

Asianumero
4281/10.02.03/2022
Aluenumero
250300

Erillisen kuulemisen yhteenveto ja vastine

Ruukinrannanmäki

Asemakaava

17. kaupunginosa, Laajalahti

Korttelit 17070–17076, 17078 ja 17080, erityis-, katu-, liikenne-, ja virkistysalueet

51. kaupunginosa, Leppävaara

Liikennealue

Liittyy asemakaavapäällikön päätöksellä 8.1. - 29.1.2018 toteutettuun MRA 32 §:n mukaiseen erilliseen kuulemiseen.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 1 kpl muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Mikko Malmström, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Tarja Pennanen

Ina Westerlund

Taustaa

Ruukinrannanmäen (250300) kaavan alue on ollut ehdotuksena nähtävillä osana Ruukinranta-Tarvaspään (250100) asemakaavaa ja sen jälkeen erotettu omaksi asemakaavaksi. Tässä vastineessa käsitellään Ruukinrannanmäen alueen erilliskuulemiseen annetut kirjalliset muistutukset.

Ruukinranta-Tarvaspää asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 3.4.-5.5.2017. Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ilmeni tarvetta tarkistaa kaavamääräyksiä rakennussuojelumääräysten osalta.

Tarkistusten syynä on Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kaavaehdotuksesta antama lausunto. Lausunnossa todetaan, että koska kaavaa varten laaditussa selvityksessä ”Ruukinranta-Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen” tietyillä rakennuksilla on todettu olevan erityisiä arvoja, tulee niitä MRL 54 §:n mukaan vaalia, eikä niitä saa hävittää.

Kaavaehdotuksessa kyseisille rakennuksille esitetyt kaavamääräykset sr / ur ja sä-1 eivät tule kyseeseen, koska ne mahdollistavat rakennusten purkamisen.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa sä-1 määräys pidetään arvottamisselvityksen mukaisesti ennallaan.

Määräykset sr-1 ja sr / ur korvataan kaikki samalla, uudella sr-1 määräyksellä:

”Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja”.

Kaavamääräyksen tarkistuksen kohteena oli 21 rakennusta, joiden omistajille tarjottiin mahdollisuus tulla kirjallisesti kuulluksi muutosten johdosta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti vuoden 2018 tammikuussa (8.1. – 29.1.2018). Näistä 21 rakennuksesta 12 sijaitsee hyväksyttävänä olevan Ruukinrannanmäen asemakaavan alueella.

Vastaukset

Vastauksia saatiin kuudelta maanomistajalta (6). Saaduista vastauksista neljä (4) kohdistuvat Ruukinrannanmäen kaava-alueen kiinteistöihin. Kaksi vastausta on käsitelty Ruukinranta-Tarvaspää (250100) kaavan yhteydessä.

Neljästä vastaajasta yksi maanomistaja hyväksyy ehdotetun suojelumerkinnän.

Toinen maanomistaja vastustaa sr-1 merkintää. Maanomistajan mukaan sr-1 merkintää ei tulisi soveltaa kaikkiin suojelua vaativiin rakennuksiin. Maanomistajan mukaan kaava-alueen rakennukset tulisi tarkastella tarkemmin ja jaotella useampaan kategoriaan, jotta rakennusten suojelu ei olisi yksittäisen viranomaisen tulkittavissa.

Kolmas maanomistaja vastustaa sr/ur merkinnän muuttamista sr-1 merkinnäksi. Maanomistajan mielestä rakennus ei ole poikkeuksellisen arvokas ja sitä on modernisoitu 10 vuotta sitten rintamamieshenkeen ja osittain nykyaikaisilla rakennuskomponenteilla. Maanomistaja ei näe rakennuksella olevan kaupunkikuvallista arvoa. Maanomistajan mukaan Sr-1 merkintä asettaa omistajat alempiarvoiseen asemaan verrattuna aiemman sr/ur määräykseen. Lisäksi korjausrakentaminen vaikeutuisi huomattavasti ja korjausrakentamista ei pitäisi vaikeuttaa museoviraston ohjauksella.

Neljäs maanomistaja vastustaa ELY-keskuksen purkukieltolausuntoa rakennuksensa osalta. Aikaisempi sr/ur kaavamerkintä sallisi tontin vanhan mansardihuvilan purun vastaavanlaisen tyyliuunnan mukaisen uusrakennuksen tieltä maanomistajan toiveita noudattaen. Maanomistaja ehdottaa kuitenkin kompromissina

sr-1 merkinnän hyväksymistä siten, ettei vanha huvila vähentäisi kiinteistön alueelle kaavassa esitettyä rakennusoikeutta.

Vastine:

Suojelumääräysten osalta noudatetaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti Espoon kaupungin tilaaman Ruukinranta- Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen -selvitystä ja siinä annettuja rakennusten suojelusuosituksia. Ulkopuolisen ammattilaisen arviot Ruukinrannan alueen rakennuksista asettavat maanomistajat tasavertaiseen asemaan. Lisäksi työ pureutuu kattavasti alueen rakennusten historiallisiin arvoihin ja jaottelee suojeltavat rakennukset kolmeen kategoriaan (sr-1, sr-2 ja sä-1).

Suojelumerkinnällä säilytetään Ruukinrannan historiallista henkeä. Vanhat rakennukset luovat yhteyden alueen aikaisempiin tapahtumiin.

Neljännän maanomistajan ehdotusta siitä, että vanha suojeltava rakennus ei vähentäisi kiinteistön alueen rakennusoikeutta, ei voida toteuttaa tasapuolisuuden nimissä. Kaava-alueen rakentamistehokkuutta on arvioitu kaavatyön yhteydessä. Kaavan korttelialueiden tehokkuus on määritetty rakennettavuuspotentiaalin mukaisesti sekä siten, että alueen puutarhamaisuutta ja viherpintaa pystytään säilyttämään.

Esitetyissä muistutuksissa ei esiintynyt riittäviä perusteita poiketa suojelumerkinnästä Ruukinrannanmäen alueella.