



Asianumero
Aluenumero

3509/10.02.03/2011
250100

Ruukinranta-Tarvaspää

17. kaupunginosa, Laajalahti

Korttelit 17070 - 17085, erityis-, katu-, liikenne-, luonnonsuojelu-, vesi- ja virkistysalueet

51. kaupunginosa, Leppävaara

Liikennealueet

Asemakaava

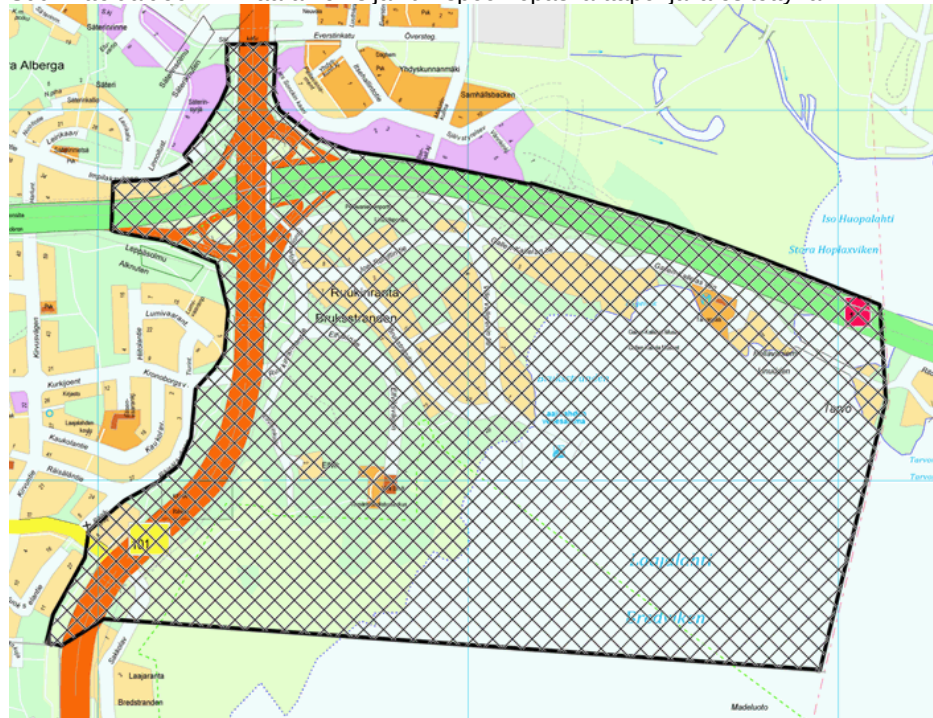
Asemakaavan selostus

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

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Laajalahden, Turunväylän ja Kehä I:n välissä. Alueen pinta-ala on noin 2,2 km²..

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



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

SISÄLLYSLUETTELO**Sivu**

1	TIIVISTELMÄ.....	5
1.1	Alueen nykytila.....	5
1.2	Mitoitus.....	5
1.3	Asemakaavan sisältö.....	5
2	LÄHTÖKOHDAT.....	5
2.1	Suunnittelutilanne.....	5
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
2.1.2	Maakuntakaava.....	7
2.1.3	Yleiskaava.....	7
2.1.4	Asemakaava.....	8
2.1.5	Rakennusjärjestys.....	8
2.1.6	Kiinteistörekisteri ja tonttijako.....	8
2.1.7	Rakennuskiellot.....	8
2.1.8	Pohjakartta.....	8
2.2	Selvitys alueesta.....	8
2.2.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
2.2.2	Maanomistus.....	8
2.2.3	Rakennettu ympäristö.....	9
2.2.4	Luonnonolosuhteet.....	10
2.2.5	Suojelukohdeet.....	12
2.2.6	Ympäristön häiriötekijät.....	12
3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	13
3.1	Osallisten tavoitteet.....	13
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	13
4.2	Mitoitus.....	13
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	13
4.3.1	Maankäyttö.....	13
4.3.2	Liikenne.....	14
4.4	Ympäristön häiriötekijät.....	15
4.5	Nimistö.....	15
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15
7	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	16
7.1	Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset.....	16
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	16
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	17
7.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	18
7.5	Käsittelyvaiheet.....	18

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake, lisätään ehdotusvaiheessa
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Alueen liikenteellinen sijainti tavoiteverkossa
Liite 4	Katukartta
Liite 5	Ohjeelliset poikkileikkaukset
Liite 6	Havainnekuva
Liite 7	Ruukinrannan nimistö

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Valmisteluaineistoon kuuluu asemakaava (kartta), selostus liitteineen

Meluselvitys Ruukinranta-asetakaava-alueelle
SITO 2011

Ruukinranta - Tarvaspää selvitys rantaraitin linjausvaihtoehtoista
Arkkitehtitoimisto Inkeri Makkonen 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

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 koko alueen suojaaminen melulta ja muilta liikenteen päästöiltä. Alueella sijaitsevat mm. Tarvaspään museoniemi ja Villa Elfvik sekä Pietari Suuren maa- ja merilinnoitukseen kuuluneita linnoituslaitteita 1900-luvun alusta.

1.2 Mitoitus

Rakentamisen mitoituksessa on lähtökohtana olemassa olevan omakotialueen ehdoilla tapahtuva täydennysrakentaminen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,2 km². Nykyisten rakennusten kerrosala on noin 17 000 k-m². Asemakaavassa esitetty uusi rakennusoikeus on noin 35 000 k-m².

1.3 Asemakaavan sisältö

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.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Tavoitteita on tarkistettu 13.11.2008.

Suunnittelualueetta koskevat lähinnä seuraavat kohdat.

4.3 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia

asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

4.4 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Näillä tarkoitetaan kulttuuriympäristöä ja luonnonperintöä koskevia viranomaisien laatimia valtakunnallisia inventointeja, jotka perustuvat riittävän laajalaiseen valmisteluun. Tätä päätöstä tehtäessä ovat olemassa seuraavat inventoinnit: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto, mietintö 66/1992), Valta-kunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) ja Valtakunnallisesti merkittävät esihistorialliset suojelualuekokonaisuudet (Sisäasiainministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto, tiedotuksia 3/1983).

4.6 Helsingin seudun erityiskysymykset

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakenttämistä. Alueidenkäytön suunnittelulla tuetaan olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen.

Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Helsingin seudun liikennejärjestelmää tulee kehittää koko seudun kattavan liikennejärjestelmäsuunnitelman avulla siten, että se hillitsee ilmastonmuutosta sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

2.1.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaava kaavan marraskuussa 2006 ja se on lainvoimainen korkeimman hallinto-oikeuden 15.8.2007 tekemän päätöksen jälkeen.

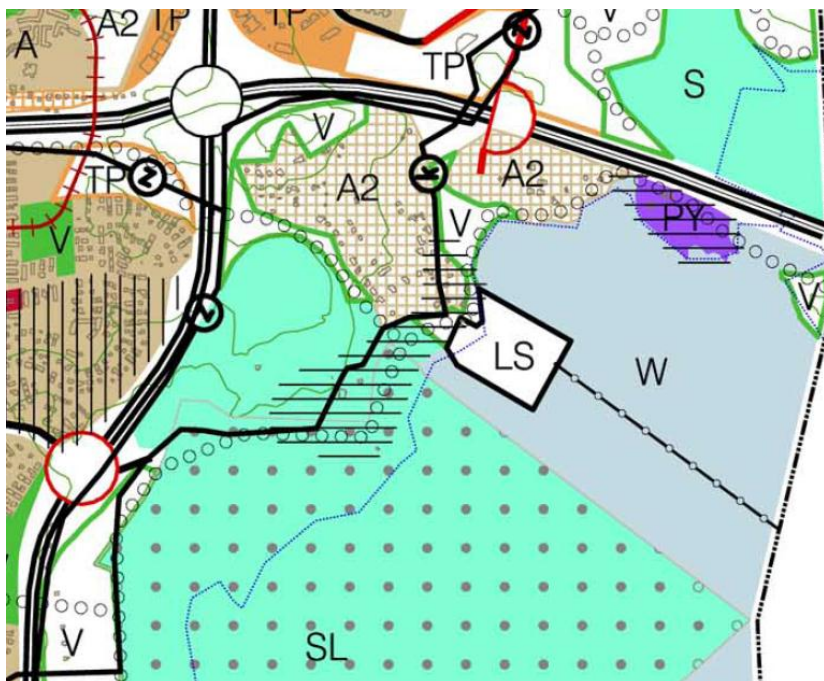
Suunnittelualue sisältää taajamatoimintojen aluetta, luonnonsuojelualuetta, Natura 2000 verkostoon kuuluvaa aluetta, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä kohteen (Tarvaspää), maakaasun runkoputkilinjan (k), voimalinjan (z).



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), Natura 2000 verkostoon kuuluvaa aluetta (pisterasteri), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), satama-aluetta (LS), vesialuetta (W), kyläkuvalisesta tai maisemakuvalisesta arvokasta aluetta (vaakaviivoitus), virkistysyhteyden (ympyräketju), maakaasulinjan (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 Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Kaava-alueelle laaditaan tonttijako kaavan vahvistuttua.

2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella on rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:2000 on Espoon kaupungin kiinteistöpalvelukeskuksen kaupunkimittausyksikön laatima ja se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on laadittu Espoon kaupungin vektorimuotoiselle pohjakartalle.

2.2 Selvitys alueesta

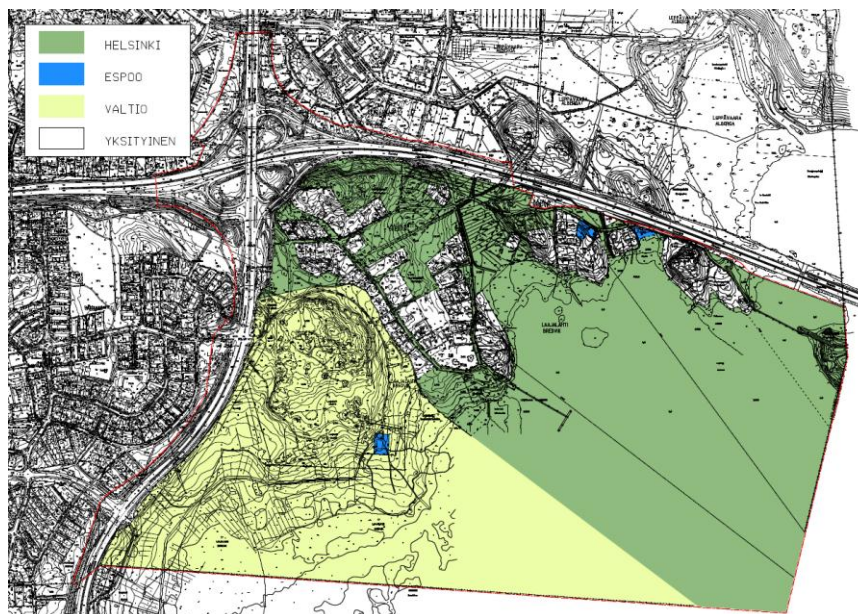
2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pohjoislaidalla on Turunväylä ja länsilaidalla Kehä I. Idässä alue ulottuu Helsingin kaupungin rajalle saakka. Alueen pinta-ala noin 2,2 km², josta noin puolet on vesialuetta.

Alueen lounaisosa on luonnonsuojelualuetta. Rakennettu ympäristö sijoittuu pääosin alueen pohjoislaidalle. keskellä aluetta on venesatama.

2.2.2 Maanomistus

Suurin maanomistaja on Helsingin kaupunki, toiseksi suurin on Senaatti-kiinteistöt (valtio). Rakennetut palstat ovat pääosin yksityisomistuksessa.



2.2.3

Rakennettu ympäristö**Maankäyttö**

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

Alue palstoitettiin Turun rautatien valmistuttua Alberga Villastadin osana 1900-luvun alkuvuosina. Osa palstoituksesta on edelleen rakentamatta. Turun moottoritietyömaa leikkasi 1957 Ruukinrannan eroon Leppävaarasta ja Kehä I erotti alueen Laajalahden pientaloalueesta.

Alueella on 69 asuntoa ja sen rakennettu kerrosala 17 000 k-m².

LiikenneAjoneuvoliikenne

Alue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen Kehä I:n itäpuolella ja Turunväylän eteläpuolella. Alueelta onkin hyvät liikenneyhteydet sekä Kehä I:lle että Turunväylälle. Eritasoliittymät Leppä- ja Vermonsolmu on rakennettu tiesuunnitelmien mukaan.

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

Syksyn 2010 liikennelaskentojen mukaan Turunväylän liikennemäärä oli noin 38 400 ajon/vrk, Kehä I:n välillä Kalevalantie Säterinkatu noin 47 200 - 82 000 ajon/vrk, Ruukinrannantien noin 700 ajon/vrk, Joel Rundtin tien noin 600 ajon/vrk ja Vermonsolmun sillan kohdalla noin 1200 ajon/vrk.

Kävely ja pyöräily

Alue on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Kehä I:n varressa kulkee pohjois-eteläsuuntainen pääraitti. Helsingistä tuleva itä-länsisuuntainen pääreitti tulee erillistä siltaa pitkin Pellavaniemen kärkeen, josta reitti jatkaa Gallen-Kallelan tietä Joel Rundtin tielle ja siitä Ruukinrannantielle ja Kehä I:n ali.

Lisäksi alueen eteläosassa on jo rakennettu ulkoilutieyhteyksiä.

Julkinen liikenne

Kehä I:llä liikennöi useita bussilinjoja, joilla pääsee mm. Leppävaaraan, Otaniemeen, Tapiolaan, Lintuvaaraan, Myyrmäkeen, Vantaankoskelle, Westendiin, Itäkeskukseen ja lentoasemalle. Kehä I:n pysäkit sijaitsevat Säterinsolmun, Ruukinrannantien ja Turvesuontien liittymien 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 Karamalmille. Lähimmät pysäkit sijaitsevat kuitenkin vasta Itsehallintotien ja Tarvaspääntien kiertoliittymän tuntumassa.

Palvelut

Alueella toimii Gallen-Kallelan museo, Espoon kaupungin ympäristövalistuskeskus Villa Elfvin luontotalo ja Villa Åkerblomin kokous- ja juhlatila

Väestö ja työpaikat

Alueella asuu noin 217 asukasta, työpaikkoja on muutama Gallen-Kallelan museossa, Villa Elfvikissä ja Villa Åkerblomissa

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kunnallinen viemäri ja vesijohto.

2.2.4

Luonnonolosuhteet

Kaava-alueen lounaisnurkka kuuluu 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 Elfvikin 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, viik-sisiippoja (isoviikisiippa/viiksisiippa, 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 suojelualueelta 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.

Linnustoselvityksen 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.

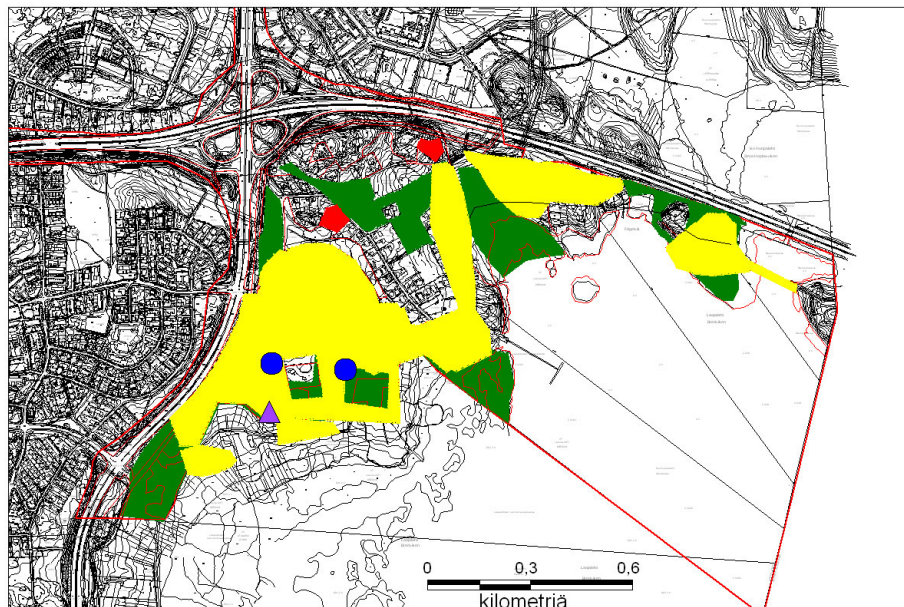
Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, lajille sopivaa metsää on Villa Elvikin lähistöllä oleva kuusimetsä.

Sudenkorentoselvityksessä Laajalahden kalliolammilla havaittiin erityissuojeltua eteläntönkorentoa, jonka elinpaikat tulee säilyttää sellaisinaan. Eteläntönkorento 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 Elfviin luoteispuolella oleva metsäalue
- Keltamataran esiintymispaikka (violetti kolmio)

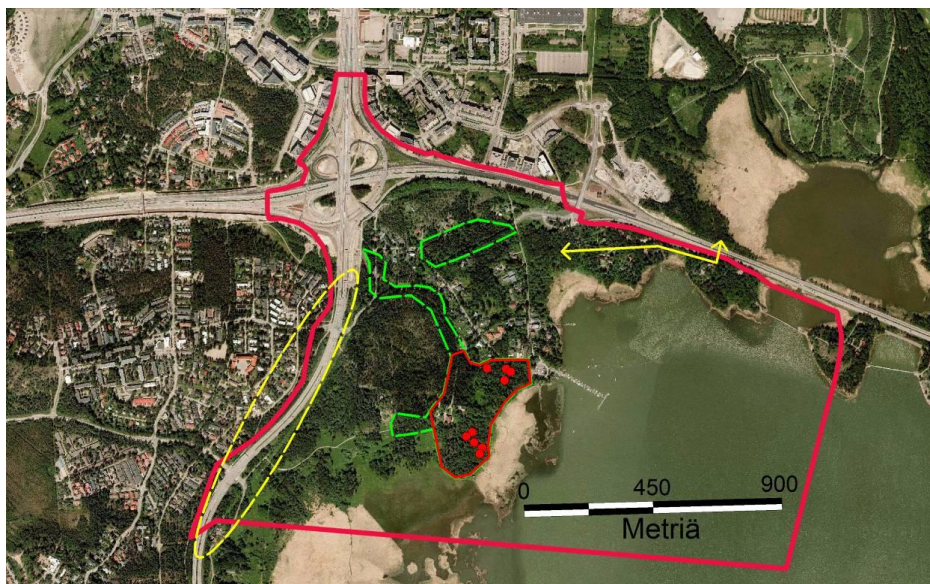
Luokka III

- Kasvillisuusselvityksessä luonnon monimuotoisuuden kannalta säilytettäväksi suositellut alueet.
- Muut lepakoalueet
- 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 lepakot voivat lisääntyä. Alueen rakentaminen saattaa heikentää siippalajien ruokailualueita, mutta rakentamisen ollessa väljää, vaikutukset pohjanlepakoihin on todennäköisesti vähäisemmät. Jos alue säilyttää runsaspuustoisien 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).

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 sekä Kehä I:n ja Elfvikintien välisessä Elfvikin metsässä. Myös muinaismuistolailla suojeltu Bredvikin keskiaikaisen kylän tontti sijaitsee Elfvikinmetsään etelälaidalla, osittain Laajalahden luonnonsuojelualueella. Gallen-Kallelan museo ympäristöineen Tarvaspäässä on suojeltu rakennussuojelulailla.

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 miljöö on kulttuurihistoriallisesti ainutlaatuinen. Merkittävimmät huviloista ovat Tarvaspää ja Villa Elfvik.

Muut alueen rakennukset ovat jälleenrakennuskauden yhdenperheentaloja, jotka ovat Espoossa väistynä 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-aluetta pohjoisessa ja lännessä.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan tavoite on olemassa olevan pientaloalueen yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen samalla huomioiden alueen historialliset ja luontoarvot. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa rantaraitin rakentaminen Laajalahden rantaa pitkin Tarvon saaren kautta Munkkiniemeen.

3.1 Osallisten tavoitteet

Asemakaavan käsittelyssä noudatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä menettelyä (liite 2). Mahdollisia mielipiteitä, muistutuksia ja kannanottoja ja lausuntoja selostetaan kohdassa 7.4

Asukasmielipiteet huomioidaan laajamittaisesti valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen.

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 lisää- 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 2,2 km².

Asemakaavan myötä koko alueen rakennusoikeudeksi tulee noin 52 000 k-m².

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Alueelle muodostuu täydennysrakentamistavoitteen seurauksena erillispientalokortteleita (AO), asuinpientalokortteleita (AP) ja yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli (AL)

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

AP-kortteleissa e on 0,25 tai 0,30 ja suurin sallittu kerrosluku II. Kortteleihin voi rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.

AL-korttelissa e on 0,30 ja suurin sallittu kerrosluku II. Asuntojen määrää ja käyttötarkoitusten keskinäistä suhdetta ei ole määrätty.

Villa Elfviikin tontti on merkitty suojeltujen yleisten rakennusten korttelialueeksi Y/s. Rakennusten, istutusten, pihan rakenteiden ja muun ympäristön korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisten lausunto. Uudisrakentaminen sallitaan vain kaavakartassa osoitetuille rakennusaloille ja rakennusten suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä museoviranomaisten 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 pyydetty museoviranomaisten lausunto. Uudisrakentaminen sallitaan vain kaavakartassa osoitetuille rakennusaloille ja rakennusten suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä museoviranomaisten kanssa.

Suojeltavat rakennukset on merkitty kolmeen eri suojelukategoriaan. Sekä sisätiloiltaan, että ulkoasultaan suojeltavat rakennukset (sr-1), Ulkoasultaan suojeltavat rakennukset (sr-2), sekä säilytettävät rakennukset (sr/ur). (Rakennussuojelulla suojeltuja Gallen-Kallelan museon rakennuksia ei ole erikseen merkitty suojelluiksi.)

Virkistysalueet

Vanhon metsien suojeluohjelmaan esitettyä aluetta sisältävälle virkistysalueelle on annettu merkintä VL/sl: Lähivirkistysalue, joka sisältää luontokokonaisuuden, jonka säilyminen on ensiarvoisen tärkeää luonnon monimuotoisuuden kannalta. Kaikista toimenpiteistä alueella tulee olla yhteydessä ympäristöviranomaisiin.

Sekä muinaismuistoja, että vanhojen metsien suojeluohjelmaan esitettyä aluetta sisältävälle virkistysalueelle on annettu merkintä VL/sm/sl: Muinaismuistoja sisältävä lähivirkistysalue, joka sisältää myös luontokokonaisuuden, jonka säilyminen on ensiarvoisen tärkeää luonnon monimuotoisuuden kannalta. Kaikista toimenpiteistä alueella tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin ja ympäristöviranomaisiin.

Erityisalueet

Muinaismuistoja, sisältävälle suojaviheralueelle on annettu merkintä EV/sm: Muinaismuistoja sisältävä lähivirkistysalue. Kaikista toimenpiteistä alueella tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

Luonnonsuojelualueet

Laajalahden luonnonsuojelualueeseen kuuluva kaava-alueen osa on merkitty myös asemakaavassa luonnonsuojelualueeksi.

Alueen miljö

Tiivistyvä pientaloalue pyritään säilyttämään miljööltään entisenlaisena vehreänä merellisenä asuinalueena. Laajat suojelualueet pysyvät ennallaan.

4.3.2 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Alueen liikenneverkko muodostuu pääteistä Kehä I:stä ja Turunväylästä. Kaava-alueelle on suunniteltu kaksi eritasoliittymää. Leppäsolmu on jo toteutettu, Laajalahdensolmu, joka sijaitsee Kehä I:llä Turvesuontien liittymän kohdalla, on vasta suunnitteluvaiheessa. Lisäksi Kehä I:n yli on suunniteltu Kurkijoentien risteysilta, joka yhdistää Laajalahden (Kurkijoentien) ja Ruukinrannan (Laatokantien) toisiinsa. Lisäksi kaava-alue rajautuu Vermonsolmun eritasoliittymään Turunväylälle. Kehä I:n ja Turunväylän ratkaisut perustuvat tehtyihin tiesuunnitelmiin.

Uusi Laatokantien kokoojakuu johdetaan keskeisesti alueen läpi, jolloin Joel Rundtin tie jää tonttikaduksi. Lisäksi alueelle on esitetty useita muita tonttikatuja.

Vuoden 2030 liikenne-ennusteen mukaan Turunväylän liikennemäärä on noin 83 500 ajon/vrk, Kehä I:n noin 75 800 ajon/vrk, kokoojakuuyhteyden noin 3000 ajon/vrk, Vermonsolmun sillalla noin 2 500 ajon/vrk ja Kurkijoen risteysillalla noin 500 ajon/vrk.

Kehä I on kaava-alueen kohdalla erikoiskuljetusten reitti. Suunnitelman mukaan enintään 5,5 m korkeat kuljetukset voivat tulevaisuudessa käyttää Kehä I:n ajoratoja. Eritasoliittymien kohdalla 5,5 - 7,0 m korkeat kuljetukset ohjataan rampeille ja Kurkijoentien risteys sillassa on varattu sillan reuna-aukkoon erikoiskuljetuksia varten kulkureitti.

Kävely ja pyöräily

Alue on hyvin saavutettavissa pyörällä. Pyöräilyn laatukäytävät 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.

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 viisi yleiselle pysäköinnille varattua aluetta, jotka palvelevat myös Villa Elfvikin, venesataman ja Tarvaspään kävijöitä. Gallen-Kallelan tien itäpäähän ja pysäköintialueen mitoituksessa on huomioitu museovieraita kuljettavien bussien kääntäminen kadun päässä. Asuinkortteleiden ja liiketilan pysäköinti tapahtuu kyseisillä korttelialueilla.

Joukkoliikenne

Kehä I:n ja Turunväylän lisäksi joukkoliikenteen liikennöinti on mahdollistettu Kokoojakadulla. Kokoojakadun bussipysäkit on suunniteltu ajoradalla oleviksi hidastepysäkeiksi.

4.4

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle on tehty alustava meluselvitys (Sito, 12.2.2011). Selvityksen mukaan ennustetilanteessa vuonna 2030 lähellä Turunväylää ja Kehä I:stä melutasot nousevat niin korkeiksi, että teiden läheisyyteen ei suositella asuinrakentamista. Asuinalueiden suojaamiseksi melulta tarvitaan lisää meluesteitä, kuten meluaitoja. Kaavan ehdotusvaiheessa tutkitaan tarkemmin melusuojaus rakennuksin ja meluestein.

Kaava-alueelle on myös tehty alustava ilmanlaatuselvitys (Sito, maaliskuu 2011). Selvityksessä on tutkittu typen oksidien (NO_x), typpidioksidin (NO_2), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) ja hengitettävien hiukkasten (PM_{10}) leviämistä. Selvityksen mukaan kaikki raja-arvoihin verrannolliset pitoisuudet jäävät alle raja-arvojen.

4.5

Nimistö

Ruukinrannan asemakaavassa säilyvät vakiintuneet kadunnimet, kuten Ruukinrannantie ja Ville Vallgrenin tie. Uusi kokoojakatu saa nimen Laatokantie – Ladogavägen, joka täydentää Laajalahden 1946 alkunsa saanutta Karjala-aiheista kaavanimistöä. Kaavassa nimetään myös viheralueet (mm. Elfvikinmetsä, Laajalahdenranta, Tarvo), samoin ulkoilutiet, sillat ja alikulut. Uudetkin kaavanimet perustuvat ensisijaisesti Ruukinrannan perinteiseen paikannimistöön ja historiaan. Nimistösuunnitelman tarkat perustelut esitetään selostuksen liitteessä 7, Ruukinrannan nimistö.

5

ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Asemakaavaratkaisun vaikutukset arvioidaan ehdotusvaiheessa.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2) on päivätty 10.6.2010 ja muutettu 21.2.2013.

7.3

Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Lähtökohdat ja tavoitteet

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. Päättös 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 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Noudatetaan Ruukunranta-Tarvaspään 10.6.2010 päivättyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

7.5 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 on nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti.
2.10.2013	Kaupunkisuunnittelulautakunta järjestää asemakaavasta asukastilaisuuden Laajalahden koululla.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Jukka Anttila
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö