



Asianumero 2993/10.02.03/2016
Aluenumero 250100

Ruukinranta-Tarvaspää

Asemakaava

17. kaupunginosa, Laajalahti

Korttelit 17076 - 17078, 17082, 17083

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostus, joka koskee **16. päivänä syyskuuta 2013 päivättyä ja 10.10.2018 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6647.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Laajalahden, Turunväylän ja Kehä I:n välissä. Alueen pinta-ala on noin 88 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	Suojelukohteet.....	13
2.2.6	Ympäristön häiriötekijät.....	13
3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	14
3.1	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	14
3.3	Osallisten tavoitteet	14
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	15
4.2	Mitoitus	15
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	15
4.3.1	Maankäyttö.....	15
4.3.2	Liikenne.....	16
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 suojelukohteet	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	23
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	24
7.4	Käsittelyvaiheet	25

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake
Liite 2	Havainnekuva
Liite 3	Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset
Liite 4	Melukuvat

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Valmisteluaineistoon kuuluu asemakaava (kartta), selostus liitteineen

Meluselvitys Ruukinranta-asemakaava-alueelle
SITO 2011

Ruukinranta-Tarvaspää asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma
Ramboll Finland Oy

Rinnakkaistien ja Kurkijoensillan vertailut (2017)

Ruukinranta - Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen
Arkkitehtitoimisto Inkeri Makkonen 2011

Ruukinranta - Tarvaspää Selvitys rantaraitin linjausvaihtoehdoista
Arkkitehtitoimisto Inkeri Makkonen 2011

Espoon Ruukinrannan luontoselvitykset 2009
Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Bathouse Oy 2009

Ruukinrannan liito-orava ja lepakkoselvitys 2013
Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2013

Ruukinrannan liito-oravaselvitys 2017
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2017

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 asemakaavoituksen Laajalahden Lintuvesi -nimisen Natura 2000 -alueen luontoarvoihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnista
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2017

Lahokaviosammalen inventointi Espoon Ruukinrannan alueella
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2017

Lahokaviosammalen inventointi Espoon Elfvikinmetsän alueella
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2018

Ruukinrannan Lahokaviosammaleesiintymän suojelusuunnitelma
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2018

Luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen,
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös
UUDELY/2962/2018 (Lahokaviosammaleen siirtäminen) 8.6.2018

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..

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tavoitteena on Ruukinrannan alueen tiivis ja matala lisärakentaminen samalla huolehtien historiallisten rakennusten, muinaismuistojen 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 88 ha. Nykyisten rakennusten kerrosala on noin 8 800 k-m². Asemakaavassa esitetty uusi rakennusoikeus on noin 15 600 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 Elfvikin metsän ja Natura-alueen sisältävä kaava-alueen lounaisosa on vuonna 2016 liitetty Lahdenpohjan asemakaavaan (alue 221800). Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaava 22.1.2018 Päätöksestä on valitettu hovioikeuteen.

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

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 3.4 - 5.5.2017

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen rakennussuojelumääräyksiä tarkistettiin. Tarkistusten kohteena oleville maanomistajille tarjottiin MRA 27 §:n mukaisesti mahdollisuus tulla kirjallisesti kuulluksi muutosten johdosta 8.1. – 29.1.2018.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus myönsi 8.6.2018 luvan alueelta löydetyn, luonnonsuojelulla suojellun lahokaviosammalesiintymän siirtämiseen. Päätöksestä on valitettu Helsingin hovioikeuteen. Oikeuden lopullisella päätöksellä on merkittävä vaikutus kaavan kokoojakaturatkaisuun. Päätöksen vaikutusalue on rajattu nyt hyväksyttävän kaavan ulkopuolelle.

Yksi kolmesta Tarvaspään museokorttelin maanomistajista on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen esittänyt uutta ratkaisua korttelin maankäytölle. Asian perusteellisen selvittämisen varmistamiseksi kortteli on jätetty nyt hyväksyttävän kaavan ulkopuolelle.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueita 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.

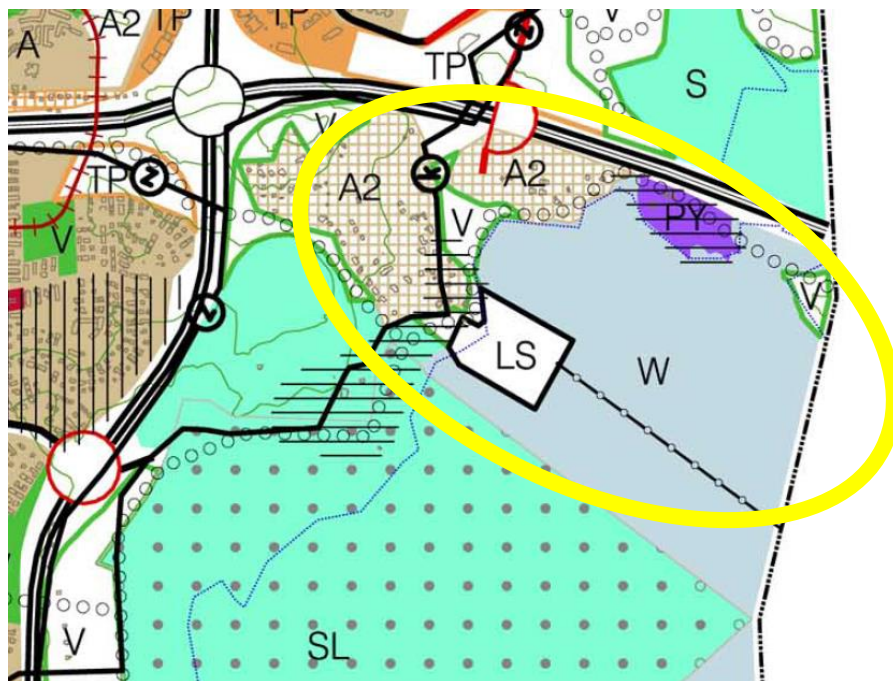
Maakuntakaavassa suunnittelualue on vesialuetta ja taajamatoimintojen aluetta, joka sisältää maakaasun runkoputkilinjan. Tarvaspää on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.



2.1.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden 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 (vaakaviivoitus), virkistysyhteyden (ympyräketju), maakaasu-linjan (k) 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 tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

2.1.9 Pohjakartta

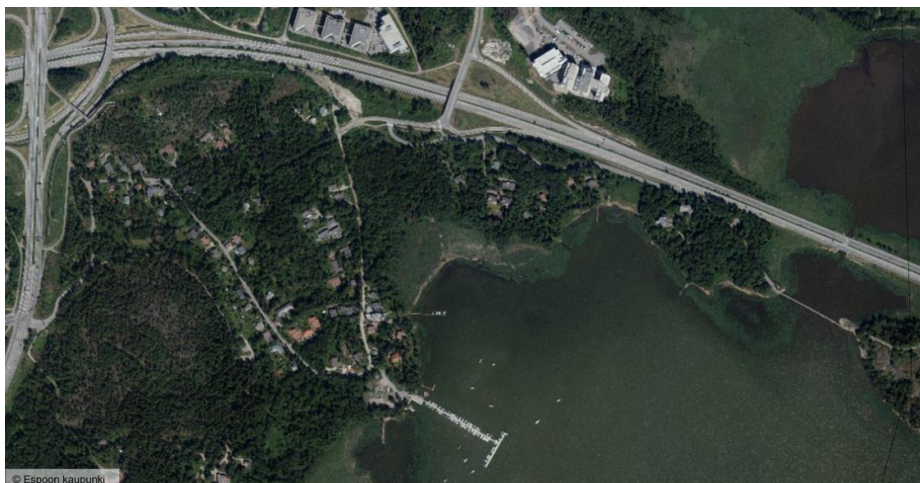
Pohjakartta mittakaavassa 1:2000 on Espoon kaupungin teknisen keskuksen kaupunkimittausyksikön laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

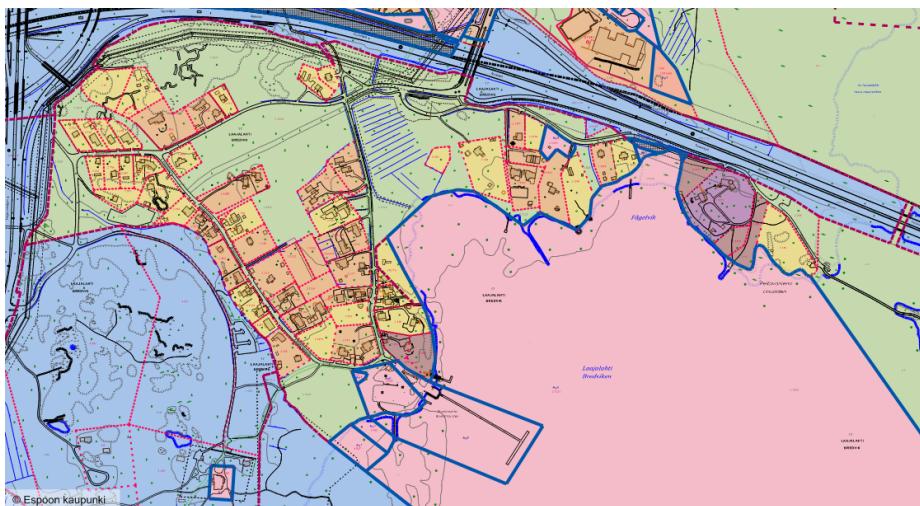
Suunnittelualueen pohjoislaidalla on Turunväylä ja länsipuolella Kehä I. Idässä alue ulottuu Helsingin kaupungin rajalle saakka. Etelässä kaava-alue rajoittuu vanhojen metsien suojeluohjelmaan sisältyvään Elfvikin metsään ja Laajalahden lintuvesiensuojeluohjelman alueeseen. Aivan etelärajan tuntumassa on myös Laajasalon luonnonsuojelualue ja Natura-alue. Alueen pinta-ala on noin

88 ha, josta noin 70 % on vesialuetta. Alueella on venesatama, 34 omakotitaloa ja noin 100 asukasta. Rakennusten kerrosala on yhteensä noin 8 800 k-m².



2.2.2 Maanomistus

Suurin maanomistaja alueella on Helsingin kaupunki (vihreä), Espoo omistus muodostuu lähinnä vesialueista (punainen). Rakennetut kiinteistöt ovat pääosin yksityisomistuksessa.



2.2.3 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue palstoitettiin Turun rautatien valmistuttua 1903 osana Alberga Villastadia. Osa palstoituksesta on edelleen rakentamatta. Alueella on 34 rakennettua kiinteistöä kerrosalaltaan yhteensä noin 8 800 k-m².

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella on noin 100 asukasta. Tilausravintolana toimivassa Villa Åkerblomissa, venesataman vieressä on muutama työpaikka.

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 (Vernonsolmu).

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön liikenneverkko koostuu kokoojakatumaista yhteydestä, joka muodostuu Ruukinrannantiestä ja Joel Rundtin tiestä, jotka puolestaan yhdistävät Kehä I:n ja Vernonsolmun alueeseen. Lisäksi alueella on tonttikatuja, kuten venesatamaan johtava lenkkikatu Ruukinrannantie / Ville Vallgrenin tie ja Gallen-Kallelan tie, joka johtaa Tarvaspähän.

Keskimääräiset arkvuorokausiliikennemäärät ovat esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva. Nykytilan liikennemäärät (ajon/vrk).



Kuva: Pääkaupunkiseudun pyöräilykartta 2016.

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 Ruukirannantielle ja Kehä I:n ali. Lisäksi Ville Vallgrenin tien kohdilta lähtee pyöräilyn laatureitti kohti pohjoista alittaen Turunväylän ja jatkaen siitä kohti Leppävaaraa. Lisäksi alueen eteläosassa on jo rakennettuja ulkoilutieyhteyksiä.

Julkinen liikenne

Bussit liikennöivät Kehä I:stä ja Turunväylää pitkin. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Kehä I:llä Ruukirannan liittymän tuntumassa ja Leppäsolmussa. Lähimmät Perkkään pysäkit sijaitsevat Itsehallintotien ja Tarvaspääntien kiertoliittymän tuntumassa.

Palvelut

Villa Åkerblom toimii kokous- ja juhlatilana.

Yhdyskuntatekninen huolto

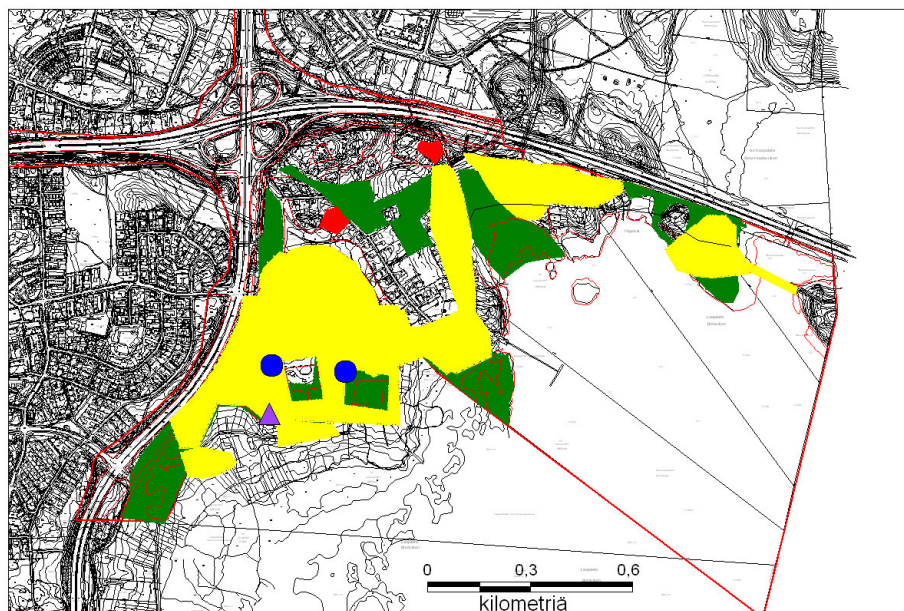
Alueella on kunnallinen viemäri ja vesijohto.

2.2.4**Luonnonolosuhteet**

Kaava-alueen eteläosa koostuu vesialueesta ja järviruokokasvustosta. Itäosan Tarvon saari on pääosin lehtipuuvaltaista kallioaluetta. Alueen keskivaiheilla, Turunväylän ja Gallen-Kallelan tien välissä on tuore lehtopuulehto. Ville Vallgrenin tien itäpuolinen rantalaakso on lehtomaista lehtipuukangasta. Elfvikin tien ja Elfvikinajan välissä on kaistale sekametsäistä tuoretta kangasta, jonka keskivaiheilta on löydetty luonnonsuojelulailta suojeltu Lahokaviosammaleesiintymä. Venesataman länsipuolella, Ruukirannantien eteläpuolella on palanen vanhojen metsien suojeluohjelmaan kuuluvaa aluetta. Alueella on lepakoita ja liito-oravia.

Asemakaavan valmisteluaineiston alueelle on tehty luontoselvitys (Espoon Ruukirannan luontoselvitykset 2009 / Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Bathouse Oy 2009). Selvityksessä annettiin seuraavat maankäytön suositukset:

- **Luokka I**, ehdottomasti säilytettävät. Ympäristöä muuttavaa maankäyttöä ei sallita lainkaan.
 - Lepakoiden asuttamat rakennukset pihapiireineen (punaiset ympyrät)
 - Eteläntytönkorenon asuttamat lammikot (siniset ympyrät)
- **Luokka II**, arvokkaat luontoalueet, joiden säilyttämistä kokonaisuutena suositellaan (Maankäytössä tulisi huomioida alueen luontoarvon riittävä säilyminen).
 - Lepakoiden saalistusalueet ja kulkureitti
 - Metsälain kallio ja Elfvikin luoteispuolella oleva metsäalue
 - Keltamataran esiintymispaikka (violetti kolmio)
- **Luokka III**, luonnon monimuotoisuuden kannalta säilyttämisen arvoiset alueet (Maankäytössä suositellaan alueiden luonnon säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan).
 - Kasvillisuusselvityksessä luonnon monimuotoisuuden kannalta säilytettäväksi suositellut alueet.
 - Muut lepakkoalueet
 - Linnuston kannalta parhaat alueet
 - Suojelualueeseen rajautuvat osat suojavyöhykkeeksi

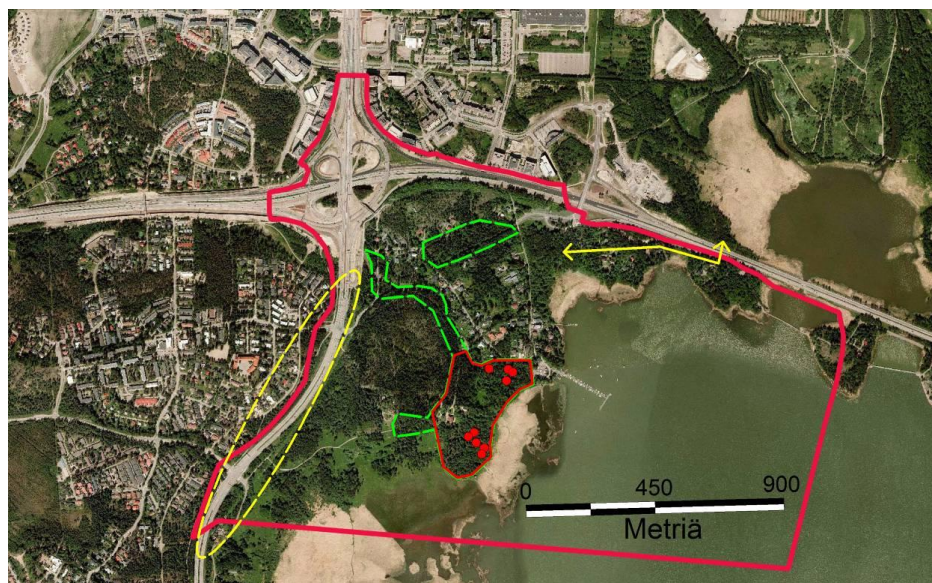


Maankäytön suositukset luokittain. I = punainen, sininen, II = keltainen, violetti, III = vihreä.

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 minimielin ympäristörajaus, 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.

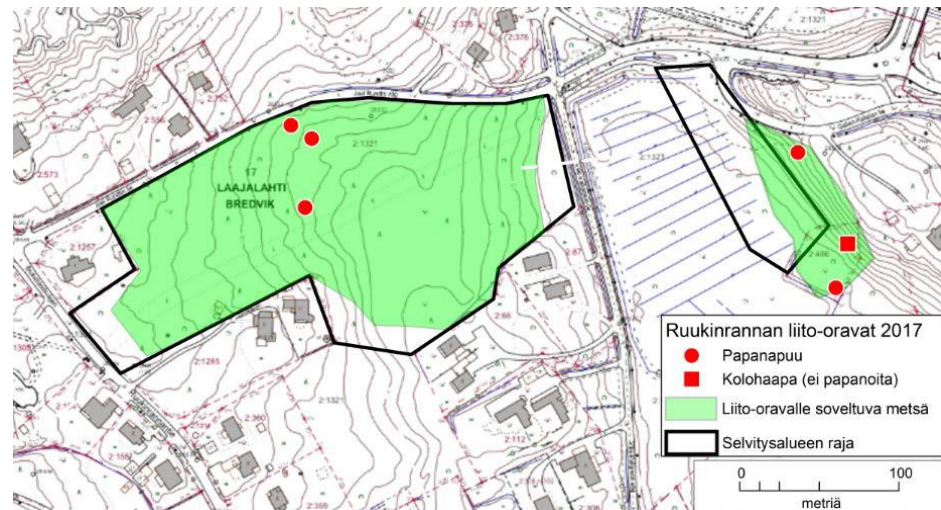
Lepakoita havaittiin kohtuullisesti ja Ruukinrannan alue on laajalti hyvin lepakoille soveltuvaa. Alueella on paljon vanhoja rakennuksia joissa lepakot voivat lisääntyä. Alueen rakentaminen saattaa heikentää siippalajien ruokailualueita, mutta rakentamisen ollessa väljää, vaikutukset pohjanlepakoihin 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).

Keväällä 2017 alueelle teetettiin vielä lisäselvitys alueen liito-oravista (Ruukinrannan liito-oravaselvitys 2017 / Ympäristösuunnittelu Enviro 2017).



Selvitysalueiden sijainti ja rajausta sekä liito-oravan jätöslöydöt Ruukinrannan alueella.

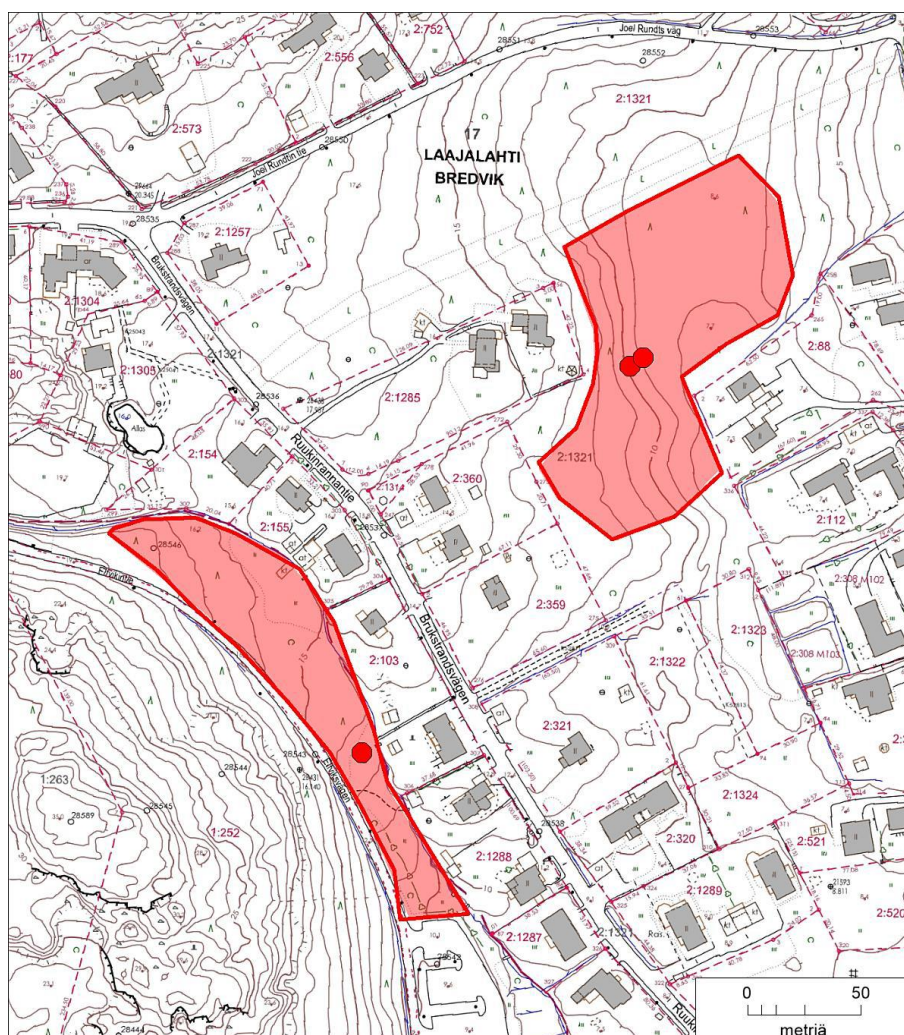
Espoon ympäristöyhdistyksen pyynnöstä keväällä 2017 tehdyllä maastokäynnillä löytyi itäisemmän alueen tuntumasta liito-oravan jätöksiä yhden järeän kuusen tyveltä. 24.5.2017 tehdyllä käynnillä löytyi papanoita lisäksi yhden muun kuusen tyveltä varsinaisen selvitysalueen ulkopuolelta (kuva 3). Löytöpaikan läheisyydessä on yksi kolohaapa. Itäisemmän selvitysalueen puusto on pääosin melko nuorta lehtipuustoa. Rinteellä sekä alueen itä- ja kaakkoispuolella kasvaa vanhempia koivuja, haapoja ja kuusia. Suurin osa itäisestä selvitysalueesta sopii melko huonosti liito-oravan elinalueeksi. Laji voi käyttää nuortakin lehtipuustoa ruokailuun.

Liito-oravan käyttämiä puita löytyi Ruukinrannan selvitysalueilta melko vähän ja papanat olivat pääosin vanhahkoja ja kuivia. Selvitysalueilta ei löytynyt liito-oravan käyttämiä kolopuita. Tulosten perusteella selvitysalueilta ei ollut rajattavissa liito-oravan ydinalueita.

Kaavaehdotuksen alueelta löydettiin vuonna 2018 kaksi luonnonsuojelulaila suojeltua Lahokaviosammaleesiintymää. Alueella tehtiin seuraavat selvitykset: Lahokaviosammaleen inventointi Espoon Ruukinrannan alueella, Lahokaviosammaleen inventointi Espoon Elfvikimetsän alueella, Ruukinrannan lahokaviosammaleesiintymän suojelusuunnitelma tekijänä Ympäristösuunnittelu Enviro. Läntinen esiintymä sijaitsee kaavaehdotuksen lähivirkistys alueella. Itäinen esiintymä ja sille sopiva metsäkuvio on keskellä kaavan asuinalueita.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 8.6.2018 myöntänyt Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselle luvan alueelta löydetyn, luonnonsuojelulaila suojellun lahokaviosammaleesiintymän siirtämiseen. Päätöksestä on valitettu Helsingin hovioikeuteen. Oikeuden lopullisella päätöksellä on merkittävä vaikutus kaavan kokoojakaturatkaisuun. Päätöksen vaikutusalue on rajattu nyt hyväksyttävän kaavan ulkopuolelle ja tuodaan hyväksyttäväksi oikeuden päätöksen jälkeen.

Oikeuden päätöksellä ei ole vaikutusta nyt hyväksyttävään kaavaan.



Lahokaviosammalen todetut kasvupaikat (punaiset ympyrät) Ruukinrannan–Tarvaspään asemakaava-alueella. Läntisempi on Elfvikintien kasvupaikka ja itäisempi Ruukinrannan kasvupaikka. Lahokaviosammalelle sopivat metsäkuviot on varjostettu punaisella.

2.2.5 Suojelukohteet

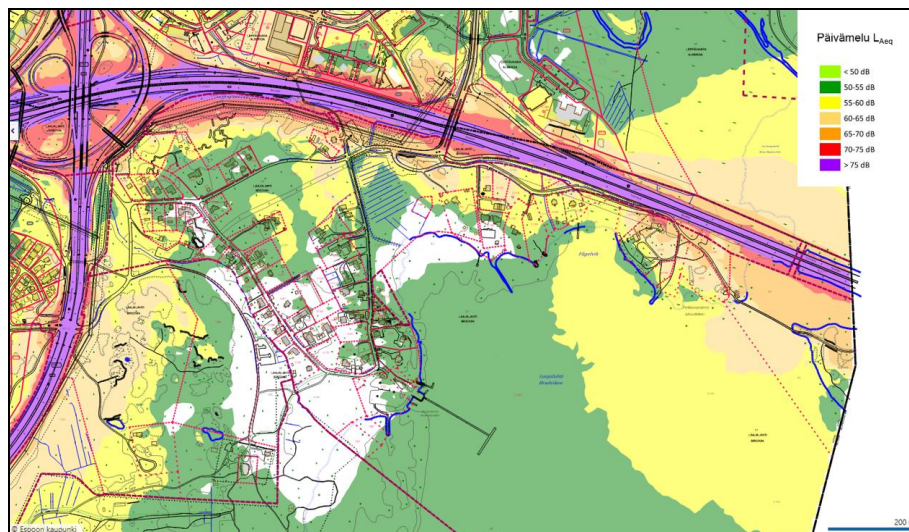
Valmisteluaineiston mukaisen kaava-alueen rakennuskannan historiallisista arvoista on tehty selvitys (Ruukinranta-Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen / Arkkitehtitoimisto Inkeri Makkonen 2011).

Nyt hyväksyttävän kaava-alueen yhdeksää 1900-luvun alun huvilarakennusta on tehdyssä selvityksessä esitetty suojeltavaksi.

Alueen etelälaidalla on venesatama, jonka läheisyydessä tiedetään sijainneen tiili- ja fajanssitehtaan ja jonka vesialueella on tehty mahdollinen hylkylöydös.

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.



Kuva. Päivämelutilanne vuonna 2017 (Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017).

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty tiivistä ja matalaa asuntoaluetta A2 ja virkistysaluetta. Venesatama on merkitty satama-alueeksi. Venesataman ympäristö 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 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 läpiajoon 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, onko 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

Asukastilaisuuksissa, annetuissa mielipiteissä ja muistutuksissa merkittävimmät esille nousseet asiat ovat rakennussuojelu, rantaraitti ja kokoojakatu. Rakennussuojelumääräyksiin suhtaudutaan kriittisesti. Rannassa kulkevaa rantaraittia ja kokoojakatulinjausta sekä puolustetaan, että vastustetaan.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavaehdotus on yleiskaavan mukainen.

Alueelle on osoitettu korkeintaan kaksikerroksista tiivistä ja matalaa lisä- ja täydennysrakentamista Kokoojakadun varteen on sijoitettu palvelurakennusten korttelialue.

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 88 ha.

Kokonaiskerrosala on noin 24 400 k-m².

Asemakaavan myötä koko alueen rakennusoikeus kasvaa noin 15 600 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 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).

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 on II ja rakennusoikeus 2000 k-m².

Virkistysalueet

Merenranta-alueet ja Elfviikin metsän viereinen puronvarsialue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Erityisalueet

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

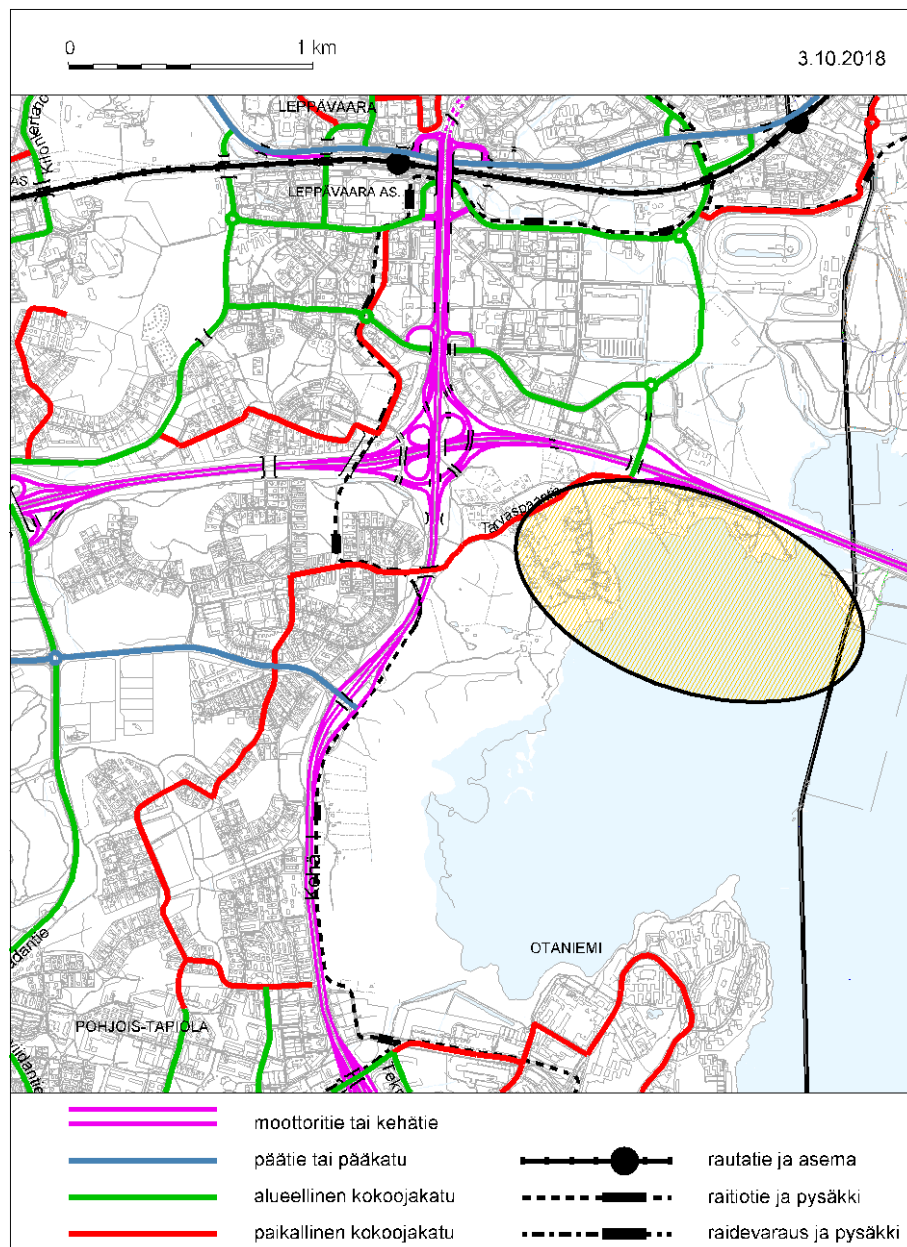
Luonnonsuojelualueet

Elfviikin vahojen metsien suojeluohjelman alueeseen sisältyvä metsikkö venesataman länsipuolella on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL).

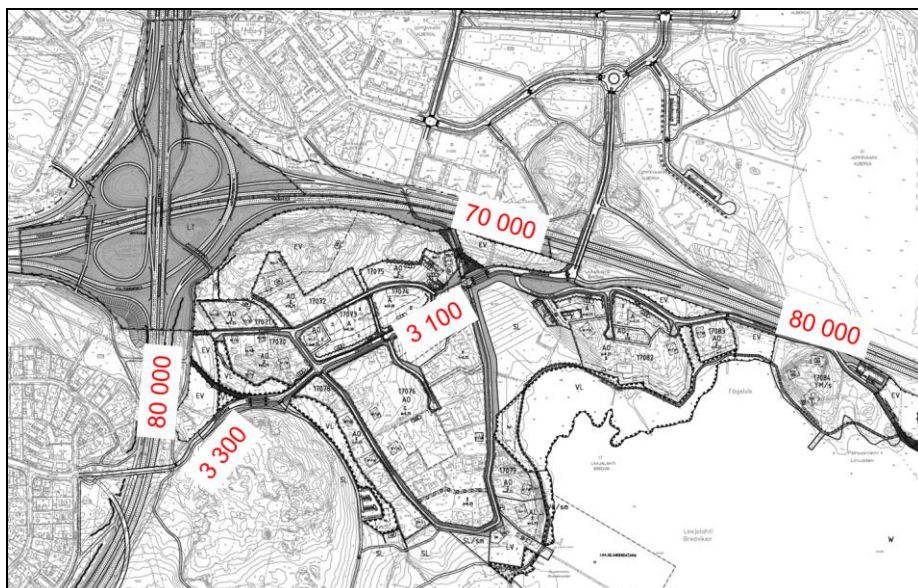
4.3.2 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Alueen katuverkko muodostuu kokoojakadusta Tarvaspääntiestä sekä tonttika-
duista Gallen-Kallelan tiestä, Isak Räsänen kujasta, Ville Vallgrenin tiestä ja
Ruukinnantiestä. Suunnitellusta uudesta kokoojakadusta Tarvaspääntiestä on
kaava-alueessa mukana vain Vermonsolmun ja Ville Vallgrenin tien välinen
osuus. Kokoojakadun loppuosan linjaus ratkaistaan myöhemmin hyväksyt-
tävissä kaavassa.



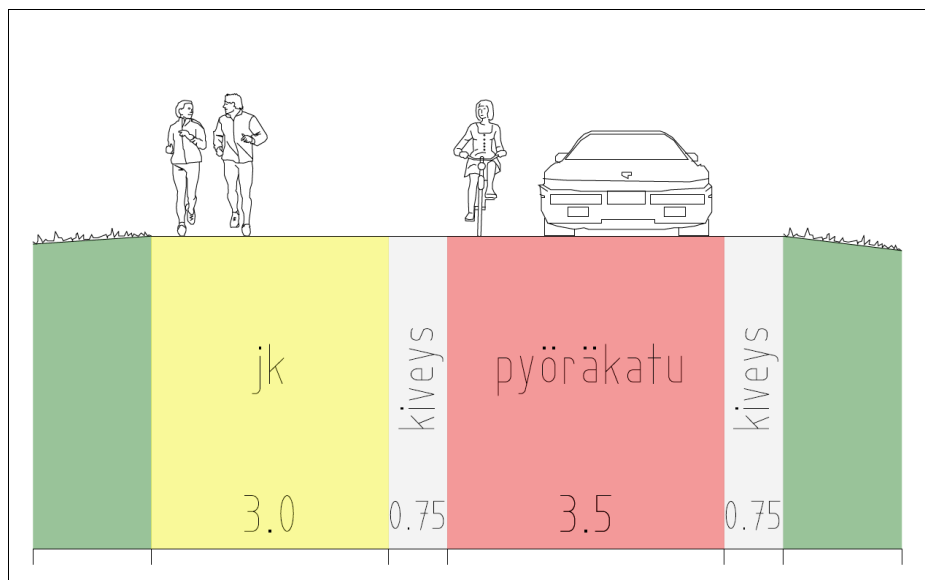
Kuva. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko.



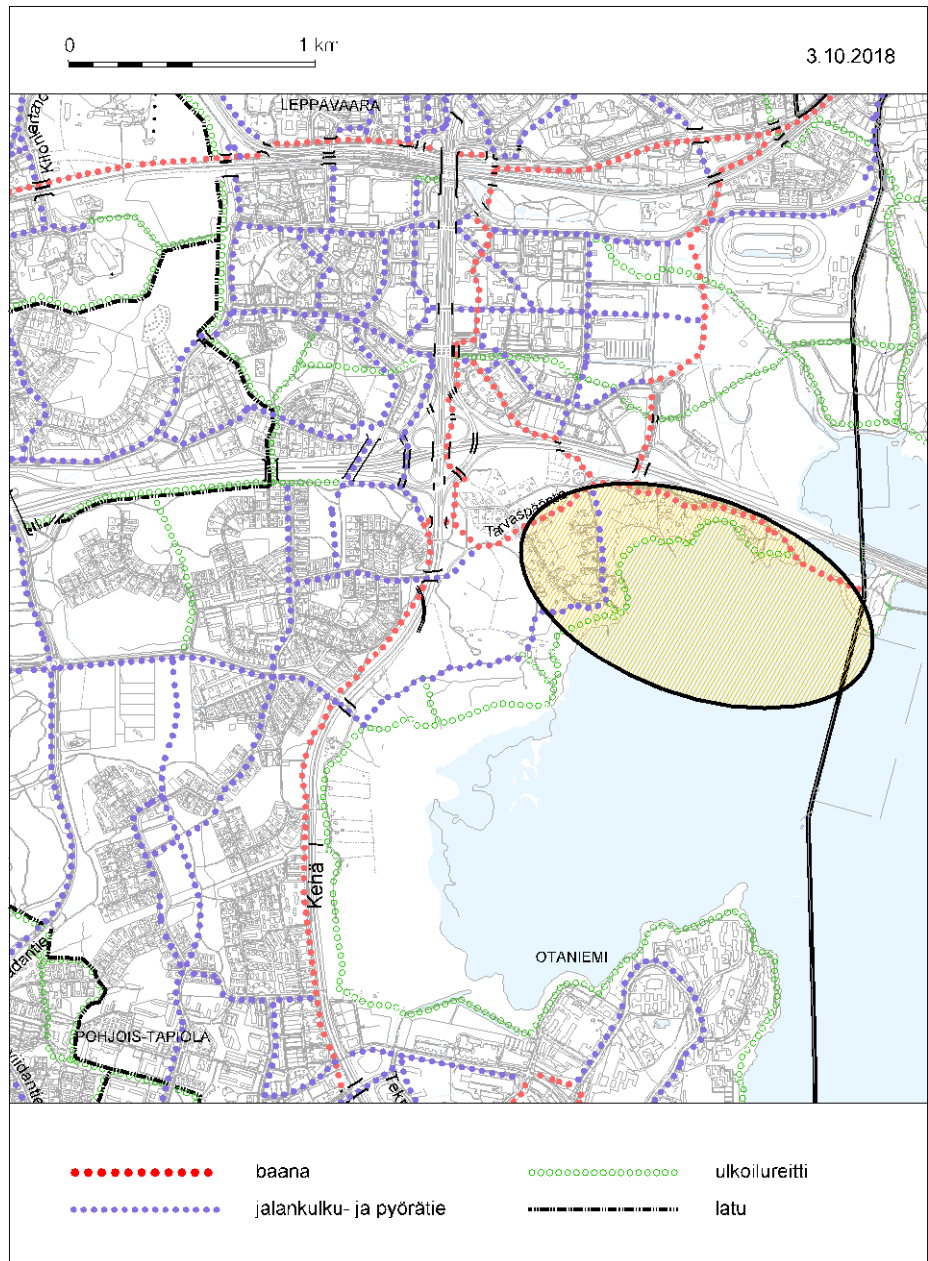
Kuva. Liikenne-ennuste vuodelle 2035.

Kävely ja pyöräily

Itä-länsisuuntainen pyöräilyn laatureitti kulkee kaava-alueella Gallen-Kallelan tien ajoradalla, josta se jatkuu Tarvaspääntielle. Tarvaspääntiellä pyörätie on eroteltu sekä ajoneuvoliikenteestä että kävelijöistä. Laatureitin linjausta Läntisen Tarvonsillan itäpuolella voidaan tutkia jatkosuunnittelussa myös Tarvon saaren pohjoisrantaan. Tulevaisuudessa Gallen-Kallelan tien muuttamista pyöräkaduksi on myös mahdollista tutkia. Tosin pyöräkadun mitoituksessa tulee huomioida tilausbussiliikenne museolle.



Kuva. Esimerkkikuva Gallen-Kallelan tien pyöräkadun poikkileikkauksesta.

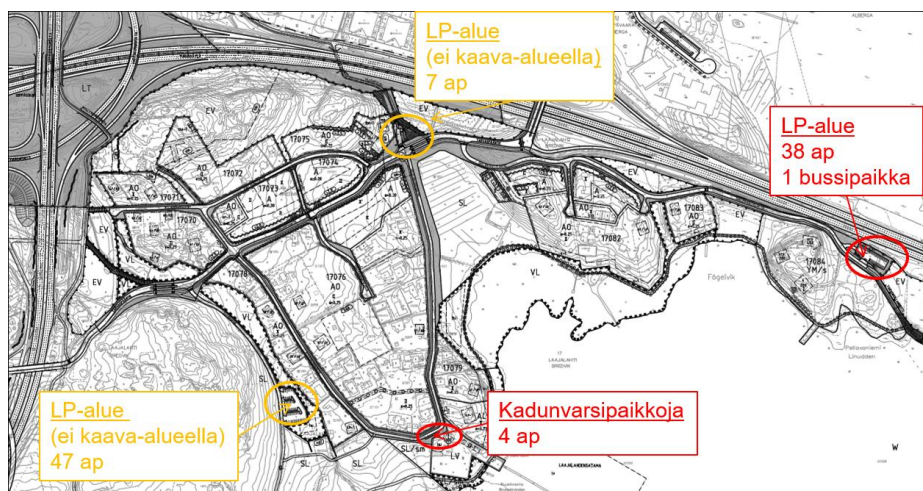


Kuva. Kävelyn ja pyöräilyn tavoiteverkko.

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

Pysäköinti

Kaava-alueelle on sijoitettu yksi yleiselle pysäköinnille varattu alue Gallen-Kallelan tien päähän. Lisäksi Ruukinrannantien / Ville Vallgrenin tien päähän on osoitettu yleistä pysäköintiä kadunvarsipysäköintinä. Kaava-alueen ulkopuolella Elfvikintien päässä on yleinen pysäköintialue ja lisäksi myös Tarvapääntien pohjoispuolelle Ville Vallgrenin tien kohdalle on suunniteltu yleinen pysäköintialue. Gallen-Kallelan tien pysäköintialueen mitoituksessa on huomioitu museovieraita kuljettavien bussien kääntyminen kadun päässä. Lisäksi kadun päähän on mitoitettu bussien pysäköintipaikka. Kortteleiden pysäköinti tapahtuu korttelialueilla.



Kuva. Yleinen pysäköinti.

Joukkoliikenne

Tulevaisuudessa alueen joukkoliiketeen palvelutasoa voidaan parantaa. Tarvaspääntiellä (kokoojakadulla) on mahdollistettu bussiliikenne. Kaava-alueelle mahdollinen bussipysäkki on suunniteltu Tarvaspääntien ajoradalla olevaksi hidastepysäkiksi Ville Vallgrenin tien itäpuolelle. Kokoojakadun länsiosan sijainti ratkaistaan myöhemmin hyväksyttävässä kaavassa.

4.3.3 Palvelut

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.

Kokous- 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 viivyttämiseen on varattu VL- ja EV- sekä katualueilta. Korttelialueiden hulevesiä tulee viivyttää siten, että joista 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 savipainanteissa 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 silttikerroksia. Alueella on lisäksi yksittäisiä pehmeikköjä, joissa pintamaakerroksesta olevan humuksen alla on pehmeää savea. Laajin pehmeikköalue sijaitsee suunnitellun Ville Vallgrenin tien itäpuolella, missä pehmeää savea on paksuimmillaan noin 5...6 metriä. Irtomaa-aineokset ovat Espoon alueella yleensä routivia.

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

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Efvikin vahojen metsien suojeluohjelman alueeseen sisältyvä metsikkö venesataman itäpuolella on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL).

Liito-oravien yhteystarve on kaavassa osoitettu merkinnällä eko: Alue, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Lahopuujatkumoa ja luonnon monimuotoisuutta alueella turvataan merkinnällä s-1: Alueella on merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Alueen puusto tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Lahopuustoa tulee jättää maastoon.

Rannassa kulkevan rantaraitin jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tarvittaessa selvittää yhdessä ympäristöviranomaisten kanssa meriuposkuoriaisen mahdollinen esiintyminen alueella.

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

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Yhdeksän 1900-luvun alun huvilarakennusta on suojeltu (sr-1). Venesataman varastorakennuksia on suositeltu säilytettäväksi (sä-1).

1900-luvun alkupuolen portit, kiviaidat, muurit ja piharakenteet sekä katu ympäristön puutarhamainen, vehreä luonne tulee säilyttää.

Ennen vuotta 1955 rakennetut sauna- ja talousrakennukset saa säilyttää annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tiedetään, että venesataman läheisyydessä on sijainnut tiili ja fajanssitehdas. Kaikista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa (sm)

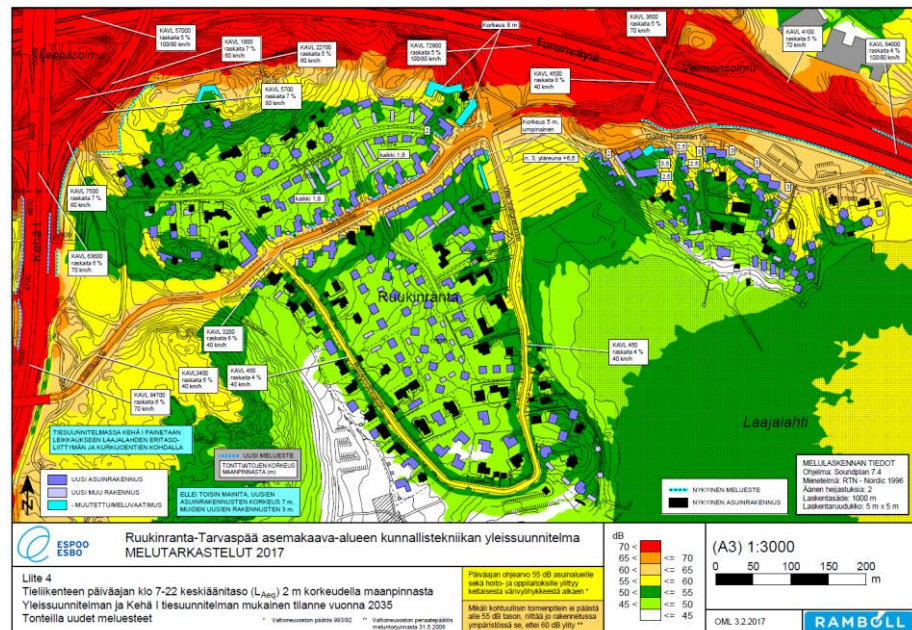
Sataman vesialueella on tehty mahdollinen hylkylöydös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ja vedenalaisen kulttuuriperinnön selvityksestä sovittava hyvissä ajoin etukäteen museoviranomaisten kanssa (lv).

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).

Kaavamerkinnoissa 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.

Turunväylän liikenne-ennuste vuodelle 2035 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. 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. Kaavassa nimitään myös viheralueet, kuten Ruukinrannanluhta, samoin ulkoilutiet, sillat ja alikulut. Kaavanimet perustuvat Ruukinrannan perinteeseen 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 lisää uutta tiivistä pientalo-asutusta.

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- TARVASPÄÄ, 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.
- Ruukinrannantien / Joel Rundtin tien osuus noin plv 350-820 on katualueeltaan kapeahko linja-autoreitille ja kevyen liikenteen pääreitille. Nykyisen kadun poikkileikkauksen leveydessä nykyisiä tonttien ajoiluttimia ei saada enää toimiviksi sivukaltevan maaston vuoksi.
- Ruukinrannantien / Joel Rundtin tien noin plv 500-650 kadun vasemmalla puolella sijaitsevat paikallishistoriallisesti arvokkaat portit ja kivimuuri joudutaan purkamaan.
- Kiinteistöjen melko tiheään sijaitsevat ajoiluttimet 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 vaiheistustarpeita vesihoonon ja liikenteen osalta kuin vaihtoehto 2:ssa.
- Kokoojakadun länsipäähän (Ruukinrannantie) tarvitaan melko korkeita melusteita ja itäpäähän (Joel Rundtin tie) pitkäkök meluaita. Esteiden kokonaisuus olisi noin 800 m² ja ne soveltuisivat parhaiten toteutettavaksi kadunparantamisen yhteydessä.

Vaihtoehtovertailun yhteydessä kuvassa 6 esitettyä aluetta arvioitu alustava kustannusarvio on n. 2,6 M€.

VAIHTOEHTO 2 (Paikallinen kokoojakatu uudella Laatokantiella)

- + Oma erillinen kokoojakatu (bussireitti), johon tonttien ajoiluttimien määrä minimoitu.
- + Geometrialtaan selkeämpi katuverkko
- + Joel Rundtin tien noin plv 160-310 kadun vasemmalla 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 Ruukinrannantien / Joel Rundtin tien tonttikadun varrella lisääntyvän maankäytön osalta. Alueen pääasiallinen liikenne sijoittuu Laatokantielle.
- + Ruukinrannantien / Joel Rundtin tien nykyiset tonttien ajoiluttimet saadaan säilytettäväksi toimivina.
- + Kokoojakadun (Laatokantie) meluntorjunta saadaan hoidettua uudet asuinrakennukset ja niiden piharakennukset yhdistävillä meluaidoilla. Melusteita tarvitaan selvästi vähemmän (n. 150 m²). Ne soveltuvat parhaiten toteutettaviksi uudisrakentamisen yhteydessä tontteille.
- 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 allaan pinta-ala pienenee hieman Laatokantien pengeruiskista johtuen.
- Muutamia piharakennuksia/katoksia pitää purkaa Laatokantien kohdalta.
- Vaatii enemmän pohjatutkimuksia (kokonaiskustannuksiin vaikutus lähes olematon).

Vaihtoehtovertailun yhteydessä kuvassa 7 esitettyä aluetta 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

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 3.1.2017 antanut luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisen lausunnon asemakaavan vaikutuksista Laajalahden lintuvesi -nimisen Natura 2000 -alueen luontoarvoihin:

” Tehdyn vaikutusarviointin ja sen taustalla olevien selvitysten perusteella ELY-keskus katsoo, ettei Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavoitus erikseen tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Laajalahden lintuveden Natura-alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja edellyttäen, että impulssimaista melua aiheuttavia rakennustöitä ei tehdä 1.4.-30.9. välisenä aikana ja hulevesien asianmukaisesta hallinnasta huolehditaan.”

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

Katumaaisema jo rakennetuilla alueilla tiivistyy. Rantamaaisema ei merkittävästi muutu. Rakentaminen rannalla on sallittu vain kymmenen metrin etäisyydellä rajasta ja rantaraitti toteutetaan luontopolkumaisen kevyesti.

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin 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, onko 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 päätti, 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 päätti, 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.
3.4. - 5.5.2017	Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti.
4.4.2017	Kaupunkisuunnittelulautakunta järjesti asemakaavasta asukastilaisuuden Otaniemen Urban Mill tilassa.
8.1. – 29.1.2018	Rakennussuojelumääräyksiä tarkistettiin. Tarkistusten kohteena oleville maanomistajille tarjottiin mahdollisuus tulla kirjallisesti kuulluksi muutosten johdosta.
22.1.2018	Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lahdenpohjan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen (alue 221800). Päätöksestä on valitettu.
8.6.2018	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus myönsi 8.6.2018 luvan alueelta löydetyn, luonnonsuojelulla suojellun lahokaviosammaleesiintymän siirtämiseen. Päätöksestä on valitettu.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Jukka Anttila
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja