille, joissa maaperä vaihtuu kalliosta moreeniin. Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Alue ei ole pohjavesialuetta. Kaava-alueen jakaa kahtia koillis-lounais-suuntaisesti Lakistonjoen vesistoalueen vedenjakaja. Suurin osa alueen pintavesistä ohjautuu vedenjakajan mukaisesti kohti Velskolan Pitkäjärveä ja kaava-alueelta pohjoiseen, Jänisjärvi-Björträskin luonnonsuojelualueiden suuntaan. Pieni osa pintavallasta ohjautuu kohti Gillermosseninojaa ja Gillermossenin luonnonsuojelualuetta kaava-alueen itälaidalla. Eteläisempi RA-korttelialue risteää hieman vedenjakajan kanssa.

Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään ovat paikallisia, kahden lomarakennuksen perustamisesta aiheutuva. Kaava-alueelle ei ole suunnitteilla uutta kunnallistekniikkaa, vaan vedenhankinta ja jätevesien käsittely hoidetaan tonttikohtaisesti.

Uudisrakennusten myötä läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy hieman, mutta ei vaikuta suurelta osin luonnontilaiseen tai sen kaltaiseen tilaan jäävällä kaava-alueella hulevesien imeytymiseen merkittävästi. Kaava-alue säilyy suurelta osin maa- ja metsätalousalueena, ja uusien korttelialueiden piha-alueet metsäisinä ja luonnontilaisen kaltaisina. Tämä varmistetaan kaavamääräyksillä.

Korttelialueiden ja rannan väliin jää 150-200 metrin levyinen suojavyöhyke. Rungas rakentamisen ulkopuolelle jäävä metsäinen suojavyöhyke toimii pintavaluntaa viivyttävä ja puhdistavana vyöhykkeenä Velskolan Pitkäjärven suuntaan. Kaavan vaikutuksia pohjoisrajalla sijaitsevan Natura-alueen vesitasapainoon arvioitiin selvityksessä Gillermosseninkallion ranta-asemakaavan vaikutukset Nuuksion Natura 2000 -alueeseen (Enviro Oy 2022). Selvityksessä todettiin, että Natura-alueen ja asemakaava-alueen rajalla on matala kallioharjanne, eikä Natura-alueelle näin ollen kulkeudu vesiä kaava-alueen puolelta. Rakentaminen ei vaikuta Natura-alueen vesitasapainoon. Myös itäreunalla pohjois-eteläsuuntaiset kallioharjanteet toimivat hulevesiä viivyttävänä vyöhykkeenä Gillermossenin luonnonsuojelualueen suuntaan.

Kaava-alueen keskiosassa sijaitsee boreaalinen piensuo, joka on määritelty uhanalaiseksi luontotyyppiä raportissa Espoon uhanalaisten luontotyyppien kartoituksessa 2020 (Faunatica Oy). Suoalue ja siihen liittyvä vesilain suojaama noro ovat vesitasapainon säilymisen kannalta keskeisiä alueita ja rajattu kaavassa suojavyöhykkeineen

rakentamisen ulkopuolelle. Pohjoisemman RA-korttelin hulevedet ohjautuvat osin boreaalisen piensuon suuntaan. Suoalueen ja RA-korttelin välillä on kuitenkin kaavassa osoitettu noin 50 metriä leveä suojavyöhyke. Asemakaava-alueen ohjeellinen ajoyhteys päättyy RA-korttelin lounaislaitaan. Näin ollen suoalueelle johtuu vain puhtaita hulevesiä. Asemakaavamääräyksissä veloitetaan myös rakennuslupavaiheessa esittämään työmaa-aikainen hulevesien hallinta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Työmaa-aikaisen hulevesien hallintasuunnitelmalla varmistetaan, että rakentamisesta ei aiheudu haittaa kaava-alueen herkille luontotyypeille ja vesikohteille. Kaavassa myös määrätään, että nykyisten ja uusien rakennusten jätevesien käsittely on hoidettava siten, ettei vesistöihin joudu ravinteita.

Rakentaminen ei muuta merkittävästi alueen tuulisuutta tai pienilmastoa, koska rakennukset ovat matalia ja suurin osa kaava-alueen puustosta säilytetään. Kaava-alueelle ei myöskään sijoiteta erityisesti ilmanlaatua huonontavia toimintoja.

Rakentaminen tuottaa aina kasvihuonepäästöjä. Kaavaratkaisussa RA-korttelialueet sijoittuvat kuitenkin kallio-moreenipohjalle, joka on rakennettavuudeltaan normaalia, eikä aiheuta näin erityisen suuria kasvihuonepäästöjä. Uudisrakentamisen myötä alueelta joudutaan kaatamaan jonkin verran olemassa olevaa puustoa. Kaavassa kuitenkin määrätään pitämään puunkaadot korttelialueella minimissään. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus. Näin varmistutaan siitä, että korttelialueilla ei suoriteta turhia puunkaatoja. Kaava ei myöskään muuta alueen nykyisten rannassa olevien rakennusten asemaa. Samoin ajoyhteys osoitetaan nykyisen kaupan kulkuyhteyden mukaisesti, mikä minimoi päästöjä ja säilyttää ympäristön mahdollisimman luonnontilaisena. Kaava-alue on julkisten liikennevälineiden ulottumattomissa. Ajoittaisesta yksityisautoilusta alueelle koituu päästöjä, mutta rakentamisen vähäisen määrän ja osavuotisen asumisen vuoksi syntyvä haitta on kohtuullisen pieni.

### **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaavan vaikutukset kaava-alueen ja sen lähiympäristön kasvillisuuteen ja luontotyypeihin arvioidaan luontoselvityksen ja Natura-selvityksen pohjalta vähäisiksi. Vuonna 2022 laaditussa selvityksessä Gillermosseninkallion ranta-asemakaavan vaikutukset Nuuksion Natura 2000 -alueeseen (Enviro Oy 2022) arvioitiin kaavan vaikutuksia Natura-verkostoon kuuluvalla Jänisniemi-Björnträskin luonnonsuojelualueella ja sen pohjoispuolella, jonne pääsee maitse kaava-alueen puolelta. Kaavan vaikutuksia oli selvityksessä arvioitu kolme rakennuspaikkaa sisältävän kaavaehdotuksen pohjalta. Selvityksen valmistumisen jälkeen loma-asuntokorttelien määrä supistui kahteen. Asemakaavaehdotuksessa osoitetut rakentamiskaavat sijaitsevat Natura-alueen ulkopuolella. Myöskään kulkuyhteydet eivät sijoitu Natura-alueelle. Selvityksessä todettiin, että ranta-asemakaavan toteutuminen ei pienennä Natura-alueella olevien

luontotyyppien pinta-alaa tai suojeltavien lajien elinympäristöä. Hankkeella ei ole selvityksen mukaan välittömiä vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteisiin.

Selvityksessä arvioitiin välillisinä vaikutuksina lisääntyvän virkistyskäytön vaikutusta Jänisniemi-Björträskin alueen luontotyyppeihin. Asemakaava-alueen pohjoispuolella olevalta Jänisniemi-Björträskin alueelta ei ollut käytettävissä Natura-luontotyyppikarttoja. Natura-arvioinnin yhteydessä tehdyllä maastokäynnin perusteella alueella havaittiin Natura-arvioinnin tietolomakkeella luetelluista suojeluperusteina olevista luontotyypeistä humuspitoiset lammet ja järvet -luontotyyppiä, kasvipeitteiset silikaattikalliot -luontotyyppiä sekä puustoiset suot -luontotyyppiä. Selvityksessä arvioitiin, että kaavan toteutumisesta ei todennäköisesti aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia edellä mainittuihin luontotyyppeihin.

Kaava-alueelle vuonna 2018 laaditussa luontoselvityksessä kaava-alueella ei havaittu luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppejä tai uhanalaisia luontotyyppejä. Kaava-alueen uhanalaisia luontotyyppejä on kuitenkin inventoitu selvityksen jälkeen lisäksi vuonna 2020 Espoon uhanalaisten luontotyyppien kartoituksessa (Faunatica Oy 2020). Siinä uhanalaisiksi luontotyypeiksi kaava-alueella määritettiin boreaalinen piensuo ja sitä ympäröivä runsaslahopuustoinen havupuuvaltainen tuore kangas kaava-alueen keskellä. Suoalueeseen liittyy laskupurona noro, joka on vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen pienvesikohde. Noron luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Noro- ja suoalue suojavyöhykkeineen on jätetty kaavassa rakentamisen ulkopuolelle. Noro on paikannettu kaavakarttaan vesilain suojaamana kohteena suojavyöhykkeineen. Suoalue suojavyöhykkeineen on merkitty kaavassa perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi. Osa suon suojavyöhykkeenä toimivasta runsaslahopuustoisesta turvekankaasta on kaavassa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä metsänhoidossa huomioitavia luontoarvoja.

