

Asianumero 1457/10.02.04/2023

Aluenumero 715100

Gillermosseninkallio

Ranta-asetmakaava

84. kaupunginosa, Röylä

Korttelit 84017-84018, suojele-, vesi-, maa- ja metsätalousalueet

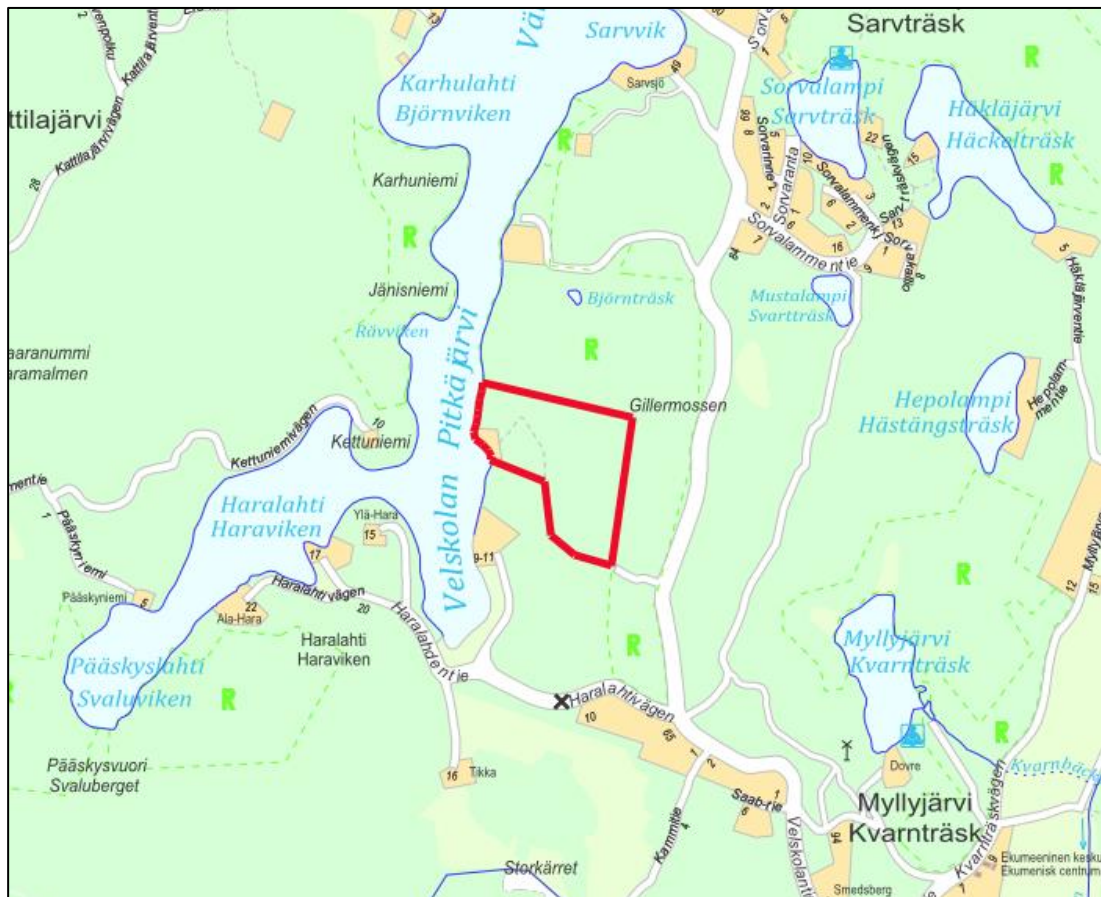
Ranta-asetmakaavan selostus

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 | 7 |
| 2.1.5 | Uusiutumiskykyinen energiahuolto | 7 |
| 2.2 | Maakuntakaava | 7 |
| 2.3 | Yleiskaava | 8 |
| 2.4 | Asemakaava | 10 |
| 2.5 | Rakennusjärjestys | 11 |
| 2.6 | Rakennuskiellot | 11 |
| 2.7 | Pohjakartta | 11 |
| 2.8 | Maanomistus | 11 |
| 2.9 | Maaperä | 12 |
| 2.10 | Rakennettu ympäristö | 13 |
| 2.10.1 | Yhdyskuntarakenne | 13 |
| 2.10.2 | Emätilatarkastelu | 14 |
| 2.11 | Liikenne | 15 |
| 2.12 | Luonnonolosuhteet | 15 |
| 2.13 | Suojelukohteet | 18 |
| 3 | Asemakaavan tavoitteet | 20 |
| 3.1 | Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle | 20 |
| 3.2 | Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle | 20 |
| 4 | Ranta-asemakaavan kuvaus | 21 |
| 4.1 | Yleisperustelut | 21 |
| 4.2 | Mitoitus | 21 |
| 4.3 | Maankäyttö | 22 |
| 4.3.1 | Korttelialueet | 22 |
| 4.3.2 | Virkistys- ja suojaviheralueet | 22 |
| 4.4 | Liikenne | 22 |
| 4.5 | Maaperä ja rakennettavuus | 22 |
| 4.6 | Luonnonympäristö | 22 |
| 4.7 | Suojelukohteet | 23 |
| 4.8 | Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan asemakaavan erityiset sisältövaatimukset | 23 |
| 5 | Asemakaavaratkaisun vaikutukset | 25 |
| 5.1 | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön | 25 |
| 5.2 | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon | 25 |

| | | |
|-------|---|----|
| 5.3 | Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin | 27 |
| 5.4 | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön | 30 |
| 6 | Asemakaavan toteutus..... | 30 |
| 6.1 | Rakentamisaikataulu | 30 |
| 6.2 | Toteuttamis- ja soveltamisohjeet..... | 30 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta | 30 |
| 6.4 | Sopimukset..... | 31 |
| 7 | Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus | 31 |
| 7.1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto | 31 |
| 7.1.1 | Valmisteluaineiston nähtävilläolo | 31 |
| 7.1.2 | Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon | 31 |
| 7.2 | Kaavaehdotus..... | 31 |
| 7.2.1 | Kaavaehdotuksen nähtävilläolo | 31 |
| 7.2.2 | Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon | 31 |
| 7.3 | Kaavan hyväksyminen..... | 34 |
| 7.4 | Yhteistyö kaavan valmistelun aikana | 34 |
| 7.5 | Käsittelyvaiheet | 34 |

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

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-asemakaavan 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-Björnträskin luonnonsuojelualue) ja itäpuolelta Gillermossenin luonnonsuojelualueeseen. Eteläpuolella on niin ikään 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, MY, MY/s), joista MY- ja MY/s-alueet sisältävät erityisiä ympäristöarvoja. Rannassa on pieni kaistale vesialuetta (W).

Loma-asuntojen korttelialueet ovat noin 4 000 m²:n kokoiset ja molemmat sisältävät rakennusoikeutta 200 k-m² sekä talousrakennukselle 30 k-m². Loma-asuntojen kerros-luku on lähtökohtaisesti I. Loma-asuntojen korttelialueille osoitetaan ajo kaava-alueen eteläreunaa pitkin, jossa on jo nykyisin vanha kapea ajoyhteys.

Rannassa olemassa olevat sauna- ja talousrakennus osoitetaan asemakaavallisella suojelulla.

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 suon pohjoispuolinen osa kaava-alueen pohjoisrajalla. Eryyisiä ympäristöarvoja sisältäviä ja lisäksi uhanalaisiksi luontotyypeiksi arvioituja metsäalueita (MY/s) on osoitettu kolmelle alueelle. Muidenkin metsätalousalueiden (M) osalta tulee metsänhoidossa huomioida maisema- ja luontoarvot.

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

Kaavassa on lisäksi eko-1-merkinnällä osoitettu alue, jossa sijaitsee etelä-pohjois-suuntainen paikallinen ekologinen yhteys. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 10,74 hehtaaria ja siellä on kerrosalaa yhteensä 400 k-m². 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.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.10.-5.11.2024.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Ranta-asemakaava 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 logistisiin 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.

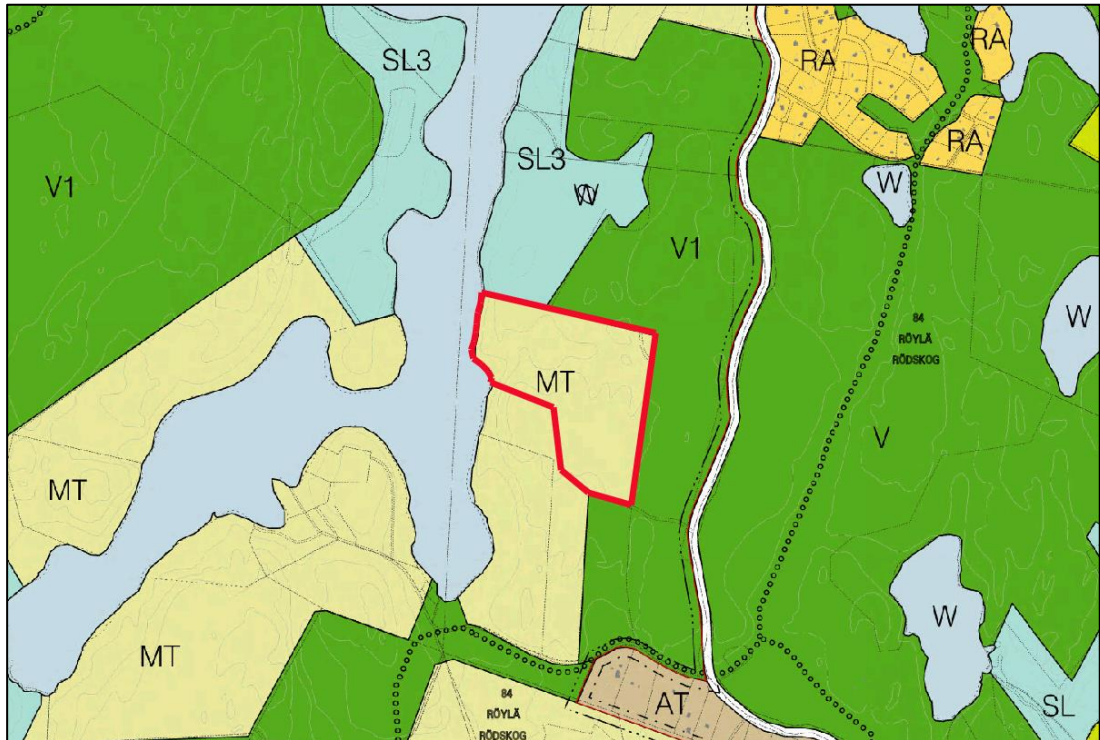


Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

2.3

Yleiskaava

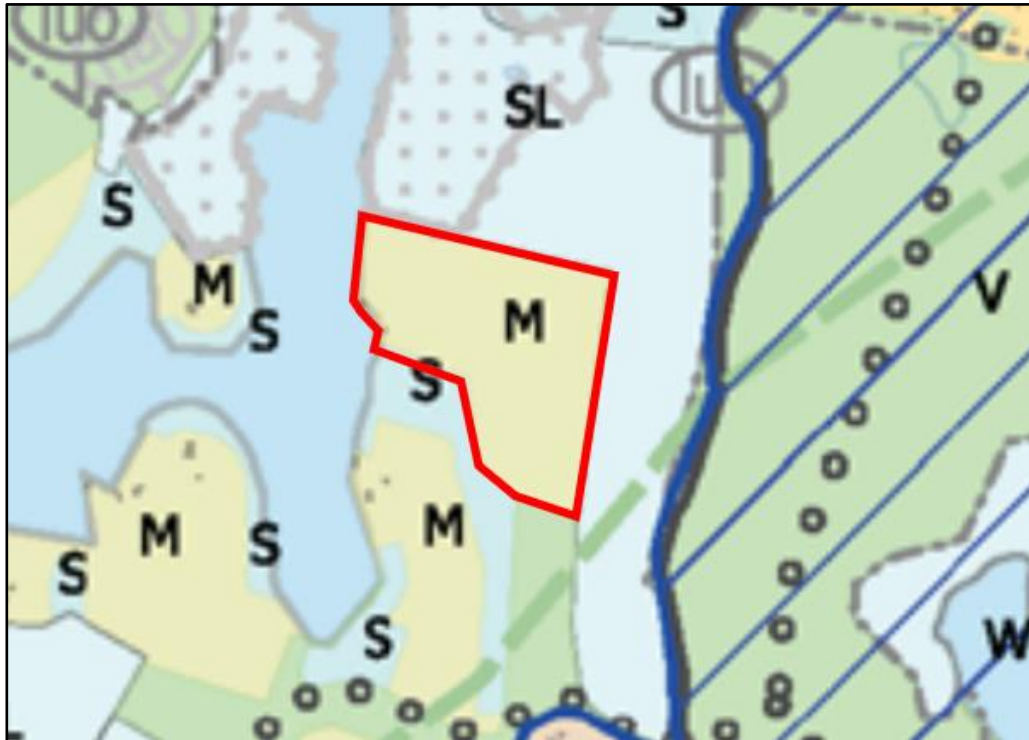
Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa II. Kaavan sai lainvoiman 2001. Yleiskaavassa alue on varattu maa- ja metsätalousalueeksi (MT). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen alueen luonnonarvot ja virkistyskäyttö huomioon ottaen ja tätä palvelevien asuntojen sekä tuotantorakennusten 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

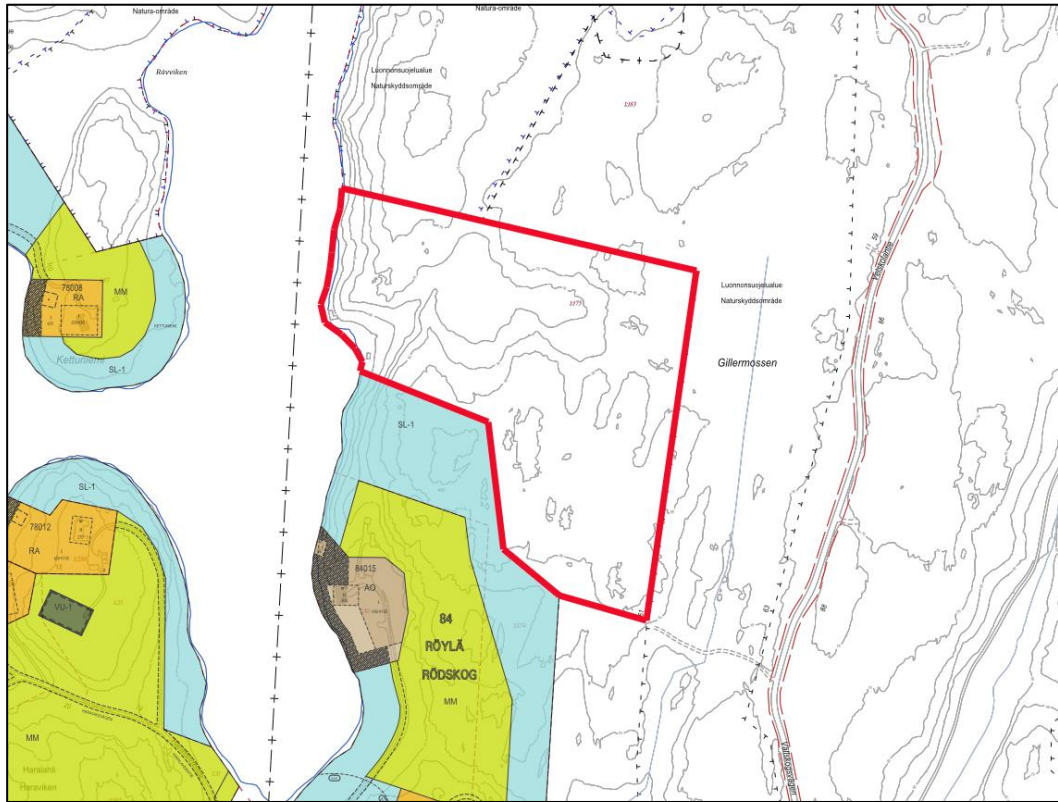
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa Gillermosseninkallion suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa sallitaan haja-asutusluontoinen sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien asuntojen sekä tuotanto- ja talustilojen 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.

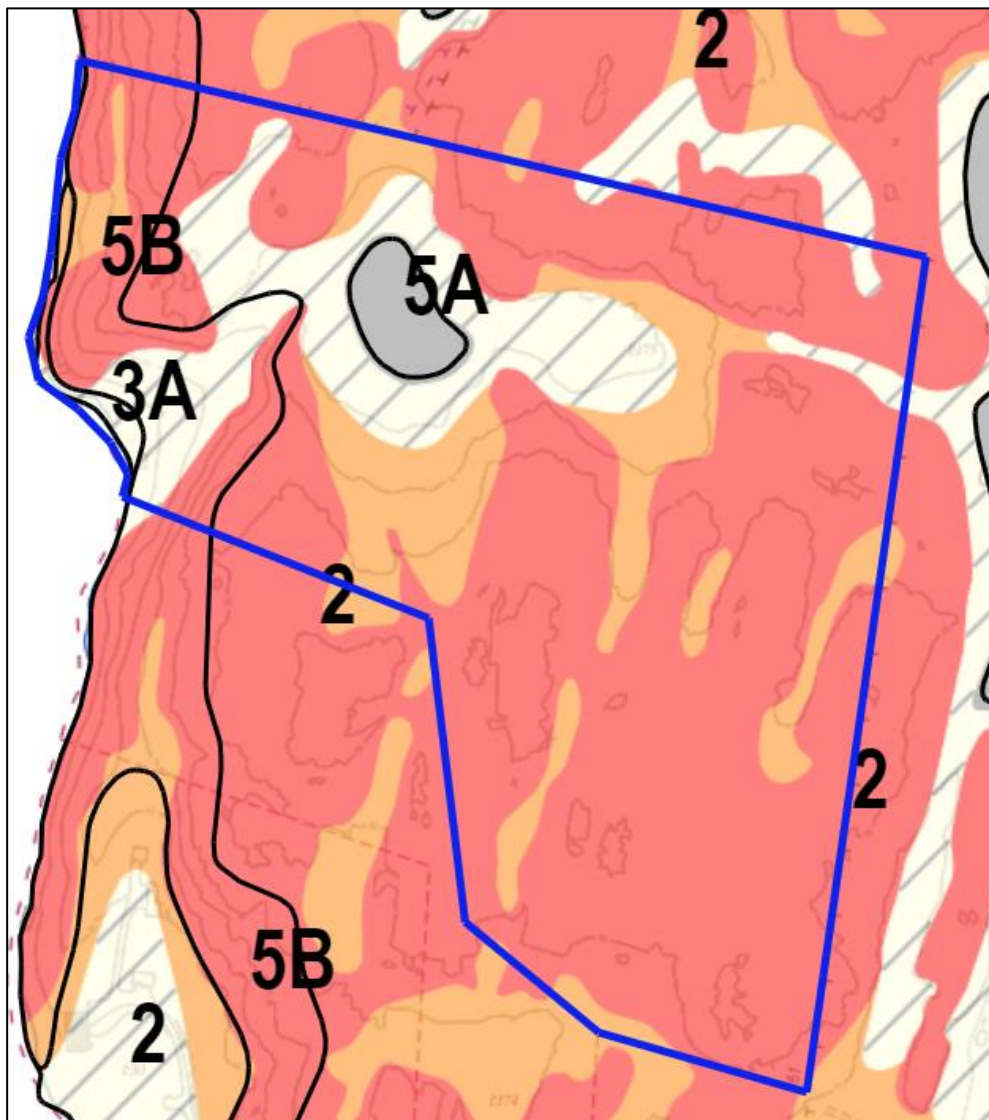
2.8 Maanomistus

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









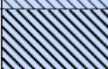
2.9 Maaperä

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

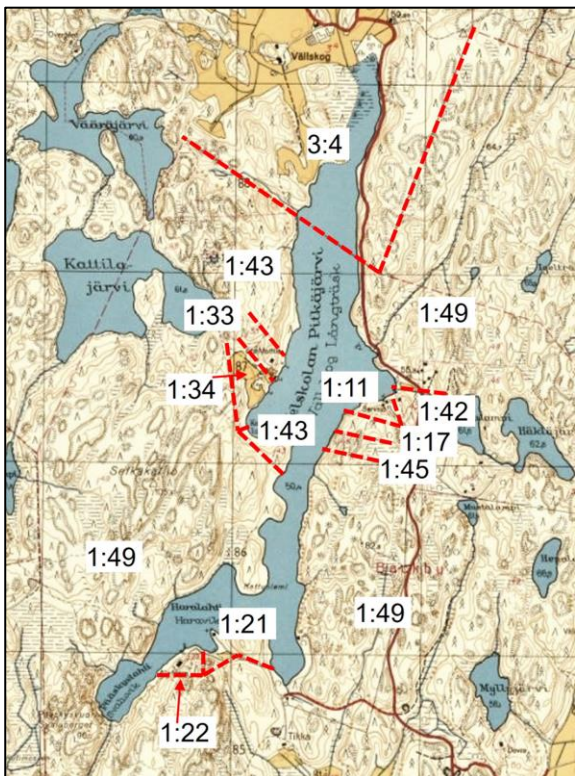
2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Arkkitehtitoimisto A-konsulttien laatimassa kulttuuriympäristöselvityksessä tuotiin esille, että kaava-alueen rannassa sijaitsee kaksi tyypillistä 1950-60-luvun mökkikulttuuria edustavaa rakennusta: hirsirakenteinen, myöhemmin laajennettu saunapirtti ja pieni ulkorakennus. Saunapirtti on lopputarkastettu 1961. Rakennusta on laajennettu myöhemmin. Laajennusosa poikkeaa sekä tyyliltään että rakennustavaltaan alkupe- räisestä, hirrestä salvotusta saunapirtistä. Laajennuksen julkisivumateriaalina on pu- natiili. Saunarakennuksen ohella pihapiiriin kuuluu ulkorakennus, jossa sijaitsee va- rastotilaa ja käymälä. Vaatimattoman, joskin toteutukseltaan saumattomasti ympäris- töön istuvan ja ajalleen tyypillisen ulkorakennuksen tehosteväriä tervansävyyistä puuta vasten on käytetty ikkunapuitteissa ja ovissa vaaleanvihreää ja punaista.

Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan yhtenä kaavoituksen kehittämistavoitteena tu- lee olla saunapirtin säilyttäminen osana kulttuuriympäristöltään arvokasta vapaa- ajanasuntoyhteisöä ja vakiintunutta rantamaisemaa.

2.10.2 Emätilatarkastelu

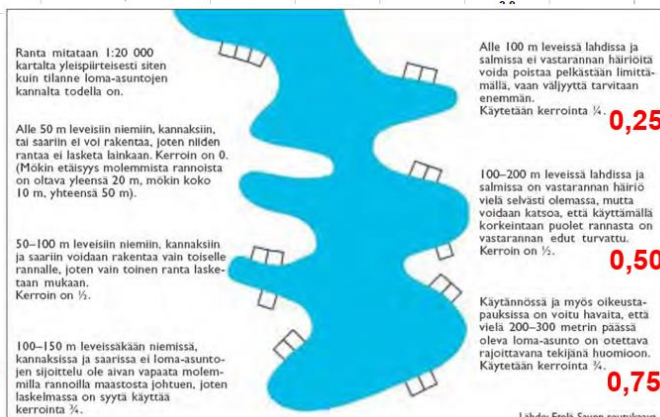
Ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittiin Velskolan Pitkäjärven rantakiinteistöjen osalta emätilatarkastelu ja arvioitiin muunnetun rantaviivan mukaisella mitoituksella rakennuspaikkojen määrä. Tarkastelu perustui 1.7.1959 kiinteistöjaotuksen mukaiseen tilanteeseen. Kaava-alue kuului osaksi tilan 1:49 (Backbyn kartano) maita, joka oli mittaushetkellä selvästi suurin ranta-alueiden omistaja. Kullekin kiinteistölle mitattiin rantaviivan pituus, josta laskettiin muunnetun rantaviivan pituus yleisessä käytössä olevilla kertoimilla sekä huomioiden nykyiset rantaviivan ulottuvat luonnonsuojelualueet. Mitoituslukuna, eli montako ranta-asuntoa saa rakentaa rantakilometrille, käytettiin arvoa 5. Tarkastelun perusteella tilan 1:49 alueelle voitiin osoittaa 9 ranta-asuntoa, joista tälle alueelle on käytetty 4 paikkaa. Näin ollen voitiin katsoa, että emätilatarkastelun perusteella kaavahanketta oli mahdollista jatkaa suunnitellun 2-3 uuden rakennuspaikan mukaisesti (kuvat 8 ja 9).



| Tilan nro | Rantaviiva | | Pyörästys | Käytetty | Käyttämättä |
|-----------|------------------|--|-----------|----------|-------------|
| | Muun. rantaviiva | | | | |
| 1:49 | 5,04 | | | | |
| | 1,89 | | 9 | 4 | 5 |
| 1:21 | 0,82 | | | | |
| | 0,35 | | 2 | 1 | 1 |
| 1:22 | 0,33 | | | | |
| | 0,13 | | 1 | 1 | 0 |
| 1:43 | 1,21 | | | | |
| | 0,22 | | 1 | 0 | 1 |
| 1:34 | 0,30 | | | | |
| | 0,23 | | 1 | 1 | 0 |
| 1:33 | 0,15 | | | | |
| | 0,15 | | 1 | 0 | 1 |
| 3:4 | 2,38 | | | | |
| | 0,60 | | 3 | 5 | -2 |
| 1:42 | 0,02 | | | | |
| | 0,01 | | 0 | 1 | -1 |
| 1:11 | 0,30 | | | | |
| | 0,16 | | 1 | 2 | -1 |
| 1:17 | 0,12 | | | | |
| | 0,02 | | 0 | 0 | 0 |
| 1:45 | 0,12 | | | | |
| | 0,00 | | 0 | 0 | 0 |

Kuva 8. Vasemmalla ajankohdan 1.7.1959 mukainen kiinteistöjaotus. Oikealla muunnetun rantaviivan mukaisesti laaditun emätilatarkastelun tulos kiinteistöittäin, jonka lopputulemana osoitetaan käyttämättömien ranta-asuntojen määrä mittaussajankohdan mukaisilla kiinteistöillä.

| Tilan nro | 0 | 0,5 | 0,75 | 0,25 | 0,5 | 0,75 | 1 | Rantaviiva Muun. rantaviiv. | Mitoitusluku | Vapaa-ajan tai asuinrakennukset | Pyörästys | Käytetty | Käyttämättä |
|-----------|------|-------|--------|---------|--------|-------|---------|--------------------------------|--------------|------------------------------------|-----------|----------|-------------|
| 1:49 | 5,04 | 1,942 | 0,221 | 0,3 | 0,14 | 1,432 | 0,805 | 0,2 | 5,04 | | | | |
| | | 0 | 0,1105 | 0,225 | 0,035 | 0,716 | 0,60375 | 0,2 | 1,89 | 5 | 9,451 | 9 | 4 |
| 1:21 | 0,82 | 0,121 | | 0,195 | 0,212 | 0,292 | | | 0,82 | | | | |
| | | 0 | | 0,14825 | 0,053 | 0,146 | | | 0,35 | 5 | 1,726 | 2 | 1 |
| 1:22 | 0,33 | 0,02 | | | 0,088 | 0,222 | | | 0,33 | | | | |
| | | 0 | | | 0,022 | 0,111 | | | 0,13 | 5 | 0,665 | 1 | 1 |
| 1:43 | 1,21 | 0,968 | | | | | | 0,169 | 1,21 | | | | |
| | | 0 | | | | | | 0,05475 | 0,22 | 5 | 1,119 | 1 | 0 |
| 1:34 | 0,3 | | | | | | | 0,273 | 0,30 | | | | |
| | | | | | | | | 0,20475 | 0,23 | 5 | 1,159 | 1 | 1 |
| 1:33 | 0,15 | | | | | | | 0,15 | 0,15 | | | | |
| | | | | | | | | 0,15 | 0,15 | 5 | 0,750 | 1 | 0 |
| 3:4 | 2,38 | 1,64 | | 0,19 | | | | 0,55 | 2,38 | | | | |
| | | 0 | | 0,0475 | | | | 0,55 | 0,60 | 5 | 2,988 | 3 | 5 |
| 1:42 | 0,02 | | | | 0,02 | | | | 0,02 | | | | |
| | | | | | 0,01 | | | | 0,01 | 5 | 0,050 | 0 | 1 |
| 1:11 | 0,3 | 0,08 | | | 0,125 | | 0,095 | | 0,30 | | | | |
| | | 0 | | | 0,0625 | | 0,095 | | 0,16 | 5 | 0,788 | 1 | 2 |
| 1:17 | 0,12 | 0,105 | | | | | 0,015 | | 0,12 | | | | |
| | | 0 | | | | | 0,015 | | 0,02 | 5 | 0,075 | 0 | 0 |
| 1:45 | 0,12 | 0,12 | | | | | | | 0,12 | | | | |
| | | 0 | | | | | | | 0,00 | 5 | 0,000 | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | 10,8 | | | 19 | 15 |



Ranta mitataan 1:20 000 kartalta yleispiirteisesti siten kuin tilanne loma-asuntojen kannalta todella on.

Alle 50 m leveisiin niemisiin, kannaksiin, tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. Kerroin on 0. (Mökin etäisyys molemmista rannoista on oltava yhteensä 20 m, mökin koko 10 m, yhteensä 50 m).

50–100 m leveisiin niemisiin, kannaksiin ja saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta laskeaan mukaan. Kerroin on 1/2.

100–150 m leveissäkiän niemissä, kannaksissa ja saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaita molemmilla rannoilla maastosta johtuen, joten laskelmassa on syytä käyttää kerrointa 1/4.

Alle 100 m leveissä lahdissa ja salmissa ei vastarannan häiriöitä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Käytetään kerrointa 1/4.

100–200 m leveissä lahdissa ja salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta voidaan katsoa, että käyttämällä korkeintaan puolet rannasta on vastarannan edut turvattu. Kerroin on 1/2.

Käytännössä ja myös oikeustapaussissa on voitu havaita, että vielä 200–300 metrin päässä oleva loma-asunto on otettava rajoittavana tekijänä huomioon. Käytetään kerrointa 1/4.

Lähde: Etelä-Savon seutualue

Kuva 9. Alhaalla muunnetun rantaviivan laskennassa käytettyjen kertoimien selitykset ja ylläällä avattu laskentataulukko kertoimittain.

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 erkane Velskolantieltä kapea yksitystie, joka kulkee Gillermossenin luonnonsuojelualueen läpi.

2.12 Luonnonolosuhteet

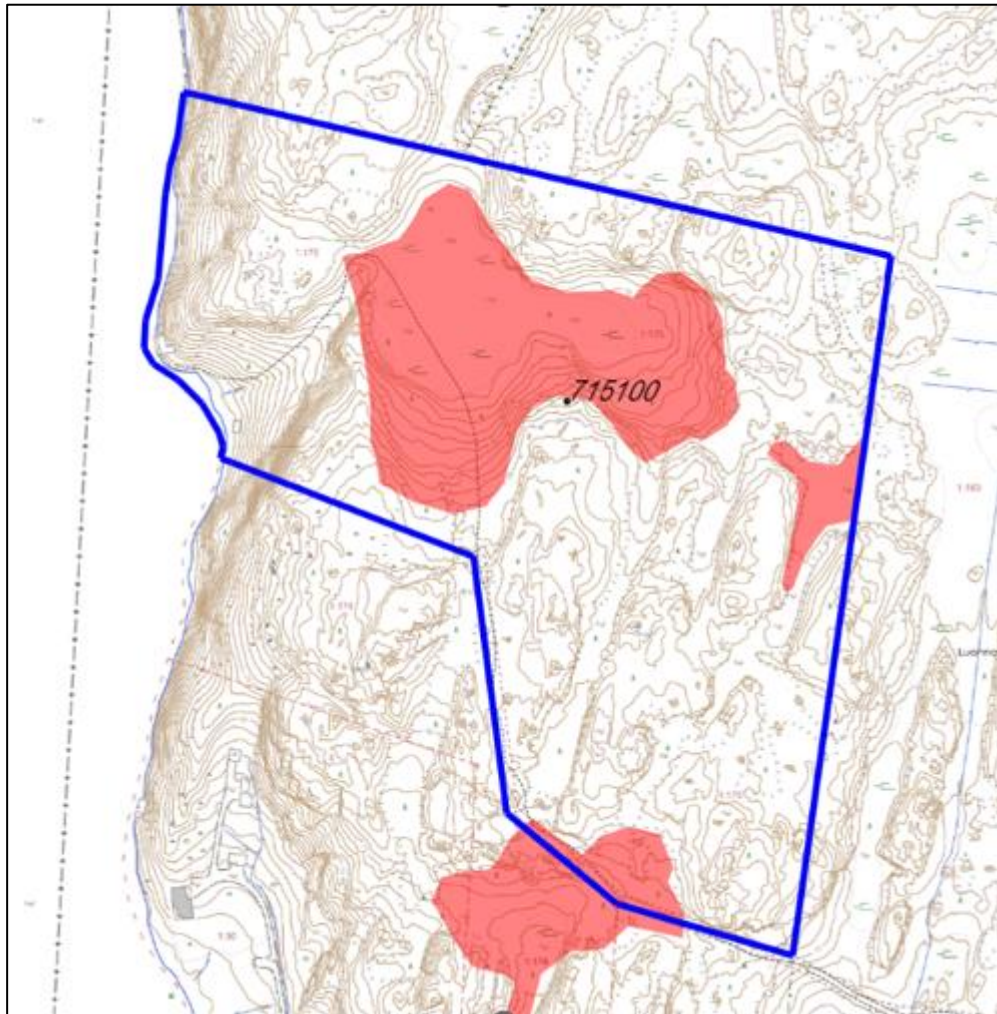
Kiinteistö on lähes kokonaan rakentamatonta, kallioista metsämaastoa, jota luonnehtivat pohjois–eteläsuuntaiset männikköiset kallioharjanteet ja niiden väliset notkelmat, joiden puusto on kuusivaltaista. Alueen keskiosa on muusta maastosta poiketen suota (boreaalin piensuo). Itärajan tuntumassa on lisäksi 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 luonnonsuojelualueeseen 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 luontotyypit 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 10. Uhanalaiset luontotyypit kaava-alueella (Espoon uhanalaisten luontotyyppien kartointi 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.

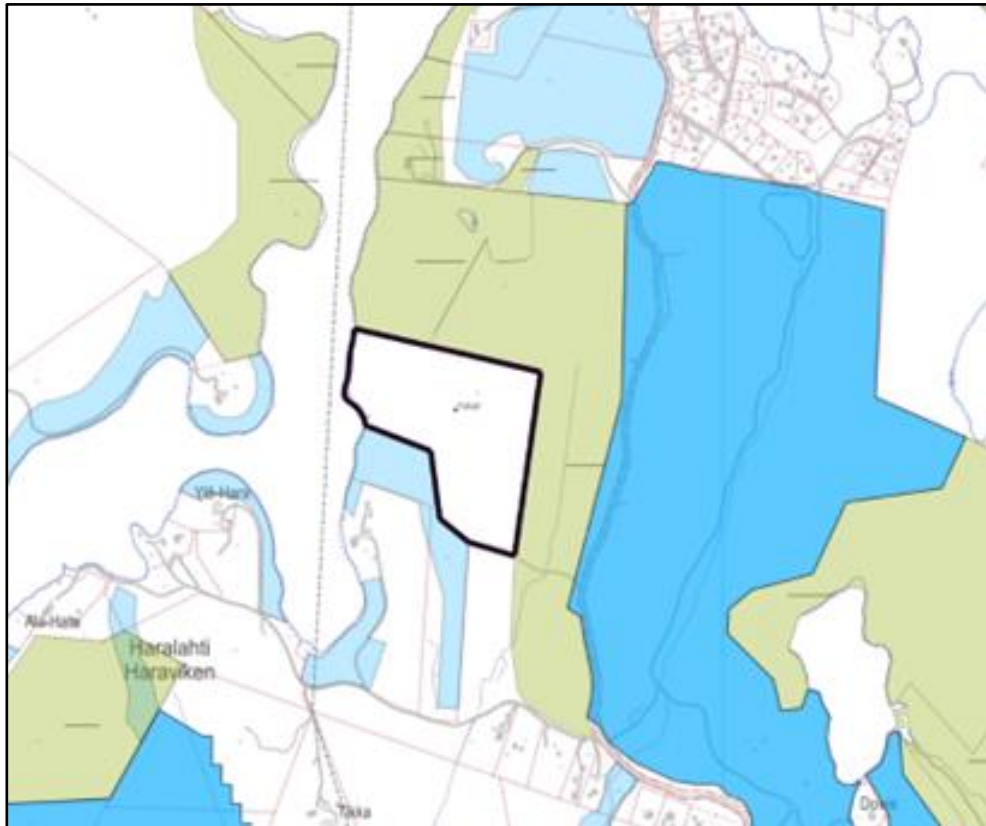
Velskolan Pitkäjärven eteläosan ranta-asemakaavaa varten valmistuneessa luontoselvityksessä (maastotyöt useassa osassa vuosina 2006–2009) on mukana kaava-alueen eteläpuolinen metsäalue, joka todettiin luonnonoloiltaan edustavaksi: alueella on useita metsälain 10 §:n mukaisia arvokkaita elinympäristöjä, 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 suoluontotyyppisiä, 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.

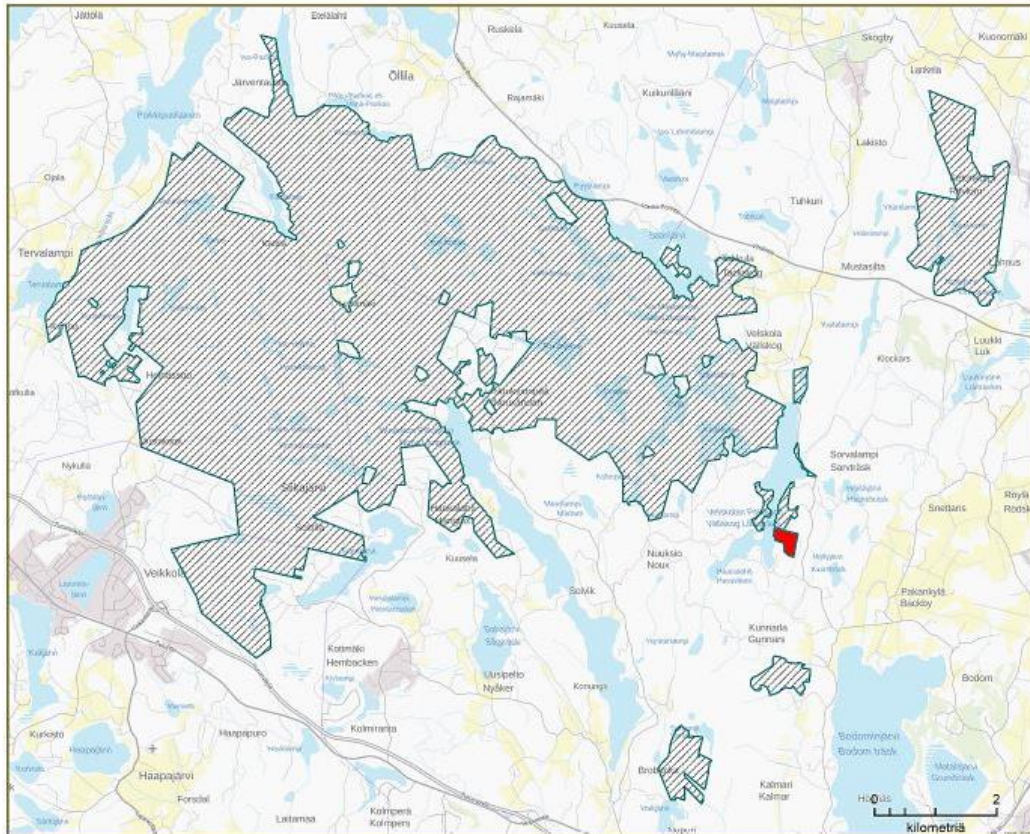


Kuva 11. Mustalla rajauksella osoitetun kaava-alueen liittyminen luonnonsuojelualueisiin (vihreä), luonnonsuojelualueeksi ehdotettuihin alueisiin (vaalean sininen) sekä Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelmassa rajattuihin ekoyhteys- ja tukialueeseen (sininen).



Kuva 12. 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 13. 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 oli rakentaa 2-3 vapaa-ajan asuntoa omistamalleen ranta-kiinteistölle sekä perustaa luonnonsuojelualue kiinteistön luonnontilassa olevalle rämesuolle.

4 Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Ranta-asemakaavalla muodostetaan alue, joka sisältää kaksi loma-asuntojen kortteli-alueita (RA), perustettavan luonnonsuojelualueen (SL-1) sekä maa- ja metsätalous-alueita (M, MY, MY/s), joista MY- ja MY/s-alueet sisältävät erityisiä ympäristöarvoja. Rannassa on pieni kaistale vesialuetta (W).

Loma-asuntojen korttelialueet ovat noin 4 000 m²:n kokoiset ja molemmat sisältävät rakennusoikeutta 200 k-m² sekä talusrakennukselle 30 k-m². Loma-asuntojen kerrosluku on lähtökohtaisesti I. Loma-asuntojen korttelialueille osoitetaan ajo kaava-alueen eteläreunaa pitkin, jossa on jo nykyisin vanha kapea ajoyhteys.

Rannassa olemassa olevat sauna- ja talusrakennus osoitetaan asemakaavallisella suojelulla.

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 suon pohjoispuolinen osa kaava-alueen pohjoisrajalla. Erityisiä ympäristöarvoja sisältäviä ja lisäksi uhanalaisiksi luontotyypeiksi arvioituja metsäalueita (MY/s) on osoitettu kolmelle alueelle. Muidenkin metsätalousalueiden (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.

Kaavassa on lisäksi eko-1-merkinnällä osoitettu alue, jossa sijaitsee etelä-pohjois-suuntainen paikallinen ekologinen yhteys. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta.

4.2 Mitoitus

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

Kokonaiskerrosala on 400 k-m².

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-m² ja 30 k-m² 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.

Rannassa olemassa olevat sauna- ja talousrakennus osoitetaan asemakaavallisella suojelulla. Näille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

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 sitova, sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys rakennuspaikoille kaava-alueen eteläreunaan. Ajoyhteyden leveys on 6 metriä. Rakennusalojen rajat on sijoitettu kaavassa siten, että pelastusliikenteen vaatimukset rakennusten sisäänkäyntien saavutettavuudesta pelastusajoneuvoilla täyttyvät.

Yleiselle tielle liittyminen tapahtuu kaavan osoittamasta sijainnista Gillermossenin luonnonsuojelualueen läpi kulkevan yksityisen tieyhteyden kautta. Yksityistien tieoikeus on ollut voimassa jo suojelualueetta perustettaessa mikä mahdollistaa tieyhteyden leventämisen nykyisestä noin 3 metristä yksityistien oikeuttamaan 6 metriin. Kiinteistönomistajalla on tieyhteyden käyttöoikeus.

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. MY-merkinnän alueella, Kaava-alueen pohjoisreunassa, Natura-alueen rajan läheisyydessä, ei saa tehdä toimia, jotka

saattavat merkittävästi heikentää Natura-alueen suojeluperusteita. Kaava huomioi myös eko-1-merkinnällä alueen läpi kulkevan paikallisen ekologisen yhteyden sekä MY/s-merkinnällä uhanalaisia luontotyyppisiä sisältävät maa- ja metsätalousalueina kehitettävät metsänosat. Ekologisen yhteyden merkintä säilyttää alueen puustoisena ja luonnontilaisen kaltaisena. MY/s-merkinnällä varmistetaan, että metsänhoidon toimenpiteet eivät heikennä uhanalaisten luontotyyppien ominaispiirteitä.

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).

4.8 Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

Ranta-asemakaavassa on huomioitu alueidenkäyttölain 73 §:n mukaiset rantakaavoitusta koskevat sisältövaatimukset:

- 1) Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Tässä kaavassa uusien loma-asuntojen rakennusalat sijaitsevat noin 180 ja 220 metrin päässä rantaviivasta. Uusien rakennusten ja rannan välissä on kalliota ja puustoa. Uudet rakennukset sijaitsevat kallioselänteellä, joka on noin 35 metriä järven vedenpintaa korkeammalla. Uudet rakennukset eivät tule näkymään järveltä.



Kuva 14. Kaava-alue sekä uusien loma-asuntojen rakennusalat Velskolan Pitkäjärven suunnasta.

- 2) Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet tulee ottaa huomioon. Edellä mainitut arvot ja ominaispiirteet on huomioitu kaavamääräyksissä.
- 3) Ranta-alueille tulee jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Tässä kaavassa rantavyöhykkeelle ei muodostu uutta rakentamista.

Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tukeutuminen vesistöön voi tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi.

Tässä kaavassa on tulkinnanvaraista, kuuluvatko uudet rakennuspaikat ranta-alueeseen vai eivät. Tie ei ulotu rantaan. Suorin reitti rantaan kulkee kallion yli ja alas hengenvaarallisen jyrkkää rinnettä. Kiertäen voi rantaan päästä mukavampaa reittiä, mutta silloin ollaan olemassa olevan saunan ja talousrakennuksen pihapiirissä. Mikäli rantasaunalla ja uusilla loma-asunnoilla on eri omistajat, on kyseenalaista, voiko tätäkään reittiä rantaan käyttää.

Näin ollen uudet loma-asunnot eivät käytännössä vähennä rakentamattoman ranta-alueen määrää. Mikäli uudet loma-asunnot arvioitaisiin ranta-alueen rakentamiseksi, on emätilatarkastelun perusteella vanhan emätilan 1:49 alueella edelleen kolme ranta-asuntoa käyttämättä.

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-Björnträskin luonnonsuojelualueiden suuntaan. Pieni osa pintavallunnasta ohjautuu kohti Gillermosseninojaa ja Gillermossenin luonnonsuojelualueutta 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 tontikohtaisesti.

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 viivytävä 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 puunkaadoit korttelialueella minimissään. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus. Näin varmistetaan 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 ulottu-
mattomissa. Ajoittaisesta yksityisautoilusta alueelle koituu päästöjä, mutta rakentami-
sen vähäisen määrän ja osavuotisen asumisen vuoksi syntyvä haitta on kohtuullisen
pieni.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luon- nonvaroihin

Kaavan vaikutukset kaava-alueen ja sen lähiympäristön kasvillisuuteen ja luontotyyppi-
peihin 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 Na-
tura-verkostoon kuuluvalla Jänisniemi-Björträskin 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 ulko-
puolella. Myöskään kulkuyhteydet eivät sijoitu Natura-alueelle. Selvityksessä todet-
tiin, että ranta-asemakaavan toteutuminen ei pienennä Natura-alueella olevien luon-
totyyppien pinta-alaa tai suojeltavien lajien elinympäristöä. Hankkeella ei ole selvityk-
sen mukaan välittömiä vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteisiin.

Selvityksessä arvioitiin välillisinä vaikutuksina lisääntyvän virkistyskäytön vaikutusta
Jänisniemi-Björträskin alueen luontotyypeihin. Natura-arvioinnissa ei hyödynnetty
Natura-luontotyyppikarttoja Björträsketin alueelta. Nuuksion Natura 2000 -alu-
een suojeluperusteina olevat luontotyypit alueella arvioitiin Natura-arvioinnin yh-
teydessä tehdyn maastokäynnin perusteella. Maastokäynnin perusteella alueella
paikannettiin humuspitoiset lammet ja järvet -luontotyyppiä, kasvipeitteiset sili-
kaattikalliot -luontotyyppiä sekä puustoiset suot -luontotyyppiä. Selvityksessä arvi-
oitiin, että kaavan toteutumisesta ei todennäköisesti aiheudu merkittäviä haitallisia
vaikutuksia edellä mainittuihin luontotyypeihin. Muita Natura-tietolomakkeella
lueteltuja luontotyyppiä alueella ei paikannettu.

Metsähallituksen ULJAS-järjestelmään paikannetun Natura-luontotyyppiaineiston
perusteella kaava-alue kuitenkin rajautuu pohjoisessa Natura 2000 -luontotyyppi-
piin boreaalinen luonnonmetsä. Asemakaavan toteutumisesta aiheutuvia vaiku-
tuksia tähän luontotyyppiin ei selvityksessä ole arvioitu. MY-alueen kaavamää-
räyksessä on kuitenkin täsmennetty, että Natura-alueen rajalla ei saa tehdä toi-
mia, jotka saattavat merkittävästi heikentää Natura-alueen suojeluperusteita. Täl-
laisia toimia ovat muun muassa avohakkuu ja voimakas puuston harvennus Na-
tura-alueen rajalla.

Kaava-alueelle vuonna 2018 laaditussa luontoselvityksessä kaava-alueella ei havaittu luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppisiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Kaava-alueen uhanalaisia luontotyyppisiä 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 (s-1). Suoalue suojavyöhykkeineen on merkitty kaavassa perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi. Osa suon suojavyöhykkeenä toimivasta runsaslahopuustoisesta turvekankaasta on kaavassa merkitty erityisiä ympäristöarvoja omaavaksi maa- ja metsätalousalueeksi, joka pitää sisällään uhanalaisiksi luokiteltuja luontotyyppisiä (MY/s). Kaavamääräyksellä varmistetaan, että metsänhoidon toimenpiteet eivät heikennä uhanalaisten luontotyyppien ominaispiirteitä.

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 nostettu kaavassa esiin erillisellä merkinällä MY/s, maa- ja metsätalousalueina, joilla on erityisiä ympäristöarvoja ja jotka pitävät sisällään uhanalaisiksi luokiteltuja luontotyyppisiä. Metsänhoidon toimenpiteet eivät saa heikentää uhanalaisten luontotyyppien ominaispiirteitä. Eteläisin MY/s-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 arvokkaisiin 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 isoviiksisiippaa). 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 lepakkokantoihin.

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 kokonais selvityksessä (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-verkoston.

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-lounaissuuntaisen laaksotilan suon ja järven välille.

Kaavan rakentamisvaraukset sijoittuvat kumpuilevaan kalliomaastoon, kallioharjanteille. Maisemarakenteen pääpiirteet säilyvät asemakaavan toteutuessa ennallaan. RA-kortteleiden rakennusalat sijoittuvat noin 180-220 metrin päähän rantaviivasta. Rakennusvaraukset eivät näin toteutuessaan riko rannan yhtenäistä metsäistä rinne- maisemaa 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 (Pakankylän) 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 maankäytösopimus, 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 kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Ranta-asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.10.-5.11.2024.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä viisi lausuntoa tai kannanottoa. Yhtään muistutusta ei saatu.

Caruna Espoo Oy mukaan kaava-alueella ei sijaitse sähköverkkoa. Ranta-asemakaavan mukaisen rakentamisen myötä sähköntarve alueella kasvaa, ja alueelle on tarve rakentaa loma-asuntoja palvelevaa sähköjakeluverkkoa. Loma-asuntojen rakentajan tulee tilata tarvittavat sähköliittymät Caruna Espoolta. Tarvittavat kaapeloinnit toteutetaan alueen rakentamisen yhteydessä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen mukaan pelastustoiminnan turvaamiseksi pelastusyksiköllä (sammutusauto) tulee päästä yleensä uloskäyntien välittömään läheisyyteen, pientaloalueella vähintään 50 metrin etäisyydelle. Ensihoitoyksiköllä

(ambulanssi) tulee päästä yleensä uloskäyntien välittömään läheisyyteen, pientalo-alueella vähintään 25 metrin etäisyydelle. Lausunnon perusteella uusien loma-asuntojen rakennusala venytettiin jonkin verran lähemmäs ohjeellista ajoyhteyttä, jotta esitetyt etäisyydet pystytään toteuttamaan.

HSY lausui, että alue ei kuulu vesihuollon toiminta-alueeseen. Kiinteistön tulee huolehtia vesihuollon järjestämisestä yksityisin järjestelyin. Tämä on huomioitu kaavamääräyksissä.

Espoon kaupungin ympäristönsuojelu katsoi kannanotossaan, että alueelle sijoituvat kaksi loma-asuntoa muuttavat paikallisesti kallioisen metsäalueen luontoa ja maisemaa. Rakentaminen on kuitenkin niin vähäistä, eikä olennaisia haitallisia vaikutuksia ympäröiville suojelualueille todennäköisesti synny. Ympäristönsuojelu kiinni huomiota, että alueen uhanalaisiksi luokitellut luontotyytit tulisi merkitä esim. alamerkinillä siten, että ne erottautuisivat muista M- ja MY-alueista. Näin myös tehtiin: nämä aluekokonaisuudet osoitettiin kaavakartassa MY/s-merkinnällä sekä tarkennettulla, omalla, kaavamääräyksellä.

Lisäksi Ympäristönsuojelu ehdotti tarkennusta SL-1-alueen kaavamääräykseen siten, että alue tulee ennen suojelupäätöstä jättää luonnontilaiseksi tai hoitaa enintään siten, etteivät luontoarvot heikkene. Kaavamääräys päivitettiin.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin seuraavia huomioita:

- Ranta-asemakaavan mitoitusta ei ole tarkasteltu vakiintuneen hallintokäytännön mukaisesti emätilatarkasteluun ja rantaviivan pituuteen perustuen. Näin ollen maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ei voida varmistua.
 - o Emätilatarkastelu ja muunnetun rantaviivan mukainen mitoitus laadittiin ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Tieto tarkastelun ja mitoituksen käytöstä sekä tuloksista lisättiin kaavaselostukseen.
- Kiinteistöllä sijaitsee rantasauna ja talousrakennus, jotka rantaan rajautuvina vaaravat rantaviivaa. Rakennuksilla on myös kulttuuriympäristöselvityksen perusteella arvoa osana vapaa-ajanasuntoyhteisöä ja vakiintunutta rantamaisemaa. Saunaa ja talousrakennusta ja niiden kulttuuriympäristöarvoja ei ole huomioitu kaavaratkaisussa.
 - o Saunalle ja talousrakennukselle osoitettiin asemakaavallinen suojelumerkintä.
- Kaavahankkeesta on käyty työneuvottelu ELY:n ja kaupungin kesken, mutta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei pyydetty ELY:ltä lausuntoa.
 - o Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä oli kaupunkisuunnittelukeskuksen prosessien mukaisesti pyydetty ELY:ltä lausunto, mutta inhimillisen virheen vuoksi pyyntöä ei koskaan lähetetty.

- Aineiston perusteella on epäselvää, onko kyseessä maanomistajan ranta-asemakaava, vai Espoon kaupungin laatima, maankäytösopimusmenettelyyn pohjautuva asemakaava.
 - o Kyseessä on kaupungin laatima ranta-asemakaava. Kaavaselostuksessa on kerrottu, että kaavahankkeeseen liittyy maankäytösopimus, jonka hoi-taa kaupungin tonttiyksikkö.
- Ranta-alueiden loma-asutusta varten laadittavaa asemakaavaa koskee asema-kaavan sisältövaatimusten lisäksi MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimuk-set. Kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi, miten ranta-alueita koskevat erityiset sisältövaatimukset on kaavassa huomioitu.
 - o Ranta-alueiden loma-asutusta koskevat sisältövaatimukset on huomioitu ja lisätty kaavaselostuksen kohtaan 4.8.
- Natura-arvioinnissa on puutteelliset lähtötiedot. Arvioinnissa ei ole käytetty Na-tura-luontotyyppikarttoja. Lähes kaikki Espoossa sijaitsevat suojellut valtion maat on inventoitu ja aineisto on tallennettu Metsähallituksen ULJAS-järjestelmään. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Natura 2000-luontotyyppiin boreaalinen luon-nonmetsä. MY-alueen kaavamääräyksestä tulee käydä ilmi, ettei Natura-alueen rajalla saa tehdä toimia, jotka saattavat merkittävästi heikentää Natura-alueen suojeluperusteita esim. avohakkuuta tai rajua harvennusta.
 - o Kaavaselostusta on täydennetty kyseisen luontotyyppitiedon osalta. MY-alueen kaavamääräyksessä on täsmennetty, että Natura-alueen rajalla ei saa tehdä toimia, jotka saattavat merkittävästi heikentää Natura-alueen suojeluperusteita.
- Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevan kuivahko kangas on merkitty puutteellisesti MY-alueeksi eikä SL-alueeksi. ELY-keskus ei myöskään näe tarkoituksenmukai-sena katkaista tätä yhtenäistä metsäaluetta kaavaehdotukseen merkityllä ajoyh-teydellä.
 - o Uhanalaisia luontotyyppit, kuten kuivahko kangas, on päivitettyssä kaava-kartassa nostettu erikseen esiin MY/s-merkinnällä ts. maa- ja metsätalous-alueina, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavamääräykseen on kirjattu, että metsänhoidon toimenpiteet eivät saa heikentää uhanalaisten luonto-tyyppien ominaispiirteitä. Kaavaan merkitty ajoyhteys on jo olemassa, ku-ten kaavaselostuksessa on mainittu.
- Kaava-alueen ja Velskolantien välissä on Gillermossenin luonnonsuojelualue. Suojelualueen rauhoitusmääräysten mukaan teiden ja polkujen rakentaminen on kielletty. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, pystytäänkö ajoyhteys rakennuspaikoille toteuttamaan suojelualueen rauhoitusmääräyksien puitteissa.

- Gillermossenin luonnonsuojelualueen läpi on jo olemassa ajoyhteys Velskolantieltä Gillermosseninkallion kaava-alueelle. Kyseessä on 6 metriä leveä yksityistieoikeus, jota ovat oikeutettuja käyttämään kaava-alueena oleva kiinteistö. Tieoikeus on ollut olemassa jo ennen luonnonsuojelualueen perustamista.
- Kaava-alueen kautta kulkee pohjois-eteläsuunnassa paikallinen ekologinen yhteys. ELY-keskus katsoo, että paikallinen ekologinen yhteys tulee huomioida kaavakartassa.
 - Paikallinen ekologinen yhteys on huomioitu lisäämällä kaavakarttaa eko-1-merkintä sekä sille kaavamääräys.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Ranta-asemakaavan hyväksyy valtuusto.

7.4 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

7.5 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 §) |
| 4.9.-18.9.2024 | ksl | Kaavaehdotus nähtäville |
| 7.10.-5.11.2024 | | Kaavaehdotus nähtävillä |
| pp.kk.vvvv | ksl | Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi |
| pp.kk.vvvv | ksl, kh, kv | Kaavaehdotuksen hyväksyminen |

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja