

Ruukinrannan kaavat

Infotilaisuus maanomistajille 5.11.2024

Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus

Miksi olemme täällä

- Kaavojen valmistelu ja maankäyttö-neuvottelut ovat venyneet hyvin pitkiksi – todetaan tilanne.
- Saatte tietoa suunnittelun ajankohtaisesta tilanteesta.
- Vastaamme kysymyksiinne ja palautteeseen.
- Voitte kertoa näkemyksiänne etenkin liikennejärjestelyistä.
- Saatte tietoa, miten prosessi etenee.



Tilaisuuden ohjelma

Yhteinen info-osio klo 17.30-18.30

Tervetuloa!

- Heli-Maija Nevala, palvelupäällikkö, viestintä ja vuorovaikutus
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti

Kaavatilanteen esittely

- Mikko Malmström, arkkitehti
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti
- Tarja Pennanen, suunnittelupäällikkö, liikennesuunnittelu

Kaavaprosessin eteneminen
maankäyttöneuvotteluihin, Sampo Sikiö

Keskustelu teemapisteillä klo 18.30-19.30

Missä ollaan – näin te kerroitte kyselyssä

1

Kaavoituksen
pitkittyminen on
monilla johtanut
vaikeisiin tilanteisiin.

2

Alueella on erilaisia
tarpeita, odotuksia
ja huolia.

3

Tuleeko liikaa
liikennettä, liian
isoja väyliä, melua?

4

Miten luonto ja uudet
luontoselvitykset
huomioidaan?

5

Toivotaan ripeyttä ja
parempaa tiedotusta
asian edistämisessä.



Ruukinranta on **asemakaavoittamaton**.

Asemakaavoitus on käynnissä.

Prosessi on eri alueilla **eri vaiheissa**.

Alueella on merkittäviä **luontoarvoja**.

Kiinteistöillä on **erilaiset lähtökohdat** ja
mahdollisuudet.

Missä mennään?

Mikä kestää?

Miten eteenpäin?

Ruukinrannan asemakaavoitus

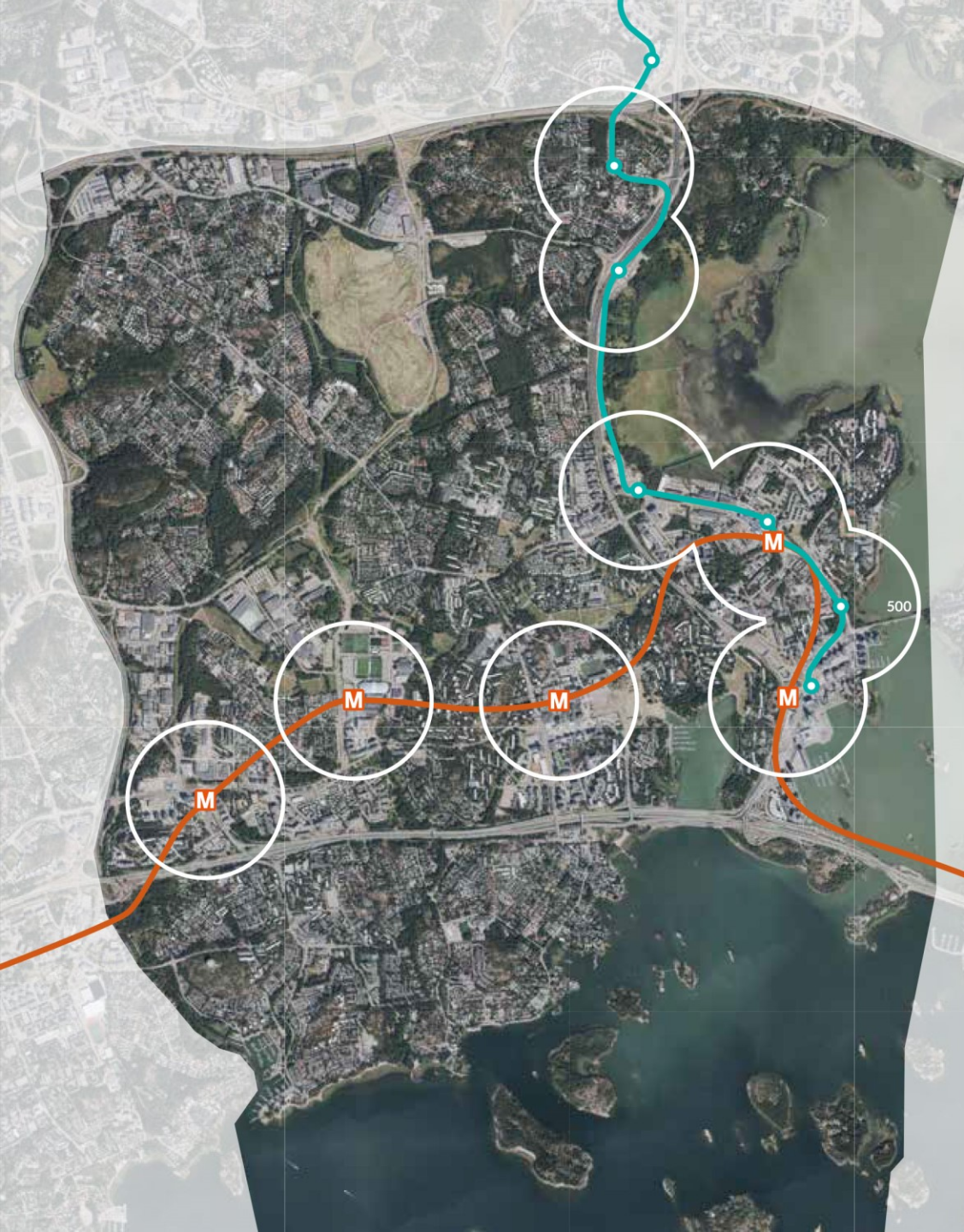
250300
Ruukinrannanmäki

250400
Tarvaspää

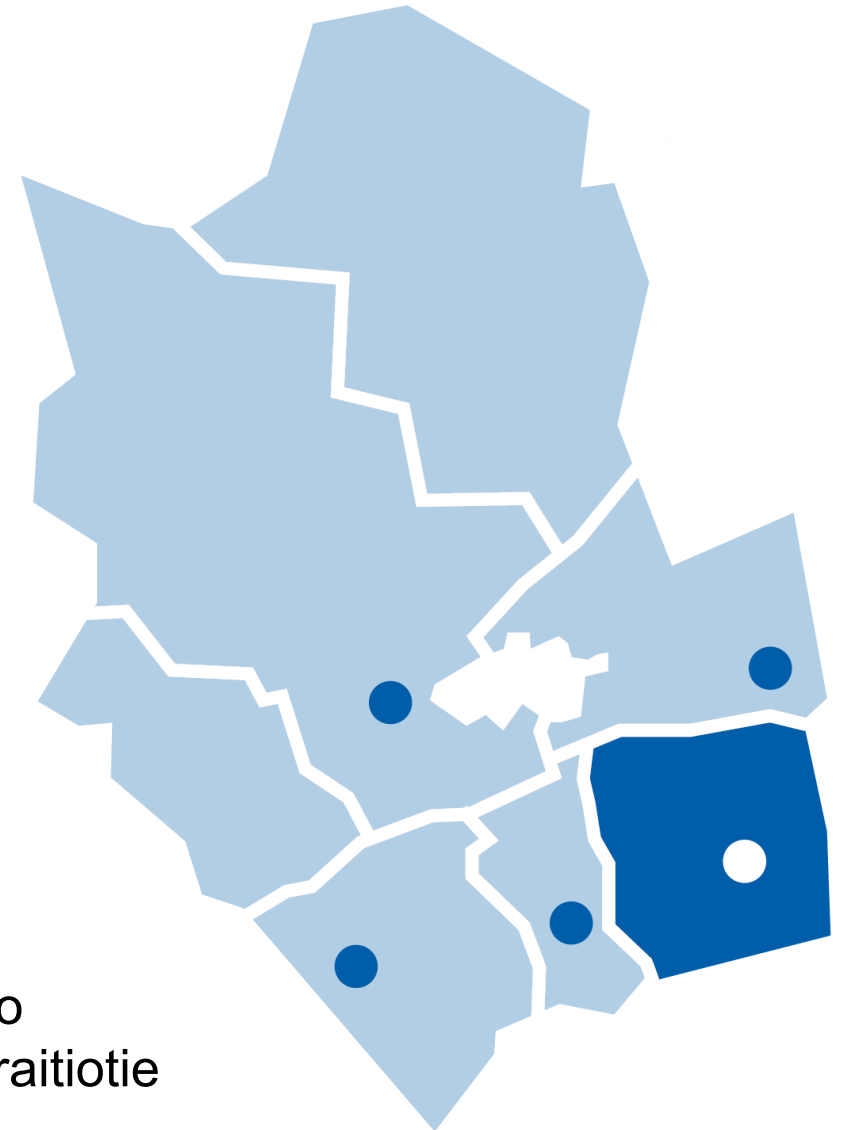
250100
Ruukinranta - Tarvaspää

(221800
Lahdenpohja)



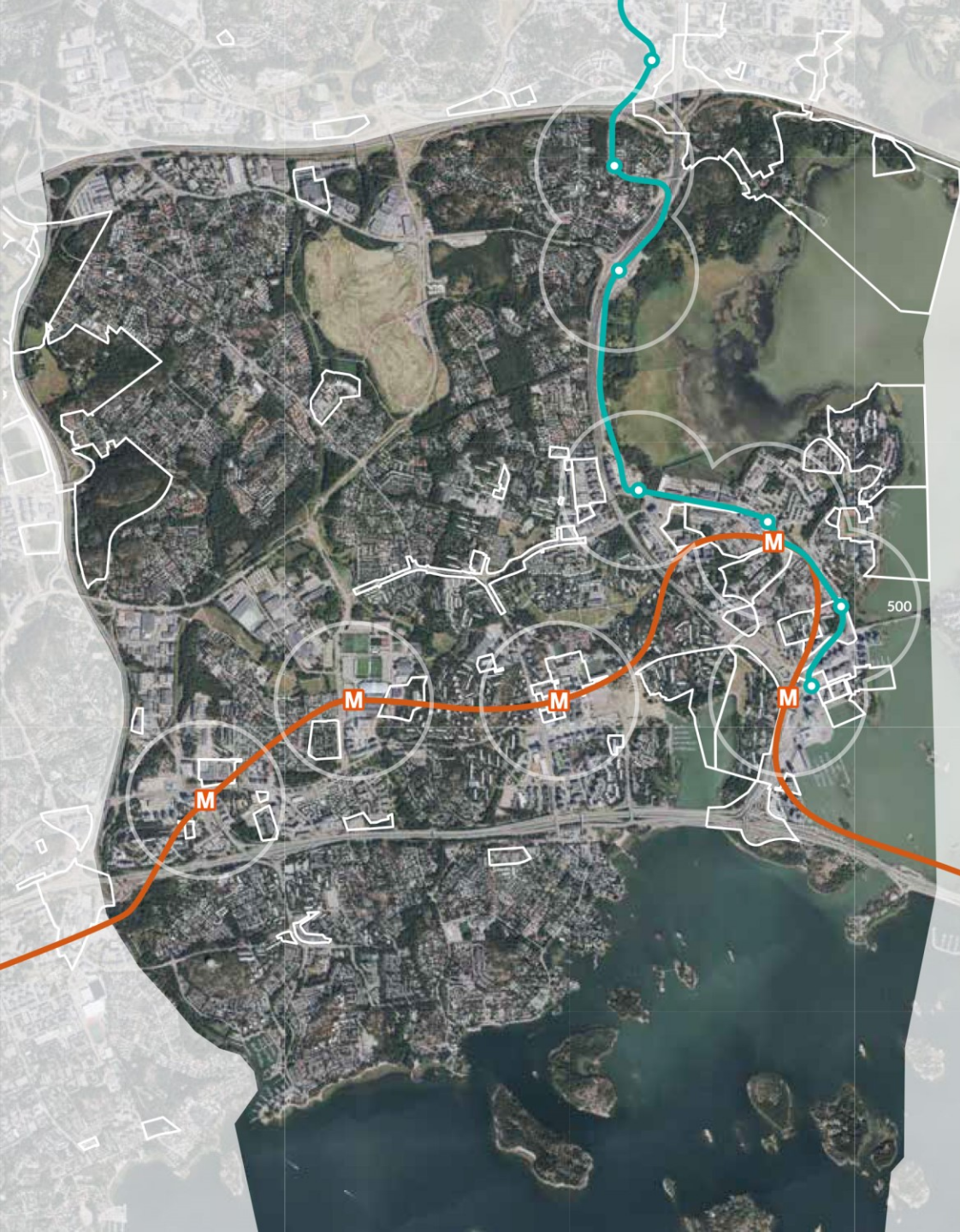


Suur-Tapiola



Suur-Tapiolan asemakaavahankkeet

työohjelmassa yli 30 asemakaavaa
yhteensä noin 70 hanketta



Ruukinrannan asemakaavat

Alkuperäinen asemakaava-alue

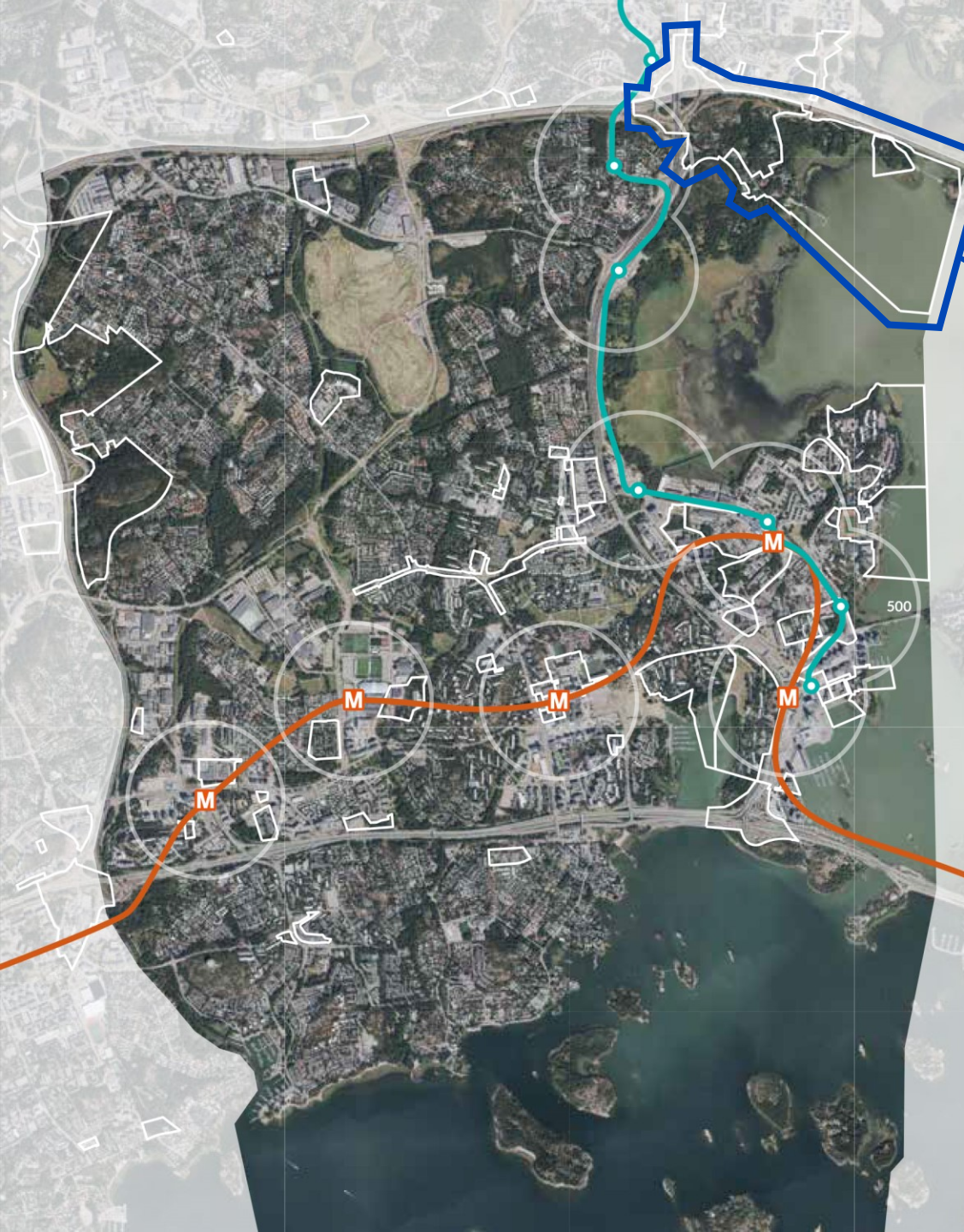
jaettu kolmeen osaan:

250100 Ruukinranta(-Tarvaspää)

250300 Ruukinrannanmäki

250400 Tarvaspää

+ osia kaavaan 221800 Lahdenpohja



Ruukinrannan asemakaavat

Alkuperäinen asemakaava-alue

- 2011 vireille
- 2013 KSL lähtökohdat ja tavoitteet
- 2013 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2017 ehdotus nähtävillä
- 2018 jaettiin osiin KSL:n päätöksellä

250100 Ruukinranta(-Tarvaspää)

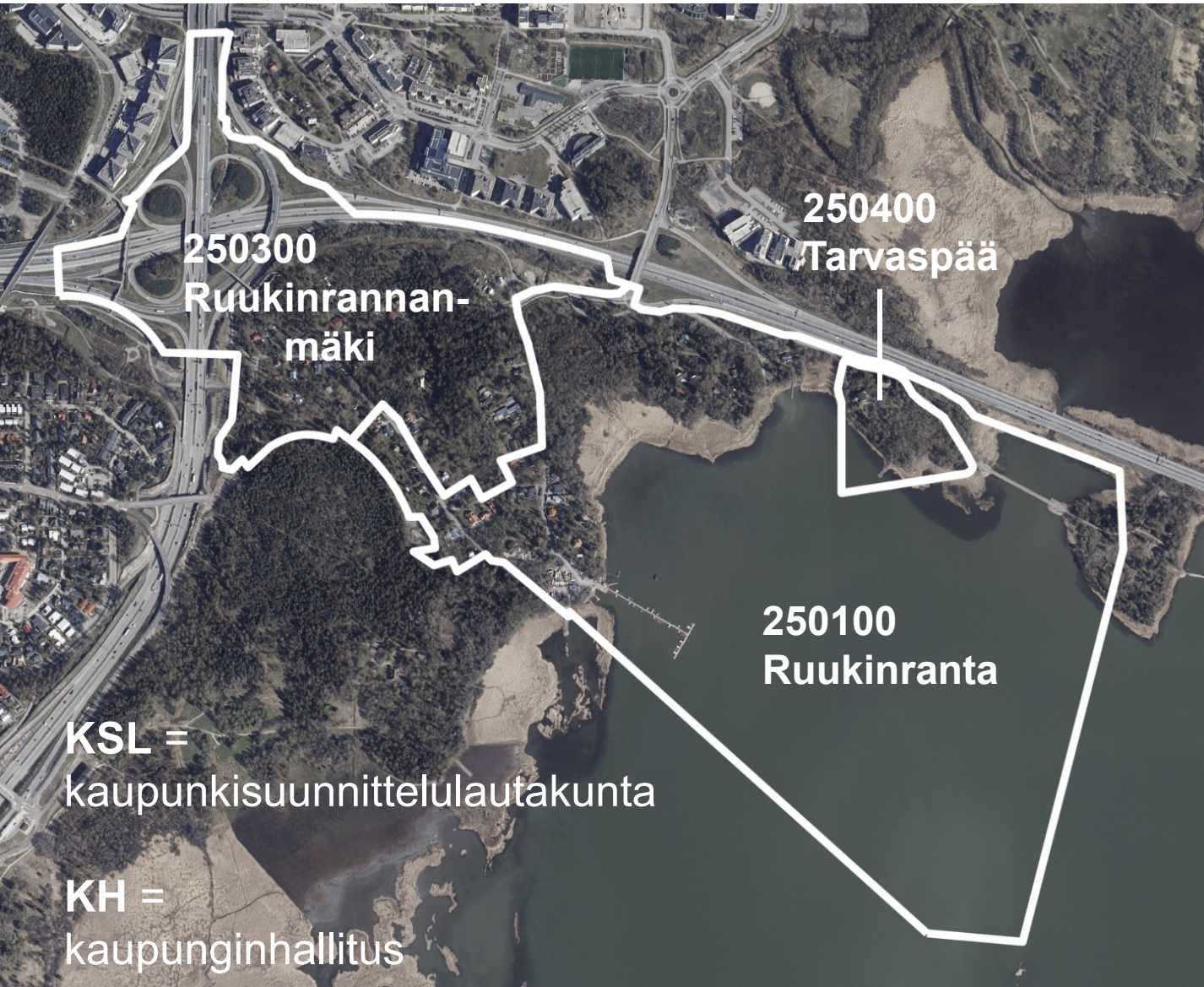
- 2018 KSL hyväksyi KH:lle
- maankäytösopimusneuvotteluissa

250300 Ruukinrannanmäki

- 11.12.2023-11.1.2024 ehdotus nähtävillä

250400 Tarvaspää

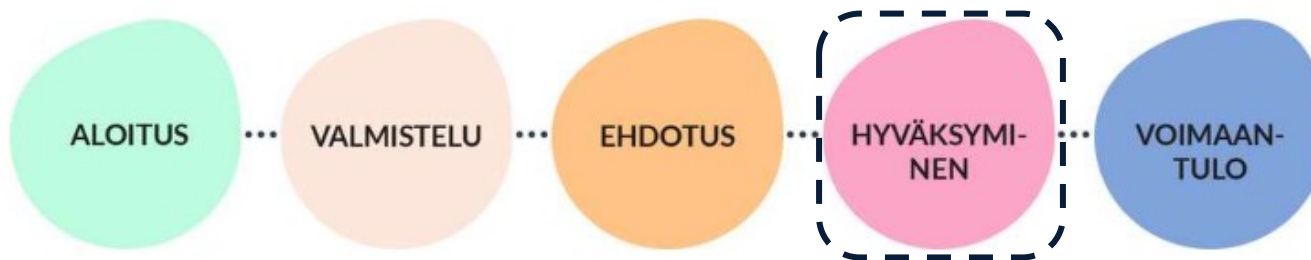
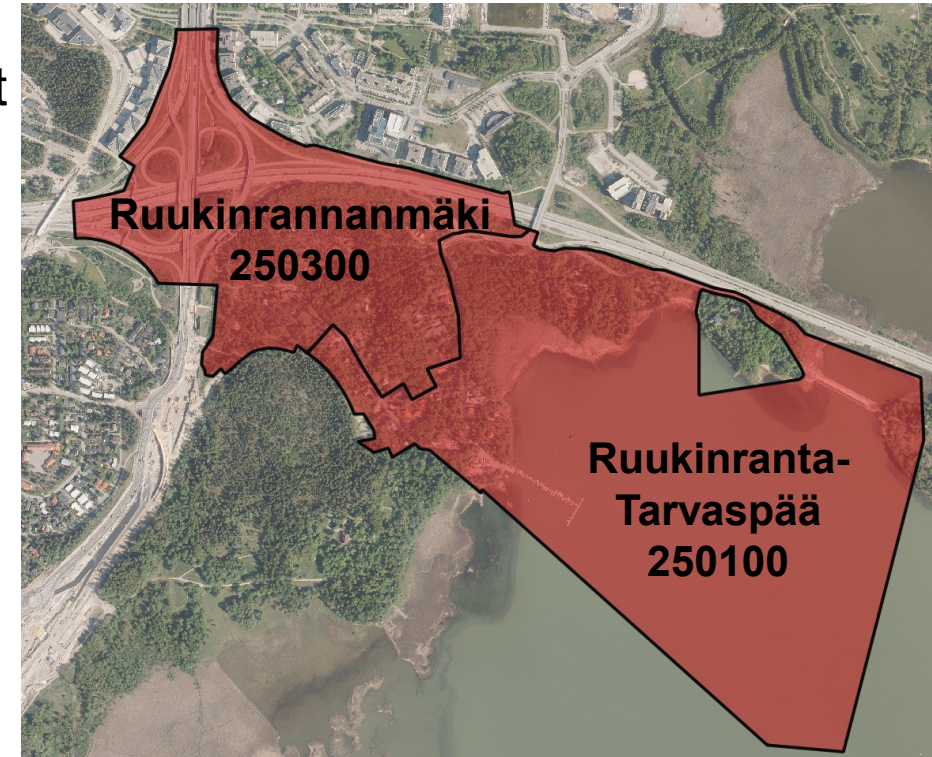
- 2018 jälkeen ei tapahtumia



Kaavatilanteen esittely

Ruukinranta-Tarvaspää 250100

- Hyväksymiskäsittelyvaihe & maankäyttösopimusneuvottelut
- Luontoselvitys tulee päivittää ennen kaupunginhallituksen käsittelyä
 - Luontoselvityksen mahdolliset muutokset yksityistä tai yleistä etua koskien
 - **yksityinen etu** erillinen kuuleminen (MRA 32 §)
 - Toimialajohtaja → esittelijän muutoksella Kh:lle
 - **yleinen etu** (viheralue tai katualue)
 - Ehdotus uudelleen nähtäville ja mahdollisuus antaa muistutus



KSL hyväksyy KH:lle
→ Maankäyttösopimusneuvottelut
KH & valtuusto hyväksyy

Ruukinranta-Tarvaspää 250100



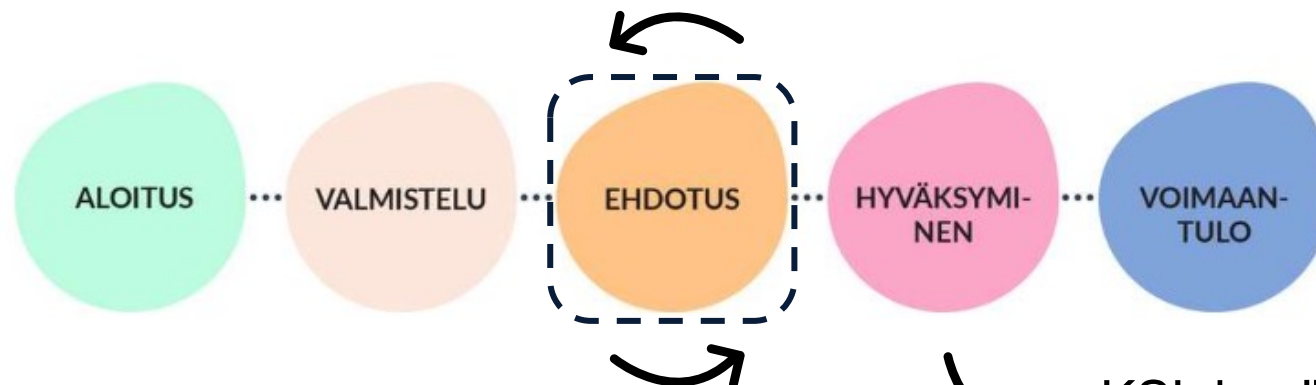
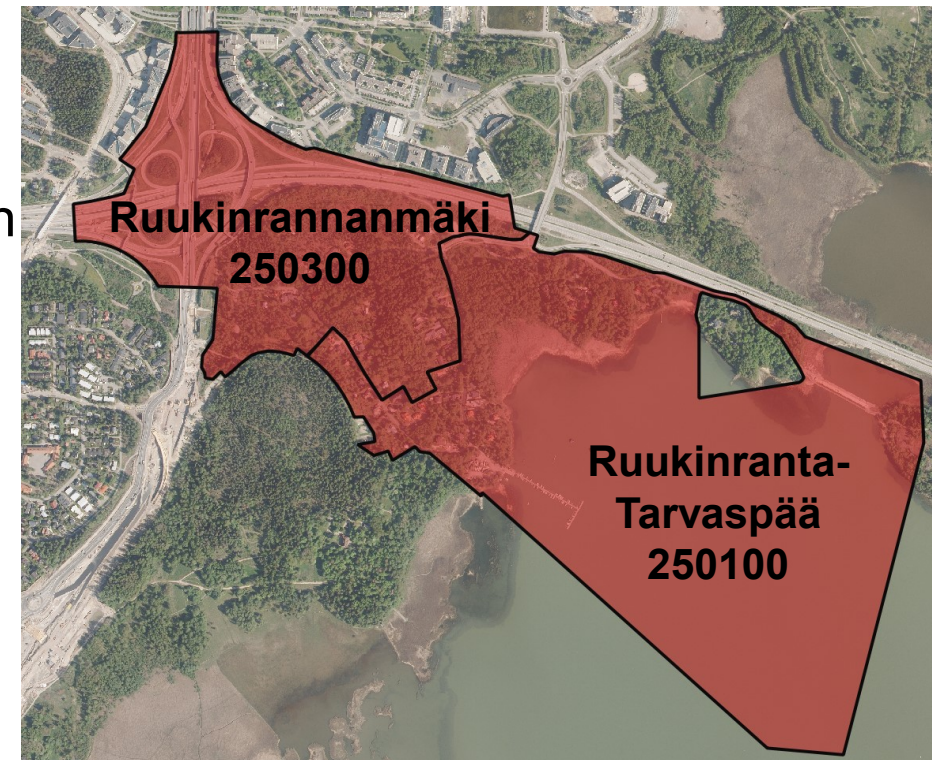
- Maankäyttösopimusneuvottelut
- Selvitysten pitäminen ajan tasalla
 - Luontoselvitys
 - Päivitystarve nykytiedoilla koskee P-1 palvelurakennusten korttelialueen itäpuolen liito-orava havaintoja ja liito-oravan yhteyksiä

Ruukinranta-Tarvaspään havainnekuva



Ruukinrannanmäki 250300

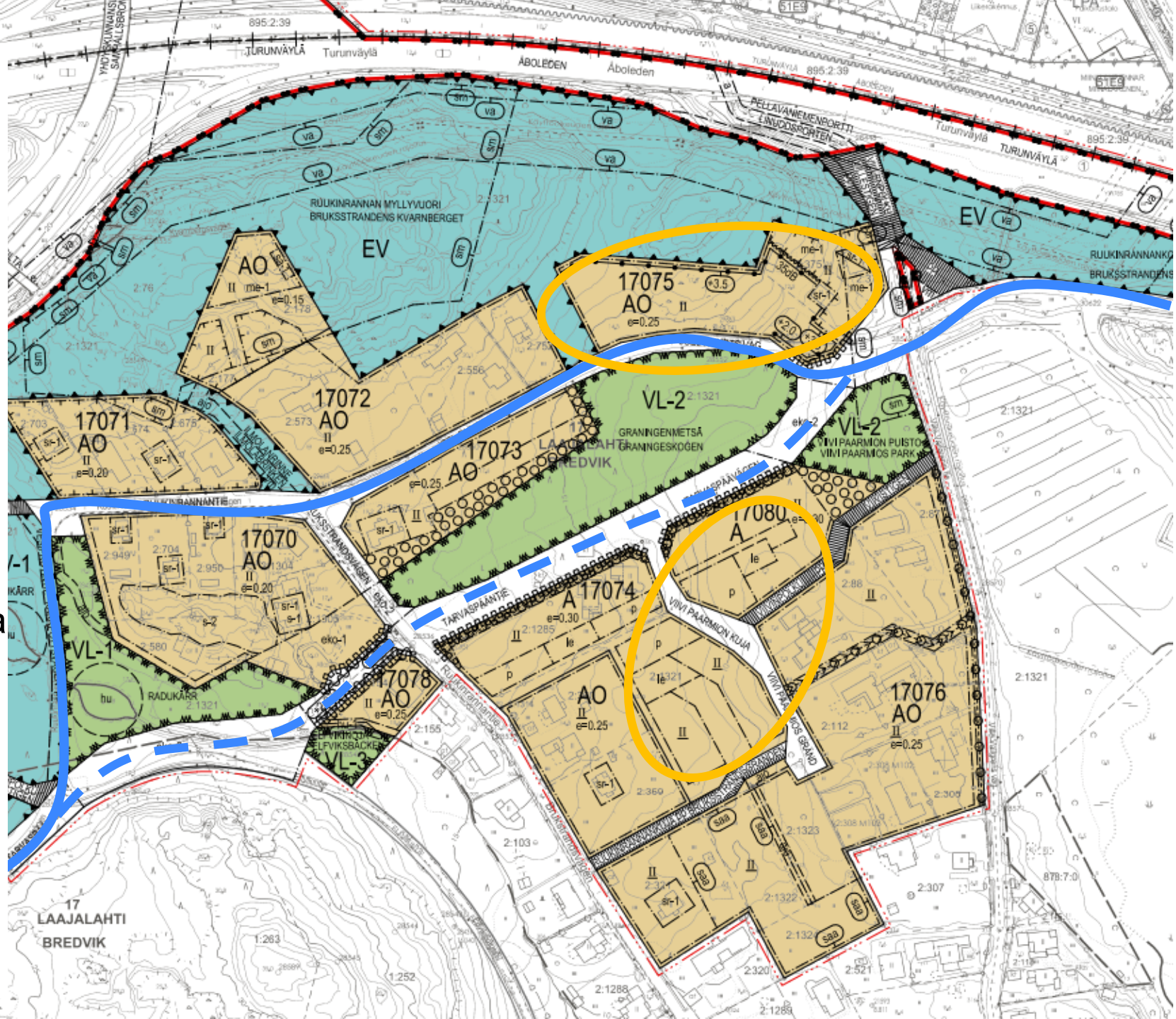
- Valmistellaan uudelleen ehdotusvaiheeseen
- Korttelialueita järjestellään pienessä määrin vastaamaan uuden liikenteellisen ratkaisun luonnetta sekä esille tuotujen luontoarvojen säilyttämistä
- Kunnallisteknisen yleissuunnitelman (ktys) päivittäminen käynnissä



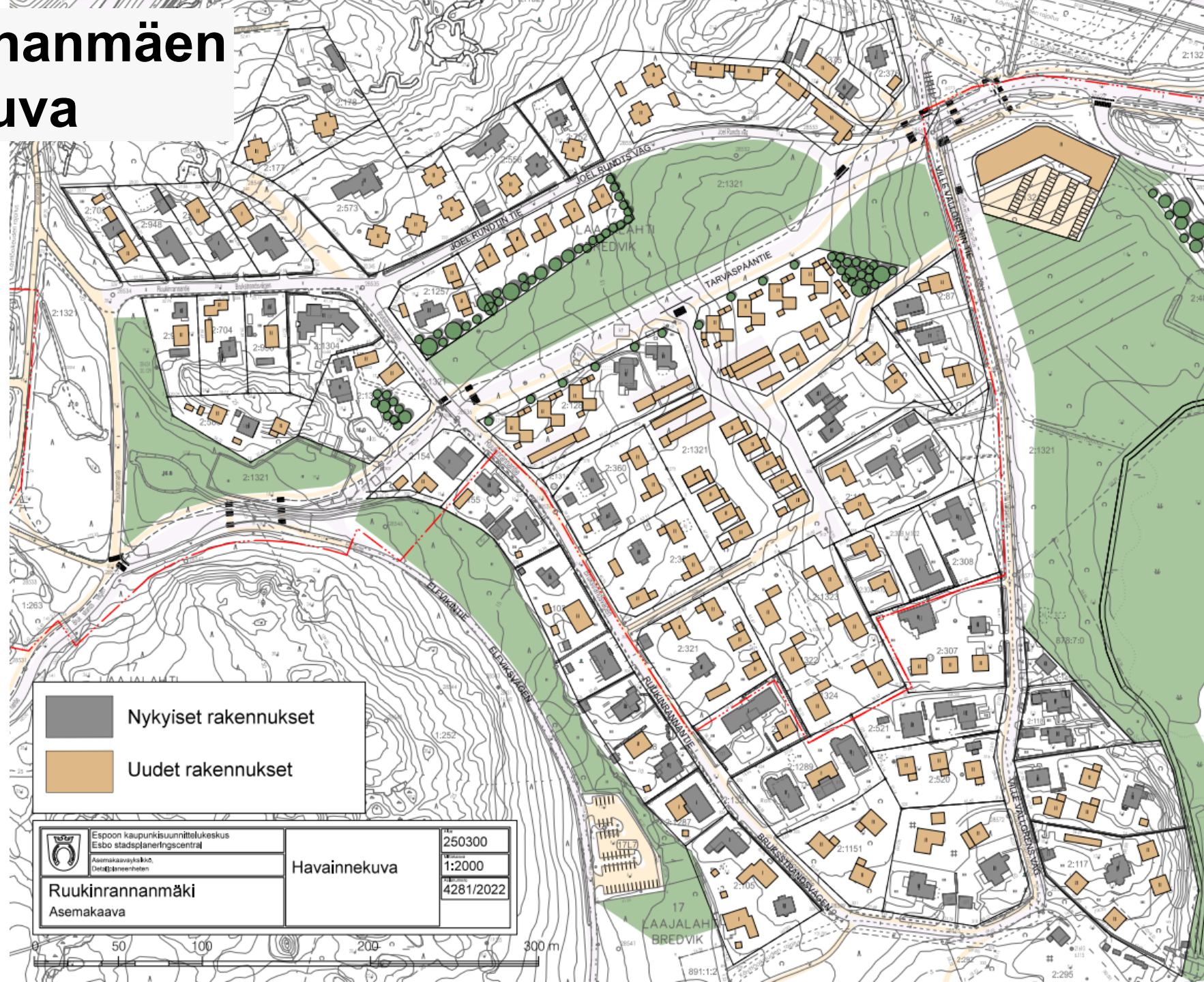
KSL hyväksyy KH:lle
 → Maankäyttösopimusneuvottelut
 KH & valtuusto hyväksyy

Ruukinrannanmäki 250300

- Tilanne muuttunut edellisestä ehdotuksesta ja suunnittelu aloitettu uudelleen
- Asiasta informoitu ksl:lle kesän 2024 alussa
- Painopiste suunnittelussa tällä hetkellä kahdella korttelialueella sekä liikennneratkaisuissa
- Määräysten puolesta kaava ohjaa nykypäivän tarpeisiin
- Tehokkuusluvulla pyritään yhteneväiseen rakenteeseen rakennettavuus huomioiden



Ruukinrannanmäen havainnekuva



Rakentamisen ohjaus ja määräykset

Rakentamista ohjataan...

- tehokkuusluvulla (0,15-0,30)
 - rakennettavuus, täydennysrakentaminen, maastonmuodot...
- kerrosluvulla ,
 - osin pakotettu 2-kerrosta, pihatilan varaaminen tärkeää alueen luonteelle
- kaupunkikuvamääräyksellä (2 §)
”Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennukset tulee sovittaa mahdollisimman tarkasti maaston muotoja seuraten ja välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä.”
- myös sijainti ja melu vaikuttavat



Rakentamisen ohjaus ja määräykset

- Rantaraitti koko kaupungin tasoinen tavoite
- Kaavassa mahdollistetaan ohjeellisena
- Jatkosuunnittelussa tarkemmat määritelmät



oooooooo

”Valaisematon, päällystämätön luontopolkumainen kävelylle tarkoitettu ulkoilureitti, joka toteutetaan luonnonmuotoja merkittävästi muokkaamatta. Rantapolku toteutetaan osittain pitkospuilla siten, että reitille ei johdeta pyöräliikennettä...”

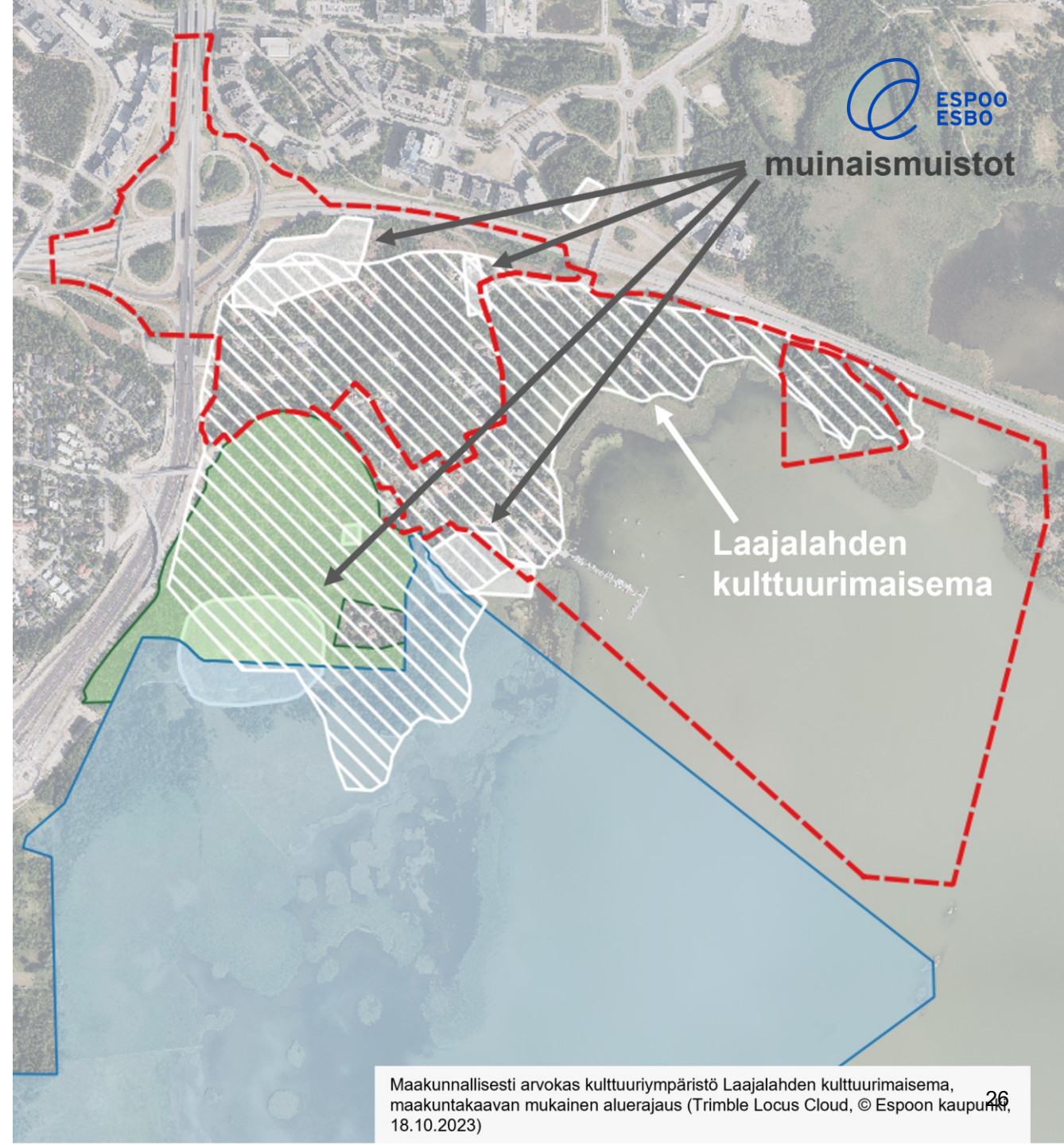
Asemakaavoitus ja tonttiyksikkö, selvennys työnjaosta

- Asemakaava vastaa kaavoituksesta
- Tonttiyksikkö vastaa maankäytösopimuksista (MRL 91 b §)
- Yksiköiden välillä tietojen välitystä, mutta työnjako on selvä
- Kaksoisroolia ei esimerkiksi kaavoittajalla voi olla
- Kaavan selvitystarpeista informoidaan tonttiyksikköä mikäli maankäytösopimusneuvottelut pitkittyneet

Luonto ja maisema

Arvokas kulttuuriympäristö:

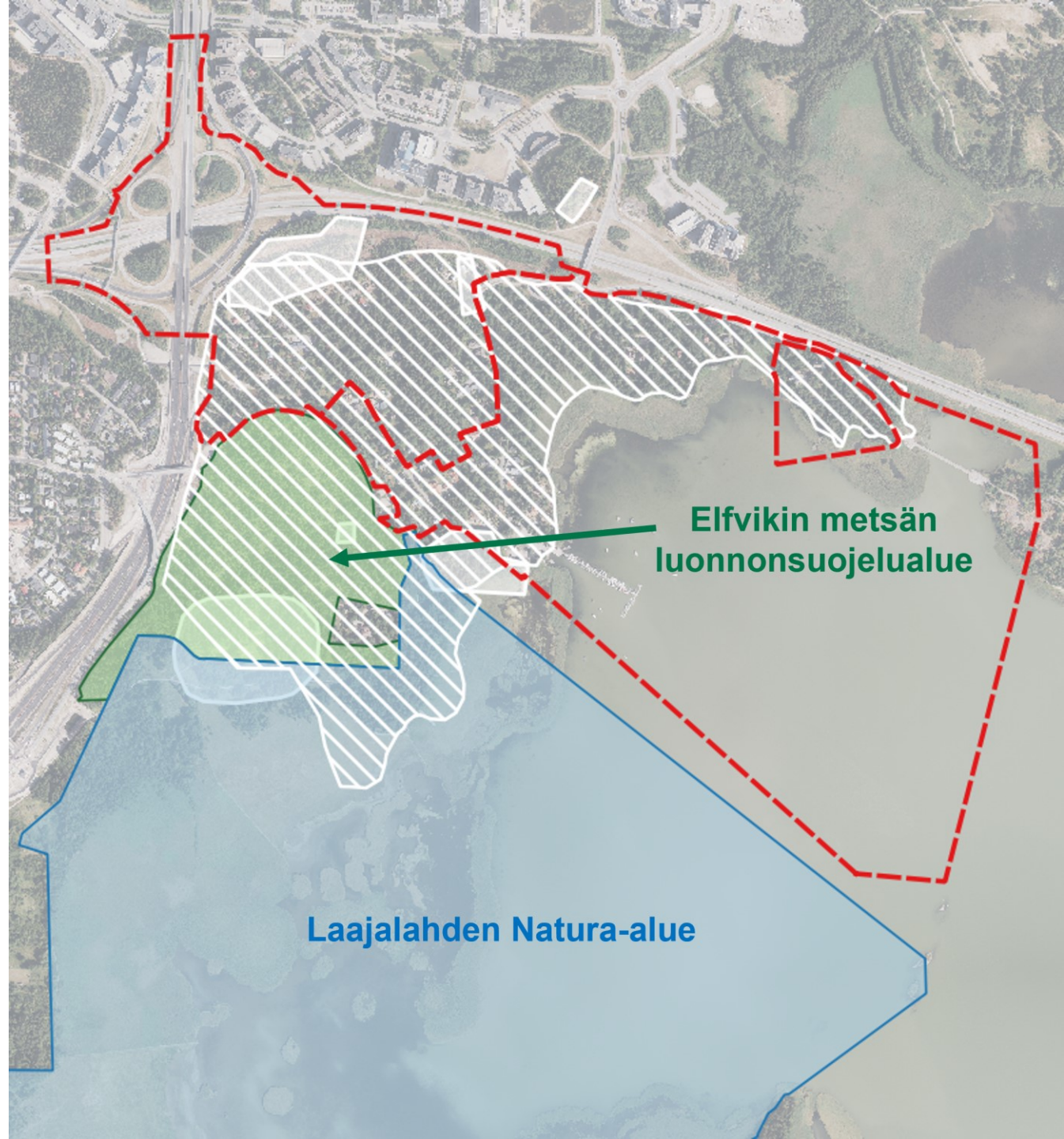
- Laajalahden kulttuurimaisema
 - Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.
Ruukinrannan alueella arvona on erityisesti huvilakulttuuri.
- Muinaismuistot
 - I maailmansotaan liittyviä rakenteita, Albergan tiili- ja fajanssitehdas, kyläpaikka.
Muinaismuistolailla suojeltuja.



Luonto ja maisema

Luonnonsuojelualueet:

- Laajalahden luonnonsuojelualue / Natura 2000 –suojelualue
 - kansainvälisesti arvokas lintuvesi, lintuvesiensuojeluohjelma, perustettu 1989
- Elfvikin metsän luonnonsuojelualue
 - vanhojen metsien suojeluohjelma, perustettu 2021



Luonto ja maisema

Tehdyt luontoselvitykset:

- Ruukinranta-Tarvaspää:
 - Luontoselvitys 2009 sekä lajikohtaiset selvitykset 2013-2018
 - Natura-vaikutusten arviointi Ruukinrannanmäki-Tarvaspää 2014 ja 2016
- Ruukinrannanmäki:
 - Ruukinrannan lahokaviosammalesiintymän suojelusuunnitelma 2018
 - Luontoselvityksen päivitys 2021-2022

Ympäristöystävällisyys
YRJÖLÄ

Espoon Ruukinrannan
luontoselvitykset 2009

Espoon kaupunki



Kirsi Järven
Mikael Friman
Sanna-Liisa Nieminen
Niko Högbergsson
Raine Yrjölä

Ympäristötekniikka Yrjölä Oy, Balthusa Oy 2009

Tuusula-Kortti

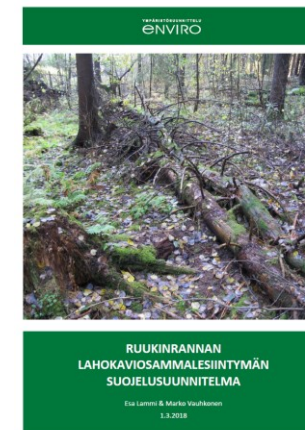
RUUKINRANNAN LIITO-ORAVA JA
LEPAKKOSELVITYS 2013



RUUKINRANNAN LIITO-ORAVASELVITYS 2017

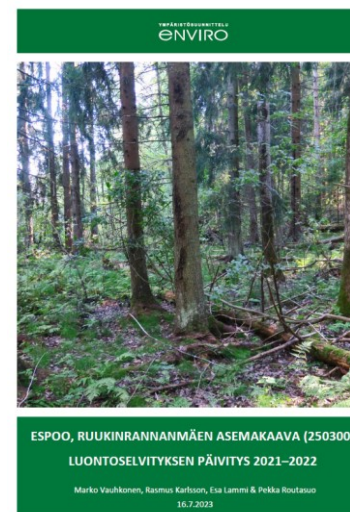
Pekka Routasuo
19.6.2017

**ESPOO
ESBO**



RUUKINRANNAN
LAHOKAVIOSAMMALESINTYMÄN
SUOJELUSUUNNITELMA

Esa Lammilä & Marko Vauhkonen
1.3.2018



ESPOO, RUUKINRANNANMÄEN ASEMAKAAVA (250300)
LUONTOSelvITYKSEN PÄIVITYS 2021-2022

Marko Vauhkonen, Rasmus Karlsson, Esa Lammilä & Pekka Routasuo
16.7.2023

Arvio Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavoitus
vaikutuksista Laajalahden Natura-alueen luontoarv

Espoon kaupunki



Raine Yrjölä
Ympäristötekniikka Yrjölä Oy 17.11.2016

SITOWISE

Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistu-
vien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys 2020



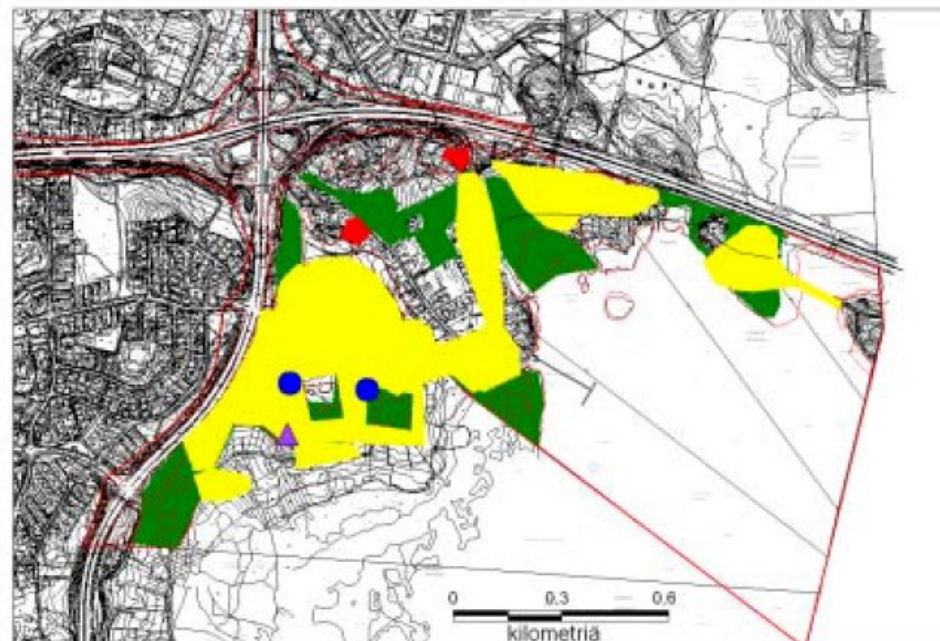
Päivitys
Tutkija
Projektinumero

5.2.2021
Esa Lammilä ja Julia Kivimäki
19005421

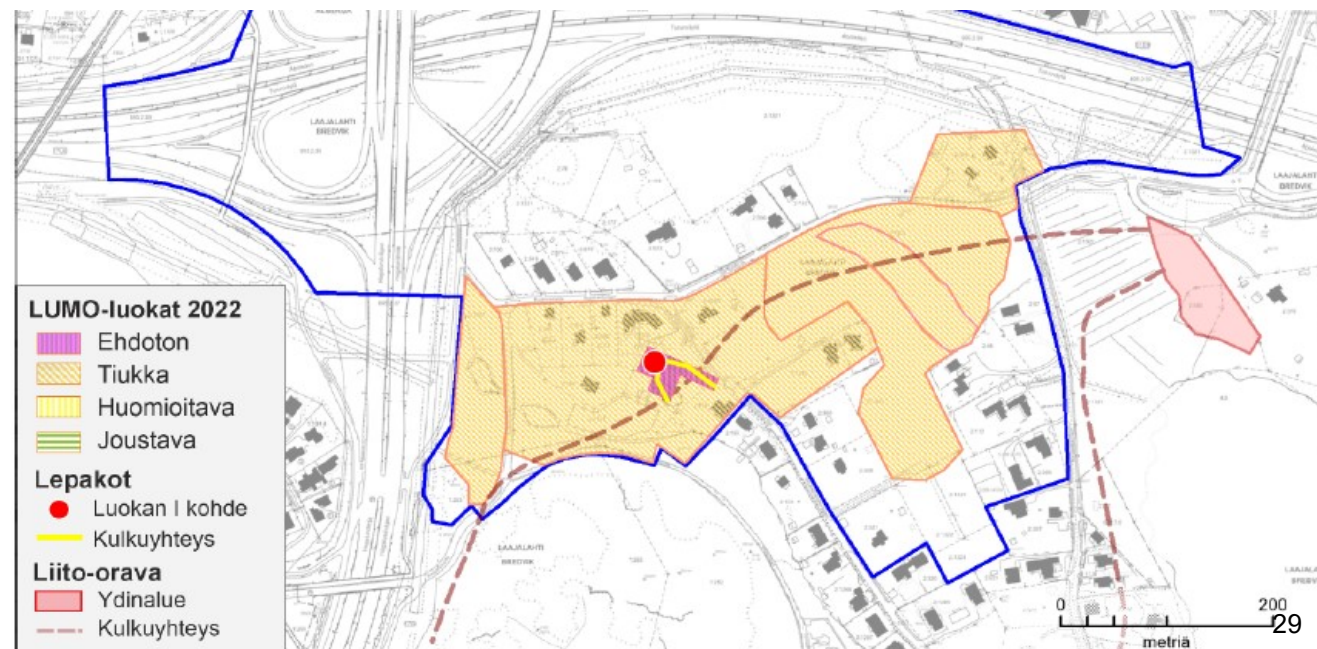
Luonto ja maisema

Kaava-alueiden luontoarvot:

- Lajit:
 - Iepakko
 - liito-orava
 - Lahokaviosammal
- Luontotyypit:
 - tuore lehto (VT)
 - kostea lehto (NT)



Kartta 7-1. Maankäytön suositukset luokittain. I = punainen, sininen, II = keltainen, violetti, III = vihreä.



Ruukinrannanmäen luontoarvojen huomioiminen

ELY-keskuksen lausunnosta koskien Ruukinrannanmäen 11.12.2023-11.1.2024 nähtävillä ollutta kaavaehdotusta:

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei kaavaehdotus täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia luonnonympäristön vaalimisen osalta.

- Kaavaehdotuksen mukainen Tarvaspääntien kokoojakatu heikentää luontodirektiivillä suojeltujen lepakoiden kriittistä kulkuyhteyttä ja ruokailualueita
- Liito-oravan elinalue ja kulkuyhteys kaava-alueen läpi tulisi säilyttää, koska ovat tärkeitä tärkeä läheisen ydinalueen säilymisen ja toiminnan kannalta.
- Tarvaspääntien kokoojakadun ohjaaminen lehdon läpi on ristiriidassa luontoselvityksen tulosten kanssa.



Luontoarvojen kokonaisuus kaavakartalla.

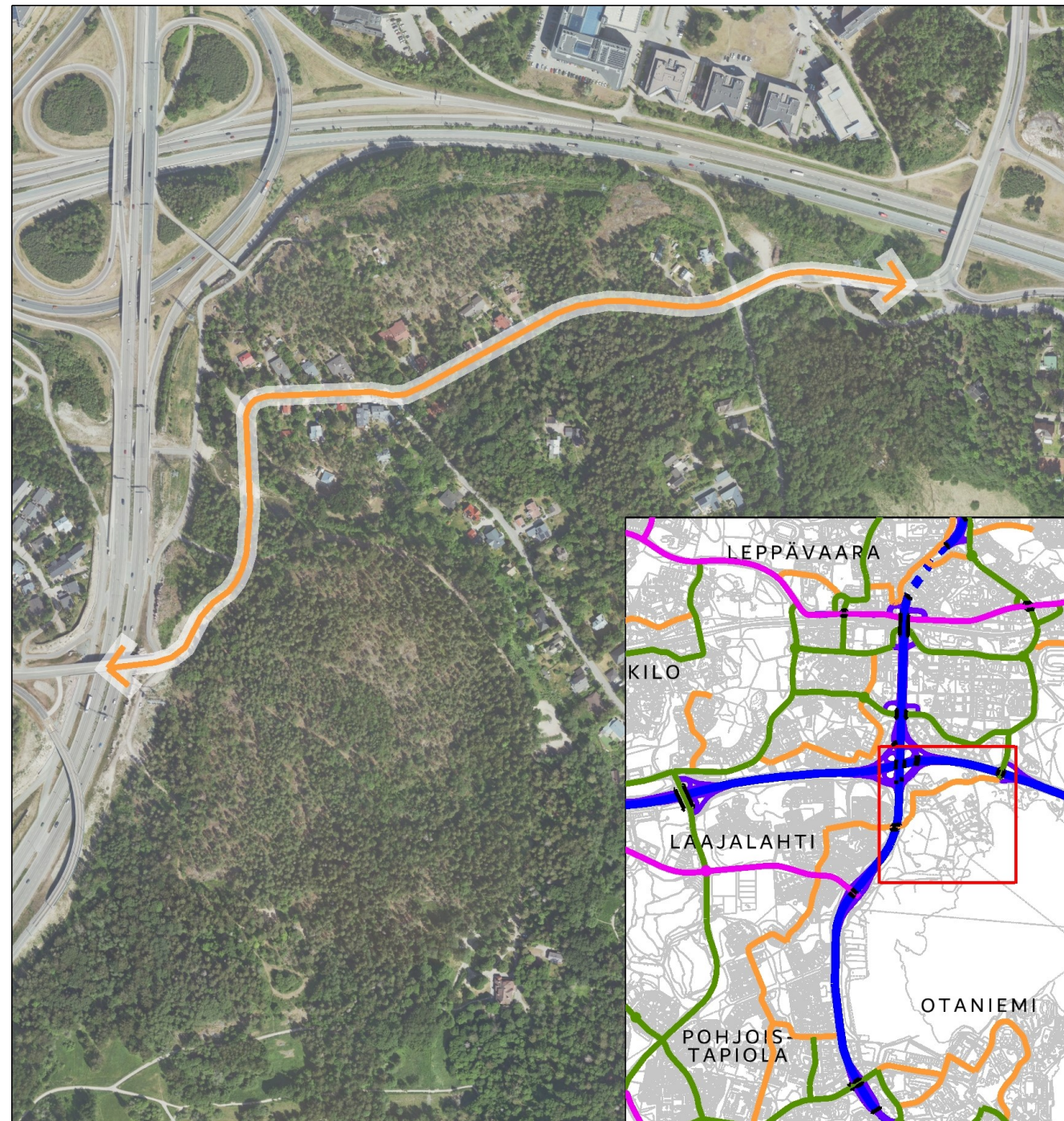
Liikenne

- Kokoojakatu
- Muut muutokset katuverkkoon
- Joukkoliikenne ja pysäköinti
- Baanalinjausvaihtoehtojen tutkiminen



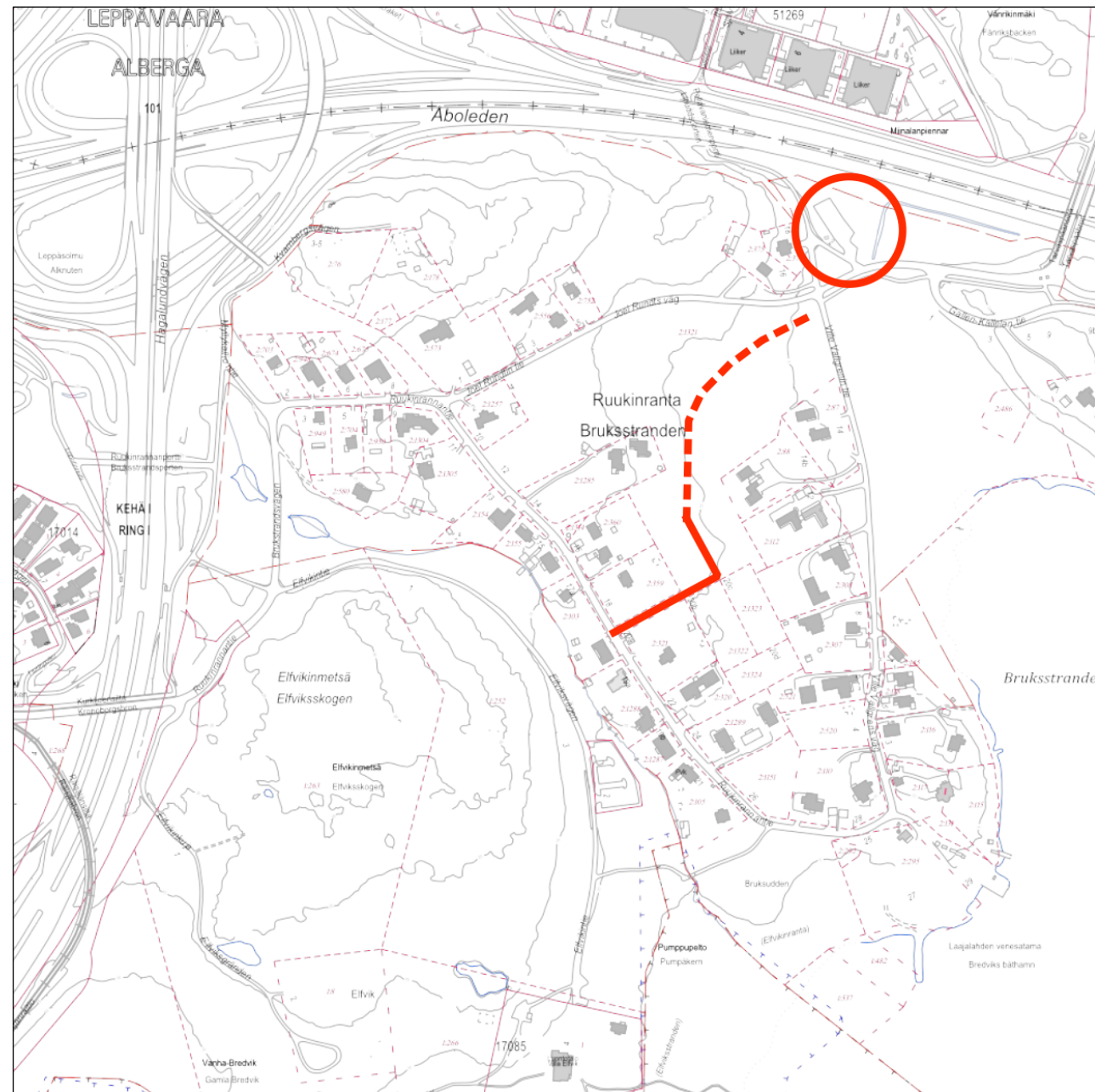
Kokoojakatu

- Kokoojakatu siirretään olemassa olevalle tie linjalle
 - Ruukinrannantie – Joel Rundtin tie – Tarvaspääntie
- Katutilan uudelleen suunnittelu
 - Kapeus
 - Jyrkkyys (pituuskaltevuus)
 - Kivimuurit, luontoarvot
 - Bussiliikenne?
 - Jalankulku ja pyöräily
- Läpiajo → liikenteen rauhoittaminen



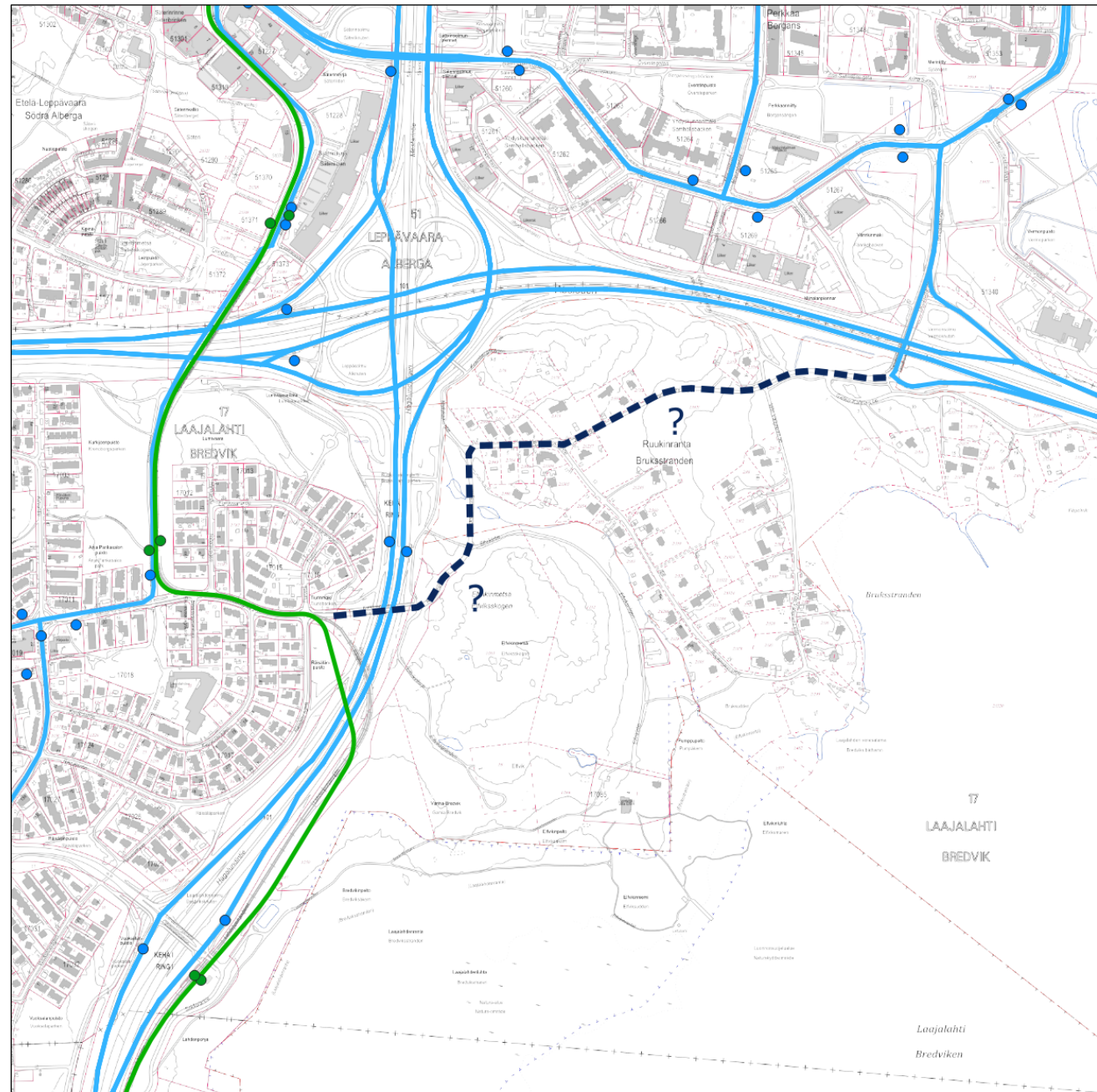
Muut muutokset katuverkkoon

- Tonttikadun (Viivi Paarmion kuja) siirto → yhteys uusille kortteleille
 - Jalankulku- ja pyöräilyreitti joko Joel Rundtin tielle tai Ville Vallgrenin tielle
- Ville Vallgrenin tien pohjoispää / LP-alue / baana → järjestelyiden uudelleen suunnittelu?
- Katu- ja yleisten alueiden suunnittelu
 - Kaavavaiheessa kunnallistekniikan yleissuunnitelma (päivitys)
 - Katusuunnitelma (kaavan jälkeen)



Joukkoliikenne ja pysäköinti

- Aiemmassa vaiheessa kokoojakadulla mahdollistettu bussiliikenne
 - HSL?
- Yleistä pysäköintiä vierailijoille
 - Mitoitusohje



Pyöräilyn baana

- Pyöräilyn baanat eli laatukäytävät ovat pääpyöräreittien merkittävimmät osat
- Eli ne ovat pyöräliikenteen valtaväyliä, jotka palvelevat pitkämatkaista ja nopeavauhtista pyöräilyä
- Kokoojakadun ja baanalinjauksen yhteensovitus haastavaa
- Muiden baanalinjausvaihtoehtojen tutkiminen



Maankäyttösopimukset tehdään sen jälkeen,
kun kaupunkisuunnittelulautakunta on
hyväksynyt asemakaavan kaupunginhallitukselle.

Maankäyttösopimuksissa **ei voi vaikuttaa
asemakaavan sisältöön.** (MRL 91 b §)

Maankäyttösopimusneuvottelut käy **tonttiyksikkö.**

Yhteydenotot:

Ilkka Elfvengren

ilkka.elfvengren@espoo.fi

040 639 4856



Maankäyttösopimuksista

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 91 a § 1 momentti:

”Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.”

Espoon **kaupunginvaltuusto** on hyväksynyt 12.6.2023 **Asumisen ja maankäytön periaatteet**.

Periaatteiden mukaan maankäyttösopimus tehdään asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta **merkittävää hyötyä saavien maanomistajien** kanssa.

Espoossa kaupunginvaltuuston päättämä **merkittävän hyödyn raja on 450 000 euroa**. Merkittävän hyödyn raja on samalla sopimuskynnys. Ruukinrannan alueella sopimuskorvaus on **55 prosenttia** merkittävän hyödyn ylittäneestä arvonnoususta.

Maankäyttösopimuksista

Asemakaavojen vaiheesta kerrotaan
kaavojen **verkkosivuilla**:
espoo.fi → Mitä etsit?

Osallisille tiedotetaan kirjeitse, kun
asemakaava on **nähtävillä**.
→ Ruukinrannanmäki syksyllä 2025?

Suur-Tapiolan **alueelliset
asukastilaisuudet** järjestetään
kaksi kertaa vuodessa.

Tonttiyksikkö tiedottaa
maankäyttösopimusasioista.

Kaupunkitekniikan keskus
tiedottaa kunnallistekniikan
rakentamisesta.



Tiedottamisesta



Tilaa: Vaikuta nyt
-uutiskirje

Tilaa uutiskirjeemme!

Uutiskirjeessä

- Kaupunkiympäristön hankkeet, joihin voit vaikuttaa juuri nyt
- Tulevat asukastilaisuudet
- Uutisia ajankohtaisista asioista ja pidetyistä tilaisuuksista.

Uutiskirje ilmestyy kahden viikon välein. Tilaa uutiskirje sähköpostiisi [täältä](#).