

Kaupunginhallitus 10.05.2021 § 167

§ 167

Valmistelukehotus Skatanniityn kaavoittamiseksi pientaloalueeksi

Valmistelijat / lisätiedot:
Keränen Ossi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

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

2

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Suunnittelualue

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

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

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

pohjoisosissa on viivoitus, joka merkitsee alueella olevan ympäristökuvallisia arvoja.

Asemakaavatilanne

Skatanniitty, kuten koko Suvisaaristo, on asemakaavoittamaton.

Suunnittelun taustaa

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

Ryhmäpuutarha

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

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

Veneiden talvisäilytys

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

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

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

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

Pientaloalue, alustavia tarkasteluja

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

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

pientaloasumisen kannalta edullisesti ja ympäristö soveltuu laadukkaalle omakotirakentamiselle.

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

Alue tukeutuu pääasiassa Soukan palveluihin.

Lähin bussipysäkkipari sijaitsee Skatantien ja Suvisaaristontien liittymässä.

Pientaloalue, suunnittelun alustavia reunaehtoja

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

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

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