Jyrkkärinteisillä rantakallioilla ja kaava-alueen kaakkoisosan kallioalueella on luontoselvityksen mukaan metsälain mukaisia avokallioita. Metsälaki säätelee metsien käyttöä maa- ja metsätalousalueilla, eikä se ole voimassa asemakaava-alueilla. Nämä alueet on kuitenkin jätetty kaavassa rakentamisen ulkopuolelle.

Lisäksi vuoden 2020 kartoituksessa uhanalaisiksi luontotyypeiksi rajattiin kaava-alueen itäreunaan rajautuva rämealue, joka liittyy Gillermossenin luonnonsuojelualueeseen kaava-alueesta itään. Uhanalaisiksi luontotyypeiksi määriteltiin myös varttunut kuivahko kangas kaava-alueen eteläkärjessä. Kaavassa edellä mainitut uhanalaiset luontotyypit on jätetty suurelta osin rakentamisen ulkopuolelle. Ne on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä metsänhoidossa huomioitavia luontoarvoja (MY). Eteläisin MY-alue risteää osin kaavassa osoitetun ajoyhteyden kanssa.

Kaavan vaikutukset kaava-alueen ja lähiympäristön linnustoon arvioidaan luontoselvityksen ja Natura-selvityksen pohjalta vähäisiksi. Kaava-alueelta ei rajattu linnustollisesti arvokkaita alueita luontoselvityksessä, vaikka alueella tehtiinkin yksittäisiä havaintoja uhanalaisista lintulajeista. Kaava-alue on osa Nuuksion järviylänköä, joka on FINIBA-hankkeessa ja Helsingin seudun lintutieteellisen yhdistyksen, Tringan MAALI-

hankkeessa tunnistettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti tärkeäksi lintualueeksi. Kaavan mahdollistama rakentaminen alueella on kuitenkin vähäistä, eikä kohdistu tunnistettuihin linnustollisesti arvokkaihin alueisiin. Selvityksessä Gillermosseninkallion ranta-asemakaavan vaikutukset Nuuksion Natura 2000 -alueeseen (Enviro Oy 2022) arvioitiin kaavan vaikutuksia kaavan pohjoispuolen Natura-alueen linnustoon. Nuuksion Natura 2000 -alueen suojeluperusteina olevista lintulajeista Natura-alueella ja asemakaava-alueella oli havaittu palokärki ja pyy. Asemakaavan ei voitu selvityksessä arvioida vaikuttavan alueella eläviin palokärkiin. Asemakaavan vaikutukset Natura-alueen pyykantaan arvioitiin enintään vähäisiksi.

Alueella havaittiin vuoden 2018 luontoselvityksessä lisäksi pohjanlepakoita ja siippalajeja (todennäköisesti viiksi- ja isoviiksisippiä). Lepakoista tehtiin vain muutama havainto, eikä alueelta rajattu lepakoille tärkeitä kohteita. Alueen lähiympäristössä ei ole tiedossa tunnistettuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, niiden käytölle kriittisiä yhteyksiä, luokan II erityisen tärkeitä kohteita tai luokan III monimuotoisuutta tukevia ja turvaavia kohteita. Rakentamisen ei näillä tiedoilla arvioida vaikuttavan kaava-alueen tai sen lähiympäristön lepakokantoihin.

Kaavan vaikutukset mahdollisiin kaava-alueen ja lähiympäristön liito-oraviin arvioidaan luontoselvityksen ja Natura-arvioinnin pohjalta vähäisiksi. Selvitysalueelta ei luontoselvityksessä löytynyt merkkejä liito-oravan oleskelusta. Liito-oravalle hyvin sopivaa metsää on luontoselvityksen mukaan kaava-alueella niukasti, lähinnä vain alueen keskiosassa suon ympäristössä. Espoon liito-oravien kokonaisselvityksessä (2015) kaava-alueesta etelään on inventoitu liito-oravien laaja yhtenäinen elinalue. Selvityksessä Gillermosseninkallion ranta-asemakaavan vaikutukset Nuuksion Natura 2000 -alueeseen (Enviro Oy 2022) tunnistettiin liito-oravan elinympäristö Natura-alueella noin 500 metriä asemakaava-alueesta pohjoiseen. Kaava-alueen luontoselvityksessä arvioitiin, että lähialueiden liito-oravat todennäköisesti vierailevat toisinaan selvitysalueella, mutta pysyvää liito-orava-asutusta selvitysalueella ei ole. Samassa selvityksessä todettiin, että asemakaavan toteutumisesta johtuva virkistyskäyttö jää vähäiseksi. Sen ei voitu arvioida vaikuttavan Natura-alueella eläviin liito-oraviin.

Ranta-alue säilyy kaavassa nykyisellään ja säilyttää näin tunnistetun pohjois-eteläsuuntaisen rannanmyötäisen paikallisen ekologisen yhteyden. Natura-selvityksen yhteenvedossa arvioitiin, että kaava ei vaikuta haitallisesti Nuuksion Natura-alueen toiminnallisuuteen ja eheyteen. Asemakaavan toteutuminen ei sijaintinsa vuoksi katkaise Natura-alueella olevia tärkeitä ekologisia yhteyksiä. Selvityksessä todettiin, että Gillermosseninkallion ranta-asemakaavalla ei ole alueen aiempien kaavojen kanssa arvioitavissa olevia Nuuksion Natura-alueeseen kohdistuvia yhteisvaikutuksia. Tiedossa ei ole muitakaan hankkeita tai suunnitelmia, jotka voisivat yhdessä Gillermosseninkallion asemakaavaluonnoksen kanssa vaikuttaa haitallisesti Nuuksion Natura-alueen suojeluperusteisiin. Käytettävissä olevien tietojen ja tehdyn asiantuntija-arvioinnin perusteella Gillermosseninkallion ranta-asemakaavan toteutuminen kaavaluonnoksen mukaisesti ei todennäköisesti merkittävästi

heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi Nuuksio on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

#### **5.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Velskolan Pitkäjärvi sijaitsee Nuuksion järviylänköalueella. Tunnusomaista alueelle ovat järvestä nousevat jyrkät kalliorinteet. Velskolan Pitkäjärven rantojen maisemalle ovat tyypillisiä pitkät kapeat murroslaaksoissa kulkevat ”kurut” ja kallioharjanteet. Niitä kulkee etelä-pohjoissuunnassa sekä lounais-koillissuunnassa järven kummallakin puolella, myös kaava-alueella. Kaava-alue jakautuu kalliojyrkänteeseen, ylätasanteeseen sekä koillis- ja eteläosan laajaan kumpuilevaan kalliomaastoon. Ylätasanne on suurelta osin suoaluetta. Kalliojyrkänteen taas jakaa kahtia suoalueeseen laskupurona liittyvä noro, joka muodostaa kapean poikittaisen koillis-lounaissuuntien laaksotilan suon ja järven välille.

Kaavan rakentamisvaraukset sijoittuvat kumpuilevaan kalliomaastoon, kallioharjanteille. Maisemarakenteen pääpiirteet säilyvät asemakaavan toteutuessa ennallaan. RA-korttelit sijoittuvat vähintään 150-200 metrin päähän rantaviivasta. Rakennusvaraukset eivät näin toteutuessaan riko rannan yhtenäistä metsäistä rinnemaisemaa järvelle päin.

Velskolan Pitkäjärven ranta-alueille tunnusomaisia ovat yksittäiseen maisemaan väljästi lomittuvat huvilat sekä sauna- ja retkimajat. Kaava-alueesta vajaa kaksi kilometriä kaakkoon sijaitsee Backbyn kartano, jonka maista ensimmäiset kesähuvilatontit lohkottiin 1930-luvulla. Kesähuviloiden pihapiireissä on yksittäisiä tätäkin vanhempia rakennuksia. Kaava-alueen rannan saunapirtti ja pieni ulkorakennus ovat rakentuneet 1960-luvun alussa. Kaavan sallimat kaksi uutta lomarakennusta liittyvät luontevasti osaksi vanhempaa huvilamiljöötä.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan

### **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.



### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteuttamista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

### **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

### **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

#### **7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 26.6.-8.8.2023.

#### **7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto ja yksi kannanotto. Caruna Espoo Oy katsoi, että sähkönkulutus nousee hieman uuden kaavan myötä ja sen myötä tarvitaan kaapelointeja. Heillä ei ollut muuta huomautettavaa. Myöskään Espoon kaupungin museolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

### **7.2 Kaavan hyväksyminen**

Ranta-asemakaavan hyväksyy valtuusto.

### **7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana**

Ranta-asemakaava on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Lasse Federley, hankkeen edustaja
- Marja Mikkola, arkkitehti

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Essi Ehrnrooth, maisema-arkkitehti
- Ida Lehmus, liikennesuunnittelija
- Artur Närvänen, suunnitteluavustaja

## 7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
23.2.2019		Kaavoitushakemus saapui
12.6.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
26.6.-8.8.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	ksl, kh, kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen
pp.kk.vvvv		

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Juha Miettinen*

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja