

Asianumero 2993/10.02.03/2016
Aluenumero 250100

Ruukinranta-Tarvaspää

Asemakaava
17. kaupunginosa, Laajalahti
51. kaupunginosa, Leppävaara
Korttelit 17070 - 17079, 17082 - 17084

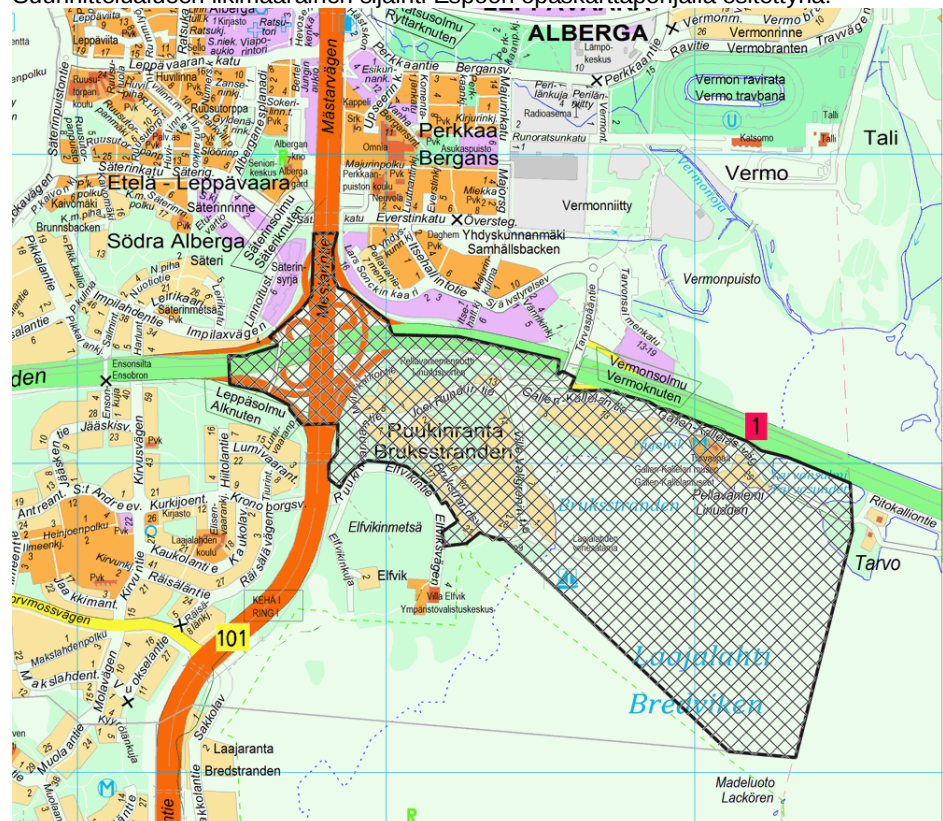
Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostus, joka koskee **16. päivänä syyskuuta 2013 päivättyä ja 2.3.2017 muutettu** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6647.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Laajalahden, Turunväylän ja Kehä I:n välissä. Alueen pinta-ala on noin 130 ha

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2008.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs. puh. 09-816 21
Postiosoite: Faksi 09-816 24016
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Jukka Anttila etunimi.sukunimi@espoo.fi
Tarja Pennanen etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO**Sivu**

1	TIIVISTELMÄ.....	5
1.1	Alueen nykytila.....	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	5
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Suunnittelutilanne.....	6
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
2.1.2	Maakuntakaava	6
2.1.3	Yleiskaava	6
2.1.4	Asemakaava.....	7
2.1.5	Rakennusjärjestys	7
2.1.6	Tonttijako.....	7
2.1.7	Rakennuskiellot	7
2.1.8	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	7
2.1.9	Pohjakartta	7
2.2	Selvitys alueesta	7
2.2.1	Alueen yleiskuvaus	7
2.2.2	Maanomistus	8
2.2.3	Rakennettu ympäristö	8
2.2.4	Luonnonolosuhteet	10
2.2.5	Suojelukohdeet.....	14
2.2.6	Ympäristön häiriötekijät.....	14
3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	14
3.1	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	14
3.3	Osallisten tavoitteet	15
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	16
4.2	Mitoitus	16
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	16
4.3.1	Maankäyttö.....	16
4.3.2	Liikenne	17
4.3.3	Palvelut	19
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	19
4.3.5	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	19
4.3.6	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	20
4.4	Kaavan mukaiset suojelukohdeet	20
4.5	Ympäristön häiriötekijät	20
4.6	Nimistö.....	21
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	21
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	21
5.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	22
5.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	22
5.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin).....	23
5.5	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto	23
5.6	Muut merkittävät vaikutukset	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1	Rakentamisaikataulu	23
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	23
7	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	23
7.1	Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset.....	23
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	24
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	25
7.4	Käsittelyvaiheet	26

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa
Liite 2	Havainnekuva
Liite 3	Liikenteen tavoiteverkko
Liite 4	Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset
Liite 5	Melukuvat
Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista	

Valmisteluaineistoon kuuluu asemakaava (kartta), selostus liitteineen

Meluselvitys Ruukinranta-asemakaava-alueelle
SITO 2011

Ruukinranta - Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen
Arkkitehtitoimisto Inkeri Makkonen 2011

Espoon Ruukinrannan luontoselvitykset 2009
Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Bathouse Oy 2009

Ruukinrannan liito-orava ja lepakkoselvitys 2013
Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2013

Lausunto Ruukinrannantie 11 tontin lammikon luontoarvoista
Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2014

Arvio Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavoituksen vaikutuksista Laajalahden
Natura-alueen luontoarvoihin
Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2016

Lunnonsuojelulain 65 §:n mukainen lausunto Ruukinranta-Tarvaspään asema-
kaavoituksen Laajalahden Lintuvesi -nimisen Natura 2000 -alueen luontoarvo-
ihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnista
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2017

Rinnakkaistien ja Kurkijoensillan vertailut (2017)

Ruukinranta-Tarvaspää asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitel-
ma
Ramboll Finland Oy (valmistuu 2017)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Alue on rakentunut sadan vuoden aikana vehreäksi omakotialueeksi. Pääpaino rakentamisessa on ollut 1900-luvun alkuvuosikymmeninä ja vuoden 1990 jälkeen.

Alue palstoitettiin Turun rautatien valmistuttua 1903 Alberga Villastadin osana. Osa palstoituksesta on edelleen rakentamatta. Turun moottoritie leikkasi Ruukinrannan eroon Leppävaarasta vuonna 1957 ja Kehä I erotti alueen Laajalahden pientaloalueesta.

Haasteita ovat historiallisten kohteiden ja luontoarvojen suojelun ohella alueen suojaaminen melulta ja muilta liikenteen päästöiltä. Alueella sijaitsevat mm. Tarvaspään museoniemi ja Pietari Suuren maa- ja merilinnostukseen kuuluneita linnoituslaitteita 1900-luvun alusta.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tavoitteena on Ruukinrannan alueen tiivis ja matala lisärakentaminen samalla huolehtien historiallisten rakennusten, linnoituslaitteiden ja luontoarvojen suojelusta. Yksi tavoite on rantaraitin sijoittaminen alueen rantavyöhykkeelle siten, että se tarjoaa kävely- ja pyöräily-yhteyden Laajalahdesta Tarvon saaren kautta Munkkiniemeen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 130 ha. Nykyisten rakennusten kerrosala on noin 16 000 k-m². Asemakaavassa esitetty uusi rakennusoikeus on noin 32 000 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2008.

Asemakaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.6.2010, ja muutettu 21.2.2013.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.3.2013 keskustelun ja esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta tavoitteet Ruukinranta-Tarvaspää asemakaavalle.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi 16.9.2013 asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville MRA 30§:n mukaisesti.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 23.9 - 22.10.2013

Raide-Jokerin ja luonnonsuojelualueiden yhteensovittamisen vuoksi Elfviikin metsän ja Natura-alueen sisältävä kaava-alueen lounaisosa on vuonna 2016 liitetty Lahdenpohjan asemakaavaan (alue 221800). Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 9.1. - 7.2.2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 2.3.2017 Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27§:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus on nähtävillä 3.4 - 5.5.2017

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat Helsingin seudun erityiskysymykset (ohjelmakohta 4.6).

2.1.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

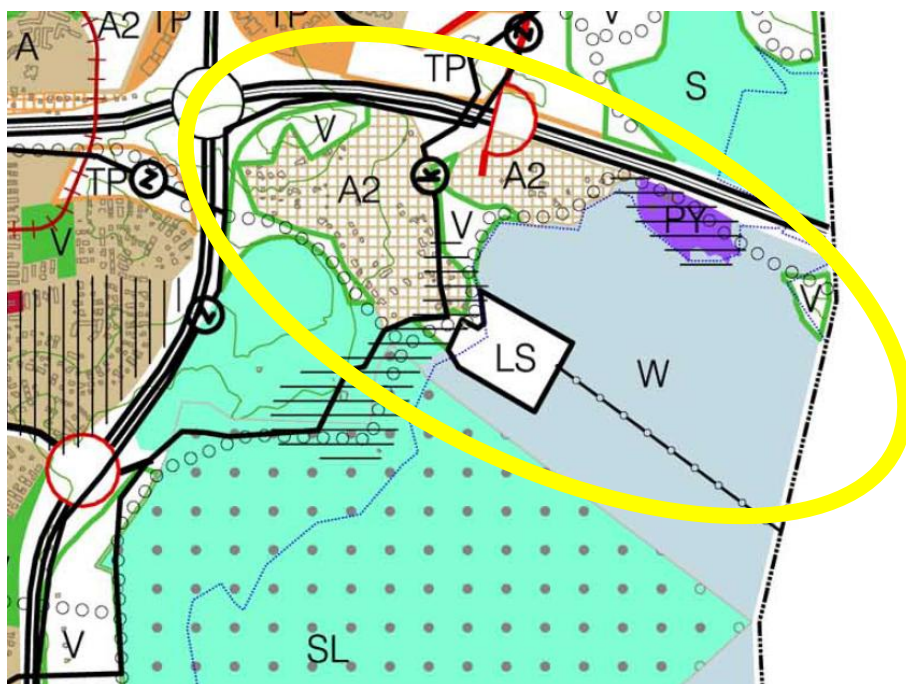
Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta, joka sisältää voimalinjan ja maakaasun runkoputkilinjan. Tarvaspää on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.



2.1.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Suunnittelualue sisältää tiivistä ja matalaa asuntoaluetta (A2), virkistysaluetta (V), luonnonsuojelualuetta (SL), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), satama-aluetta (LS), vesialuetta (W), kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokasta aluetta (vaakaviivitus), virkistysyhteyden (ympyräketju), maakaasu-
linjan (k), päävoimansiirtolinjan (z) ja veneväylän.

2.1.4 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella on rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaava-alueelle on tekeillä kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:2000 on Espoon kaupungin teknisen keskuksen kaupunkimittausyksikön laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pohjoislaidalla on Turunväylä ja länsilaidalla Kehä I. Idässä alue ulottuu Helsingin kaupungin rajalle saakka. Etelässä kaava-alue rajoittuu vanhojen metsien suojeluohjelmaan sisältyvään Elfvikin metsään ja Laajalahden lintuvesiensuojeluohjelman alueeseen. Aivan etelärajan tuntumassa on myös Laajasalon luonnonsuojelualue ja Natura-alue. Suunnittelualueella on kolme rehevää, luonnontilaisen kaltaista lehtoa.

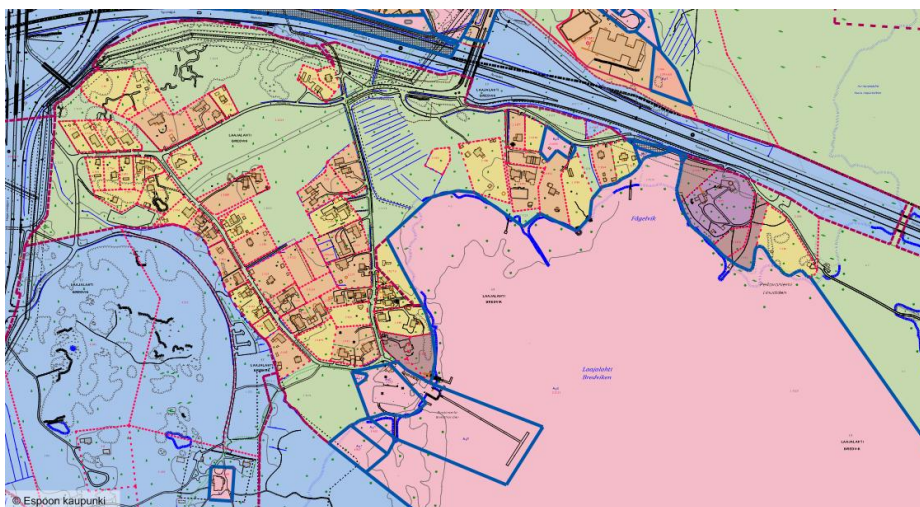
Alueen pinta-ala on noin 130 ha, josta vajaa puolet on vesialuetta. Alueella on venesatama, Gallen-Kallelan museo, noin 70 omakotitaloa ja 220 asukasta. Rakennusten kerrosala on yhteensä noin 16 000 k-m².



2.2.2

Maanomistus

Suurin maanomistaja alueella on Helsingin kaupunki (vihreä), Espoo omistus muodostuu lähinnä vesialueista (punainen). Lahdenpohjan kaava-alueeseen liitetty luonnonsuojelualueet omistaa valtio (sininen). Rakennetut kiinteistöt ovat pääosin yksityisomistuksessa.



2.2.3

Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue palstoitettiin Turun rautatien valmistuttua Alberga Villastadin osana 1900-luvun alkuvuosina. Osa palstoituksesta on edelleen rakentamatta. Alueella on noin 70 rakennettua kiinteistöä kerrosalaltaan yhteensä noin 16 000 k-m².

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella on noin 220 asukasta, työpaikkoja on muutama Gallen-Kallelan museossa ja Villa Åkerblomissa

Yhdyskuntarakenne

Turun moottoritie leikkasi 1957 Ruukinrannan eroon Leppävaarasta ja Kehä I erotti alueen myöhemmin Laajalahden pientaloalueesta.

Kaupunkikuva

Alue on rakentunut noin sadan vuoden aikana vehreäksi ja väljäksi omakoti-alueeksi. Pääpaino rakentamisessa on ollut 1900-luvun alkuvuosikymmeninä ja vuoden 1990 jälkeen.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Alue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen Kehä I:n itäpuolella ja Turunväylän eteläpuolella. Alueelta onkin hyvät liikenneyhteydet sekä Kehä I:lle (tasoliittymä Ruukinrannantieltä) että Turunväylälle (Vermonselmu).

Alueen sisäinen liikenneverkko koostuu kokoojakatumaisestä yhteydestä, joka muodostuu Ruukinrannantiestä ja Joel Rundtin tiestä, jotka puolestaan yhdistävät Kehä I:n ja Vermonselmun alueeseen. Lisäksi alueella on tonttikatuja, kuten venesatamaan johtava lenkkikatu Ruukinrannantie / Ville Vallgrenin tie ja Gallen-Kallelan tie, joka johtaa Tarvaspäähän.

Keskimääräiset arkivuorokausiliikennemäärät ovat esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva. Nykytilan liikennemäärät (ajon/vrk).

Kävely ja pyöräily

Alue on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Kehä I:n varressa kulkee pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn laatureitti. Helsingistä tuleva itä-länsisuuntainen laatureitti tulee erillistä siltaa pitkin Pellavaniemen kärkeen, josta reitti jatkaa Gallen-Kallelan tietä Joel Rundtin tielle ja siitä Ruukinrannantielle ja Kehä I:n ali. Lisäksi Ville Vallgrenin tien kohdilta lähtee pyöräilyn laatureitti kohti pohjoista alittaen Turunväylän ja jatkaen siitä kohti Leppävaaraa.



Kuva: Pääkaupunkiseudun pyöräilykartta 2016.

Lisäksi alueen eteläosassa on jo rakennettuja ulkoilutieyhteyksiä.

Julkinen liikenne

Kehä I:llä liikennöi useita bussilinjoja, joilla pääsee mm. Leppävaaraan, Lintuvaaraan, Otaniemeen, Tapiolaan, Westendiin, Itäkeskukseen ja Martinlaaksoon. Kehä I:n pysäkit sijaitsevat Säterinsolmun, Ruukinrannantien läheisyydessä.

Turunväylää pitkin liikennöivillä busseilla pääsee mm. Helsinkiin ja Espoon keskukseen. Pysäkipari sijaitsee Leppäsolmussa.

Lisäksi Vermonsolmun kautta liikennöi muutama bussilinja, jolla pääsee mm. Helsinkiin, Leppävaaraan ja Keraan. Lähimmät pysäkit sijaitsevat kuitenkin vasta Itsehällintotien ja Tarvaspääntien kiertoliittymän tuntumassa.

Palvelut

Alueella toimii Gallen-Kallelan museo ja Villa Åkerblomin kokous- ja juhlatila

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kunnallinen viemäri ja vesijohto.

2.2.4

Luonnonolosuhteet

Valmisteluaineistossa ennen kaavan jakamista kaava-alueen lounaisnurkka kuului osana Laajalahden Natura 2000-luonnonsuojelualueeseen.

Luonnonsuojelualueen ulkopuoliselle kaava-alueelle on tehty luontoselvitys (Espoon Ruukinrannan luontoselvitykset 2009 / Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Bathouse Oy 2009).

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain erityisesti suojeltavia luontotyypejä. Villa Elfviin lähistön metsät kuuluvat Ympäristöministeriön vanhojen metsien suojeluohjelmaan, mutta niitä ei ole vielä suojeltu. Tällä alueella on myös vaarantuneeksi luokitellun keltamataran kasvupaikka ja kalliomännikkö, joka on metsälain mukainen tärkeä elinympäristö.

Muita uhanalaisia lajeja selvitysalueella ei tavattu. Harvalukuisia lajeja alueella edustavat useat puutarhakarkulaiset, joiden esiintymät kuitenkin usein ovat vain tilapäisiä.

Selvitysalueella on myös kolme rehevää lehtoa kasvavaa metsikköä, jotka on luokiteltu muiksi arvokkaiksi kohteiksi. Tutkimusalueelta löytyi yhteensä 274 putkilokasvilajia.

Lepakoista alueella tavattiin eniten pohjanlepakkoa, muutama vesisiippa, viiksisipiippoja (isoviiksisipiippo/viiksisipiippo, varma määrittäminen vaatisi eläimen pyydystämistä) sekä pikkulepakko. Alueelta löytyi kaksi rakennusta, jotka ovat lepakoiden lepopaikkoja ja lain mukaan suojeltavia kohteita. Lisäksi lepakoille soveltuvaa hyvää ruokailumaastoa oli melko paljon, etupäässä lähellä rantaa olevat metsiköt ja omakotialueet. Laajalahden ranta on lepakoille tärkeä siirtymäreitti.

Lintulaskennoissa havaittiin yhteensä 51 lajilla reviiri selvitysalueella, mutta todennäköisesti alueella on reviiri 66 lajilla. Näistä lajeista 12 kuuluu lintudirektiivin I liitteen lajeihin tai ne ovat Suomen uhanalaisuusluokituksessa mainittu vähintään silmälläpidettäviksi.

Odotetusti peippo ja pajulintu olivat tutkimusalueen runsaimmat lajit. Myös ihmisasutuksen piirissä viihtyvät rastaat ja talitiainen olivat runsaita. Vesi- ja koskeikkolintuja havaittiin myös kohtalaisen runsaasti, mikä selittyy osin sillä, että Laajalahden suojelualueen järviruokoluhta on levittäytynyt suojelualueella laajemmalle Ruukinrannan venesataman suuntaan.

Alueen vanhat kuusimetsät sekä toisaalta kosteat lehtipuuvaltaiset rantametsät soveltuvat hyvin tikoille. Villa Elvikin ympäristössä on havaittu mm. palokärjen ja harmaapäätikan reviirit, pikkutikka havaittiin myös tämän selvityksen laskennoissa Ruukinrannan venesatamasta pohjoiseen olevassa rantametsässä. Linnustonselvityksen mukaan alueen arvokkaimmat osat selvitysalueella ovat Laajalahden rannat ja rantametsät sekä luonnonsuojelualueeseen rajautuva osa.

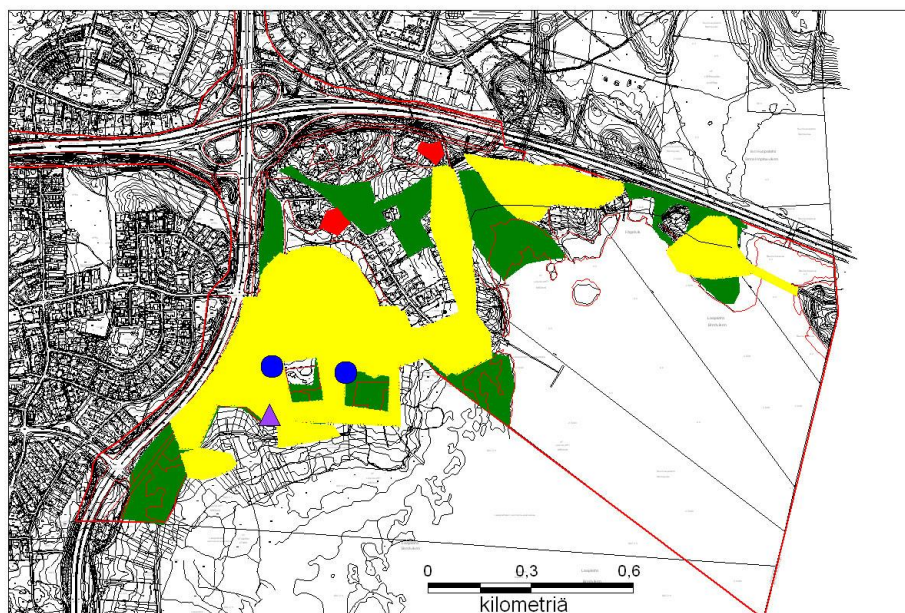
Suojelualueen reunassa olevat niityt ja metsät suositellaan säästettäväksi suojavyöhykkeenä Laajalahden suojelualueelle.

Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, lajille sopivaa metsää on Villa Elvikin lähistöllä oleva kuusimetsä.

Sudenkorentonselvityksessä Laajalahden kalliolammilla havaittiin erityissuojeltua eteläntytönkorentoa, jonka elinpaikat tulee säilyttää sellaisinaan. Eteläntytönkorento on uhanalaisuusluokituksestaan vaarantunut. Lisäksi Laajalahden rannoilla havaittiin verikorentoa, joka on silmälläpidettävä laji. Lahdella ei havaittu direktiivilajeja. Yhteensä koko Laajalahdella, kalliolammet mukaan lukien, selvityksessä havaittiin 21 sudenkorentolajia.

Selvityksessä annetut maankäytön suositukset.

- **Luokka I**, ehdottomasti säilytettävät. Ympäristöä muuttavaa maankäyttöä ei sallita lainkaan.
- **Luokka II**, arvokkaat luontoalueet, joiden säilyttämistä kokonaisuutena suositellaan (Maankäytössä tulisi huomioida alueen luontoarvon riittävä säilyminen).
- **Luokka III**, luonnon monimuotoisuuden kannalta säilyttämisen arvoiset alueet (Maankäytössä suositellaan alueiden luonnon säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan).



Maankäytön suositukset luokittain. I = punainen, sininen, II = keltainen, violetti, III = vihreä.

Luokka I

- Lepakoiden asuttamat rakennukset pihapiireineen (punaiset ympyrät)
- Eteläntytönkorenon asuttamat lammikot (siniset ympyrät)

Luokka II

- Lepakoiden saalistusalueet ja kulkureitti
- Metsälain kallio ja Elfvikin luoteispuolella oleva metsäalue
- Keltamataran esiintymispaikka (violetti kolmio)

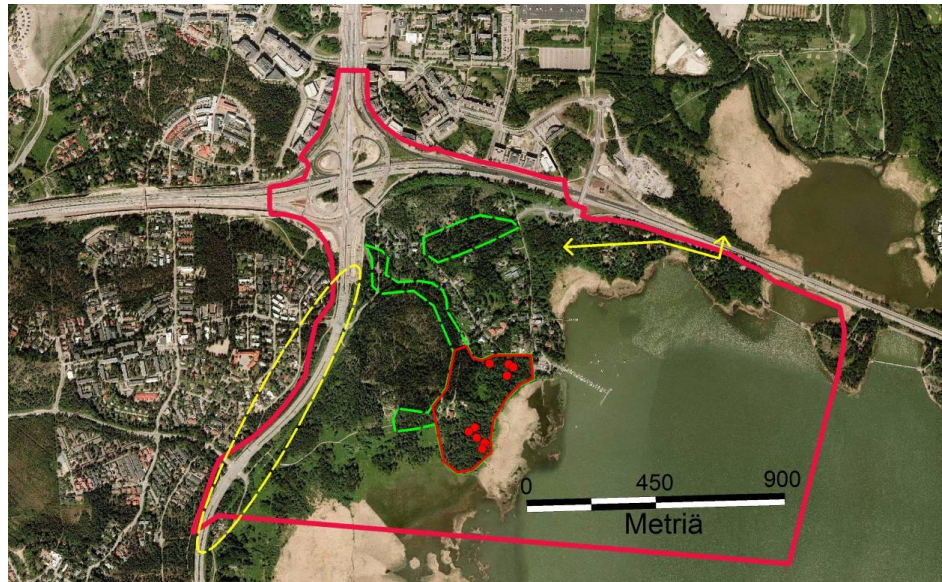
Luokka III

- Kasvillisuusselvityksessä luonnon monimuotoisuuden kannalta säilytettäväksi suositellut alueet.
- Muut lepakkoalueet
- Linnuston kannalta parhaat alueet
- Suojelualueeseen rajautuvat osat suojavyöhykkeeksi

Syksyllä 2012 alueella tehdyn liito-oravahavainnon perusteella teetettiin vielä lisäselvitys alueen liito-oravista ja lepakoista (Ruukinrannan liito-orava ja lepakkoselvitys 2013 / Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2013).

Ruukinrannan alueella havaittiin liito-oravaesiintymä, jota voi asuttaa useampiakin yksilö. Jos alueella on lisääntyvä naaras, tulee havainnot todennäköisesti lisääntymään. Alueelle tehtiin minimielinympäristörajaus joka suositellaan säätettäväksi, jotta esiintymä säilyy elinvoimaisena. Mikäli liito-oravaesiintymän halutaan vahvistuvan, myös lisäalueiden säästämistä muilta soveltuviksi merkityiltä alueilta suositellaan. Yhteydet selvitysalueelta ovat heikot ja tärkein yhteys-suunta on länteen Kehä I:n yli. Tämän yhteyden säilymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

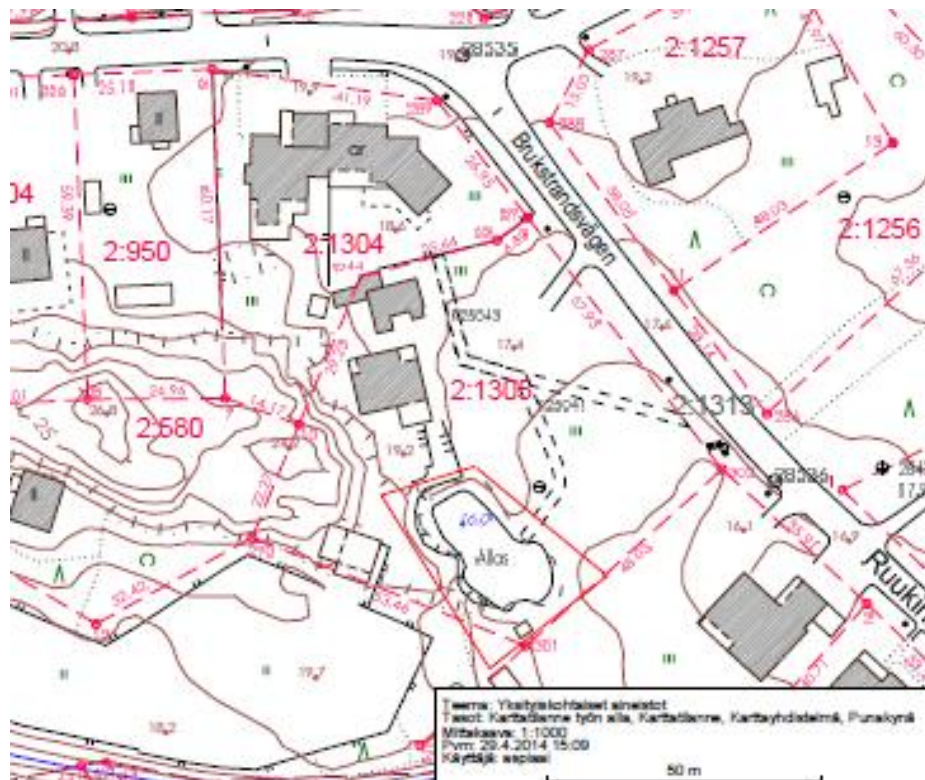
Lepakoita havaittiin kohtuullisesti ja Ruukinrannan alue on laajalti hyvin lepakoille soveltuvaa. Alueella on paljon vanhoja rakennuksia joissa lepakat voivat lisääntyä. Alueen rakentaminen saattaa heikentää siippalajien ruokailualueita, mutta rakentamisen ollessa väljää, vaikutukset pohjanlepakoihin on todennäköisesti vähäisemmät. Jos alue säilyttää runsaspuustoisen yleisilmeensä, voi vaikutukset etenkin pohjanlepakoihin jäädä merkityksettömiksi.



Liito-oravan papanapuuhavainnot (punaiset pisteet), elinympäristöksi soveltuvat alueet (vihreä katkoviiva), tärkeä yhteysalue länteen (keltainen katkoviiva), yhteys pohjoiseen (keltainen nuoli) ja säästettäväksi suositeltu minimialue (punainen viiva).

Asukkailta saadun palautteen perusteella teetettiin vielä lisäselvitys asuintontilla olevan lammikon luontoarvoista (Lausunto Ruukinrannantie 11 tontin lammikon luontoarvoista, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2014).

Lausunnossa todetaan: "Arviomme mukaan lammikolla on merkitystä alueen asukkaille ja tontin maisema-arvoille. Sillä ei kuitenkaan ole sellaisia tiukasti suojeltavia luontoarvoja, jotka vaatisivat sen ehdotonta säilyttämistä".



Ruukinrannantien 11 sijainti, lammikko näkyy kartassa punaisella viivalla rajattuna.

2.2.5 Suojelukohteet

Alueella on runsaasti suojelukohteita.

Muinaismuistolailla suojeltuja Pietari Suuren maa- ja merilinnoitukseen kuuluneita linnoituslaitteita on Turunväylän ja Joel Rundtin tien välisellä Ruukinrannan myllyvuorella

Gallen-Kallelan museo ympäristöineen Tarvaspäässä on suojeltu rakennussuojelulailla.

Valmisteluaineiston mukaisen kaava-alueen rakennuskannan historiallisista arvoista on tehty selvitys (Ruukinranta-Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen / Arkkitehtitoimisto Inkeri Makkonen 2011).

Ruukinrannan rakennuskanta jakautuu 1900-luvun alun huviloihin sekä jälleenrakennuskauden, 70-80 -luvun ja 2000-luvun asuinrakennuksiin talousrakennuksineen.

Alueen identiteetti on muodostunut 1900-luvun alun huvilarakennuksista piha-piireineen, joita kaava-alueella on vielä runsaat 20 kpl. Alueelle leimaa antavat vanhat taiteilijahuvilat, jonka vuoksi miljöön on kulttuurihistoriallisesti ainutlaatuinen. Merkittävimmät huviloista ovat Tarvaspää ja Villa Elfvik.

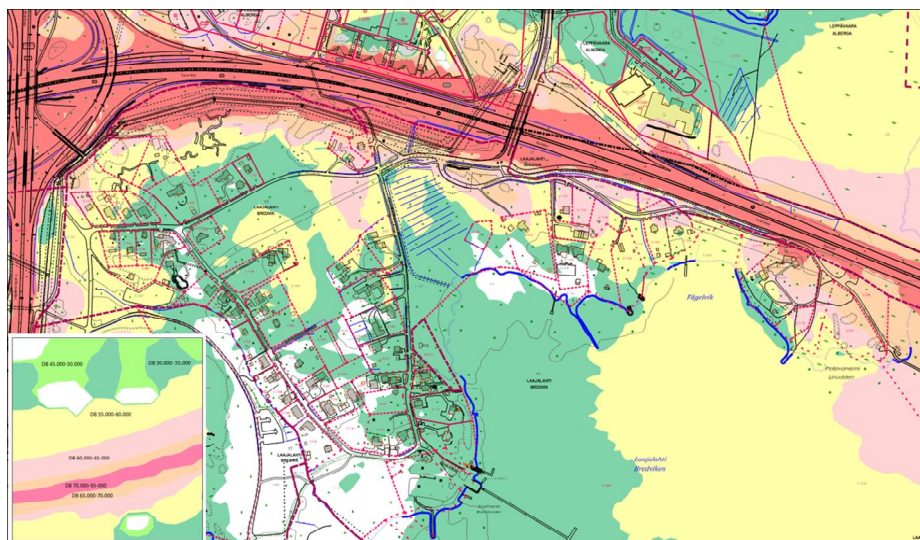
Muut alueen rakennukset ovat jälleenrakennuskauden yhdenperheentaloja, jotka ovat Espoossa väistynyt rakennuskanta sekä 70-80-luvun ja 2000-luvun alkupuolen asuinrakennuksia.

Villa Elfvikin rantavyöhyke, sen koillispuolella oleva asuinrakennusten niemi sekä Tarvaspää on Espoon eteläosien yleiskaavassa 2030 määritelty Kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Selvityksessä suojeltaviksi on ehdotettu 1900-luvun alun huviloita ja niiden säilyneitä, alkuperäisiä talousrakennuksia. Suojeltavaksi on ehdotettu myös alueen luoteisosan jälleenrakennuskauden korttelin rakennukset, jotka tukevat alueen historiallista kerroksisuutta. Suojeltavaksi on esitetty yhteensä 26 rakennusta tai rakennusryhmää.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Turunväylän ja Kehä I:n melu ja muut liikenteen aiheuttamat päästöt ovat haasteellinen häiriönlähde, joka rajaa kaava-alueen pohjoisessa ja lännessä.



Kuva. Päivämelutilanne vuonna 2012 (Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012).

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnitteluala koostuu pääosin tiivistä ja matalasta asuntoalueesta A2 ja virkistysalueesta. Tarvaspää on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi ja venesatama satama-alueeksi. Venesa-

taman ympäristö ja Tarvaspää on merkitty kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Ranta-alueelle ja kaava-alueen lounaisrajalle on merkitty virkistysyhteys.

3.2

Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.3.2013 keskustelun ja esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta tavoitteet Ruukinranta-Tarvaspää asemakaavalle:

Alueelle osoitetaan korkeintaan kaksikerroksista tiivistä ja matalaa lisä- ja täydennysrakentamista (yleisperiaate: tonttitehokkuus $e=0.25$, erillispientaloja).

Alueen liikenne- ja ratkaisuihin huomioidaan ja sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden edut ja tarpeet että myös lähiympäristön seudulliset tavoitteet. Alueen kokoojakatu suunnitellaan ensisijaisesti lähtien vaihtoehtoon 2 linjauksesta kuitenkin niin, että kokoojakatu ei houkuttele läpiajooja ja kadun yksityiskohtaisella suunnittelulla estetään korkeat nopeudet.

Alueen merkittävät historialliset arvot ja luonnonarvot säilytetään ja suojellaan.

Rantaraitti linjataan maisemaan sovitettuna merenrannan ja asutuksen väliselle alueelle. Jalankulun osalta toteutetaan yleiskaavan mukaisesti linjattava kevyt- rakenteinen luontopatikointiin tarkoitettu miljööpolku sekä pyöräilyn osalta katu- ja tieverkkoon sijoitettava pyöräilyraitti.

Selvitetään on mahdollista saada aikaan toiminnallisesti ja taloudellisesti keskelle aluetta muuta aluetta hieman tehokkaammin toteutettu ”kyläkeskus”, joka sisältää pienimuotoisia palveluja ja joka jäsentää aluetta kylämäiseksi.

3.3

Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Valmisteluaineistosta annettiin yhteensä 61 mielipidettä sisältäen myös kaksi laajaa adressia. Pääosa mielipiteistä saatiin alueen kiinteistöjen edustajilta ja asukkailta. Viisi alueella toimivaa yhdistystä esitti myös mielipiteensä. Seuraavassa yhteenveto yleisimmistä mielipiteistä:

Ville Vallgrenin tien itälaidan AO- ja AL-kortteleiden poistoa esitettiin useissa mielipiteissä.

Ilmolantontti korttelin 17072 pohjoisosassa, muinaismuistoalueella haluttiin pitää edelleen rakentamiskelpoisena AO-alueena.

Pääosin tehokkuutta $e=0,25$ pidettiin alueelle sopivana. Useissa mielipiteissä kritisoitiin Helsingin kaupungin maille Laatokantien varressa esitettyä tehokkuutta $e=0,30$.

Läpiajoliikenteestä oltiin yleisesti huolissaan.

Uutta Laatokantien kokoojakatua sekä vastustettiin, että puolustettiin.

Ruukinrannantieltä lähtevä, uusi pistokatu Ruukinrannankuja haluttiin korvata vastaavalla, Laatokantieltä lähtevällä pistokadulla.

Gallen-Kallelan tien ja Turunväylän välinen LP-alue korttelin 17083 kohdalla haluttiin poistaa.

Suojeltavan rakennuksen merkintää sr-2 ei juurikaan hyväksytty.

Säilytettävä rakennus/uudisrakennus -merkintää sr/ur pidettiin siedettävänä kompromissina rakennussuojeluväestösuhteiden suhteen.

Rannassa kulkevaa rantaraittia sekä vastustettiin, että puolustettiin.

Laatokantien nimeä ei pidetty alueelle sopivana ja sille esitettiin eri vaihtoehtoja.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Olemassa olevan pientaloalueen keskellä sijaitsevalle pääosin rakentamattomalle alueelle on sijoitettu uusi kokoojakatu.

Alueelle on osoitettu korkeintaan kaksikerroksista tiivistä ja matalaa lisä- ja täydennysrakentamista niin, että kokoojakadun varteen, alueen keskelle muodostuu muuta aluetta hieman tehokkaammin toteutettu ”kyläkeskus”, joka sisältää pienimuotoisia palveluja.

Alueen muinaismuistot, arvokkaimmat rakennukset ja luontokohteet on säilytetty ja suojeltu.

Kävelyrantaraitti on osoitettu kulkemaan mahdollisimman rannassa Helsingin rajalle asti. Pyöräilyrantaraitti on osoitettu kauemmas merestä ja osittain katuverkon ajoradalle.

Venesatama-aluetta ei ole laajennettu, koska se toisi alueelle ulkopuolista liikennettä.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 130 ha.

Kokonaiskerrosala on noin 48 000 k-m².

Asemakaavan myötä koko alueen rakennusoikeus kasvaa noin 32 000 k-m².

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Alueelle muodostuu täydennysrakentamistavoitteen seurauksena erillispientalokorttelialuetta (AO), asuinrakennusten korttelialuetta (A) ja yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli (AL).

AO- korttelialueiden tehokkuusluku (e), eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,25 ja suurin sallittu kerrosluku II. Kortteleihin voi rakentaa yksi- tai kaksi-asuntoisia pientaloja.

A-kortteleissa e on 0,25 tai 0,30 ja suurin sallittu kerrosluku II. Kortteleihin voi rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Asuntoja voi olla myös päällekkäin.

AL-korttelissa e on 0,20 ja suurin sallittu kerrosluku II. Asuntojen määrää ja käyttötarkoitusten keskinäistä suhdetta ei ole määrätty.

Venesataman maa-alue on merkitty venesataman korttelialueeksi (LV). Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Tarvaspään alue on merkitty museorakennusten korttelialueeksi YM/s. Alueella on rakennussuojelulain nojalla suojeltuja rakennuksia. Suojelumääräykset on annettu suojelupäätöksessä. Rakennusten, istutusten, pihan rakenteiden ja muun ympäristön korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Uudisrakentaminen sallitaan vain kaavakartassa osoitetuille rakennusaloille ja rakennusten suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Museorakennusten korttelialueelle on talousrakennuksen rakennusalan lisäksi merkitty kaksi rakennusala (ate), joille voi sijoittaa yhdistetyn ateljee-asuinrakennuksen (suurin sallittu kerrosluku II ja rakennusoikeus 180).

Tarvaspääntien eteläpuolelle, Ville Vallgrenin tien viereen on merkitty Palvelurakennusten korttelialue (P), johon saa sijoittaa sekä julkista että yksityistä toimintaa, kuten sosiaali- ja terveystalouksia, päiväkodin, elintarvikemyymälän, kampaamon, parturin jne. (suurin sallittu kerrosluku II ja rakennusoikeus 2000).

Virkistysalueet

Pääosa merenranta-alueista ja Elfvikin metsän viereinen puronvarsialue (Elfvikinoja) on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Elfvikinojan VL-alueella noin 1700 m² Elfvikin vanhojen metsien suojeluohjelmajaukseen sisältyvää aluetta on merkitty VL-alueeksi. Tämä johtuu alueelle esitetystä hulevesien käsittelypaikasta, johon johdetaan vesiä Laatokantien länsiosasta, Elfvikintieltä sekä Villa Elfvikin pysäköintialueelta.

Venesatamaan liittyvät ranta-alueet on merkitty lähivirkistysalueiksi, joita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa (VL/sm).

VL-alueille on osoitettu rantaraitti, joka kaavan alueella on kevytrakenteinen ja kapea, joko polku tai pitkospuita kulkeva reitti. Raitilla ei ole tarkoitus ajaa polkupyörillä, vaan polkupyöräreitit kulkevat katuverkkoa pitkin.

Erityisalueet

Turunväylän ja Kehä I:n viereiset alueet on merkitty suojaviheralueiksi (EV).

Luonnonsuojelualueet

Elfvikin vanhojen metsien suojeluohjelman alueeseen sisältyvä metsikkö venesataman länsipuolella on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL/sm). Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.

4.3.2 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Alueen liikenneverkko muodostuu pääteistä Kehä I:stä ja Turunväylästä. Kehä I:n ja Turunväylän välinen liittymä Leppäsolmu on jo toteutettu, kuten myös Turunväylällä oleva Vermonsolmu. Kehä I:lle on tekeillä tiesuunnitelma, jossa Kehä I:n ja Turvesuontien liittymään esitetään Laajalahdensolmun eritasoliittymää. Lisäksi Kehä I:n yli on suunniteltu Kurkijoensilta, joka yhdistää Laajalahden (Kurkijoentien) ja Ruukinrannan (Tarvaspääntien) toisiinsa.

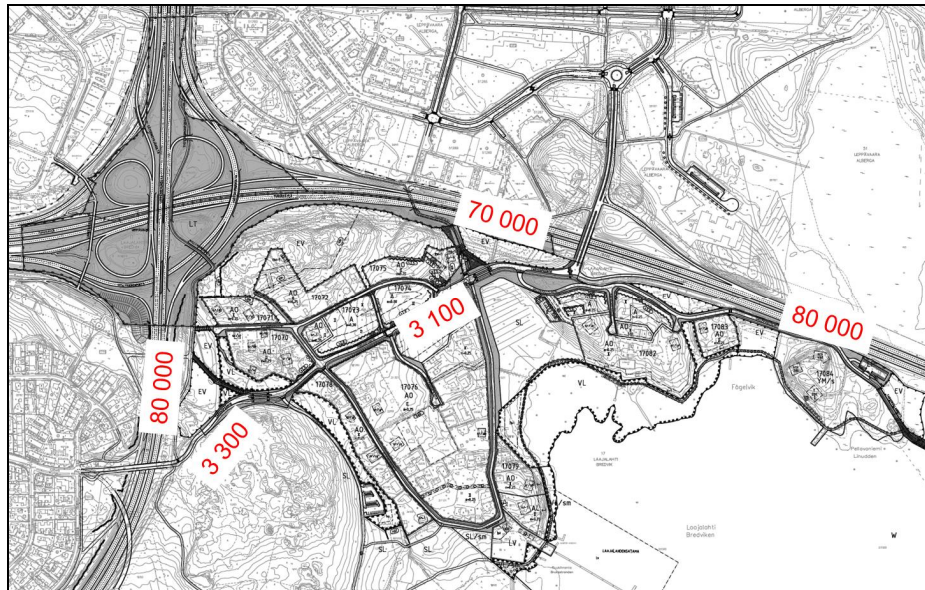
Kehä I on erikoiskuljetusten reitti. Kurkijoensillan kohdalla yli 5,5 metriä korkeat erikoiskuljetukset ohjataan käyttämään sillan läntiseen reuna-aukkoon rakennettavaa kiertotietä, joka toimii samalla jalankulku- ja pyörätienä (alle 5,5 m kuljetukset käyttävät Kehä I:n ajorataa).

Kehä I:n ja Turunväylän LT-alueiden rajaukset ovat tiesuunnitelmissa esitettyjen rajausten mukaiset.

Uusi paikallinen kokoojakatu Tarvaspääntie johdetaan kaava-alueen läpi, jolloin Joel Rundtin tie ja Ruukinrannantien jäävät tonttikaduiksi. Tarvaspääntien liikennettä rauhoitetaan hidasteiden avulla. Suunnitelmissa on osoitettu Tarvaspääntielle hidastebussipysäkit, jotka hillitsevät muun muassa ajonopeuksia. Jos hidastepysäkkejä ei toteuteta, voidaan liikennettä rauhoittaa esimerkiksi erillisten kavennusten ja saarekkeiden avulla.

Lisäksi alueelle on esitetty olemassa olevien tonttikatujen lisäksi kaksi uutta tonttikatua Isak Räsäsen kuja, joka yhdistyy Gallen-Kallelan tiehen, ja Viivi Paarmion kuja, joka yhdistyy Tarvaspääntiehen.

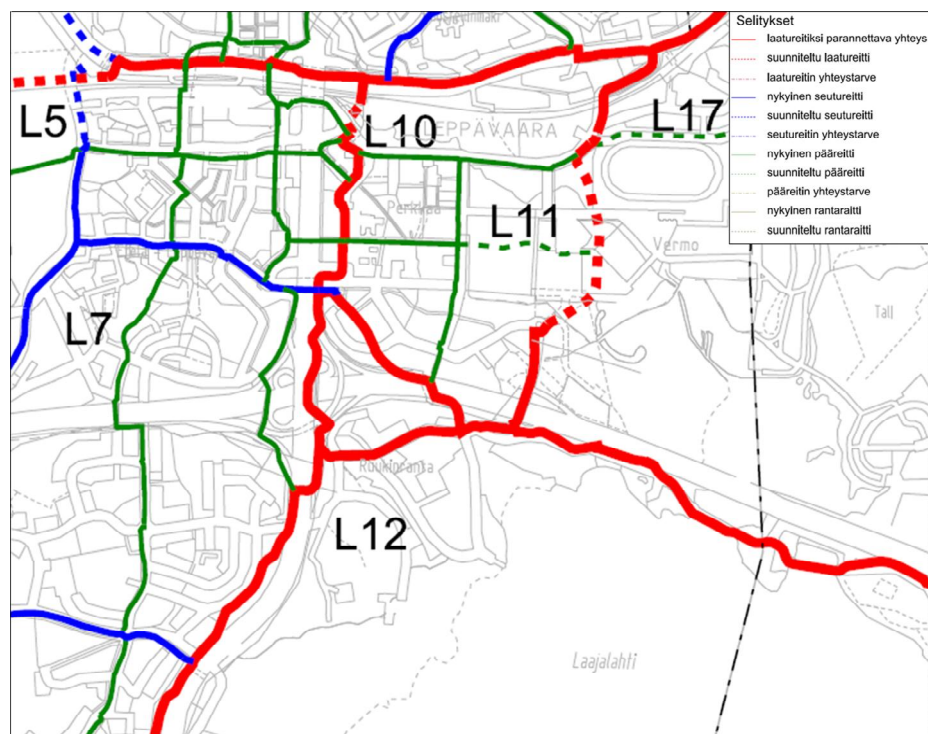
Vuoden 2035 liikenne-ennuste (keskimääräinen arkivuorokausiliikenne) on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva. Liikenne-ennuste vuodelle 2035.

Kävely ja pyöräily

Alue on hyvin saavutettavissa pyörällä. Pyöräilyn laatureitit on suunniteltu sekä Kehä I:n viereen, että alueen läpi kulkevana itä-länsisuuntaisena yhteytenä, joka yhdistää mm. Helsingistä suunnitellun laatureitin Leppävaaraan ja Kehä I:n laatureitteihin.



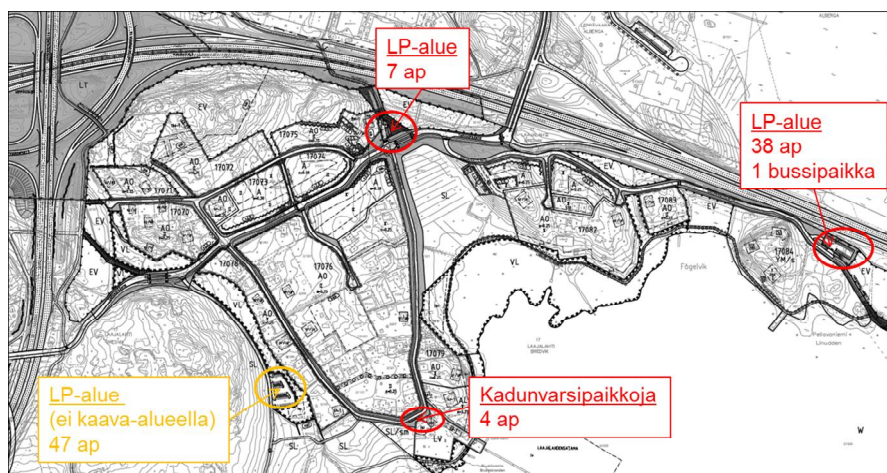
Kuva. Pyöräilyn tavoiteverkko vuodelle 2035.

Alueen läpi on suunniteltu pyöräilyn rantaraittiyhteyttä, joka kulkee kauempana merestä osittain ajoradalla, kuten Ville Vallgrenin tiellä. Kävelyreitti puolestaan kulkee lähempänä merenrantaa luontopolkumaisena, kevyemmin rakennettava yhteytenä.

Pysäköinti

Alueelle on sijoitettu kaksi yleiselle pysäköinnille varattua aluetta. Lisäksi Ruukinrannantien / Ville Vallgrenin tien päähän on osoitettu yleistä pysäköintiä kadunvarsipysäköintinä. Kaava-alueen länsipuolella Elfvikintien päässä on myös yleinen pysäköintialue. kadun päähän kadunvarsipysäköintipaikkoja. Gallenkallelan tien pysäköintialueen mitoituksessa on huomioitu museovieraita kuljet-

tavien bussien kääntyminen kadun päässä. Lisäksi kadun päähän on mitoitettu bussien pysäköintipaikka. Kortteleiden pysäköinti tapahtuu korttelialueilla.



Kuva. Yleinen pysäköinti.

Joukkoliikenne

Kehä I:n ja Turunväylän lisäksi joukkoliikenteen liikennöinti on mahdollistettu Tarvaspääntiellä. Tämän hetkisissä linjastosuunnitelmissa ei ole esitetty Tarvaspääntielle bussireittiä. Tarvaspääntien bussipysäkit on suunniteltu ajoradalla oleviksi hidastepysäkeiksi.

Raide-Jokerin linjaus kulkee Kehä I:n itäpuolella ja sillalla yli Kehä I:n Kurkijoentielle. Lähin Raide-Jokerin pysäkki sijaitsee Kurkijoenpuistossa.

4.3.3 Palvelut

Alueella toimivan Gallen-Kallelan museo ympäristöineen on merkitty museorakennusten korttelialueeksi (YM/s). Kokus- ja juhlatilana toimiva Villa Åkerblomin kiinteistö venestaman pohjoispuolella on merkitty asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan vahvistumisen myötä koko alueelle rakennetaan uusi kunnallistekniikka.

Kaava-alueen hulevesiä käsitellään ennen vesistöihin pääsyä. Yleisillä alueilla tavoitteena on hulevesien laadullinen käsittely sekä purkujaoston eroosiovaikutuksen ehkäiseminen virtausta hidastamalla. Yleisten alueiden hulevesien hallintajärjestelmällä huolehditaan, ettei Laajalahteen kulkeudu kiintoaineiden mukana epäpuhtauksia ja ravinteita. Kaavoituksen yhteydessä hulevesipainanteiden tilavaraukset on tutkittu ja alueita hulevesien viivytämiseen on varattu VL- ja EV- sekä katualueilta. Korttelialueiden hulevesiä tulee viivyttaa siten, että jo-kaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden viivytystilavuutta tulee olla yksi kuutiometri.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Ruukinrannan alueella korkeimpien kalliomäkien maanpinnan taso on noin +25...+30. Alavimmassa savipainanteessa Tarvaspäänrannassa maanpinta on noin tasolla +0,5...+1.

Alueen maaperä muodostuu moreeni- ja kalliomäistä sekä niiden välisistä painanteista, joissa moreenin päällä on muutaman metrin paksuisia sitkeitä siltteroksia. Alueella on lisäksi yksittäisiä pehmeikköjä, joissa pintamaakerrokse- na olevan humuksen alla on pehmeää savea. Laajin pehmeikköalue sijaitsee suunnitellun Ville Vallgrenin tien itäpuolella, missä pehmeää savea on pak-suimmillaan noin 5...6 metriä. Irtomaa-ainekset ovat Espoon alueella yleensä routivia.

Pohjavedenpinnan voi olettaa sijaitsevan alavimmilla seuduilla aivan maanpinnan tuntumassa. Koska alueella on myös kalliomäkiä, pohjavesi saattaa olla paineellista.

Korttelin 17076 keskiosaan on merkitty puhdistettava / kunnostettava maa-alue (saa) alueella aikanaan sijainneen kasvihuoneen takia.

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Efvikin vahojen metsien suojeluohjelman alueeseen sisältyvä metsikkö venesataman itäpuolella on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL/sm). Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.

Ranta-alueen metsää on korttelialueilla merkitty suojeltavaksi alueen osaksi, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä (s-1).

Lintujen pesimä- ja syysmuuttoaikana ei sallita impulssimaista melua aiheuttavaa rakentamista, kuten paalutusta tai räjäytyksiä.

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueen pohjoisosaan on merkitty ne alueen osat, joilla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä (sm).

Venesataman läheisyydessä tiedetään sijainneen tiili ja fajanssitehdas ja sen vesialueella on tehty mahdollinen hylkylöydös. Alueen mahdollista myöhempää inventointia varten alueen määräykseen on lisätty maininta: Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.

Tarvaspään alue on merkitty museorakennusten korttelialueeksi, jolla on rakennussuojelulain nojalla suojeltuja rakennuksia (YM/s).

Valmisteluaineistosta esitetyissä mielipiteissä suojeltavan rakennuksen merkintää sr-2 ei juurikaan saanut hyväksyntää rakennusten omistajien taholta. Säilytettävä rakennus/uudisrakennus -merkintää sr/ur pidettiin siedettävänä kompromissina rakennussuojeluväestön suhteen.

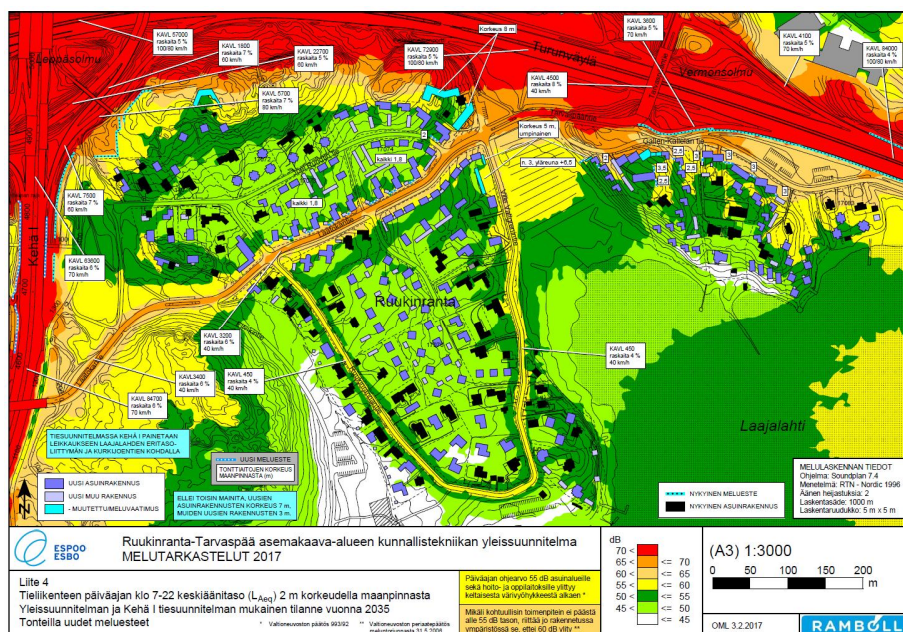
Rakennusten omistajilta saadun palautteen perusteella suojeltavat rakennukset on merkitty neljään suojelukategoriaan: Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus (srs), suojeltava rakennus (sr-1), säilytettävä rakennus / uusi rakennus (sr/ur), rakennus jota suositellaan säilytettäväksi (sä).

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kehä I:n ja Turunväylän liikenne aiheuttaa kaava-alueelle ohjearvot ylittävää melua. Kaava-alueelle on tehty alustava meluselvitys (Sito, 12.2.2011). Selvityksen mukaan ennustetilanteessa vuonna 2030 tarvitaan uusia meluesteitä asuinalueen suojaamiseksi.

Kaavaehdotuksen aikana alueelle on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jonka yhteydessä tutkittiin tarkemmin melun leviämistä alueella ja melun torjumista esteillä ja rakennusmassoittelun avulla.



Kuva. Melutilanne vuonna 2035 esitetyn melusuojauksen kanssa (Kunnallistekniikan yleissuunnitelma 2017, Ramboll).

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on huomioitu esitetty melusuojaus.

Ilmanlaatu

Kaava-alueelle on tehty alustava ilmanlaatuselvitys (Sito, maaliskuu 2011). Selvityksessä on tutkittu typen oksidien (NO_x), typpidioksidin (NO₂), pienhiukkasten (pm_{2,5}) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) leviämistä. Selvityksen mukaan kaikki raja-arvoihin verrannolliset pitoisuudet jäivät alle raja-arvojen.

Kehä I:n liikenne-ennuste vuodelle 2035 on noin 80 000 ajoneuvoa vuorokaudessa kaava-alueen kohdalla ja Turunväylän noin 70 000 - 80 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. HSY:n ilmanlaatuvohyökykkeiden mukaan ilmanlaadun minimietäisyys on 49 m ja suositusetäisyys 140 m, kun liikennemäärä on 70 000 ajon/vrk. Kun liikennemäärä on 80 000 ajon/vrk, minimietäisyys on 56 m ja suositusetäisyys on 150 m. Kehä I:n itäpuolisella ja Turunväylän eteläpuolisilla korttelialueilla ei täyty reunimmaisten kiinteistöjen osalta ilmanlaadun suositusetäisyydet. Minimietäisyydet täyttyvät täydennysrakentamisen osalta, mutta muutama olemassa oleva talo on minimietäisyyttä lähempänä Turunväylää. Oleskelualueet voidaan näissä järjestää talojen eteläpuolelle, jolloin pihojen osalta saadaan lisäetäisyyttä Turunväylään. Kortteleihin, jotka ovat lähimpänä Turunväylään, on kaavamääräyksissä esitetty tuloilman ottamiseen liittyvä kaavamääräys, jonka mukaan rakennuksen tuloilma tulee ottaa rakennuksen eteläpuolelta ja tuloilma on suodatettava käyttäen parasta mahdollista tekniikkaa.

4.6 Nimistö

Ruukinrannan asemakaavassa säilyvät vakiintuneet kadunnimet, kuten Ruukinrannantie ja Ville Vallgrenin tie. Uudesta kokoojakadusta tulee osa Tarvaspääntietä. Sen sivukujalle annetaan alueella asuneen taiteilijan muistonimi Viivi Paarmion kuja. Kaavassa nimetään myös viheralueet, kuten Ruukinrannanluhta, samoin ulkoilutiet, sillat ja alikulut. Kaavanimet perustuvat Ruukinrannan perinteiseen paikannimistöön ja historiaan.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutumisen myötä Espoo ja koko Helsingin seutu saa keskeiselle paikalle hyvien liikenneyhteyksien varten merkittävän lisän uutta tiivistä pientaloasutusta.

Olemassa olevan asuinalueen sisällä tapahtuva uudisrakentaminen tuottanee paikalle noin 200 uutta asuntoa ja noin 800 asukasta.

5.2

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaehdotuksen aikana kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä selvitettiin kokoojakatuvaihtoehtojen eroja (VE 1 kokoojakatu nykyisellä Joel Rundtin tiellä, VE 2 uusi kokoojakatu Tarvaspääntie). Selvityksen jälkeen päätettiin jatkaa suunnittelua VE 2 uusi kokoojakatu Tarvaspääntien pohjalta. Kooste kokoojakatuvertailusta löytyy alta.

RUUKINRANTA- TARVAPÄÄ, VAIHTOEHTOVERTAILUT

VAIHTOEHTO 1 (Paikallinen kokoojakatu nykyisellä Joel Rundtin tiellä)

- + Uusien katuyhteyksien tarve minimoitu, josta johtuen kortteleille käytettävissä oleva pinta-ala suurempi.
- + Nykyisen Kehä I suunnasta tulevan avouoman muutostarpeet vähäisempiä kuin vaihtoehdossa 2.
- + Korttelin 17070 alueella sijaitseva allas säilyy ennallaan.
- Ruukinrannan tien / Joel Rundtin tien osuus noin plv 350-820 on katuaueeltaan kapeahko linja-autoreitille ja kevyen liikenteen pääreitille. Nykyisen kadun poikkileikkauksen levitessä nykyisiä tonttien ajoliittymiä ei saada enää toimiviksi sivukaltevan maaston vuoksi.
- Ruukinrannan tien / Joel Rundtin tien noin plv 500-650 kadun vasemalla puolella sijaitsevat paikallishistoriallisesti arvokkaat portit ja kivimuuri joudutaan purkamaan.
- Kiinteistöjen melko tiheään sijaitsevat ajoliittymät tulevat suoraan kokoojakadulle (bussireitti).
- Ville Vailgrenin tien itäpuolella sijaitsevan linja-autopysäkin toimivuus on huonompi (pysäkin länsipuolella kadun pystykaltevuus noin 8 %).
- Liikennemäärät kasvaa asemakaava-alueella lisääntyvän maankäytön takia nykyisellä Ruukinrannantiellä / Joel Rundtin tiellä.
- Pohjanvahvistustarpeet ovat hieman suuremmat kuin vaihtoehto 2:ssa.
- Enemmän nykyisten rakennekerrosten ja asfaltin kaivua kuin vaihtoehto 2:ssa.
- Enemmän vaihdistustarpeita vesihuollon ja liikenteen osalta kuin vaihtoehto 2:ssa.
- Kokoojakadun länsipäähän (Ruukinrannantie) tarvitaan melko korkeita meluesteitä ja itäpäähän (Joel Rundtin tie) pitkätkö meluaita. Esteiden kokonaisuus olisi noin 800 m² ja ne soveltuisivat parhaiten toteutettavaksi kadunparantamisen yhteydessä.

Vaihtoehtoverailun yhteydessä kuvassa 6 esitetyt alueet arvioitu alustava kustannusarvio on n. 2,6 M€.

VAIHTOEHTO 2 (Paikallinen kokoojakatu uudella Laatokantiella)

- + Oma erillinen kokoojakatu (bussireitti), johon tonttien ajoliittymien määrä minimoitu.
- + Geometrialtaan selkeämpi katuverkko.
- + Joel Rundtin tien noin plv 160-310 kadun vasemalla puolella sijaitsevat paikallishistoriallisesti arvokkaat portit ja kivimuuri säilyvät.
- + Ville Vailgrenin tien itäpuolella sijaitsevan linja-autopysäkin toimivuus on parempi (pysäkin länsipuolella kadun pystykaltevuus noin 6 %).
- + Liikennemäärä kasvaa vain Ruukinrannan / Joel Rundtin tien tonttikadun varrella lisääntyvän maankäytön osalta. Alueen pääasiallinen liikenne sijoittuu Laatokantielle.
- + Ruukinrannan tien / Joel Rundtin tien nykyiset tonttien ajoliittymät saadaan säilytettyä toimivina.
- + Kokoojakadun (Laatokantie) meluntorjunta saadaan hoidettua uudet asuinrakennukset ja niiden piharakennukset yhdistäviä meluaidoilla. Meluesteitä tarvitaan selvästi vähemmän (n. 150 m²). Ne soveltuvat parhaiten toteutettaviksi uudisrakentamisen yhteydessä tonteille.
- Enemmän katu- ja putkimetrejä.
- Nykyisen Kehä I suunnasta tulevan avouoman muutostarpeet suuremmat kuin vaihtoehdossa 1. Laatokantien katulinjaus kulkee noin 50 metrin matkalla nykyisen avouoman päällä.
- Korttelin 17070 alueella sijaitsevan altaan pinta-ala pienenee hieman Laatokantien pengertöistä johtuen.
- Muutamia piharakennuksia/katoksia pitää purkaa Laatokantien kohdalta.
- Vaatii enemmän pohjatutkimuksia (kokonaiskustannuksiin vaikutus lähes olematon).

Vaihtoehtoverailun yhteydessä kuvassa 7 esitetyt alueet arvioitu alustava kustannusarvio on n. 2,4 M€.

Ruukinrannan alueen liikenteeseen vaikuttaa suuresti Kehä I:n liittymä ja silta ratkaisut. Kaavaluonnoksessa oli mahdollistettu liikenne Ruukinrannasta Kehä I:n rinnakkaistietä pitkin Laajalahdensolmun eritasoliittymään. Lisäksi luonnoksessa oli esitetty Kehä I:n ylittävä Kurkijoensilta, joka yhdistää Ruukinrannan ja Laajalahden katuverkot toisiinsa. Kaavaehdotuksen suunnittelun aikana liikennejärjestelyt tarkentuivat. Kehä I:n rinnakkaistietä ei voida toteuttaa luontoarvojen kannalta.

Ruukinrannan liikennejärjestelyiden toimivuuden ja turvallisuuden takaamiseksi Ruukinrannan alueelta tarvitaan Vermonsolmun lisäksi toinen yhteys liikenneverkkoon. Liikenneverkon kannalta rinnakkaistieratkaisu olisi ollut selkeämpi ja toimivampi kuin Kurkijoensiltaratkaisu, mutta myös Kurkijoensillan kautta Ruukinrannan liikenneverkko saadaan toimivaksi. Rinnakkaistien ja Kurkijoensillan liikenteellisiä vaikutuksia on vertailtu erillisessä muistiossa (Rinnakkaistien ja Kurkijoensillan vertailut, 2017).

5.3

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset Laajalahden Natura-alueeseen

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa todennäköisesti eniten Natura-alueen luontotyyppeihin laajat matalat lahdet ja merenrantaniityt, joihin molempiin saattaa kohdistua suoria vaikutuksia johtuen hulevesistä ja virkistyskäytön seurauksena. Kaavalla voi olla vaikutuksia kosteikkolintujen pesintään jos rannan metsä-alue muuttuu ja rakentaminen aiheuttaa häiriötä.

Kaavassa on annettu määräys impulssimaista melua aiheuttavien rakennustöiden ajoittamisesta lintujen pesimä- ja syysmuuttokauden ulkopuolelle. Kortteli-alueiden hulevesien käsittelystä on annettu kaavassa määräys ja katu- ja puistoalueilta on varattu tilaa hulevesien käsittelylle. Virkistyskäyttöä ohjaa rakennettava rantaraitti.

Asemakaava ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Natura-alueen suojelun perusteena olevia arvoja.

Vaikutus Elfvikin vanhojen metsien suojeluohjelman alueeseen

Kaavassa noin 1700 m² suojeluohjelman rajauksen aluetta osoitetaan VL-alueeksi hulevesien käsittelyn vuoksi. Suojeluohjelman alue pienenee, mutta Natura-alueelle johtuvia hulevesiä saadaan käsiteltyä. Venesataman länsipuolelle on merkitty noin 2200 m² uutta SL-aluetta, joka kuitenkin liittyy suoraan vanhojen metsien alueeseen. Kokonaisuutta katsoen rajaustarkistuksilla ei ole vaikutuksia vanhojen metsien alueeseen tai vaikutukset ovat hyvin vähäisiä.

Kaavan toteutuminen saattaa lisätä virkistyskäyttöä suojeluohjelman rajaamalla alueella.

Vaikutukset liito-oraviin ja lepakoihin

Asemakaava heikentää jonkin verran liito-oravan ja lepakoiden liikkumismahdollisuuksia Natura-alueen pohjoispuolella olevalla pientaloalueella, mutta tärkeä yhteys Ruukinrannasta rantoja myöten itään säilyy.

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin)

Asukasluvun kasvu muuttaa alueen väestörakennetta merkittävästi. Alueelle muuttaa lapsiperheitä, jolloin myös julkisen liikenteen tarve kasvaa. Uudet katujärjestelyt parantavat esteettömyyttä ja liikenneturvallisuutta.

5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Asuinalueen täydennysrakentaminen pääosin jo olemassa olevan infrastruktuurin varaan on kestävä kehityksen mukaista tehtyjen investointien hyödyntämistä. Kaavataloudellisesti hanke on kaupungin kannalta negatiivinen johtuen pienten yksityisten omakotitonttien suuren määrästä alueella sekä kaupungin omistaman tonttimaan vähäisyydestä.

5.6 Muut merkittävät vaikutukset

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Alue rakentuu pääasiassa yksityisten maanomistajien ja Helsingin kaupungin toimesta kunkin tarpeiden mukaan.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle ei laadita erillistä rakentamisohjetta.

6.3 Toteutuksen seuranta

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2008.

Sopimukset

Asemakaavasta käydään tarvittavat sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa Espoon kaupungin tonttiyksikkö.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma joka on päivätty 10.6.2010 ja muutettu 21.2.2013.

7.3

Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Lähtökohtien ja tavoitteiden asettamista varten asemakaavasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista luonnosta.

Vaihtoehdossa 1 kokoojakatu kulki nykytilannetta mukaillen Laatokantien, Ruukinrannantien ja Joel Rundtin tien kautta. Rakentamattomille suurille tonteille (pääosin Helsingin kaupungin maille) esitettiin rivitalorakentamista tehokkuudella $e=0,30$ ja kaikkialle muualle erillispientalorakentamista tehokkuudella $e=0,25$.

vaihtoehto 1



Vaihtoehdossa 2 Laatokantien kokoojakatu johdettiin keskeisesti alueen läpi. Koko alueelle esitettiin erillispientalorakentamista samalla tehokkuudella $e=0,25$. Rivitaloja ei sallittu.

Vaihtoehto 2



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti:

Alueen kokoojakatu suunnitellaan ensisijaisesti vaihtoehdon 2 mukaan.

Alueelle osoitetaan korkeintaan kaksikerroksista tiivistä ja matalaa lisä- ja täydennysrakentamista (yleisperiaate: tonttitehokkuus $e=0.25$, erillispientaloja).

Selvitetään onko mahdollista saada aikaan toiminnallisesti ja taloudellisesti keskelle aluetta muuta aluetta hieman tehokkaammin toteutettu ”kyläkeskus”, joka sisältää pienimuotoisia palveluja ja joka jäsentää aluetta kylämäiseksi.

Päätös kokonaisuudessaan kohdassa 7.5

Suunnittelu

Helsingin kaupungin omistamien maiden osalta asemakaavaa on laadittu yhteistyössä maanomistajan konsultin arkkitehtitoimisto Optiplan Oy kanssa. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet Laura Tuokko ja Jukka Anttila sekä liikennesuunnittelu-yksikössä Tarja Pennanen.

7.4 Käsittelyvaiheet

Ajankohta	Käsittelytieto
26.2.2013	Kauouunkisuunnittelupäällikkö esitti, että kaupunkisuunnittelulautakunta päättää esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta tavoitteet Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavalle. Asia jätettiin pöydälle seuraavaan kokoukseen.
13.3.2013	Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti keskustelun ja esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta tavoitteet Ruukinranta-Tarvaspää asemakaavalle: 1.1 Alueelle osoitetaan korkeintaan kaksikerroksista tiivistä ja matalaa lisä- ja täydennysrakentamista (yleisperiaate: tonttitehokkuus $e=0.25$, erillispientaloja). 1.2 Alueen liikenneratkaisuissa huomioidaan ja sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden edut ja tarpeet että myös lähiympäristön seudulliset tavoitteet. Alueen kokoojakatu suunnitellaan ensisijaisesti lähtien vaihtoehdon 2 linjauksesta kuitenkin niin, että kokoojakatu ei houkuttele läpi-ajoon ja kadun yksityiskohtaisella suunnittelulla estetään korkeat nopeudet. 1.3 Alueen merkittävät historialliset arvot ja luonnonarvot säilytetään ja suojellaan. 1.4 Rantaraitti linjataan maisemaan sovitettuna merenrannan ja asutuksen väliselle alueelle. Jalankulun osalta toteutetaan yleiskaavan mukaisesti linjattava kevytrakenteinen luontopatikointiin tarkoitettu miljööpolku sekä pyöräilyn osalta katu- ja tieverkkoon sijoitettava pyöräilyraitti. 1.5 Selvitetään on mahdollista saada aikaan toiminnallisesti ja taloudellisesti keskelle aluetta muuta aluetta hieman tehokkaammin toteutettu ”kyläkeskus”, joka sisältää pienimuotoisia palveluja ja joka jäsentää aluetta kylämäiseksi. 2. Järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista asukastilaisuuden nähtävillä olon aikana ja valitsee sen puheenjohtajaksi Harriet Klarin.
16.9.2013	Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville MRA 30§:n mukaisesti.
23.9 – 22.10.2013	Valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti.
2.10.2013	Kaupunkisuunnittelulautakunta järjesti asemakaavasta asukastilaisuuden Laajalahden koululla.
14.12.2016	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi nähtäville Lahdenpohjan asemakaavan ja asemakaavanmuutos ehdotuksen (alue 221800), johon oli liitetty osa Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavan valmisteluaineiston alueesta.
9.1 - 7.2.2017	Lahdenpohjan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen ehdotus (alue 221800) oli nähtävillä.

14.2.2017	Kaupunkisuunnittelujohtaja esitti, että kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Ruukinranta-Tarvaspää asemakaavaehdotuksen nähtäville. Asia jätettiin pöydälle seuraavaan kokoukseen.
2.3.2017	Kaupunkisuunnittelulautakunta: 1 yhtyi vastineeseen, joka ilmenee asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Ruukinranta - Tarvaspään asemakaavan valmisteluaineistosta, alue 250100, 2 hyväksyi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.9.2013 päivätyn ja 2.3.2017 muutetun Ruukinranta - Tarvaspää - Bruksstranden - Tarvaspää asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6647, 17. kaupunginosassa (Laajalahti), alue 250100, 3 pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot, 4 järjestää asemakaavasta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi lautakunnan puheenjohtaja Markku Markkulan ja varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen.. 5 päättyi, että Tarvaspäähän sijoitettujen yhdistettyjen ateljee-asuinrakennusten (suurin sallittu kerrosluku II ja rakennusoikeus 180) tarkat sijaintipaikat arvioidaan nähtävillä olon aikana ja niitä voidaan tarvittaessa täsmentää kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavassa käsittelyvaiheessa, 6 päättyi, että Kokoojakadun varrelle sijoitetusta rakennusoikeudesta tehdään ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaa käsittelyvaihetta tarkemmat suunnitelmat havainnekuvineen ja tarkempine kaavamääräyksineen siten, että tämä uudisrakentaminen toteutuu yhtenäisenä ja hyvin Ruukinrannan muuhun rakentamiseen sopivana erillisten tai kytkettyjen pientalojen alueena.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Jukka Anttila
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja