

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2025 § 125

§ 125

**Bergönranta, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 450600,
32. kaupunginosa Suvisaaristo**

Valmistelijat / lisätiedot:
Keränen Ossi
Salama Paltsa-Kai
Karhula Anja
Lahti Kaisa-Liisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy Bergönrannan asemakaavoituksen pohjaksi seuraavat lähtökohdat ja tavoitteet:

1.1

Tavoitteena on mahdollistaa Bergön huvilamaisena rakentuneen rantavyöhykkeen pientaloasutuksen ympäristöön soveltuva maltillinen tiivistäminen alueen merkittävät luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden.

1.2

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

1.3

Bergön eteläosiin osoitetaan riittävä määrä lähivirkistysalueita. Virkistysalueiden sijoittumisessa huomioidaan, että ne tarjoavat pääsyn meren rannalle sekä yhteydet Suvisaaristoon laajempaan viheralueverkostoon.

1.4

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

Järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Puntilan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (125.3) kohtaan 1.1.: Suvisaaristolle tavanomaiseen tapaan aluetta kehitetään väljänä omakotitalo-/huvila-alueena siten, että alueen tonttikoot, rakennusoikeudet ja piha-alueet ovat verrattain suuria. Maanomistajia pyritään kohtelemaan uusien rakennuspaikkojen osalta mahdollisimman tasapuolisesti.

Puheenjohtaja Puntilan kannattamana teki seuraavan poisto- ja muutosehdotuksen (125.7) kohtaan 1.3: (POIS: Bergön eteläosiin osoitetaan riittävä määrä lähivirkistysalueita. Virkistysalueiden sijoittumisessa huomioidaan, että ne tarjoavat pääsyn meren rannalle sekä yhteydet Suvisaaristoon laajempaan viheralueverkostoon.) LISÄYS: Kaava-alueelle osoitetaan riittävä ala lähivirkistysalueita. Alueen rantamaisemaa vaalitaan siten, että uudisrakentamisen vaikutukset näkymään mereltä ovat vähäiset ja saariston henkeä kunnioittavat.

Jenytin Särkiön kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: Palautetaan asia valmisteluun kunnes vuoden 2025 luontoselvitys on valmistunut ja voitu ottaa täysimääräisesti huomioon kaavan lähtökohdissa ja tavoitteissa.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun aikana Karimäki Särkiön kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (125.1) kohtaan 1.2.: Poistetaan päätösehdotuksen kohdasta 1.2 sanat "luonnonmukaisen kaltaisena" ja korvataan muotoilulla "rajaukseltaan suojelupäätöksen mukaisena".

Särkiö Jenytinin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (125.2) kohtaan 1.1.: "Tavoitteena on mahdollistaa Bergön huvilamaisena rakentuneen rantavyöhykkeen pientaloasutuksen ympäristöön soveltuva maltillinen tiivistäminen alueen merkittävät luonto-, maisema-, kulttuuriympäristö ja virkistysarvot turvaten. " Lisätään tavoitteisiin virkistysarvojen turvaaminen ja muutetaan muotoilu alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen huomioon ottaen turvaamiseksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Karimäen muutosehdotus (125.1) yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen muutosehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus (125.2) ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Särkiön muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 6, yhden äänestäessä tyhjää. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä kuutta (6) vastaan, yhden äänestäessä tyhjää ja puheenjohtajan äänen ratkaistessa, päättäneen asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan muutosehdotus (125.3) yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen muutosehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus (125.7) ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat puheenjohtajan muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti valita tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Henrik Vuornoksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy Bergönrannan asemakaavoituksen pohjaksi seuraavat lähtökohdat ja tavoitteet:

1.1

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

1.2

Kaavatyön yhteydessä osoitetaan ja turvataan alueen merkittävät luontoarvot ja keskeiset ekologiset yhteydet. Alueella sijaitseva luonnonsuojelualue säilytetään yhtenäisenä ja rajaukseltaan

suojelupäätöksen mukaisena. Luonnonsuojelualueella sijaitseva luontopolku ja näkötorni huomioidaan suunnittelussa.

1.3

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

1.4

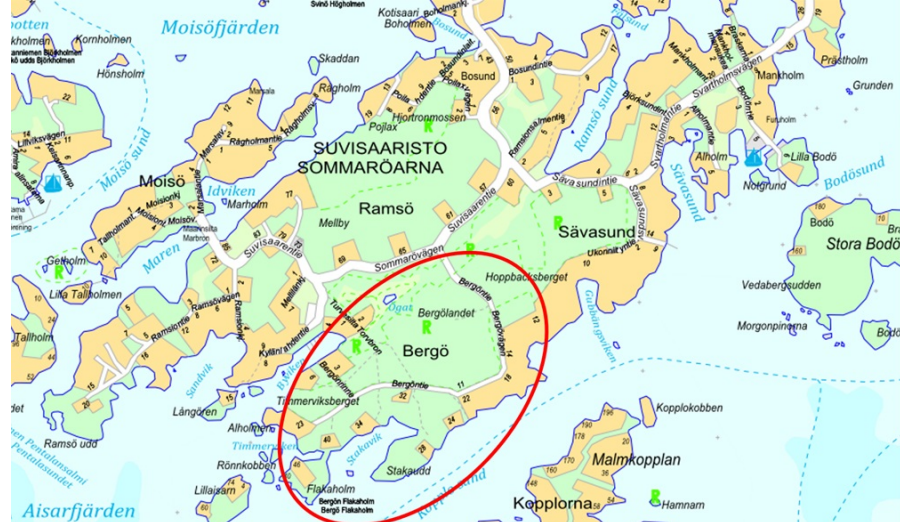
Alueen yhteystarpeita palveleva Bergöntien katualue osoitetaan mahdollisimman paljon tien nykyistä linjausta noudattelevana. Joukkoliikenteen saavutettavuuden parantamista sekä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamista tutkitaan.

2

Järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Henrik Vuornoksen.

Selostus

Tavoitteena on mahdollistaa Bergön huvilamaisena rakentuneen rantavyöhykkeen pientaloasutuksen maltillinen tiivistäminen alueen merkittävät luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden.



Aloite

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 14.2.2024 lisätä Bergönrannan asemakaavoituksen työohjelmaan.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suvisaariston eteläosassa. Alue on pinta-alaltaan noin 90 hehtaaria. Alustava rajausta käsittää Suvisaariston eteläosassa sijaitsevan Bergönrannan asuin- ja lomakiinteistöt, Flakaholmin saaren, Bergön ja Ramsösundin luonnonsuojelualueita sekä Turvesillan ja Bergöntien välisen alueen Suvisaarentien eteläpuolella.

Aluetta hallitsee enimmäkseen noin 20 metrin korkeuteen nouseva metsäinen kallioharjanne. Se nousee Ramsösundin lähes umpeen kasvaneesta salmesta paikoin hyvin jyrkkiäpiirteisenä ja laskeutuu etelän

suuntaan loivempaan. Sekä Ramsösund että kalliometsäalue ovat suojeltuja.

Alueen etelä- ja länsiosassa, Bergöntien ja rannan välisellä vyöhykkeellä on noin 30 kiinteistöä, joilla sijaitsee 16 asuin- tai lomarakennusta ja reilut 30 talousrakennusta. Kiinteistöistä kolme sijaitsee Byvikenin rannalla. Lisäksi Turvesilta-nimisen tien varrella on kaksi asuinkiinteistöä.

Bergöntie on noin kilometrin pituinen, kapea ja sorapintainen tie, jota kautta kaikki alueen eteläosan ajoneuvoliikenne kulkee. Bergöntien varteen, lintutornin läheisyyteen on rakennettu pieni yleinen pysäköintialue. Pysäköintialueen kohdalla Bergöntien sulkee puomi, jonka jälkeen tie jatkuu tieosuuskunnan ylläpitämänä yksityistienä lähes saaren lounaiskärkeen saakka.

Alueelle on Soukan keskustasta noin 5 kilometriä. Mantereelta suunnittelualueelle johtaa siltojen kautta Suvisaarentie. Se on päällystetty, Espoon kaupungin ylläpitämä tie, jossa kulkee bussilinja. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Suvisaarentiellä Bergöntien ja Kylänlahdentien liittymien tuntumassa. Niiden etäisyys Bergönrannan asuinkiinteistöihin on kulkuyhteyksiä pitkin noin 600–1 100 metriä.

Suvisaarentien ajoradasta eroteltu jalankulku- ja pyörätieyhteys Soukan suunnasta päättyy Sävasundintien risteykseen, noin puoli kilometriä ennen nyt kaavoitettavalle alueelle johtavan Bergöntien risteystä.

Maanomistus

Alueen asuin- ja loma-asutokiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Bergöntie ja suojelualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

Palvelut

Alueella ei ole kaupallisia eikä julkisia palveluita. Lähin palvelukeskus ja lähimmät ala- sekä yläkoulut sijaitsevat Soukassa. Svinössä on Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavavaraus päiväkodille.

Vesihuolto

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

Kulttuuriympäristö

Alue on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka perusteena on Helsingin alueen höyrylaivareittien aikainen kesähuvila-asutus. Kulttuurimaisemasta ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä on laadittu selvitys (A-insinöörit Suunnittelu Oy ja Selvitystyö Ahola 9.5.2012) alueen aiemman kaavavalmistelun yhteydessä. Useissa kiinteistöissä on jäljellä Suvisaariston 1900-luvun alun alkuperäisen huvilakulttuurin piirteitä: väljät vehreät tontit, luonteva sijoittuminen rakennuspaikalle yms.

Luonnonsuojelualueet

Suunnittelualueeseen sisältyy eteläisempi osa Suvisaariston Bergö–Ramsön metsäalueen luonnonsuojelualueesta (suojelupäätös 2009) ja osia Ramsösundin luonnonsuojelualueesta (suojelupäätös 1982). Suojelualueiden läpi kulkee rengasmainen, runsaan kahden kilometrin pituinen Bergön luontopolku, joka ulottuu osittain kaava-alueen ulkopuolelle Sävasundiin saakka. Bergön suojelualueelle, kallion laelle Bergöntien läheisyyteen on rakennettu lintutorni.

Luontoarvot

Alueella on merkittäviä luontoarvoja. Alueesta on laadittu luontoselvitys Bergön osayleiskaavoitusprosessin yhteydessä (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy/ Esa Lammi 30.11.2011). Tärkeimmät tuossa selvityksessä tunnistetut arvokkaat luontoalueet ovat Timmervikenin ruovikko ja tervaleppälehto, Stakavikin rantalehto sekä Bergöntien kallioalue. Lisäksi alueella on lepakoiden ruokailualueita ja siirtymäreittejä.

Vanhempia alueen luontoa kuvaavia selvityksiä ovat Soukanniemi – Suvisaaristo, Maisemaselvitys - Maisemasuunnitelma (Suunnittelutoimisto MSR / Masala, 1977), joka tehtiin Soukanniemi - Suvisaariston osayleiskaavoitusta varten

Alueelle on vuonna 2025 työn alla laaja luontoselvitys kaavoituksen lähtötiedoiksi. Työn maastotyöt on tehty keväällä ja kesällä. Selvityksen alustavia tuloksia on käyty konsultin kanssa läpi lokakuussa 2025 ja tulokset on alustavalla tasolla huomioitu näiden tavoitteiden valmistelussa. Selvityksen raportti valmistuu arviolta tammikuulle 2026. Selvityksen tarkat tulokset tulevat siis olemaan käytössä asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

Vuoden 2025 selvityksessä alueelta kartoitettiin luontotyytit, liito-orava, linnusto, lepakot, sudenkorennot sekä myös mm. vedenalaista luontoa.

Valtaosa selvityksessä todetuista tiukimmin suojeltavista ja erittäin uhanalaisista luontotyypeistä on nykyisellä luonnonsuojelualueella. Lisäksi Flakaholmin ja Bergön välisestä salmesta tunnistettiin flada. Erittäin uhanalaisia luontotyyppisiä on lisäksi lähes kauttaaltaan alueen eteläisellä rantavyöhykkeellä rantaviivan tuntumassa.

Selvityksessä ilmeni lisäksi mm. seuraavia havaintoja:

- Liito-oravien ydinalueita luonnonsuojelualueella Ramsösundin lehtomaisissa metsissä.
- Arvokkaimmat lintu- ja korentoalueet luonnonsuojelualueella ja alueen länsiosan edustan merialueella.
- Lepakkohavaintoja on runsaasti koko alueella.
- Meriuposkuoriaisia ei havaittu, mutta niille soveltuvat alueita löytyi Stakavikin ja Gubbängsvikenin pohjukasta sekä Rönnskobbenin ja Flakoholmsgrundenin väliseltä matalikolta.

Selvitystä täydennetään tarpeen mukaan myöhemmissä vaiheissa, joten tiedot luontoarvoista tulevat tarkentumaan kaavaprosessin edetessä. Luontoarvot toimivat reunaehtoina suunnittelulle. Luontoselvityksen raportti tulee julkiseksi valmistuttuaan.

Meritulvan riski

Alueella on huomioitava vähintään kerran 100 vuodessa tapahtuvan meritulvan riski. Bergön osayleiskaavaprosessin aikana merenpinnan

arvioitiin nousevan maksimissaan + 2,8 metrin korkeuteen. Ilmastomuutoksen edetessä tulvariskin raja on tulevaisuudessa korkeammalla. Espoon yleiskaava 2060:n valmistelun yhteydessä laaditussa selvityksessä (2024) 100 vuoden välein toistuvan tulvan korkeuden arvioidaan aaltoiluvaroineen nousevan yli +4 metrin.

Tulvakorkeuden määrittämisessä on rantaosuuskohtaista vaihtelua ja asia on selvitettävä tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaksi yleiskaavaa.

Espoon eteläosien yleiskaava (EEYK) on tullut lainvoimaiseksi 2010. Se käsittää suunnittelualueella Bergön rantavyöhykkeen ja Bergön lounaispuoliset lähisaaret. Bergönranta on osoitettu pääosin pientaloasutukseen (A3). Saarille, joille ei ole maayhteyttä, on osoitettu loma-asutusta (RA), lukuun ottamatta Flakaholmia, joka on merkitty A3-merkinnällä. Viheralue ulottuu kahdessa kohtaa Bergöntieltä rantaan. Muilta osin EYK on alueella oikeusvaikutukseton.

Vuonna 1989 lainvoimaiseksi tullut Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava käsittää muut osat kaava-alueesta. Suojelualueen osalta merkintä virkistysalueena (VL) on vanhentunut, koska alue on vuonna 2009 rauhoitettu pääosiltaan suojelualueeksi.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Pääosa alueen rantakiinteistöistä on osoitettu kyläalueeksi (AT). Flakaholm on osoitettu loma-asutukseen (RA), luonnonsuojelualueet merkinnällä SL ja virkistysalueet merkinnällä V.

Asemakaava

Alue on asemakaavoittamaton.

Suunnittelun taustaa

Bergönrannan alue rajattiin 1989 pois Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavasta, mikä on jättänyt alueen pitkäksi aikaa kaavallisesti "pattitilanteeseen".

Vuonna 2007 Bergönrannan alueen maanomistajat hakivat kaavoitusta. Bergön osayleiskaava tuli vireille 2009. Tavoitteena oli laatia se oikeusvaikutteisena osayleiskaavana, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Mallina käytettiin Skataholmen, Svartholmen, Braskarna-osayleiskaavaa, joka oli tullut lainvoimaiseksi joitakin vuosia aikaisemmin.

Kaavan perusratkaisuna oli uuden asutuksen maltillinen lisääminen nykyisille asuin- ja lomakiinteistöille, luonnonsuojelualueen merkitseminen

kaavaan suojelupäätösten mukaisena sekä liikenneyhteyksien ja yhdyskuntatekniikan säilyttäminen pääosin ennallaan. Olemassa olevien 16 asuin- tai lomarakennuksen lisäksi alueelle osoitettiin 35 uutta asuinrakennuksen rakennuspaikkaa.

Espoon valtuusto hyväksyi Bergön osayleiskaavan 18.3.2019. Uudenmaan ELY-keskus valitti kaavasta. Helsingin hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen 10.9.2020. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi Espoon kaupungin valituslupahakemuksen.

Helsingin hallinto-oikeus totesi muun muassa, että ”suhteellisen tiivis ja tehokas rakentaminen Bergön alueella edellyttää yksityiskohtaista suunnittelua, joka lähtökohtaisesti tapahtuu asemakaavalla. Koska osayleiskaava ei ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella, on suoraan rakennusluvan perusteena käytettävä osayleiskaava lainvastainen.”

Hallinto-oikeus totesi päätöksessään myös muun muassa, että ”...osayleiskaavaa laadittaessa ei ole tehty selvityksiä, joiden perusteella voitaisiin arvioida maakuntakaavan suunnittelumääräysten toteutumista. Kaavaan ei sisälly vesi- ja jätevesihuoltoon liittyviä määräyksiä. Käytetty kaavamuoto ei velvoita kaupunkia rakentamaan tai ylläpitämään osayleiskaava-alueella teitä, siltoja ja kunnallistekniikkaa, vaikka kaavan tarkoituksena on mahdollistaa lähes 200 asukkaan ympärivuotinen asuminen alueella. Saadusta selvityksestä ei myöskään ilmene, miten uusi rakentaminen ja muu maankäyttö olisi sopeutettu ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Kun myös lähes koko kaava-alueen rantaviiva varataan yleisen virkistyskäytön ulkopuolelle, on osayleiskaava maakuntakaavaan liittyvillä valitusperusteilla lainvastainen.”

Hallinto-oikeuden päätöksestä käy ilmi myös, että ”...pinta-alaperusteinen mitoitus on johtanut siihen, että lähes koko kaava-alueen rantaviiva on kapeita lähivirkistysalueen kaistaleita lukuun ottamatta osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Osayleiskaavassa on jätetty laaja luonnonsuojelualueeksi osoitettu alue, joka rajautuu vesialueeseen osayleiskaavan länsirannalla. Tälle osalle ei kuitenkaan ole osoitettu kulkuyhteyttä, eikä hallitsemattoman virkistyskäytön ohjautumista alueelle alueen suojeluarvojen vuoksi voida muutoinkaan pitää tavoiteltavana. Näin ollen päätös on lainvastainen myös mitoitukseen ja vapaa-alueiden riittävyyteen liittyvillä valitusperusteilla.”

Kaavan kumoutumisen jälkeen osa alueen asukkaista on kiirehtinyt asemakaavoitusta toivoen, että lähtökohtana olisivat kumoutuneen osayleiskaavan periaatteet. Perusteluna on ollut muun muassa, että suunnitelma on kohtalaisen äskettäin laadittu, selvitykset ovat vielä merkittävilta osin käyttökelpoisia, kaava on vuorovaikutettu asukkaiden kanssa kaavaprosessissa ja kaava on valtuuston hyväksymä. Kaavasta tullut valitus ei tullut kuntalaiselta vaan viranomaiselta.

Suvisaariston kaavoitustilanteesta on tämän jälkeen keskusteltu Uudenmaan Ely-keskuksen kanssa. Näissä työneuvottelussa Ely-keskus on todennut, että asemakaavoituskynnys Suvisaaristossa on ylittynyt ja alue tulisi asemakaavoittaa. Todettiin myös, että Bergönrannan asemakaavasta on tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Viranomaisneuvottelu

Bergönrannan asemakaavasta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 20.5.2025. Seuraavassa yhteenveto viranomaisten keskeisimmistä kannanotoista.

- Vaikutukset luontoon, maisemaan ja ilmastoon selvitettävä.
- Kulttuurimaisemaan-, luontoasioihin ja ilmastovaikutuksiin liittyen toivottiin monessa puheenvuorossa mahdollisimman maltillista ja alueelle luonteenomaista lisärakentamista.
- Vanha kulttuuriympäristöinventointi edelleen pätevä. Kahdeksalla rakennuksella on suojeluarvoa ja niiden suojelua tutkittava.
- Bergöntie tulee olemaan katualuetta. Ei voi jäädä nykyiselleen, kun asemakaavoitetaan. Nykyisten kiinteistöjen alueella tulee tutkia ajoyhteyksiä ensi sijassa korttelin sisäisinä ajoyhteyksinä.
- Katuyhteys alueelle on haastava Ramsösundin kohdalla, jossa nykyisen maakannaksen korkeusasema tulvakoron alapuolella.
- Katualueen mitoitukseen varauduttu aikoinaan suojelualueen suojelupäätöksen yhteydessä, mutta vaikuttaa paikoin kapealta.
- Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen ja yhteyksien parantaminen bussipysäkeille toivottavaa.
- Tulvariskin aaltoiluvara hyvä selvittää tarkemmin. Bergö osayleiskaavan aikana arvioitu 2,8 m, YK 2060:ssä jopa yli 4 metriä. Voi vaihdella rantaosuuskohtaisesti. Tulvariski rajoittaa rakentamismahdollisuuksia paikoin voimakkaasti.
- Virkistysaluetta tulee olla riittävästi ja rantaan pääsy turvattava. Tämä oli yksi syy Bergön osayleiskaavan kaatumiseen.
- Suvisaariston vesiosuuskunnan ja HSY:n neuvottelut siitä, ottaako HSY alueen vesihuollon hoitaakseen, olisi hyvä olla ratkaistu ennen kuin kaava viedään hyväksyttäväksi.
- Kaavan vesihuoltokysymyksistä järjestetään erillinen kokous (mukaan Suvisaariston vesiosuuskunta, Espoon ympäristönsuojelu, HSY, pelastuslaitos, Espoon kaupunkitekniikan keskus, kutsu myös ELY-keskukselle).
- Kysymys: onko alue kokonaan osoitettava ympärivuotiseen asumiseen vai onko osoitettavissa loma-asutukseen?
- Vastaus: yleiskaavan lähtökohta on ympärivuotinen asuminen. Loma-asumiseen on tavattu kaavoittaa esim. saaria, joihin ei ole siltayhteyttä.

Tavoitteet, yleistä

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Bergön huvilamaisena rakentuneen rantavyöhykkeen pientaloasutuksen ympäristöön soveltuva maltillinen tiivistäminen alueen merkittävät luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden.

Suunnittelun alustavana lähtökohtana ovat kumotun Bergön osayleiskaavan maankäyttöratkaisun yleisperiaatteet, jotka ovat perusratkaisuiltaan edelleen käyttökelpoiset ja ratkaistavissa asemakaavoituksella.

Bergön osayleiskaavaa ei ole kuitenkaan mahdollista muuntaa asemakaavaksi yksi yhteen, vaan kaavaratkaisu on suunniteltava uudelleen ottaen huomioon edellä mainitussa KHO:n päätöksessä todetut seikat, viranomaisneuvotteluissa saadut huomiot sekä Bergön osayleiskaavoituksen jälkeen laaditut selvitykset.

Asuminen

Kaavan tavoitteiden mukainen asuinrakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan nykyisille asunto- tai loma-asuntokiinteistöille, pääosin Bergön eteläosiin.

Arvokas kulttuuriympäristö ja kiinteistöjen alueelta todetut luontoarvot asettavat rajoituksia rakentamisen määrälle ja sijainnille. Osayleiskaavoituksen jälkeen muuttunut arvio meritulvariskin korkeudesta ja tarve kaavoittaa lähivirkistysaluetta asutuksen yhteyteen merkitsee sitä, että rakentamiseen soveltuvan maa-alueen pinta-ala vähenee paikoitellen verrattuna osayleiskaavaan.

Rakentamisen määrä ja rakennuspaikkojen sijainti tarkentuu suunnittelun edetessä.

Kaupunkikuva ja maisema

Bergönranta on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Tavoitteena on, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.

Maakuntakaavan määräyksen toteuttamiseksi on todennäköisesti tarpeen ohjata rakentamisen määrää, sijoittumista tontille ja sopeutumista maastoon. Kaavamääräyksiin voi olla tarpeen määrätä esimerkiksi asuntojen lukumäärästä, yksittäisen rakennuksen ja apurakennuksien suurimmasta sallitusta kerrosalasta, kerrosluvusta, väriyuksestä ja materiaaleista.

Määräykset laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Liikenne

Tällä hetkellä puomin sulkema yksityistie Bergöntie suunnitellaan yleiseksi kaduksi mahdollisimman paljon nykyisen linjauksen mukaisena. Siitä on todennäköisesti tarpeen erottaa oma raitti jalankululle ainakin kadun alkupäässä turvallisuuden lisäämiseksi.

Ajoyhteydet korttelialueilla suunnitellaan pääosin tonttien sisäisinä yhteyksinä.

Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan jo olemassa olevien jalankulkuyhteyksien parantamista Suvisaarentien bussipysäkeille käyttökelpoisemmiksi ja turvallisemmiksi suojelualueen arvot huomioiden. Olemassa oleva kävely-yhteys Bergöntieltä luonnonsuojelualueen läpi ja Turvesillan kautta Suvisaarentien bussipysäkillä osoitetaan asemakaavassa.

Olemassa oleva ajoyhteys Bergöntieltä Byvikenin rantakiinteistöille kulkee jatkossakin ajoyhteytenä luonnonsuojelualueen läpi.

Suunnittelualueelta itään Sävasundin suuntaan on Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavassa esitetty virkistysyhteys, joka toimisi myös alueelle johtavana varayhteytenä ja pelastusreitteinä.

Virkistys

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle lähivirkistysalueita, jotka tarjoavat pääsyn meren rannalle sekä mahdollistavat paremmat yhteydet koko Suvisaariston viheralueverkostoon.

Yksi Bergön osayleiskaavan kumoamisen perusteluja oli virkistysalueiden riittämättömyys. Bergönrannan alueelle on tarpeen suunnitella selvästi enemmän lähivirkistysalueita kuin aiemmassa Bergön osayleiskaavassa oli osoitettu. Virkistysalueiden tulee olla myös riittävän hyvin saavutettavia. Espoossa sopivana etäisyytenä virkistysalueiden hyvän saavutettavuuden turvaamiseksi asutuksesta on pidetty enintään noin kolmeasataa metriä. Osoitettavien uusien virkistysalueiden tulee myös mahdollistaa paikoin pääsy meren rannalle ja rantojen julkinen käyttö. Virkistysalueiden suunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös alueen luontoarvot. Virkistysalueita tarkastellaan pääosin luonteiltaan luonnonmukaisina lähivirkistysalueina (eikä rakennettuina puistoina).

Mahdollisia virkistysalueiden sijainteja on tutkittu jo aiemmin eri yleiskaavaprosessien yhteydessä. Virkistysalueiden tarkka sijainti ja laajuus selviävät jatkosuunnittelun kautta.

Luonto ja ympäristö

Kaavatyön yhteydessä selvitetään, osoitetaan ja turvataan alueen merkittävät luontoarvot ja keskeiset ekologiset yhteydet.

Kaava-alueella sijaitseva luonnonsuojelualue säilytetään yhtenäisenä ja rajaukseltaan pääosin suojelupäätöksen mukaisena. Bergöntien kaavoittaminen kaduksi saattaa paikoitellen edellyttää vähäisiä muutoksia. Luontopolku ja lintutorni säilyvät alueella. Luonnonsuojelualueelle osoitetaan kaavallisesti tarvittava kulunohjaus (mm. luontopolun sijainti, yhteydet näkötornille ja linkkimastolle).

Hulevedet

Alueella ei ole tehty säännönmukaista hulevesisuunnittelua. Uuden rakentamisen myötä tulee tarpeelliseksi hallita hulevesiä, jotka valuvat suojelualueen kallioharjanteelta Bergöntien yli kiinteistöjen alueelle ja sieltä edelleen mereen. Alustavassa tarkastelussa on tunnistettu reittejä, jota kautta hulevedet tällä hetkellä virtaavat. Jatkosuunnittelussa tullaan laatimaan hulevesiselvityksiä ja hulevesien hallintasuunnitelma alueelle, jotta voidaan huomioida hulevesien hallinnan tarpeet ja tilavaraukset kaavan mukaisessa lopputilanteessa.

Vesihuolto

Suvisaariston vesiosuuskunnan ja HSY:n neuvottelut siitä, ottaako HSY alueen vesihuollon hoitaakseen, olisi hyvä olla ratkaistu ennen kuin kaava viedään hyväksyttäväksi. Kaavan vesihuoltokysymyksiä ratkotaan yhdessä Suvisaariston vesiosuuskunnan, HSY:n ja tarpeellisten viranomaisten kesken.

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

Asukastilaisuuden järjestäminen.

Liitteet

1 Äänestystulosraportti §125 2025

Oheismateriaali

- 450600 Bergönranta karttakooste