

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 120

§ 120

Ruukinrannanmäki, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 250300, 17. kaupunginosa Laajalahti, 51. kaupunginosa Leppävaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Malmström Mikko
Westerlund Ina
Pennanen Tarja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavaehdotuksesta, alue 250100,

2
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.09.2013 päivätyn Ruukinrannanmäen - Bruksstrandsbacken asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7279, 17. kaupunginosassa (Laajalahti) ja 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 250300,

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Finström Jensenin kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 22.11.2023 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan tavoitteena on Ruukinrannan alueen tiivis ja matala lisärakentaminen samalla huolehtien historiallisten rakennusten, muinaismuistojen ja luontoarvojen suojelusta. Kaavan yhdeksi tavoitteeksi

määritettiin hieman tehokkaamman kyläkeskuksen sijoittaminen kaava-alueen keskiosaan.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 37 hehtaaria. Nykyisten rakennusten kerrosala on noin 7 000 k-m². Asemakaava lisää rakennusoikeutta noin 18 000 k-m² verran.

Alkuperäistä Ruukinranta-Tarvaspään asemakaava-aluetta (250100) supistettiin kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen (10.10.2018). Kaava-alueesta erotettiin omiksi asemakaavoiksi Ruukinrannanmäki (250300) ja Tarvaspää (250400).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ruukinrannanmäen - Bruksstrandsbacken, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7279, käsittää korttelit 17070–17076, 17078 ja 17080, erityis-, katu-, liikenne-, ja virkistysalueet 17. kaupunginosassa Laajalahti ja liikennealueen 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 250300

MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtävälle asettaminen

Asemakaavaan on tehty olennaisia muutoksia luontoselvityksen päivittämisen tulosten pohjalta. Muutokset koskevat korttelialueiden uudelleensijoittelua sekä niiden tehokkuuksien tarkastamista rakennettavuuden, kaupunkikuvan sekä luontoarvojen suhteen.

Muutokset edellyttävät asemakaavan asettamisen uudelleen julkisesti nähtävälle.

Aloite ja vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 10.06.2010.

Alueen nykytila

Ruukinrannan alue on rakentunut sadan vuoden aikana vehreäksi omakotialueeksi. Ruukinrannanmäen kaava-alueen rakennukset on

rakennettu 1900-luvun alkupuolella, 40–50-luvulla sekä 70–80-luvulla. Lisäksi viimeisen parinkymmenen vuoden aikana on alueelle rakennettu muutamia uudisrakennuksia.

Alueen suurin maanomistaja on Helsingin kaupunki. Lisäksi pienempiä kiinteistöaloja ja määräaloja omistavat useat yksityiset henkilöt sekä asunto-osakeyhtiöt. Liikennealueen omistaa valtio.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueella sijaitsee myös maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö Laajalahden kulttuurimaisema sekä etelälaidalla Natura 2000 -alue Laajalahden lintuvesialue. Kaava-alueen läpi kulkevat myös kaasuputki ja voimajohto. Pohjoislaidan Turunväylä on merkitty joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittäväksi tieksi. Länsilaidan Kehä I on seudullisesti merkittävä tie. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi nimetty alue sijoittuu asemakaavan pohjois- sekä länsirajojen tuntumaan.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet.

Yleiskaavassa alue on merkinnällä A2 Tiivis ja matala -asuinalue. A2 alueille sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista. Ruudutetuilla rasterialueilla osoitetaan yleiskaavan kehitettävät alueet. Asemakaavoituksella pyritään kehitettävien alueiden toimivuuden varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

Moottoritie, kaksiajoratainen päätie ja niiden eritasoliittymä sijoittuvat kaava-alueen luoteiskulmaukseen. Maakaasu- (k) sekä päävoimasiirtolinja (z) kulkevat alueen poikki.

Pohjois- ja länsilaidalle sijoittuu virkistysalueen rajausta (V). Palloviivalla osoitetaan ohjeelliset virkistysyhteydet, jotka kulkevat asemakaava-alueen läheisyydessä. Poikkiviivarasterilla osoitettu kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas alue sivuaa asemakaavan kaakkoislaitaa.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaavaehdotus (Ruukinranta-Tarvaspää 250100) oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 03.04.2017 - 05.05.2017. Nähtävilläoloaikana jätettiin 57 muistutusta ja saatiin yhdeksän lausuntoa.

Muistutukset koostuivat yhden tai useamman henkilön kannanotoista sekä muutamasta yhdistyksen nimellä annetusta kannanotosta. Muistutukset koskivat alueen liikennetarkistusta, rakentamisen tehokkuutta sekä viheralueita. Lausunnot ottivat kantaa kaavataarkistukseen viranomaisten näkökulmasta.

Kaavasta järjestettiin asukastilaisuus 4.4.2017.

Kaavataarkistus on sovitettu yhteen kaavalle asetettuihin tavoitteisiin, kaavasta laadittuihin selvityksiin sekä kaavasta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Asemakaavan kokonaisvaltaisen suunnittelun ohella on pyritty huomioimaan yksittäiset muistutukset siinä määrin, kun ne on pystytty yhteensovittamaan asemakaavan kokonaistarkistuksen kanssa.

Asemakaavaehdotus

Korttelialueet

Kaava-alueen keskiosaan on sijoitettu tavoitteiden mukaisesti hieman tehokkaampaa rakentamista. Näiden asuinrakennusten korttelialueiden (A) tehokkuudeksi on määritetty 0,3. Asuinrakennusten korttelialueet on suunniteltu mahdollistaen myös yhtiömuotoisen asuinrakentamisen. Alueiden pysäköinti sekä leikki- ja oleskelualueet on määritetty erikseen. Kaavamerkintä A on salliva talotyyppien osalta, mutta talojen korkeus on määritetty ehdottomasti kaksikerroksisiksi. Tällä tavoin jää talojen väliin myös riittävät piha-alueet. Erillisellä kaupunkikuvaa koskevalla kaavamääräyksellä halutaan vaikuttaa siihen, että A-korttelialueella uudet rakennukset sovitetaan ympäristöön ja että ne muodostavat vaihtelevan kokonaisuuden kadun suuntaan.

Muiden korttelialueiden kaavamerkintä on erillispientalojen korttelialue (AO). Näillä korttelialueilla rakentamisen tehokkuudeksi on määritetty 0,25. Poikkeuksen muodostavat korttelit 17070, 17071 sekä korttelin 17072 pohjoisosa. Näillä alueilla täydennysrakentamisen olosuhteiden katsotaan mahdollistavan hieman maltillisemmän tehokkuuden. Maksimikerroskorkeudeksi on määritetty kaksi kerrosta. AO-korttelialueilla 17073, 17074 ja 17076, rakennukset on määritetty ehdottomasti kaksikerroksisiksi A-korttelialueiden tapaan. Tällä tavoin varjellaan alueen puutarhamaisuutta sekä tarpeellisten pihatilojen säilymistä.

Ruukinrannan vanhaa rakennuskantaa suojellaan Ruukinranta-Tarvaspään vanhojen huviloiden arvottaminen -raportin mukaisesti. Suojeltavat rakennukset on merkitty asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-1.

Turunväylän ja Kehä I:n liikenne aiheuttaa liikennemelua ja liikenteen päästöjä kaava-alueelle. Kaavamääräyksissä on huomioitu melu ja ilmanlaatu. Tiemelun huomiseksi on määritetty erikseen melusteet sekä rakennusten rakenteiden meluntorjuntataso. Lisäksi melualueelle sijoittuvat rakennusalat, joille ei saa sijoittaa asuinrakennuksia on osoitettu merkinnällä me-1.

Säilytettävään metsään (VL-2) rajautuvien korttelialueiden reunoille tulee kehittää puustoinen reunavyöhyke olevasta kasvillisuudesta ja täydennysistutuksin. Reunavyöhykkeen myötä rakentamisen vaikutukset säilyvään metsän reuna-alueisiin saadaan hillittyä.

Liikenne ja pysäköinti

Alueen katuverkko muodostuu kokoojakadusta Tarvaspääntiestä sekä tonttikaduista Ruukinrannantiestä, Joel Rundtin tiestä, Viivi Paarmion kujasta ja Ville Vallgrenin tiestä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osia Kehä I:stä ja Turunväylästä. Kehä I:n ja Turunväylän liikennejärjestelyt on toteutettu tiesuunnitelmien mukaiseksi.

Kaava-alueen jalankulku- ja pyöräilyverkon rungon muodostavat baanayhteydet. Kehä I:n varressa kulkee pohjois-eteläsuuntainen baanareitti ja Ruukinrannan alueen läpi Tarvaspääntien varressa itä-länsisuuntainen baanareitti, josta haarautuu Ville Vallgrenin tien kohdilta Perkkään suuntaan kulkeva baanareitti.

Tulevaisuudessa Ruukinrannan alueen joukkoliikenteen palvelutasoa voidaan parantaa. Tarvaspääntien katualueen mitoituksessa on huomioitu mahdollinen bussilinja.

Kaava-alueelle on sijoitettu yksi yleiselle pysäköinnille varattu alue Ville Vallgrenin tien pohjoispäähän. Alueelle on suunniteltu seitsemän autopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tonttikaduille voidaan myös tutkia sijoitettavan yleistä pysäköintiä ajoradalle huomioiden muun muassa tonttiliittymien sijainnit. Kaava-alueen ulkopuolella on kaksi laajaa yleistä pysäköintialuetta. Toinen sijaitsee Gallen-Kallelan tien itäpäässä ja toinen Elfvikintien eteläpäässä. Ruukinrannantien / Ville Vallgrenin tien eteläpäässä on osoitettu yleistä pysäköintipaikkoja katualueelle.

Maisema ja viheralueet

Kaavaratkaisulla turvataan ekologinen verkosto alueella sekä säilytetään arvokkaimmat luontokohteet. Kaava-alueen poikki turvataan itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys. Osana lähivirkistysalueita säilyy lepakoiden ja liito-oravan kannalta merkittävimmät alueet sekä noin kolmasosa keskiosan luonnonoloiltaan arvokkaasta lehtoalueesta. Uuden kokoojakadun ja pientaloalueen tiivistämisen myötä osa metsäalueista osoitetaan rakentamiseen. Selvityksissä löytynyt rakennukseen sijoittunut luonnonsuojelulain perusteella suojeltu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka on kaavassa osoitettu suojeltavaksi. Läheisen Laajalahden Natura-alueen suojeluarvot on kaavassa huomioitu määräyksillä liittyen rakentamisen aikaisiin toimenpiteisiin ja hulevesien hallintaan.

Kaavan maisemavaikutukset ovat kaava-alueen ulkopuolelle vähäiset. Kehä I:n ja Turunväylän suuntaan puustoiset suojaviheralueet säilyvät ja peittävät näkymät alueelle. Kaava-alueen sisällä suurin maisemavaikutus on uudella aluetta halkovalla kokoojakadulla. Kokoojakadulla ja väljien huvilatonttien täydennysrakentamisella on myös vaikutuksia kulttuuriympäristön yhtenäisyyden säilymiselle. Vaikutukset on pyritty hallitsemaan sopeuttamalla uusi rakentaminen alueen arvoihin ja luonteeseen.

Sitova tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Hanke on kaavataloudellisesti kaupungin kannalta negatiivinen johtuen pienten yksityisten omakotitonttien suuren määrästä alueella sekä kaupungin omistaman tonttimaan vähäisyydestä.

Perittävät maksut

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Espoon kaupunki. Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kasvun ja oppimisen toimiala, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Operaattorit (Elisa, Telia, DNA), lausuntoopyyntö
- Caruna, lausuntoopyyntö
- Fortum, lausuntoopyyntö
- Helsingin kaupunki, lausuntoopyyntö
- HSL, lausuntoopyyntö
- HSY, lausuntoopyyntö
- Väylävirasto, lausuntoopyyntö
- Gasgrid, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet muistutusten jättäneille

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | 250300 Ruukinrannanmäki muistutusten yhteenveto ja vastineet |
| 2 | 250300 Ruukinrannanmäki lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 250300 Ruukinrannanmäki asemakaava
- 250300 Ruukinrannanmäki määräykset
- 250300 Ruukinrannanmäki havainnekuva
- 250300 Ruukinrannanmäki kaavaselostuksen liitteet
- 250300 Ruukinrannanmäki kaavaselostus