

## Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Soukanniemi

Asemakaava

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 9.2.2016 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja valmisteluaineistoon.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 7.3. – 5.4.2016.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 2 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Matias Kallio, etunimi.L.sukunimi@espoo.fi

Anja Karhula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kaisa Lahti, etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet.....	1
Yleistä mielipiteistä .....	3
1. Asemakaavan tarve .....	3
1.1 Asemakaavoitus tarpeetonta ja ennen aikaista.....	3
2. Kaavatalous .....	5
2.1 Alueen asemakaavoittaminen ja kunnallistekniikan rakentaminen on kannattamatonta.....	5
2.2 Kuntatalouden pilottihankkeeksi ei ole perusteita .....	7
3. Asemakaavan tavoitteet.....	7
3.1 Suunnittelun lähtökohtana tulee olla ominaispiirteiden säilyttäminen .....	7
3.2. Kaava on ristiriidassa luontoarvojen ja kulttuuriympäristön suojelun kanssa .....	10
4 Ulkoilu ja virkistys.....	11
4.1 Virkistyskehittäminen. Puolesta ja vastaan .....	11
4.2 Rantaraitin jatkeet ja muut virkistysreitit. Puolesta ja vastaan.....	13
4.3 Moisniemen virkistysalue on riittävä nykyisellään .....	16
4.4 Venevalkamien kehittäminen yleisesti. Puolesta ja vastaan .....	17
4.5 Nykullanlaiturin laajentamista venevalkamana ja kehittämistä vastustetaan.....	18
4.6 Fridhemipuiston sekä venevalkaman säilyttämistä ja kehittämistä kannatetaan .....	19
5. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen.....	20
5.1 Rakentamisen tiivistämistä kannatetaan.....	20
5.2 Suunnittelun lähtökohtana tulee olla huvilatyylinen alue .....	22
5.3 Asuntojen lukumäärän nostamista vähintään kahteen kannatetaan .....	23
5.4 Uudet rakentamiseen esitetyt alueet Vähänlahdentien päässä tulee jättää rakentamatta .	24
5.5 Rajavartiolaitoksen alueen ja Staffanin saaren luonto- ja maisema-arvot tulee säilyttää...	24
5.6 Tonttijaossa tulee huomioida asukkaiden toiveet.....	25
6. Liikenne ja infra.....	25
6.1 Katurakentaminen tulee tehdä nykyisiä teitä parantamalla .....	25
6.2 Soukanniemi-Vähänlahdentie -tieosuuden kehittäminen .....	27
6.3 Staffanintien kehittäminen .....	28
6.4 Vesihuollon kehittäminen .....	29
7. Selvitysten riittävyys.....	30
8. Kaavaprosessi ja vuorovaikutus .....	31

## Yleistä mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.2.2016. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.4.2016 mennessä. Mielipiteitä saatiin 61 kappaletta. Useassa mielipiteessä oli useampia allekirjoittajia. Asemakaavan laatiminen jakaa maanomistajien mielipiteitä. Mielipiteissä toivottiin maltillista lisärakentamista ja tiivistämistä sekä erityisesti sallittujen asuntojen lukumäärän nostamista puollettiin varsin yleisesti. Asemakaavan laatimista ja lisärakentamista myös vastustettiin voimakkaasti ja nähtiin nykyinen osayleiskaavan tilanne riittävänä. Lisäksi vastustettiin virkistysalueiden ja -reittien kehittämistä ulkopuolisten ulkoilijoiden tarpeisiin. Luontoarvojen ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä vaadittiin laajasti. Hankkeen kaavataloudellisia edellytyksiä epäiltiin useassa mielipiteessä.

## 1. Asemakaavan tarve

### 1.1 Asemakaavoitus tarpeetonta ja ennenaikaista

Asemakaavan laatiminen Soukanniemen eteläosaan ei voi olla tarpeen Espoon yleisen kehityksen kannalta. Soukanniemen-Suvisaariston osayleiskaava yhdessä viireillä olevan Fridheminkallion osayleiskaavan kanssa ohjaa riittävästi rakentamista.

On hyvin mahdollista, että asemakaava tarvitaan joskus tulevaisuudessa, mutta tähän tilanteeseen asemakaava on liian raskas. Arvioidaan, että asemakaavaa voisi tarvita noin 20 vuoden kuluttua, ottaen huomion jo tehdyt investoinnit alueella ja niiden tehokas käyttö.

On hyvin perusteltua ja järkevää, että alueella on voimassa Soukanniemi-Suvisaariston yhteinen osayleiskaava. Olisi tarkoituksenmukaisempaa suunnitella asemakaavoitus yhdessä Suvisaariston kanssa hyödyntäen sen paljon paremmin rakentamiseen soveltuvia ja saavutettavia alueita. Jos asemakaavahanketta edistetään niin koko Soukanniemi-Suvisaaristo -alueen kaavaa pitää käsitellä yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen väestö on harvinaisen yksimielinen alueen erityisominaisuuksien säilyttämisen puolesta ja on valmis kaikkiin tarvittaviin lisätoimenpiteisiin säilyttääkseen Espoon kaupunginkin tavoitteen mukaisesti Soukanniemi kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja ainutlaatuisena, rauhallisena asuinympäristönä ilman, että se monistetaan stereotyyppiseksi maisemallisesti raiskatuksi lähiöksi.

Kaupungin esittämä kaavoitusaloite perustuu vain muutamaan asukasmielipiteeseen. Tosiasiallinen merkittävän lisärakentamisen tarve tontilleen lienee vain harvan maanomistajan toive, joka voidaan hoitaa jatkossakin tutkimalla tilanne tapauskohtaisesti.

Myös suunnittelun mahdollisesti edetessä olisi suotavaa, että vaihtoehtoja asemakaavan laatimiselle pidetään jatkuvasti pöydällä. Olisi hyvä, että suunnittelun

edetessä alueen asukkaille esitetään tarkemmin syitä asemakaavan laatimiselle, sekä miten muita vaihtoehtoja esitetyille kaavoitustarpeille on otettu huomioon.

Olemassa oleville tonteille tulisi saada mahdollisuus maltilliseen lisärakentamiseen tapauskohtaisesti, esimerkiksi nykyistä osayleiskaavaa muuttamalla, ilman raskaan asemakaavan laatimista. Muutamien asukkaiden toiveet rakentaa esim. noin 7000-8000 m<sup>2</sup> tontille yksi lisärakennus, ovat tarvittaessa järjestettävissä Espoon juridisella tuella ilman asemakaavoitusta. Näiden lisärakentamisten hyödyt kaupungille lisääntyvinä verotuloina olisivat merkittäviä ilman kaupungille kaavoituksesta koituvia lisäku-  
luja.

Vastine 1.1:

Kaavoitus on maankäytön järjestämisen ensisijainen keino, jolla varmistetaan alueen erilaisten intressien kokonaisvaltainen yhteensovittaminen ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Yksittäisillä poikkeamispäätöksillä ei päästä yhtä hyvään lopputulokseen kuin asemakaavoituksella, koska poikkeamismenettely ei ole samalla tavalla selvityksiin perustuvaa maankäytön suunnittelua kuin kaavoitus.

Vain osa Soukanniemen maanomistajista on hyödyntänyt tai pystynyt hyödyntämään osayleiskaavan mukaisen enimmäisrakennusoikeuden. Osayleiskaava mahdollistaa asuinrakentamista arviolta noin 35 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä toteutunutta on noin 20 000 k-m<sup>2</sup>, eli noin 57 %.

OAS:ista saatujen mielipiteiden perusteella toteutusta on vaikeuttanut mm. asuinrakennusten lukumäärän rajoitus yhteen rakennuspaikkaa kohden. Alueella on runsaasti vanhoja arvokkaita asuinrakennuksia, jotka ovat kooltaan osayleiskaavan sallimaa kokoa pienempiä. Näiden rakennusten, kuten myös vanhojen, kulttuuriympäristön kannalta merkittävien talousrakennusten säilyttäminen on rajoittanut uudisrakentamista.

Soukan kulttuuriympäristön arvot perustuvat ensisijaisesti 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alussa rakennettuun huvila-asutukseen. Osayleiskaavassa suojeltavaksi on esitetty vain kaksi rakennusta: Villa Frosterus ja Villa Fridhem. Asemakaava edistää kulttuuriympäristön säilymistä suojelemalla laajemmin arvokkaita rakennuksia sekä mahdollistamalla lisärakentamista huomioiden arvokasta ympäristöä.

Asemakaavan laatiminen mahdollistaa alueen tiestön parantamisen ja erityisesti turvallisten kevyen liikenteen yhteyksien rakentamisen.

Aloitteen kaavan laatimiseksi allekirjoittaneet maanomistajat edustavat hiukan alle puolta alueen kiinteistöistä.

We are content with the current 10% building right ratio versus plot-size, and object in the strongest way to any increase, which would damage the existing character and charm of Sökö Udd. This small discreet historical valuable area of Finland, forming part of the unique Finnish archipelago, rich in wildlife with mature unspoilt virgin woodland, would be totally ruined by the proposed plans. The proposed changes

would result in a very limited increase of housing stock at a cost to the majority of existing house owners out of all reasonable proportion, in order to "the feather the nests" of a very limited number of, apparently, well-connected "well to do" existing landowners. To create a wider road would be expensive and counterproductive, as it would only increase speed and thus increase the risk of road accidents.

Reply:

Detailed planning is the primary means of organizing land use, which ensures coordination of the various interests of the area and equal treatment of landowners.

The values of the Soukanniemi cultural environment are primarily based on the old villa settlement. Only Villa Frosterus and Villa Fridhem, have been protected in the partial master plan. The detailed plan is going to protect the cultural values of the cultural environment by protecting valuable buildings on a wider scale and by enabling additional construction taking into account the valuable environment.

The detailed plan preserves large natural areas. These areas consist of about 24% of the plan area.

The landowners who signed the petition for detailed planning present a little less than half of the properties in the area.

The detailed plan enables the improvement of the roads in the area and the construction of safe light traffic connections.

## **2. Kaavatalous**

### **2.1 Alueen asemakaavoittaminen ja kunnallistekniikan rakentaminen on kannattamatonta**

Mahdollisesta asemakaavoituksesta saatavat taloudelliset edut eivät ole missään suhteessa kaavoituksesta syntyviin, kaupungille, veronmaksajille ja alueen asukkaille aiheutuviin massiivisiin kustannuksiin. Espoon kaupungin ei ole järkevää käyttää resurssejaan ja veronmaksajien rahoja tässä taloustilanteessa ei-välttämättömiin investointeihin, jotka olisivat vain muutaman kuntalaisen ja pienen piirin etu.

Alueen pienuuden vuoksi lisäasuntotuotannon mahdollisuuksia on vain vähäisesti, eikä siten tuo merkittäviä tuloja kenellekään. Kaavoituksesta seuraavat negatiiviset lieveilmiöt päinvastoin pilaavat alueen vetovoimaisuuden sekä pienentävät tonttien arvoa. Suurin osa alueen tiloista on rakennettu, eikä alueelle voida sijoittaa merkittävästi uutta asumista ilman huomattavia haittoja kulttuurihistorialliselle ympäristölle.

Soukanniemen ja Suvisaariston alueella on nykyisin hyvin toimiva asukkaiden omalla kustannuksella rakentama ja ylläpitämä osuuskuntapohjainen vesi- ja viemäriverkosto. Verkoston kuormitus kestää maltillisen lisärakentamisen. Jos nykyistä ratkaisua lähdetään kunnan toimesta muuttamaan, vaaditaan, ettei siitä saa aiheutua

minkäänlaisia lisäkustannuksia nykyiseen osuuskuntapohjaiseen vesi- ja viemäriverkostoon kuuluville alueen asukkaille. Aiheuttamisperiaatetta tulee ehdottomasti noudattaa myös siinä tapauksessa, että kunnan kaavoituksesta aiheutuva ylimitoitettu lisärakentaminen ylittää nykyisen verkoston kapasiteetin.

Kaupungin tulisi rajoittaa kaavoituksen kustannuksia käyttämällä nykyistä infrastruktuuria.

Jos muutoksia tie- ja ulkoilureitteihin sekä vesi- ja viemäriverkostoon toteutetaan niin asukkaille koituvien suurten haittojen ja kustannusten vastapainona edes rakennustehokkuuden on oltava tasapuolinen ja kaikkien alueen vanhojen asukkaiden etuja turvaava. Mahdollisesti lunastettavat alueet on korvattava täysimääräisesti käypään hintaan niille, joita lunastus koskee.

On otettava huomioon alueen maanomistajien omat arviot hyödyistä ja haitoista. Esimerkiksi lisätty rakennusoikeus voi monessa mielessä tuhota alueen ominaisarvon. Mahdollisen asemakaavan tuomat infrarakentamisen kustannukset voivat monelle asukkaalle koitua niin suuriksi, että oma tontti on myytävä ja muutettava pois.

Vastine 2.1:

Kaavaehdotuksen valmistelun tavoitteena on ollut löytää kaavataloudellisesti hyväksyttävä kulttuuri- ja luontoarvot huomioonottava ratkaisu.

Kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiksi vuonna 2018 palautetussa kaavaehdotuksessa arvioitiin 6,88 milj.€, josta vesihuollon kustannusten osuus on 2,07 milj.€. Tämän lisäksi kuluja aiheutuu yksityisellä maalla sijaitsevien virkistysalueiden hankinnasta. Lähtökohtaisesti kustannukset tullaan kattamaan maankäyttösopimustuloilla ja vesihuollon liittymismaksuilla.

Maankäyttösopimuskynnyksen ylittävää rakennusoikeutta sijoittuu useille kiinteistöille. Pieni osa kaupungin omistamasta Moisuddenin alueesta on esitetty otettavaksi pientalorakentamiselle. Kaupungin omistamalle maalle sijoittuvat uudet tontit ovat merkittävä etu kaavataloudelle.

Kaavaehdotuksen pohjalta laaditussa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa katuverkosto noudattaa pääsääntöisesti nykyisiä tielinjauksia ja kaikki kadut on mitoitettu tonttikatuina. Laaditun vesihuollon yleissuunnitelmassa lähtökohtana on vesihuollon järjestäminen nykyistä verkkoa laajentamalla. Tarkempi tekninen toteutus tutkitaan vielä myöhemmin, kun kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään kaavan hyväksymisvaiheessa.

Alueen maanomistajien etu on pyritty turvaamaan siten, että suurella osalla alueesta rakennusoikeus lisääntyy vain vähäisesti, mutta nykyisen osayleiskaavan yhden asunnon sijaan saa rakentaa kaksi asuntoa. Koska nykyiset teialueet ovat erittäin kaapeita ja osin kulkevat kokonaan yksityisten tilojen alueella, tulee katualueita siirrettäväksi kaupungin omistukseen (MRL 94§:n mukaisesti).

The proposed very limited increase of housing stock, would require adoption of Espoo City's water/sewage pipework at the expense of abandoning the existing privately funded system. In effect the existing property owners will be required to fund and finance a new water/sewage system for a second time, with no benefit to themselves only to be required to pay for something which will only benefit few landowners.

Reply:

The costs of municipal engineering will be basically covered by land use agreement income and water supply connection fees. Building volumes that exceed the land use agreement threshold are located on several properties. A small part of the Moisudden area owned by the city of Espoo has been proposed for new building sites of small houses. The new building sites located on land owned by the city are a significant advantage for the economy.

## **2.2 Kuntatalouden pilottihankkeeksi ei ole perusteita**

Alue mainitaan suunnitelmassa "kuntatalouden pilottihankkeena", mikä tarkoittanee, että kaupungilla ei ole mitään käsitystä kaavoituksen kustannuksista. Pilottihanke tarkoittanee myös sitä, että vastaavaa toimintamallia voitaisiin käyttää myös muihin vastaaviin alueisiin. Tällaisia alueita ei kuitenkaan Espoossa ole, eikä tule olemaankaan, koska vastaavia rakentamattomia alueita ei yksinkertaisesti ole olemassa Espoon kaupungin alueella.

Vastine 2.2:

Pilottihankkeiden nimeämisessä tavoitteena on ollut kehittää kaavatalouden arviointimenetelmiä keräämällä kokemuksia olosuhteiltaan mahdollisimman erilaisilta kaava-alueilta.

## **3. Asemakaavan tavoitteet**

### **3.1 Suunnittelun lähtökohtana tulee olla ominaispiirteiden säilyttäminen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty suunnitelma näyttää hyvältä, koska siinä sallittaisiin täydennysrakentaminen, mutta toisaalta pyrittäisiin säilyttämään alueen maisema- ja luontoarvot sekä hyödyntämään nykyinen tiestö. Myös alueelle suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyverkoston parantaminen on hyvä asia, jolla varmasti lisätään alueella liikkumisen turvallisuutta.

Ehdotus ei muuta alueen viehättäviä ympäristöllisiä ominaispiirteitä liiallisesti, ja samalla kiinteistönomistajat saavat mahdollisuuden vaikuttaa kiinteistöjensä kehittämiseen mielekkäällä tavalla seuraavien sukupolvien tarpeet huomioiden.

Suunnittelun lähtökohtana täytyy olla alueen ominaispiirteiden säilyttäminen. Soukan niemestä olisi turha tehdä vain toinen tiheästi rakennettu nimenkärki Espoossa, Nuotaniemen lisäksi, jossa on runsaasti kytkettyjä tai muuten samaan muottiin rakennettuja taloja. Alueen kehittämisessä tavoitteena tulisi olla saaristo- ja huvilamaiseman säilyttäminen ja kehittäminen.

Lähtökohtana voisi olla moderni saaristohuvila-alue, esim. Tukholman alueella olevat Älgö ja Djursholmen. Yhtenäistä näille alueille on huvilatonttien verrattain suuri tonttikoko, puutarhamaisuus ja esimerkiksi tiestön keveys verrattuna muuhun lähiörakentamisen.

Kun tehokkuuden nostaminen pidetään maltillisena ja kun tiestö suunnitellaan mahdollisimman kevyeksi välityskyky ja turvallisuus toki huomioiden, ei tapahtuisi negatiivisia ympäristövaikutuksia eikä oleellista kulttuurimaiseman muutosta.

Kulttuurihistoriallisia arvoja ja luonnon monimuotoisuutta tulisi edelleen korostaa.

Vastine 3.1:

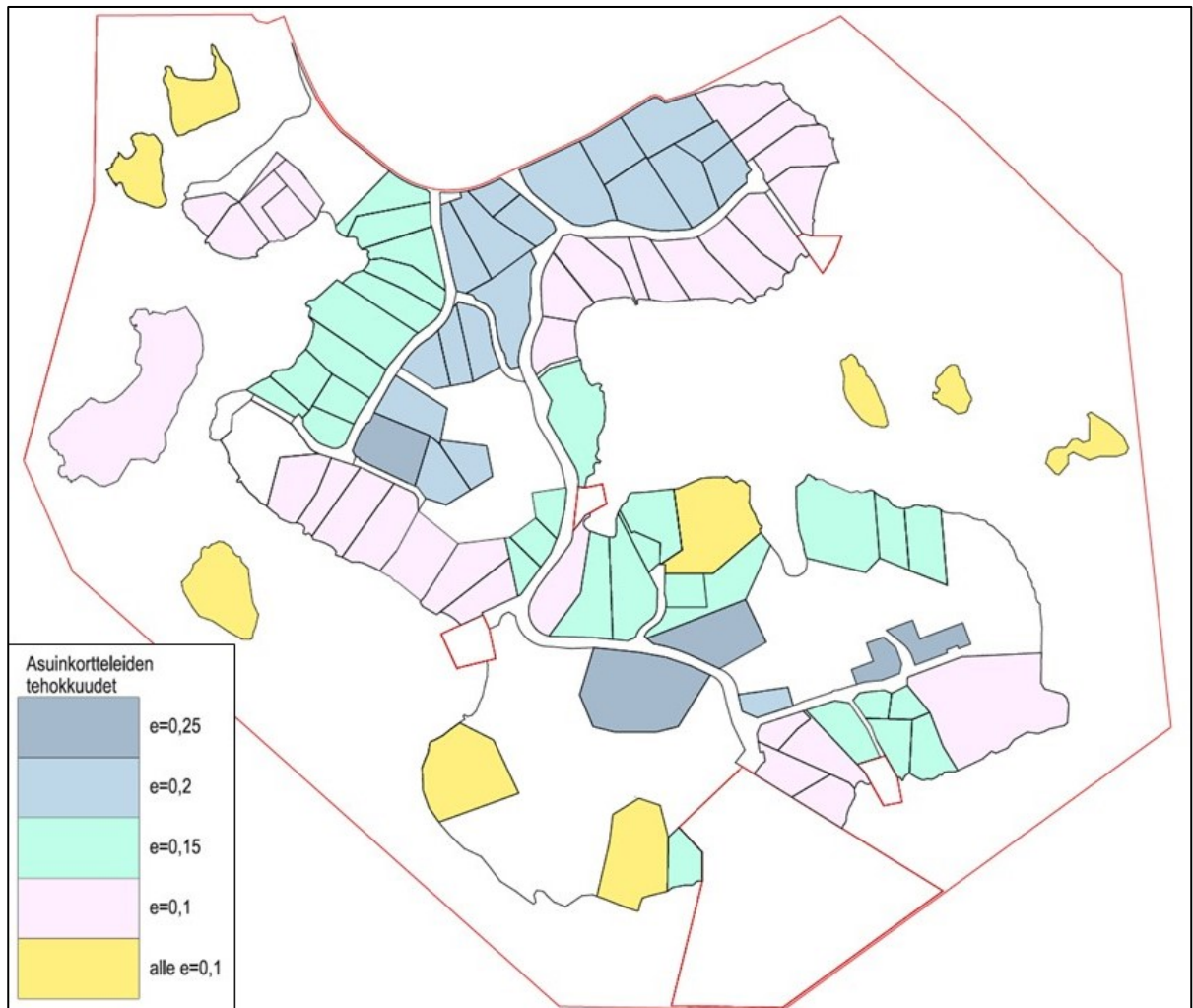
Kulttuurihistoriallinen ympäristö on kaavaehdotuksessa huomioitu seuraavasti:

- Koko aluetta koskee rakentamisen tavan yleismääräys (3 §), jossa edellytetään mm. kulttuuriympäristön ja maiseman huomioimista ja hoitamista.
- Koska valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) arvot liittyvät ensisijaisesti merelliseen maisemaan ja rantaan tukeutuvaan huvilasutukseen, on tiivein rakentaminen sijoitettu keskelle niemeä, ja ranta-alueille rakentamistehokkuus on esitetty muita alueita alhaisemmaksi. Laajat rantavyöhykkeet rakennusalan ja rantaviivan välissä on määrätty säilytettävän luonnontilaisina.
- Kulttuuriympäristöselvityksessä (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2016) esille tulleet arvokkaat aluekokonaisuudet on merkitty kaavamääräyksellä /s: Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.
- Inventoinnissa valtakunnallisesti arvokkaiksi tunnistetut rakennukset on osoitettu sr-1- ja sr-4-merkinnöillä ja paikallisesti arvokkaiksi tunnistettuja rakennuksia on osoitettu sr-2- ja sr-3-merkinnöillä.
- Aluetehokkuus kaava-alueella on verrattain matala,  $e = 0,09$  (kun vesialueet on vähennetty pinta-alasta). Tehokkuusluku pienempi kuin esimerkiksi vuonna 2010 hyväksytyjen Kurttilan Mulbyn, alue 521500 ( $e = 0.11$ ) ja Äminnen, alue 521400 ( $e = 0.14$ ) asemakaavojen rakentamistehokkuus.



Luontoarvot on huomioitu seuraavasti:

- Soukanniemen alueelta on laadittu kattavat luontoselvitykset kaavatyön yhteydessä. Soukanniemestä laadituissa luontoselvityksissä (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Luontoselvitys Metsänen, 2021, Faunatica Oy, 2021 sekä Yrjölä, 2016) todetut luontoarvoiltaan arvokkaimmat liito-orava, lepakko-, tervaleppäkorpi- ja rantaniitty-alueet on merkitty kaavaan suojeltavina alueen osina s-1, s-2, s-3 ja s-4. ELY-keskuksen toiveesta liito-oravien osalta on lisäksi tehty tarkempi selvitys lisääntymis- ja levähdyspaikoista (Faunatica Oy, 2024), jotka on osoitettu myös kaavakartalla sl-merkinnällä. Myös tärkeimmät ekologiset yhteydet on merkitty kaavaan eko-1-, eko-2- ja eko-3-merkinnöillä niiden turvaamiseksi.
- Korttelialueille sijoittuvia hienoja kalliometsäalueita on määrätty säilytettäväksi.
- Rantavyöhykkeet on määrätty säilytettäväksi luonnontilaisena (Luonnontilassa säilytettävä tontinosa, joka on hoidettava puustoisena niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu ja jolla olevat talousrakennukset saadaan säilyttää)



Kuva esittää asuinkorttelialueiden rakentamistehokkuuden.

### 3.2. Kaava on ristiriidassa luontoarvojen ja kulttuuriympäristön suojelun kanssa

On ilmeistä, että mahdollinen Soukanniemen kärkeen johtavan tien ylimitoitettu leventäminen ja rakennusoikeuksien kasvattaminen muuttavat oleellisesti alueen luontoa ja kulttuuriympäristöä. Alueella on jo nyt hyvät virkistyskäyttömahdollisuudet, jotka häviävät suurelta osin laajennetun rakennusoikeuden ja tieverkoston suunniteltujen muutosten seurauksena. Koko Soukanniemen alueen luonto- ja kulttuuriarvot perustuvat siihen, että täällä on säilynyt riittävän suuria luonnontilaisia alueita. Näitä ei ole Espoon ranta-alueella jäljellä Soukanniemen lisäksi muualla kuin Suvisaariston alueella. On suorastaan rikollista tuhota tällaisia luonto- ja kulttuuriarvoja yksittäisten maanomistajien oman edun tavoittelun vuoksi.

Soukanniemen alue on merkittävä kulttuurihistoriallinen ja monella tapaa ainutlaatuinen alue, jonka ominaispiirteitä on suojeltava. Se on maantieteellisenä alueena pieni, ja jo siksi monin tavoin haavoittuvainen ja herkkä. Alue muistuttaa meitä aiemmista sukupolvista hiidenkirnuineen ja historiallisine muistomerkkeineen. Soukanniemi tuo luonnon asukkaiden luo runsaalla luonnonvaraisella eläimistöllä hämmästyttävän lähellä tiheästi asuttuja taajamia. Kaavoittaminen ja sen mukanaan tuoma lisärakentaminen ja lieveilmiöt rasittavat aluetta, sen luontoa ja eläimistöä ja muuttavat sen ominaispiirteitä. Mahdolliset toimenpiteet olisivat täysin vastakohta ja ristiriidassa tavoitteelle suojella herkkää aluetta.

Vastine 3.2:

Soukanniemen asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kevyt täydennysrakentaminen nykyisellä pientaloalueella ottaen huomioon luonnon ja kulttuuriympäristön arvot. Rakentamisalueiden lähtökohtana on voimassa oleva Soukanniemi-Suvisaaristo osayleiskaava. Korttelialueet noudattavat pääosin osayleiskaavan aluevarauksia, lukuun ottamatta Moisuddenin-Lillvikenin lähivirkistysaluetta, joista pieni osa on kaavaehdotuksessa esitetty asumiskäyttöön, sekä pieniä muutoksia Nätiholmeninpuiston ja Braxenbergetin (Soukanniemenkallion) virkistysalueilla.

Asemakaavassa säilytetään laajoja luonnonmukaisen kaltaisia alueita nykytilassaan. Nämä lähivirkistysalueiksi osoitetut alueet palvelevat sekä virkistystä että alueen luontoarvojen säilymistä. Kaava-alueesta noin 24 % on osoitettu lähivirkistysalueiksi, ja näistä alueista suuri osa sijaitsee joko Espoon kaupungin tai Kauniaisten kaupungin omistamilla mailla. Yksityisten mailla sijaitsevat virkistysalueet turvaavat esimerkiksi eläinten ekologisten yhteyksien toimivuuden, luonnonsuojelulla rauhoitettujen kohteiden säilymistä, viheralueiden yhtenäisyyden sekä Soukanniemen korkeimman laen säilymistä rakentamattomana. Luontoselvityksen perusteella tunnistetut, luonnonsuojelulla rauhoitetut kohteet on lisäksi osoitettu kaavassa suojelumerkinnöillä (s-1, s-2, s-3, s-4 ja sl). Virkistyskäyttömahdollisuudet alueella eivät häviä asemakaavan myötä. Virkistysalueiden ja niiden käytön tarkempi suunnittelu on tarpeen niin lisääntyvän virkistyskäyttöpaineen kuin keskeisimpien luontoarvojenkin turvaamisen kannalta.

Alueelle on laadittu kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2016. Koko aluetta koskee rakentamisen tavan yleismääräys 3 §, joka edellyttää mm. kulttuurihistoriallisten ympäristön, alueen luonteen ja maiseman huomioimista ja hoitamista. Koska valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) arvot liittyvät ensisijaisesti merelliseen maisemaan ja rantaan tukeutuvaan huvila-asutukseen, on tiivein rakentaminen sijoitettu sisämaahan ja rakentamistehokkuus väljenee rantoja kohden. Inventoinnissa esille tulleet arvokkaat aluekokonaisuudet on merkitty kaavamääräyksellä /s: Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Inventoinnin perusteella asemakaavassa on osoitettu suojeltavaksi rakennuksia sekä muita historiallisia kohteita. Asemakaavaan on myös merkitty rakennusalueen osia, joilla on erityistä maisemallista tai kaupunkikuvallista merkitystä ja joiden luonnontilainen luonne tulee säilyttää.

Alueen katuverkosto on suunniteltu olevia tielinjoja noudattaviksi ja mahdollisimman hyvin maastoon sopeutuvaksi. Suunnittelussa on noudatettava kaupungin ohjeistusta turvallisuuden varmistamiseksi, mutta mitoitus on tehty pienimmillä mahdollisilla katu-levyksillä.

## 4 Ulkoilu ja virkistys

### 4.1 Virkistykseen kehittäminen. Puolesta ja vastaan

Yksityisiä alueita ei tule osoittaa virkistysalueiksi.

Nykyisille virkistysalueille ei tule osoittaa rakentamista.

Merellisen ulkoilun lisääminen ei tule kuulua tavoitteisiin, vaan tavoitteena pitää olla ainoastaan nykyisten käytössä olevien virkistysalueiden turvaaminen ja kehittäminen lähinnä paikallista käyttöä varten. Ulkopuolista virkistystoimintaa ei pidä lisätä.

Edes nykyisiä virkistysalueita ei hoideta. Esimerkiksi Verkkosaarenpuistoksi (Nätiholmenipuisto) nimetyn alueen länsiranta olisi rantaraitilla ja Espoon kaupungin omistuksessa, mutta alueen hoitaminen on laiminlyöty. Kaupungin tulisi keskittää voimavarat nykyisten rantojen hoitamiseen.

Merellisiä ulkoilumahdollisuuksia on jo lähialueella riittävästi. Pääsy ranta-alueelle on jo Soukanniemen kärjen alueella, Soukan rantatien varrelta ja Hanikasta useasta paikasta.

Kaavaluonnoksessa (OAS) esitetyt virkistysalueet tuovat mukanaan alueelle levottomuutta ja turvattomuutta. Paikalliset asukkaat eivät virkistysalueita tarvitse, joten niitä ollaan suunnittelemassa siten muille kuin soukanniemeläisille. Soukanniemi ei tällaista muille tarjottavaa virkistystoiminnan tai merellisen ulkoilun lisäystä nykyisiin tarvitse, eikä kestä. Lisääntyvä liikennöinti, roskaaminen ja kulkeminen pilaa ja tallaa alleen Soukanniemen rauhallisuuden ja muuttaa sen ainutlaatuisen puhtaan,

merellisen olemuksen. Lähialueille lisärakentamisen jälkeen Soukanniemessä on jo nyt havaittu selkeästi enemmän epäilyttävää liikehdintää, kuten murtoja, murron yrityksiä ja häiritsevää käyttäytymistä.

Kehitettävät virkistysalueet tulisi sijoittaa isompien teiden varsille, esim. Munkinrannan asemakaavoitettuun alueeseen rajoittuen tai Verkkosaaren puiston kohdalle.

Virkistysalueiden varaamista alueen ja sen lähiseutujen väestön käyttöön pidetään erittäin tärkeänä.

Vastine 4.1:

Kaavaehdotuksessa virkistysalueet säilyvät suurelta osin osayleiskaavan mukaisina. Moisudden-Lillvikenin virkistysalue pienenee yleiskaavan mukaisesta noin 5 hehtaaria (50 000 m<sup>2</sup>) vain noin 10 % (5 000 m<sup>2</sup>) mahdollistaen seitsemän uutta omakotitalotonttia. Kaavataloudellisista syistä on katsottu perustelluksi sijoittaa rakentamista myös tälle alueelle, koska alueen omistaa Espoon kaupunki, eikä alueella ole todettu merkittäviä luontoarvoja. Kaavaehdotuksessa ei ole osoitettu uusia yleiskaavasta poikkeavia virkistysalueita.

Asemakaavoituksessa säilytetään riittävän laajoja virkistysalueita. Nämä lähivirkistysalueiksi osoitetut alueet palvelevat sekä virkistystä että alueen luontoarvojen säilymistä. Virkistysalueiden ja niiden käytön tarkempi suunnittelu on tarpeen niin lisääntyvän virkistyskäyttöpaineen kuin keskeisimpien luontoarvojenkin turvaamisen kannalta. Kaava-alueesta noin 24 % on osoitettu lähivirkistysalueiksi, ja näistä alueista valtaosa sijaitsee joko Espoon kaupungin tai Kauniaisten kaupungin omistamilla mailla. Yksityisten mailla sijaitsevat virkistysalueet turvaavat esimerkiksi eläinten ekologisten yhteyksien toimivuuden, luonnonsuojelulla rauhoitettujen kohteiden säilymisen, viheralueiden yhtenäisyyden ja saavutettavuuden sekä Soukanniemen korkeimman laen säilymistä rakentamattomana.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyt lähivirkistysalueet mahdollistavat ulkoilua saaristolle tyypillisissä kallioisissa mäntymetsissä. Meren äärelle pääsee kuitenkin vain muutamasta kohdasta. Amiraalinsataman kehittäminen tukee merellisten ulkoilumahdollisuuksien lisäämistä. Fridhemipuistoa on tarkoitus kehittää myös laajemmin ulkoilua ja retkeilyä varten, alueen luonnonsuojelulliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot huomioiden. Rantaan on osoitettu venevalkama ja uimaranta. Moisuddin niemelle sekä Lillvikenin rantaan on suunniteltu virkistysreitit, mutta rantaan ei maaston hankaluuden vuoksi ole esitetty erityisiä toimintoja. Näistä erityisesti Fridhemipuiston ja Amiraalinsataman voidaan nähdä palvelemaan virkistystä myös laajemmalta alueelta. Pääosin alueen virkistysalueet säilyvät kuitenkin nykytilassaan, luonnontilaisen kaltaisina metsäalueina.

Myös Nätiholmeninpuisto on kaavaehdotuksessa virkistysaluetta, mutta alue on suurilta osin luonnonsuojelulla rauhoitettu. Luonnonsuojelulliset arvot rajoittavat osin alueen kehittämistä virkistykseen.

Joidenkin ulkoilureittien rakentaminen lienee tarpeellista, jotta herkkä kalliometsä säästyy liialliselta kulutukselta ja kulku saadaan ohjattua herkimmiltä alueilta pois. Kaavassa lähivirkistysalueille osoitetut ulkoilureitit ovat ohjeellisia, ja ne suunnitellaan tarkemmin myöhemmin mahdollisten puistosuunnitelmien yhteydessä. Kaavojen tapaan myös puistosuunnitelmat asetetaan nähtäville ja niistä voi lausua mielipiteensä.

På Sököudd finns det värdefulla grönområden (med bl.a. en liten jättegryta) som torde ligga på Esbo stads område. Grankulla stad i sin tur äger Fridhemsområdet. Sådana områden borde förbli i stort sett obebyggda och reserveras för rekreation, medan privatägda områden inte skall exploateras. De befintliga rekreatiionsområdena är fullt tillräckliga, nya behövs inte och de befintliga behöver inte bebyggas. Naturliga stigar finns på områdena, vilka är fullt tillräckliga. Att bygga "rantaraitteja" förstör områdets naturliga karaktär.

Genmäle:

Områdets naturundersökningar har uppdaterats år 2021. Planen innehåller mera rekreatiionsområden för att ta bättre hänsyn till natur och rekreatiionsbehov. 24 % av området presenteras som rekreatiionsområde. Att bygga nya och säkra stigar kan vara nödvändigt för att kontrollera naturlig konsumtion.

The two recreation areas (grey land with green circle) are unlikely to be in much demand, judging from the almost total non use of similar facilities located at or near Villa Frosterus. If building rights were granted, a further substantial erosion of the historie woodland would be the result as well as a treat to the existing wildlife.

Reply:

The detailed plan of these areas is based on the Espoon eteläosien master plan. The recreation areas have been increased to take the nature values and recreation needs better into consideration.

#### **4.2 Rantaraitin jatkeet ja muut virkistysreitit. Puolesta ja vastaan**

Virkistykselle, vapaa-ajalle ja veneilylle varattujen alueiden edelleen kehittäminen on tervetullutta ja alustavan ehdotuksen mukaiset rantaraitit merenrantoihin ulottuvat väylät tähän soveltuvia.

Mahdolliset kävely- ja pyöräreitit tulisi olla luonnonmukaisia.

Alueella on riittävä polkuverkosto luontoretkeilyä, ulkoilua ja koirien ulkoiluttamista varten rantaan pääsyllä. Uusia rantaraitin taseisia reittejä ei tarvita.

Virkistyspolkua kiinteistöjen Staffanintie 8 ja 10 rajalle vastustetaan.

(OAS:issa) esitetty suunnitelma tuntuu pakonomaiselta toteutustavalta laajentaa rantaraittia ja "sosialisoida" joka ainut paikka yksityisomisteiselta rauhalliselta alueelta. Esitetyistä laajennuksista tulee mieleen kaavoituksen kiusanteko nykyisille asukkaille.

Rantaraittiin liittyvien uusien virkistysreittien osoittaminen asuntotonttien kautta, kuten myös sellaisille rantakohteille, joissa ei ole varsinaista pääsyä rannoille yhteisten taikka yksityisten omistamien alueiden ja laitureiden takia, pitää poistaa suunnitelmista. Reittejä on alustavasti myös osoitettu sellaisille maastokohdille, missä niitä on sekä teknisesti, maisemallisesti ja toiminnallisesti mahdotonta sijoittaa.

Ulkoilumahdollisuuksien lisäämisen vaihtoehdoksi esitetään alueella jo olevien metsäpolkujen kehittämistä ulkoiluun paremmin sopivaksi. Ehdotetaan jatkumoa Hanikan luontopolulle, jossa voitaisiin painottaa luontoarvojen lisäksi myös alueen kulttuurihistorian esittämiseen.

Staffanintien ja Soukanniemi-tien välille suunniteltu reitti ei sisällä minkäänlaisia 'merelliseen ulkoiluun' liittyviä piirteitä, joita tavoitteena esitetään. Suunniteltu ulkoilureittiyhteys kulkee nykyisessä kaavassa puistoalueeksi merkityllä suolla, johon kestäväpohjaisen ulkoilureitin rakentaminen vaatisi huomattavaa ja kallista maaperän rakentamista. Lisäksi suon kautta kulkee luontainen sulamis- ja sadevesien valumareitti itään. Jos puistoalueen läpi halutaan kaikesta huolimatta toteuttaa ulkoilureitti, se pitäisi sijoittaa puistoalueen pohjoisreunaa pitkin kulkevaksi, jolloin vältetään tulvaongelma ja maaperä on kiinteämpää. Suositeltavaa olisi toteuttaa mahdollinen reitti pitkospuuratkaisulla.

Keisarinnanpolku tulisi ulottaa rantaan asti ja vapauttaa ranta-alue takaisin yhteiskäyttöön.

Reitin osoittaminen Keisarinnapolulle ei ole mahdollista, koska ranta-alue on yksityisessä omistuksessa ja käytössä laiturialueena. Kaupungin omistama, Moisniemi-tilaan kuuluva pieni vesijättöalue ei omaa itsenäistä käyttöarvoa eikä -mahdollisuutta. Kaupungin ranta-alue on ollut vuokrattuna kaupungilta mielipiteen esittäjälle käyttötarkoituksena piha-alue. Lisäksi Moisinniemi -tilaan on vahvistettu Sjösala -nimisen tilan hyväksi tie-, venevalkama- ja laiturirasitteet, jotka on rekisteröity vuosina 2003 ja 2008 ja jotka ovat tulleet voimaan jo 1950- ja 1960 -luvulla.

Moisinniemelle johtava reitti tulee johtaa Fridhemipuistosta suoraan alas Lillivikin-tielle eikä mutkan kautta korttelialueen yli jyrkkää rinnettä alas.

Vastine 4.2:

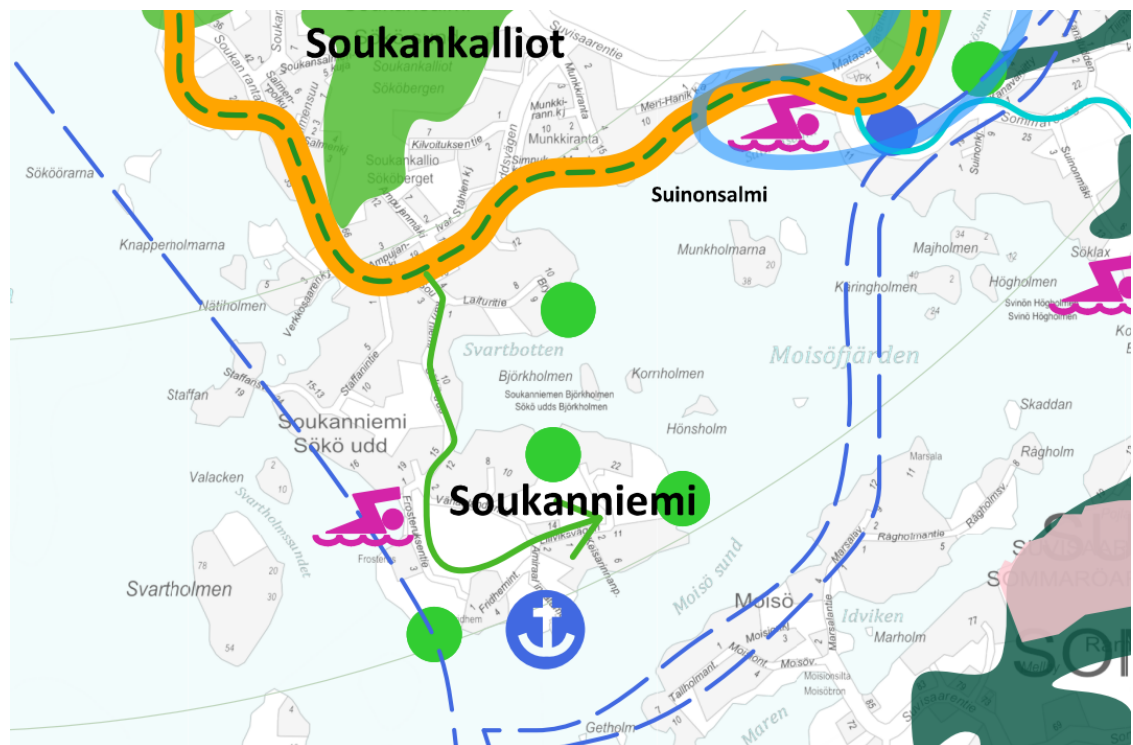
Lähivirkistystä palvelevaa verkostoa on tarkasteltu kokonaisuutena, ja tavoitteena on myös sujuva ja turvallinen liikkuminen alueen sisällä ja lähivirkistysalueelta toiselle.

Ulkoilureittien sijoittumista on tutkittu alustavasti kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä. Lähivirkistysalueiden ulkoilureitit on osoitettu kaavaehdotuksessa ohjeellisina ja ne tarkentuvat myöhemmin puistosuunnitelmissa. Asemakaava ei velvoita reittien rakentamiseen. Joidenkin ulkoilureittien rakentaminen lienee kuitenkin

tarpeellista, jotta herkkä kalliometsä säästyy liialliselta kulutukselta ja kulku saadaan ohjattua herkimmiltä alueilta pois. Virkistysreittien sijoittelussa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia metsäpolkuja. Kaupunki mitoitaa valaistavat pääulkoilureitit siten, että niiden koneellinen kunnossapito on mahdollista. Ulkoilureittejä täydentävät osin tulevan katuverkon jalkakäytävät.

Asemakaavaehdotuksessa on myös yleiselle jalankululle varattuja alueen osia, joilla tontille ajo on sallittu.

Espon kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut 13.11.2018 Espoonlahden virkistysvision 2050. Soukanniemeen on osoitettu virkistysyhteystarve Soukanniementietä-Soukan rantatieltä kulkevalta rantaraitilta Moisuddenille kaupungin omistamalle virkistysalueelle. Rantaanmenopaikkoja on esitetty Nykullanlaiturille, Lillvikiiniin, Moisuddeniin ja Fridhemipuistoon. Fridhemipuistoon on myös osoitettu uimaranta tai -paikka.



Ote Espoonlahden virkistysvisiosta 2050.

Nykullanlaituri on kaavaehdotuksessa osoitettu venevalkamaksi. Lillvikenissä, Moisuddenissä ja Fridhemipuistoissa lähivirkistysalueet mahdollistavat rantaan pääsyn. Lillvikiiniin on kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa ehdotettu pitkospuiden päätteenä sijoitettavaa näköalalaituria. Moisuddenilla on pääsy rantaan, mutta maaston jyrkkyydestä johtuen sinne ei ole esitetty laiturirakenteita tms. Virkistystä palvelevia rakenteita tms. toimintoja voidaan sijoittaa parhaiten Fridhemipuistoon.

Moisuddeniin osoitettu tavoitteellinen virkistysyhteystarve rantaraitilta on haasteellinen nykyisten maastonmuotojen vuoksi. Yhteys on kuitenkin sujuva niillä osuuksilla, jotka kulkevat katuverkossa jalkakäytävän varassa.

Staffanintien ja Soukanniemi-tien välissä sijaitsee asemakaavaehdotuksen mukainen Slätteskärretin-Braxenbergetin lähivirkistysalue. Alueella sijaitsee myös Soukanniemen korkein kohta. Itä-länsisuuntaiset jalankulkuyhteydet ovat merkittäviä alueen saavutettavuuden kannalta, etenkin Staffanintien puolella asuville. Samalla jatkamalla katuverkon jalkakäytävää pitkin, Staffanintien puolella asuvat pääsevät sujuvasti myös Fridhemipuistoon.

Fridhemipuistosta Lillvikeniin osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti on osa alueen virkistysreitinkokonaisuutta, joka sitoo yhteen alueen lähivirkistysalueet turvallisella ja sujuvalla tavalla.

The proposed paths (shown in yellow) would be an eyesore, disturb wildlife and counterproductive, because of "everyone right to woodland access" in any event. Thus they would add nothing to nature-lovers, in fact to the contrary.

Reply:

The network serving local natural areas has been examined as a whole, and the goal is also smooth and safe movement within the area and from one nature area to another. The location of the outdoor paths has been studied in the municipal engineering general plan. The paths are indicated in the detailed plan proposal as guidelines and they will be specified later in the park plans. The detailed plan does not obligate the construction of the paths. However, the construction of some outdoor paths is probably necessary in order to save the sensitive nature from excessive consumption and to direct traffic away from the most sensitive areas. In the placement of paths, existing forest paths are used as much as possible.

#### **4.3 Moisniemen virkistysalue on riittävä nykyisellään**

Moisinniemi ei tule lisätä virkistyskäyttöä rakentamalla koskemattomalle alueelle ulkoilureittejä ja virkistyskäytön rakenteita ja laitteita. Muutoin auto- ja muu liikenne alueelle tulee väistämättä lisääntymään merkittävästi.

Alueelle suunniteltu grillikatos toisi alueelle mahdollisesti järjestyshäiriöitä aiheuttavaa toimintaa, roskaista sekä töhrisi rakennuksia (grillikatos mukaan lukien). Hanikan luontopolun yhteydessä (Suvisaariston sillan läheisyydessä noin 1,5 km päässä Soukanniemestä) on jo nyt grillikatos, joka varmasti täyttää pitkälti alueella vierailevien ja Soukanniemen asukkaiden ulkogrillaustarpeet.

Vastine 4.3:

Kaavaehdotuksessa Moisuddenille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Lähialueella suunnitellun lisärakentamisen myötä, ulkoilureitin rakentaminen lienee tarpeellista, jotta herkkä kalliometsä säästyy liialliselta kulutukselta ja kulku saadaan ohjattua herkimmiltä alueilta pois. Kaavassa lähivirkistysalueille osoitetut ulkoilureitit ovat



ohjeellisia, ja ne suunnitellaan tarkemmin mahdollisten puistosuunnitelmien yhteydessä. Kaavaehdotuksessa Moisuddenille ei ole osoitettu grillikatosta tai muita retkeilyä palvelevia rakenteita. Virkistysalueen kaavamääräys sallii kuitenkin pienimuotoisten rakennelmien toteuttamisen. Mikäli tällaisia suunnitellaan, esitetään ne myöhemmin puistosuunnitelmassa, joka kaavan tapaan asetetaan nähtäville ja siitä voi lausua mielipiteensä.

På "Moisinniemi" inritade "retkikatos ja onkipaikka" kommer att kräva åtminstone en gångväg, parkeringsplats, sophantering, och toalett. Sådana tillbyggen kommer att förändra karaktären hos den natur och kulturmiljö som finns, och förstöra den slags användning av området som nu är tillhanda för allmänheten.

Genmäle:

Friluftslederna i planen anvisats riktgivande. De kommer att planeras närmare i samband med eventuella parkplaner. I detaljplanen I Moisudden är inte anvisat grilltak eller andra anläggningar som tjänar camping. Område för närrekreation tillåter dock genomförande av småskaliga strukturer. Om sådant planeras kommer det att presenteras i parkplanen, som liksom planen kommer att synliggöras och du kan uttrycka din åsikt om dem.

#### **4.4 Venevalkamien kehittäminen yleisesti. Puolesta ja vastaan**

Soukanniemen kärkeen toivotaan paikkaa yhteislaiturille, jotta myös kuivanmaan tontin omistajat saisivat esim. pienen moottorivenepaikan.

Laituri, joka on suunniteltu Soukanniemi 10:n ja 8:n osoitteiden väliin, voi sopia yleisenä kohtana jäälle pääsyyn talvisin. Venelaituripaikkana se en kuitenkin huono, koska tilaa autojen paikoitukselle ei oikein löydy (toisella puolella tietä on suo) ja rannan lähelle ei pysty ajamaan jyrkän mäen ja kapean polun takia.

Vastustetaan Soukanniemi 10-tontin viereen kaavailtua venelaituria samoin kuin "Svartbotten"-lahden liian suurta rasittamista venelaitureilla ja vastaavilla. Kun otetaan huomioon Staffanintien laituri ja telakoiden lisäys ja kaikki vastaavat Soukanniemen alueelle lisätyt laiturit, suunnitelmassa esitetyt uudet venelaiturit sekä ulkopuolisille suunnatut virkistysalueet, tulee tilanne olemaan asumisviihtyvyyden ja alueen omien asukkaiden kannalta kohtuuton.

Esbo Segelföreningin Amiralshamnin alue on tehokkaassa venesatamakäytössä jo nyt eikä alueelle kaivata lisää ulkopuolista liikennettä ja ympäristöä häiritsevää toimintaa.

Satama-alueita pitäisi suunnitella ensisijaisesti lähialueen asukkaille, jolloin parkkipaikkatarve ja liikenne vähenee. Espoon alueella tulisi kehittää nykyisiä olemassa olevia suuria satama-alueita kuten Finnoo, Nokkala jne.

Vastine 4.4:

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty neljä venevalkamaa (LV): nykyinen Nykullanlaituri Laituritien päässä, Svartbotten-lahden venevalkama Soukanniemi 10 ja Soukanniemi 12 kiinteistöjen välissä, Frosteruksentien venevalkama sekä Keisarinnanlaituri Keisarinnanpolun päässä. Kaikki neljä ovat nykyisin vastaavassa käytössä. Nykyinen purjevenesatama, Amiraalinsatama on osoitettu venesatamaksi (LV-1).

Venevalkamista kaksi, nykyinen Nykullanlaituri ja Keisarinnanpolun venevalkama ovat osin kaupungin omistuksessa. Kaupunki on luovuttanut alueellaan kiinteistönmuodostamislain mukaisen käyttöoikeuden venevalkamalle Nykullanlaiturin alueella kiinteistöille 49-455-1-28, 49-455-1-39 ja 49-455-1-41 ja Keisarinnanpolun LV-alueella kiinteistöille 49-455-1-433 ja 49-455-1-663. Keisarinnanpolun venevalkama-alueen välitön ranta-alue on yksityisomistuksessa.

Espoon kaupunki omistaa ranta-alueita Moisuddin niemellä Lillvikenissä. Uuden venevalkaman sijoitusta kaupungin alueelle on tutkittu, mutta maasto-olosuhteet ovat hankalat. Lillvikenin lahti on liian kapea laitureille ja Moisuddin kallio on jyrkkä.

#### **4.5 Nykullanlaiturin laajentamista venevalkamana ja kehittämistä vastustetaan**

Kornholmenin, Björkholmenin ja Hönsholmenin saarilla on laiturasite Nykullan laiturista. Rasiitteen jatkumisesta on huolehdittava. Nykullan laituri on perustettu kiinteistön 1:574 lunastamattomalle vesijättömaalle.

Mitään yleistä Nykullan laituria ei ole, vaan alueella on useita eri kuntoisia laitureita. Laituri, johon tällä ilmeisimmin viitataan, on kolmen saaren, Björkholmen, Kornholmen ja Hönsholmen, yhteinen yhteyslaituri. Se on rakennettu saarten omistajien toimesta. Vesialue on yksityisomistuksessa, ja vesialueen omistajan kanssa on sovittu, että laituri toimii vain näiden kolmen yhteyslaiturina.

Nykullan laiturin paikka ei ole sopiva isommalle laiturille, koska väylä on kapea ja karrikoinen sekä erittäin altis joillekin tuulille.

Laituritien päätyyn ei voida sijoittaa venelaituria, koska veneväylä kulkee vesialueella aivan Laituritien edustalla. Vaaratilanteita olisi liikaa pienveneiden kääntyessä ja hidastaessa laiturin läheisyydessä.

Vastine 4.5:

Kaavaehdotuksessa Nykullanlaituri on esitetty venevalkamana ja nykyisessä laajuudessaan.

Opraktiskt med gemensam Nykullabrygga i ändan av Bryggvägen. Området är för smalt, för litet för att folk ska börja köra dit och parkera där. Det fungerar inte, med en massa bilar parkerade längs vägen!

Genmäle:

I detaljplanförslaget presenteras Nykullanlaituri som småbåtsplats i nuvarande omfattning.

#### **4.6 Fridhemipuiston sekä venevalkaman säilyttämistä ja kehittämistä kannatetaan**

Kauniaisen kaupungin omistamaa Villa Frosterusta ympäröivä voidaan kehittää virkistys- ja vapaa-aikaatoimintoja varten siten, että se palvelee jatkossakin myös paikallisia asukkaita.

Kauniaisten kaupungin virkistysalue pitää säilyttää nykyisellään. Alue tarjoaa riittävät mahdollisuudet luontoretkeilyyn, uintiin, veneiden rantakiinnityksiin ja makkarapaistoon juhlatilojen ja rantasaunan vuokrausmahdollisuuksien lisäksi. Uusia alueita ei tarvita.

Saarissa sijaitsevien kiinteistöjen ensisijainen tarve on kehittää mantereella sijaitsevia laiturialueita, kuten Frosteruksentien parkkipaikka ja laiturialue, moderneiksi, edustavaksi ja turvalliseksi rantautumisalueeksi. Svartholmenin saarella toimii aktiivinen perinteinen puuveneveistäjä, jollaisten säilymistä halutaan vaalia modernisoituvassakin ympäristössä. Tämän verstaan vuoksi mantereen laiturialueella tarvitaan myös jatkossa mahdollisuus laskea veneitä veteen luiskaa pitkin trailerilla.

Vastine 4.6:

Kaavaehdotus mahdollistaa Frosteruksen huvilan käytön asumiseen ja matkailupalveluihin. Fridhemipuisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja sekä suojeltuja luontotyyppejä. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä tai suojeltuja luontotyyppejä. Alueen suunnittelussa ja hoidossa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Alueelle saa rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia vähäisiä rakennelmia ja laitteita. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnittelusta on neuvoteltava museoviranomaisen ja ympäristöviranomaisen kanssa. Frosteruksentien pysäköintialueen viereen on osoitettu varaus venevalkamalle ja uimaranalle.

## 5. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen

### 5.1 Rakentamisen tiivistämistä kannatetaan

Kannatetaan Soukanniemen asemakaavoittamista ja toivotaan, että uusi kaava mahdollistaa huomattavasti tiiviimmän rakentamisen kuin mitä nykyinen osayleiskaava sallii. Lisäksi toivotaan, että rakennuspaikkoja ei rajoitettaisi.

Suunnittelussa tulee pyrkiä tonttien tasapuoliseen kohteluun. Alueella on tontteja, jotka voidaan katsoa valmiiksi rakennetuiksi eikä omistajalla ole tarvetta lisärakentamiselle.

Asukkaille mahdollisten koituvien suurten haittojen vastapainona rakennustehokkuuden lisäyksen on oltava tasapuolinen ja kaikkien alueen vanhojen asukkaiden etuja turvaava.

Kannatetaan kaavamerkintää A3 (pientaloalue) koko alueelle, koska se mahdollistaa alueen joustavan kehityksen. Asemakaava tulisi vahvistaa mahdollisimman nopeasti, vaihtoehtoisesti rakennusoikeus tulisi vahvistaa tonteille ennen kuin muu kaava on valmis.

Osayleiskaavan antamat rakentamisen puitteet ovat auttamatta vanhentuneet. Ne eivät enää vastaa nykypäivää. Tontteihin pitäisi saada rakentaa 2-kerroksisia taloja ja tehokkuusluvun pitäisi olla vähintään 0,15-0,2. Näinhän on sitten heti Soukanniementien varressa.

Soukanniemi edustaa kauneinta saaristoluontoa ja on siksi mieluinen asuinalue. Kannatetaan kaavan laatimista ja erityisesti kaavan tavoitteita suunnitella lisärakentamista luontoarvoja kunnioittaen. Lisärakentamisen mahdollistamista pidetään tarpeellisenä myös, jotta nuoremmille sukupolville avautuisi mahdollisuus asua alueella. Asuntojen kokoa ei tule lukita kaavassa, jotta eri elämänvaiheissa sukupolvet voivat helpommin avustaa ja tukea toinen toisiaan.

Alueelle on järkevää rakentaa nykyistä tiiviimmin. Esimerkkinä voi pitää jo nyt Soukanniemeen mielikuvissa liitettyä ja Soukanniemeen luontevasti liittyvää vieressä sijaitsevaa Soukansalmen rakentamistiheyttä. Tehokkuusluku esimerkiksi 0,25 ja samanlaiset rakentamismääräykset per tontti kuin vieressä olevalla Soukansalmen kaava-alueella.

Omakotitalot on rakennettu rantatonteille niin, että niistä on erittäin hyvät näkymät merelle. Alueen kehittäminen tulisi tehdä niin, että kotien yksityisyyttä ei rikota. Käytännössä suunnitelmissa tämä on jo huomioitu niin, että rakennetut rantatontit jäävät yksityisiksi.

Vastine 5.1:

Rakennusoikeuden määrittelyssä on tavoitteena ollut kaavataloudellisesti perustellun ratkaisun löytäminen arvokas kulttuuriympäristö ja maisema huomioon ottaen. Katso vastineiden kohdat 2.1 ja 3.1.

Rakennusoikeuden määrittelyssä on pyritty huomioimaan asukkaiden ja maanomistajien toiveita ja näkemyksiä, pyrkien kuitenkin tasapuoliseen ja kaikkien maanomistajien edut turvaavaan ratkaisuun. Rakennusoikeuden määrään vaikuttaa oleellisesti myös ympäristöarvot ja tonttien rakennettavuus.

Osa maanomistajista ei saatujen mielipiteiden perusteella puolla alueen tiivistämistä ja rakennusoikeuden nostamista kiinteistöillään. Näiden maanomistajien etu on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että rakennusoikeutta osoitetaan lisää vain vähäisesti ja sallitaan pääsääntöisesti toisen asuinrakennuksen rakentaminen. Rakennusoikeuden lisäksi saattaa edellyttää maankäyttösopimusta.

Korttelialueet ovat kaupunginhallituksen 12.3.2018 palautuspäätöksen mukaisesti ainoastaan erillispientalojen korttelialueita (AO). Rakennusoikeudet on osoitettu pääsääntöisesti tehokkuusluvulla. Kaavaan on merkitty suurin sallittu asuntojen lukumäärä rakennusaloittain. Rakennusalat vastaavat pääosin nykyistä kiinteistöjaotusta. Rakentamistehokkuus on pienin ( $e=0,10$ ) rantaan rajoittuvilla kulttuurihistoriallisesti tärkeimmillä alueilla. Sisämaassa rakentamattomilla alueilla rakentamistehokkuus on suurin ( $e=0,25$ ). Tehokkuusluvun lisäksi saa rakentaa yksikerroksisia erillisiä tai asuinrakennukseen kytkettyjä talousrakennuksia enintään 15 %.

Planeringen av Sökö udd bör möjliggöra ett mera flexibelt utnyttjande av tomtmarken. Fristående småhusbebyggelse och ett exploateringstal på  $e=20$  är lämpligast.

På området finns det tomter som kan anses vara färdigbyggda och vilkas ägare inte önskar eller har behov av flera bostäder. En del av dessa tomter är rätt stora, medan andra är mycket mindre. Vid planeringen bör man eftersträva en jämställd behandling av olika stora tomter. Vissa olikheter i byggnationen på området torde bero på hur väl tomtägarna kunde bevaka sina intressen när delgeneralplanen från 1980-talet gjordes.

Genmäle:

Detaljplanens syfte är likabehandling av markägare och att tillåta tilläggsbebyggelse för alla fastigheter. I planeringen förenas olika intressen och naturvärden och kulturhistoriska värden. Alla områden är för kvartersområdet för friliggande småhus (AO) med exploateringstalet. Det högsta tillåtna antalet bostäder per byggyta anges i planen. Byggytorna motsvarar i huvudsak den nuvarande fastighetsfördelningen. Exploateringstalet är lägst ( $e=0,10$ ) i fastigheter som gränsar till stranden och har de mest kulturmiljömässigt viktiga värden. Exploateringstalet är högst i obebyggda områden i inlandet ( $e=0,25$ ). Utöver byggrätten som antecknats i detaljplanen får det byggas separata eller till bostadshuset anslutna ekonomibyggnader i en våning högst 15 % av byggrätten i detaljplanen.

## 5.2 Suunnittelun lähtökohtana tulee olla huvilatyylinen alue

Uusien rakennusalueiden rakennustehokkuus tulee olla kohtuullinen ja muun alueen kanssa tasapainossa, jotta alueen ominaispiirteet voidaan säilyttää. Uudet rakentamiseen suunnitellut alueet pitäisi mahdollisimman hyvin sovittaa nykyiseen rakennettuun ympäristöön. Tämä edellyttää erillistaloja. Kytkeytyt talot näyttäisivät ympäristössä enemmän lähiömäisiltä, ja lisäksi myös toisivat erilaista asukaskulttuuria mukanaan. Ilmapiiri muuttuisi. Rakennusohjeiden pitäisi korostaa huvilatyylistä ympäristöä ja puutarhojen osuutta ja roolia.

Rakentamisessa pitää suosia erillistaloja; kytkeytyt omakotitalot edellyttävät yleensä maaston tasauksia ja kallioiden räjäytystöitä, jolloin maisema- ja luontoarvot kärsivät.

Rakennettua ympäristöä kannattaisi kehittää siten, että alue säilyy huvila- ja saaristomaisena ja puutarhatkin säilyvät ja kehittyvät. Alueelle voisi suosia isompia tontteja taloa kohden, mutta vastineeksi voisi sallia esimerkiksi pihasaunojen ja venevajojen rakentamisen.

Rakennustehokkuus kannattaisi pitää alueella verrattain matalana, mutta tonttien monimuotoista käyttöä voisi kehittää esimerkiksi sallimalla venemajojen ja sivurakennusten rakentaminen. Tällaisella suunnitelman lähtökohdalla voitaisiin parhaiten huomioida alueen arvokas kulttuurimaisema ja luonnonarvot, kehittää aluetta ja jopa lisätä biologista monimuotoisuutta.

Alueen luonne saataisiin turvattua varsin hyvin, jos lisärakentamisluvissa edellytettäisiin riittävän suurta maa-alaa. Esimerkiksi kiinteistön kutakin alkavaa 4000 m<sup>2</sup> kohti voisi saada yhden lisärakennuspaikan, mutta rakennustehokkuus tulisi määräytymään tontin pinta-alan mukaisesti rakennustehokkuudella 0,10. Tämän tehokkuuden lisäksi voitaisiin sallia esim. 10-20% aputiloja. Alueelle ei tulisi sallia muita kuin erillistaloja tai vaihtoehtoisesti korkeintaan erillistalojen lisäksi kytkeytyjä paritaloja.

Alue tulisi kaavoittaa kunnioittaen sen nykyistä kylämaisyyttä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tonteilla olevat vanhat talousrakennukset (rantasaunat ja vajat) tulisi voida säilyttää uudisrakentamisen yhteydessä.

Vastine 5.2:

Kaikilla korttelialueilla sallitaan kaavamääräyksissä ainoastaan erillistalot. Kaava-alueelle ei ole laadittu rakennustapaohjetta. Nykyinen pientalomiljöö on syntynyt pitkällä aikavälillä eri tyyliuuntia edustavin rakennuksin. Arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttäminen edellyttää tarkkaa, olevien rakennusten, maaston ja viherympäristön huomioonottavaa suunnittelua. Arvokkaimmilla aluekokonaisuuksilla, jotka on merkitty kaavamerkinnällä /s, rakentamistoimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Lisäksi koko aluetta koskee rakentamisen tavan yleismääräys 3 §, joka edellyttää mm. kulttuurihistoriallisten ympäristön, alueen luonteen ja maiseman huomiointia ja hoitamista. Rakennustehokkuudet ovat maltilliset ja ne ovat pienimmät rantaan rajoittuvilla kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmilla alueilla. Sisämaassa

rakentamattomilla alueilla rakentamistehokkuus on suurin. Tehokkuusluvun lisäksi saa rakentaa yksikerroksisia erillisiä tai asuinrakennukseen kytkettyjä talousrakennuksia enintään 15 %.

På området finns några stora tomter, vilka har rätt till en enda byggnad. På sådana tomter skulle ett bostadshus till inte inverka till nackdel för områdets prägel av glesbebyggt egnahemsområde. Många av dessa tomter är bebyggda så att exploateringstalet är mycket lågt. Om det inte blir möjligt att öka byggnadernas antal kan följden bli att gamla, kanske värdefulla byggnader rivs och ersätts med stora nybyggen. Detta skulle ändra områdets karaktär i betydligt högre grad än flera mindre byggnader.

Man bör satsa på låg trähusbebyggelse och småskaligt byggande för att bevara den pittoreska känslan av skärgård och landsbygd. Om området bebyggs med höghus, höga moderna "townhouses" och breda trafikleder, vad är då det unika i området efter att det börjar likna alla andra områden?

Genmäle:

Detaljplanens syfte är att vårda miljön och skydda de mest värdefulla byggnaderna och miljöerna. Exploateringstalet varierar huvudsakligen mellan 0,10 - 0,25. Detaljplanförslaget omfattar inte längre flerbostadshus. Alla byggnader är småhus. Planbestämmelser kräver byggande lämpligt för miljön. De mest värdefulla områdena är markerade med formelmärket /s. Åtgärder som berör området ska förhandlas med museimyndigheten.

### **5.3 Asuntojen lukumäärän nostamista vähintään kahteen kannatetaan**

Soukanniemi-Suvisaariston voimassa oleva osayleiskaava on johtanut turhan vajaan tonttien hyödyntämiseen. Erityisen rajoittava on ollut määräys yksi asunto/tontti.

Tehokkuusluvun maltillinen suurentaminen ja sallitun asuntomäärän nostaminen vähintään kahteen asuntoon per tontti parantaisivat merkittävästi maankäyttöä. Se olisi sekä maanomistajien että kaupungin etu. Esimerkiksi meillä seuraavalla sukupolvella olisi halu päästä rakentamaan oma asuntonsa tonttillemme. Tästä olisi hyötyä myös meille, kun ikäännymme.

Monet alueen tonteista ovat nykymittakaavan mukaan erittäin suuria ja niiden käyttöaste alhainen, koska rakennuslupia ei ole myönnetty kuin yhdelle asunnolle/ tontti.

Suurilla tonteilla yksi lisärakennusoikeus ei haittaa ilmeelle väljänä omakotitaloalueena. Jos sallittujen asuinrakennusten lukumäärää ei nosteta, saattaa olla, että vanhoja arvokkaita rakennuksia puretaan uusien ja suurempien tieltä. Tämä muuttaisi alueen luonnetta huomattavasti enemmän kuin useamman pienemmän rakennuksen salliminen.

Vastine 5.3:

Kaavaehdotus sallii pääsääntöisestä kaikilla nykyisillä rakennuspaikoilla asuntojen lukumäärän nostamisen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesta enimmäislukumäärästä. Sallitut asuntojen enimmäislukumäärät on merkitty kaavaehdotukseen.

#### **5.4 Uudet rakentamiseen esitetyt alueet Vähänlahdentien päässä tulee jättää rakentamatta**

Vähänlahdentien loppupään molemmille puolille OAS:in luonnoksissa merkityt virkistysalueen osat, jolle voidaan tutkia "asumista" tulee jättää rakentamatta. Esitetty suuri lisärakentamisen määrä tulee tuhoamaan kokonaan herkän merenrantaluonnon. Virkistyskäytön lisäämistä valvotusti ja ohjeistetusti ei vastusteta. Perusteet: Kaavoitettavat alueet ovat kalliopohjaista ja luonnoistaan herkästi haavoittuvaa merenranta-alueita. Alueet tulee säilyttää luonnonmukaisina.

Vastine 5.4:

Moisuddenin alueella sijaitsee kaupungin omistamaa rakennuskelpoista maata. Kaavataloudellisista syistä on katsottu perustelluksi sijoittaa rakentamista myös tälle alueelle. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa vain pieni osa kaupungin omistamasta virkistysalueesta (noin 10 %) muutetaan omakotitalotonteiksi (7 kpl). Tällöin myös asemakaavan edellyttämät rakennettavat kadut voidaan hyödyntää tehokkaammin. Kaupungin omistamat rantavyöhykkeet Moisuddenilla ja Lillvikenissä ovat asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueiksi.

#### **5.5 Rajavartiolaitoksen alueen ja Staffanin saaren luonto- ja maisema-arvot tulee säilyttää**

Staffanin saarta on esitetty lähinnä virkistyskäyttöön, johon se tietysti sopii mainiosti. Jos osa siitä halutaan säilyttää telakkatoiminnassa on alue rajattava huolella ja rakennuskanta sopeutettava maisematilaan siten että kasvillisuus ja saaren yleisilme säilyvät nykyisenlaisena saaristomaisemaan sopivana. Saaren asuinrakennukset ovat osa sen historiaa ja kaikin tavoin hyväksyttävissä. Mannerpuolelle täytön varaan tehty parkkialue on uudempaa tekoa ja tulee harkita huolella sekä ensisijaisesti korjattava alkuperäistä rantaviivaa noudattaen. Suurmaisemassa nämä silmiin loistavat autot eivät tue alueen yleisilmettä osana Espoon saaristokokonaisuutta.

Rjavartiolaitoksen alue on osa Suomen lähihistoriaa ja tämä tulee tavalla tai toisella ilmentyä maankäyttöratkaisussa. Nykyinen edustuskäyttö on varmasti tiensä päässä, ja sen tilalla asuminen lienee ainoa ratkaisu. Niemen kärki ja avoimet kalliopinnat puustoineen ne on jätettävä rakentamisen ulkopuolelle, kuten vastaavia maisemallisesti tärkeitä alueita on käsitelty esim. nk Saaristokaavassa.

Vastine 5.5:

Staffanin saari on yksityisomistuksessa ja siellä on ympärivuotista asutusta sekä venetelakkatoimintaa. Kaavaehdotuksessa tavoitteena on säilyttää nykyinen tilanne ja



sallia asuntojen ja venetelakkatoiminnan kohtuullinen laajentaminen. Maisemalliset ja muut kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu suojelumääräyksiin. Mantereen olemassa oleva pysäköintipaikka sijoittuu virkistysalueelle, jolle on sallittu pysäköinti.

Rajavartiolaitos on ilmoittanut, että nykyinen toiminta jatkuu toistaiseksi. Kiinteistön ranta-alue on merkitty luonnontilaisena säilytettävänä alueena.

## 5.6 Tonttijaossa tulee huomioida asukkaiden toiveet

Yleiskaavan mukaisia rakennusalueita kannattaa tarkentaa, ne eivät ole kaikilla tonteilla järkeviä. Täydennysrakentaminen edellyttää joissakin kohdissa rakennusalueiden laajentamista. Asukkaiden toiveita tonttien uudelleen järjestämiseen tulee ottaa huomioon suunnittelun aikana.

Vastine 5.6:

Asukkaiden toiveita tonttien järjestämiseksi on pyritty ottamaan huomioon mahdollisuuksien mukaan. Ratkaisuja voidaan tarkentaa nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella.

## 6. Liikenne ja infra

### 6.1 Katurakentaminen tulee tehdä nykyisiä teitä parantamalla

Alueella on merkintä kulttuurihistoriallisesti arvokas kylämaisema, jonka rakennus, ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Jos OAS:issa esitetyllä tavalla nykyinen tieverkosto oioitaan ja 11 m leveä katuverkosto rakennetaan, ei kulttuuriympäristön tai luonnonarvoja ole mitenkään mahdollista säilyttää.

Katujen rakentaminen pitää tehdä nykyisiä teitä parantamalla; nykyiset sorapintaiset tiet on tehty aikoinaan luonnon tarjoamia sopivia reittejä hyödyntäen. Katujen leveys pitää sovittaa liikennetarpeeseen ja kallioiden räjäytystöitä ja suuria täyttöjä on vältettävä.

Soukanniemen kärkeen johtavia teitä (Soukanniemi ja Vähänlahdentie) tulee levenittää ja niiden kuntoa kehittää siten, että tiestö mahdollistaa turvallisesti kävelijöiden ja pyöräilijöiden ohittamisen autolla kuin myös autojen keskinäiset kohtaamiset. Tiestöä suunniteltaessa tulisi pyrkiä ratkaisuihin, jotka pitävät ajonopeudet alhaisina. Kustannustehokkain ja asukkaille mieleisin vaihtoehto olisi tien linjauksen ja sen mutkien säilyttäminen nykyisellään.

Ei ole järkeä rakentaa leveitä teitä, johon sitten rakennetaan töyssyjä ja kavennuksia.

Tavoitteena pitää ainoastaan olla, että kehitetään nykyisiä olemassa olevia katuja, kevyen liikenteen reittejä ja epävirallisia käytössä olevia polkuyhteyksiä paikallista käyttöä ja tarvetta varten.

Soukanniemen muu tiestö on OAS-materiaalin mukaisesti lähtökohtaisesti ns deadend-mallinen. Kaavioimaisesti toteutetun katuverkoston liiallinen korostuminen maisematilassa on väärä ratkaisu, pihakadut ja tonteille johtavat ajoväylät toisten kiinteistöjen läpi noudattaa ja kunnioittaa alueen identiteettiä oikealla tavalla. Eri ratkaisumallien kustannukset tulevat nousemaan erääksi tärkeäksi kriteeriksi kaavan käsittelyvaiheissa.

Tiestön asfaltoiminen olisi melkoinen ympäristöhaitta ja lisäisi ajonopeuksia. Hiekkatien säilyttäminen säästäisi vanhan kylän luonteen.

Teiden levennykset ja päällystäminen lisäävät alueella vierailevien tilannenopeuksia entisestään Soukanniemen kaltaisilla syrjäisemmillä paikoilla, jolloin liikenne- ja asu-  
misturvallisuus kärsii.

Katuverkoston tulee jatkossakin olla nykytilaa kunnioittava ja teiden mahdollisimman kapeita rajoittaen autoilun kautta syntyviä liikennevirtoja.

Alueen tieverkoston nykyaikaistamista pidetään erittäin tärkeänä.

Vastine 6.1:

Asemakaava-alueen nykyiset yksityistiet ja kadut eivät täytä kadunsuunnittelun ohjeistusta. Kadut ovat osittain hyvin kapeita ja jyrkkiä. Jalkakäytäviä ei ole, vaan jalan-  
kulkua on ajoradalla. Maankäytön tehostuessa liikenne tulee nykyisestä lisääntymään, mutta alueen liikennemäärät pysyvät kuitenkin pieninä.

Suunnittelussa lähtökohtana on ollut katujen sovittaminen ympäristöönsä. Kadut pidetään mahdollisuuksien mukaan nykyisten ajoväylien kohdilla. Katujen poikkileikkaukset on suunniteltu mahdollisimman kapeiksi kuitenkin niin, että liikenne on turvallista ja kohtuullisen sujuvaa. Henkilöautoliikenteen lisäksi alueen huoltoliikenteen, kuten jätehuollon ja kunnossapidon tulee toimia. Mitoitusnopeutena kaduilla on käytetty alueella nykyisin olevaa rajoitusta, 20 km/h.

Alueen keskeisimmät kadut ovat Staffanintie, Soukanniemi, Laituritie ja Amiraalisatama. Nämä kadut on mitoitettu henkilöauton ja kuorma-auton kohtaamistilanteille. Ajoradan leveys on katujen suorilla osuuksilla 5 metriä ja kaarteissa on erikseen mitoitettua kaarrelevyitä.

Vähäliikenteisimpien katujen ajoradan leveys on 4,5 metriä. Näillä kaduilla liikenteellinen mitoitustilanne on kahden henkilöauton kohtaaminen. Tyynelänmutka ja Braxenbergget ovat kevyen liikenteen väyliä, joilla kadunvarren tonteille ajo on sallittu. Vilkasliikenteisimmille kaduille on suunniteltu jalkakäytävä yksipuolisena. Pyöräily on kiellettyä kaduilla ajoradalla.

Angående planering av trafikförbindelser räcker det på Sökö udd till med tomtgator längs den väg som redan finns. Vägen kan förbättras och breddas, men nya

trafikleder behövs inte för ett småhusområde. Fler små gångvägar och smala, diskreta "genomgångsleder" t.e.x från Arnpujakuja upp till det nybyggda området Kimalus.

Genmäle:

De nuvarande vägarna i platsplaneområdet uppfyller inte gatuplaneringsriktlinjerna. Vägarna är delvis mycket smala och branta. Det finns inga trottoarer, men gångtrafiken är på vägbanan. Fastän markanvändningen blir mer effektiv, kommer trafiken att öka från den nuvarande nivån, men trafikvolymerna i området kommer fortfarande att vara små. I planeringen har utgångspunkten varit att anpassa gatan till sin omgivning. Tillsvidare kommer gatorna att hållas vid nuvarande uppfarter om möjligt. Gatornas tvärsnitt är utformade för att vara så smala som möjligt.

## 6.2 Soukanniemi-Vähänlahdentie -tieosuuden kehittäminen

Nykyisen tien Soukanniemi- Vähänlahdentie kohtuullinen leventäminen on perusteltua, mutta kylätien luonne tulee säilyttää.

Paikallinen kokoojakatu Soukanniemellä on Espoon suunnitteluohjeiden mukaan toteutettuna aivan ylivoimaisesti. Soukanniemi -tiehen, joka on alustavasti merkitty paikalliseksi kokoojakaudeksi, ei ensimmäisen 100 m jälkeen liity muita katuja. Siksi se on tonttikatu, ei kokoojakatu. Tarvetta tuoda joukkoliikennettä niemenkärkeen tuskin on, ja tähänkin saakka kuorma-autot ja muut ajoneuvot ovat päässeet tonteille kulkemaan nykyisellä tiellä ongelmitta. On huomioitava myös, että koska nykyinen tie on rasitepohjainen, tulisi katualueen muodostaminen tuomaan kohtuutonta haittaa joillekin maanomistajille. Suunnittelun lähtökohtana pitää olla tehokkain mahdollinen katualueen käyttö. Lumikaistat ym ovat turhia, koska tähänkin asti lumet on aurattu siten, että ne kaatuvat osittain tonteille, ja se on toiminut hyvin. Katualueen suunnitelman lähtökohtana ei pidä olla kunnossapitokalusto, vaan alueen viihtyvyys ja aidot tarpeet. Tien muuttaminen kokoojakaudeksi muuttaisi täysin alueen ominaispiirrettä. Nykyään tiellä pysähdytään ja jäädään hetkeksi rupattelemaan naapurin kanssa. Tie kun on aivan alueen tonteissa kiinni. Tämä kulttuuri olisi arvokasta säilyttää.

Mikäli Vähänlahdentietä levennetään, pyydetään sen siirtämistä pohjoisemmaksi kaupungin omistamalle alueelle kiinteistön Vähänlahdentie 9-11 kohdalla.

Vastine 6.2:

Kaikki alueen kadut ovat lähtökohtaisesti tonttikatuja. Kadut on mitoitettu Espoon katusuunnitteluohjeiden mukaan minimimitoituksella. Uuden rakentamisen myötä alueen liikenne tulee jonkin verran lisääntymään, joten keskeisimpien katujen varsille on suunniteltu jalkakäytävät parantamaan jalankulkijoiden turvallisuutta.

Soukanniemi -kadun ajorata on suunniteltu niin, että kuorma-auto ja henkilöauto mahtuvat kohtaamaan. Ajoradan leveys on 5 metriä ja kadun jalkakäytävä 2,5 metriä.

Alueelle ei ole suunniteltu tuotavan joukkoliikennettä. Katualueen mitoituksessa on otettu huomioon kadun rakentamiseen tarvittavien luiskien ja penkereiden vaatima tila. Katujen sijainnin mahdollisia pieniä muutoksia tutkitaan vielä myöhemmin, kun kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään kaavan hyväksymisvaiheessa.

### 6.3 Staffanintien kehittäminen

Turhan leveitä katuja ei pidä rakentaa. Esim. Staffanintien tonttikatua voi hyvin toteuttaa ilman jk/pp-tietä. Ylimoitettut tiet ovat ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa.

Staffanintien tulisi olla n. 6 m leveä. Ympäristön ja vähäisen liikennemäärän takia ei tarvita leveämpää.

Vastustetaan Staffanintien leventämistä kiinteistön Staffanintie 8 suuntaan. Tie on jo lähellä taloa, mutta rakennuksia ei ole toisella puolen tietä, mikä tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Rasitetie itään Staffanintie 10:n kohdalla on hyvä ja tulee säilyttää.

OAS:issa esitetty uusi Staffanintien haara itään on hyvä. Jos se rakennetaan, ei sen päästä pohjoiseen vievää uutta haaraa enää tarvita. Se tulisi jyrkkään rinteeseen umpikujana eikä palvelisi ketään. Nimi tulisi olla Staffanintie kuten on aina ollut. (Yleiskaavassa) ehdotettu "Valakantie" -nimi ei ole perusteltu muutos. Itähaaran päästä etelään haarautuvaa tiepätkä tulisi leventää 5m leveäksi, jotta palokunta ja muu huoltokulku olisi mahdollinen.

Staffanintien itähaaran rakentamista tilan Fridkulla 1-638 alueelle vastustetaan. Nykyiset yhteydet palvelevat riittävästi. Uudelle yhteydelle ei ole tarvetta ja siten se on kaavan tavoitteiden vastainen.

Staffanintien pää on korossa n +1. Tien nosto on huomioitu em. ranta-alueen pientalon suunnittelussa ja toteutuksessa, noudattaen voimassa olevan yleiskaavan katu- aluerajauksia. Sekä rakennukset että pihamuurit on perustettu paaluin. Perustamisolosuhteet on huomioitava katusuunnittelussa, mm ranta-alueen maaperä ei kannata suuria täyttöjä. Staffanintien statusta on syytä harkita osana saaren käyttöä, esim pihakatuna jne. Staffanintie voisi myös päättyä jo mäellä ja nykyinen tie muuttua kevyen liikenteen väyläksi, jossa sallitaan saarelle ajo.

Vastine 6.3:

Staffanintien ajorata on suunniteltu pääosin 5 metriä leveäksi. Lisäksi kadulle on suunniteltu 2,5 metriä leveä jalkakäytävä. Pyöräily on ajoradalla kaikilla alueen kaduilla. Kadut on mitoitettu Espoon kadunsuunnitteluohjeiden mukaan minimimitoituksella. Uuden rakentamisen myötä alueen liikenne tulee jonkin verran lisääntymään, joten keskeisimpien katujen varsille on suunniteltu jalkakäytävät parantamaan jalankulkijoiden turvallisuutta.

Staffanintien ajorata on mitoitettu niin, että kuorma-auto ja henkilöauto mahtuvat kohtaamaan kadulla. Katualueen leveydessä on lumitilan lisäksi otettu huomioon kadun rakentamiseen tarvittavien luiskien ja penkereiden vaatima tila.

Katujen sijainnin mahdollisia muutoksia tutkitaan vielä myöhemmin, kun kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään kaavan hyväksymisvaiheessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan jokaiselle tontille on oltava katuyhteys, joka voi kulkea enintään yhden tontin kautta. Uusien katujen rakentamisen sijaan on tonttiyh-teyksii pyritty järjestämään nykytilanteen mukaisilla ajoyhteyksillä (ajo) sekä kevytlii-kennekaduilla, joilla tontille ajo on sallittu (pp/t). Kaikilla uusilla väylillä on pyritty mini-mileveyksiin ja -pituuksiin.

#### **6.4 Vesihuollon kehittäminen**

Nykyinen Suvisaariston Vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriputkisto palvelee aluetta kiitettävästi ja siihen on mahdollista lisätä liittymiä maltillisesti, jolloin merkittäviä ja raskaita infran rakennushankkeita ei tarvita. Maasto on vaikeakulkuista ja kallioista, joten uuden vesi- ja viemäriputkiston rakentaminen pilaa herkän luonnon ja maisemat.

Alueen jo rakennettu infrastruktuuri on toimiva ja riittävä nykyiselle asujaimistolle ja se vaalii alueen herkkyyttä. Infrastruktuurin merkittävät kehityshankkeet muuttaisivat ja rikkoisivat koko Soukanniemen luonteen jo pelkästään vaikearakenteisen maaston vuoksi.

Soukanniemellä on toimiva vesi- ja viemäriverkosto. Olisi rahan haaskausta lähteä romuttamaan tällainen järjestelmä näin heti kättelyyn. Ruotsissa tätä samaa tekniikkaa on ollut käytössä lukemattomissa kunnissa.

As. Oy Soukan Rantatie 45 toivoo, että kaavoituksessa huomioidaan erityisesti Soukan rantatien/Soukanniementien/Soukanniemen risteyksessä olevan Suvisaaristosta tulevan painevesiviemärin liittyminen kaupungin viemäriverkkoon ja siitä lähikiinteistöille aikaisemmin aiheutuneet huomattavat ja terveyttä vaarantaneet hajuhaitat. Espoon kaupungin tulee varmistaa ja valvoa että lisääntyvän asutuksen ja Suvisaariston jätevesiasiat hoidetaan asianmukaisesti kuntoon ennen lisärakentamisen aloittamista. Niistä ei saa aiheutua hajua eikä muutenkaan haittaa Soukanniemen asukkaille.

Vastine 6.4:

Soukanniemen vesihuollosta vastaa tällä hetkellä Suvisaariston vesiosuuskunta. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, jonka tarkoituksena on ollut tarkastella vesiosuuskunnan verkoston kapasiteetin riittävyyttä kaavaehdotuksessa (luonnos heinäkuu 2017) esitetyille uusille rakennuspaikoille. Yleissuunnitelmaan liittyvien selvitysten mukaan vesijohtoverkon kapasiteetti on riittävä

asemakaavaehdotuksen mukaiseen tulevaan rakennuspaikkamäärään nähden, eli Soukanniemen asemakaavaluonnoksen mukainen rakennuspaikkamäärä voidaan liittää nykyiseen olemassa olevaan paineviemäriverkkoon ilman, että siitä aiheutuu tarvetta verkon kapasiteetin kasvattamiselle.

Johtuen Soukanniemen alueelle suunniteltujen katujen linjauksista, tasauksista ja poikkileikkauksista verrattuna nykyisiin yksityisteihin, lähtökohtaisesti nykyiset vesi- johto- ja pienpaineviemäriverkot poistetaan käytöstä ja korvataan uusilla yhtä suuren putkikoon omaavilla verkoilla kaikilla rakennettavilla katuosuuksilla. Vesijohto- ja paineviemäriinjat toteutetaan noin yhden metrin peitesyvyyteen louhintakustannusten minimoimiseksi.

Tarkempi tekninen toteutus tutkitaan vielä myöhemmin, kun kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään kaavan hyväksymisvaiheessa.

## 7. Selvitysten riittävyys

Koko Soukanniemen alueelta ei ole olemassa riittävää luontoselvitystä. Kaikki lain edellyttämät kartoitukset ja elinpaikkarajaukset tulee tehdä riittävällä asiantuntemuksella ennen asemakaavahankkeen etenemistä.

Espoonlahden merialueella tehty selvitys meriuposkuoriaisesta (Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen tutkimuksia ja selvityksiä 8 79:2006, Ympäristötutkimus Yrjölä/Alleco Oy) on hyvin ja asiantuntemuksella tehty, mutta siihen ei sisälly Soukanniemen ranta- alueiden potentiaalisimpia meriuposkuoriaisen elinympäristöjä Staffanin-Valckenin saarten ja Soukanniemen välisillä merialueilla. Lajin esiintyminen tulee selvittää ennen mahdollisten venelaituri- tai uimaranta-alueiden lisäämistä asemakaavaan.

Vaaditaan, saada tutustua alueelta laadittavaan luontoselvitykseen välittömästi sen valmistuttua ja tarvittaessa esittää olemassa oleviin havaintoihin perustuvia lisäyksiä ja täydennyksiä.

Vastine 7:

Asemakaavoitusta varten laadittiin luontoselvitys vuonna 2016 (Yrjölä) ja sen valmistumisesta tiedotettiin asukkaita maaliskuussa 2017. Luontoselvityksiä päivitettiin vuonna 2021 (Yrjölä) ja päivitys on huomioitu kaavaratkaisussa. Osa alueen maanomistajista teetti myös luontoselvityksen vuonna 2021 (Faunatica), joka toimitettiin kaupungille. Myös tämän luontoselvityksen tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa. Lisäksi alueelle on teetetty liito-oravien osalta tarkentava selvitys vuonna 2024 (Faunatica), jossa rajattiin lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat alueella.

Espoon eteläosien yleiskaavatyön yhteydessä selvitettiin meriuposkuoriaiselle suotuisia alueita sekä työn perusteella tehtiin tarkempia tutkimuksia tietyille alueille. Vuonna 2016 saariston yleiskaavatyötä varten on vastaavasti selvitetty soveltuvia alueita läntisessä saaristossa Soukanniemen alue mukaan lukien, sekä tehty tarkempia

tutkimuksia näiden perusteella (Meriuposkuoriaisen esiintymisestä Espoon saaristossa 2016. Alleco Oy). Meriuposkuoriaisen suojelustatus on myös sittemmin muuttunut, eikä se ole enää erityisesti suojeltavien lajien listalla. Tässä vaiheessa lisäselvityksiä ei meriuposkuoriaisen osalta ole katsottu tarpeellisiksi myöskään, koska kaavassa ei ehdoteta merkittäviä muutoksia ranta- tai merialueille suhteessa niiden nykytilaan. Soukanniemen vesialueille ei ole suunniteltu merkittävää rakentamista. Mikäli venevalkama-, uimaranta- tai muita alueita myöhemmin suunnitellaan rakennettavaksi, niin alueilta laaditaan ensin tarkemmat selvitykset mm. meriuposkuoriaisista.

## 8. Kaavaprosessi ja vuorovaikutus

Toivotaan, että kaava voidaan valmistella tiiviissä yhteistyössä alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa. Asukastilaisuus ei täysin vastannut tarkoitustaan, sillä "työpaja" kilpistyi alueen kaavoituksen yleisperiaatteisiin eikä sen tarkempaan sisältöön tai mielipiteiden vaihtoon. Yleinen mielipide oli, että kaavasta on järjestettävä uusi asukastilaisuus.

Kaavaehdotuksen valmistelussa ja sisällössä on selviä puutteita. Itse ehdotus on lainvastainen, eikä noudata yleis- ja maakuntakaavaa, eikä tietyissä kohdin ole noudatettu edes hyvää hallintotapaa. Asiantuntijoita eikä maanomistajia ole kuunneltu riittävästi, eivätkä he ole päässeet vaikuttamaan ehdotukseen riittävästi. Soukanniemi tulee pitää saaristomaisena, voimassa olevien kaavamääräyksien mukaan alueen kulttuurihistoriallisia ja luontoarvoja kunnioittavana pientaloalueena, jossa lisärakentaminen on maltillista (0.15). Lain mukaisesti maanomistajia on käsiteltävä yhdenvertaisesti ja heidän omaisuudensuojansa on turvattava.

Vastine 8:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sisältyneistä luonnoksista saatiin palautetta runsaasti. Mielipiteet koskivat sekä kaavan tavoitteita yleisesti että yksittäisiä kiinteistöjä. Maanomistajat ovat olleet myös suoraan yhteydessä kaavan valmistelijoihin. Kaiken kaikkiaan palautetta on saatu yli kahdelta kolmasosalta alueen kiinteistöistä.

Yleisenä tavoitteena on kohdella maanomistajia tasapuolisesti. Kaavaehdotuksessa esitetään lisärakentamista kaikille kiinteistöille. Rakentamistehokkuus määräytyy aluekohtaisesti siten, että rantaan rajoittuvilla kulttuuriympäristön kannalta arvokkaimilla alueilla tehokkuus on pienempi kuin sisämaassa rakentamattomilla alueilla. Asuinkorttelien tehokkuus vaihtelee pääsääntöisesti välillä  $e = 0.10 - 0.25$ . Asuinkorttelien tehokkuus on keskimäärin  $e = 0.14$ .

Tarkistettu asemakaavaehdotus on valmistelu kaupunginhallituksen palautuspäätöksen 12.3.2018 linjausten mukaisesti. Kaavaehdotus on tärkeä saada nähtäville, jotta kaikki osalliset saavat mahdollisuuden esittää näkemyksen asemakaavaehdotuksen laadinnasta. Maanomistajia ja osallisia kannustetaan jättämään muistutus kaavaehdotuksesta ja kaavan valmistelijoihin voi olla myös suoraan yhteydessä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen käsitellään saadut muistutukset ja osallisten näkemyksiä pyritään ottamaan huomioon asemakaavan jatkovalmistelussa.