

MUNKKINIEMEN KORTTELIN NRO 30040 SEKÄ KATU-, VESI- JA
PUISTOALUEIDEN (TARVON ALUE) ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN
NRO 11925

Khs 2010-24

Kaupunkisuunnitteluvirasto (5.5.2011)

30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30040 sekä katu-, vesi- ja puistoalueiden (muodostuu uusi kortteli 30046) asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 12.11.2009 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Tarvon saarella sijaitsevan kahden viime vuosisadan alusta olevan huvilan kunnostamisen ja käytön liike-, toimisto- tai toimitilana sekä pienimittakaavaisen lisärakentamisen alueelle. Käyttö ei saa häiritä alueen yleistä virkistyskäyttöä. Kerrosalaa suojelluissa rakennuksissa on yhteensä 400 k-m², lisäksi on kaksi erillistä rakennusala (150 k-m² ja 200 k-m²) uusille rakennuksille ja rakennusala saunarakennusta varten (250 k-m²).

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.1.–1.3.2010.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristökeskus, pelastuslaitos, kaupunginmuseon johtokunta, yleisten töiden lautakunta, kiinteistölautakunta, Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskus sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Ympäristökeskuksella ja pelastuslaitoksella ei ollut huomattavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus totesi ehdotuksen sopivasti säilyttävän ja täydentävän alueen rakennettua ympäristöä. Kiinteistölautakunnan mielestä asemakaavan muutos tukee olemassa olevien rakennusten säilymistä ja parantaa yrittöiminnan edellytyksiä.

Kaupunginmuseon johtokunta piti kaavaehdotusta muuten hyvänä mutta ehdotti, että kaavasta poistetaan suojellulle rakennukselle annettu ääneneristysvaatimus. Koska ääneneristysvaatimus ei ole erityisen kova ja se on kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan täytettävissä ilman suojelurakennuksen arvojen tuhoutumista, vaatimusta ei poistettu kaavasta.

Yleisten töiden lautakunta esitti lausunnossaan istutettavan alueen kaavamääräyksen tarkistamista ja puistoalueella osoitetun rakennusalan poistamista. Kaavaehdotusta tarkistettiin lautakunnan ehdotuksen mukaisesti.

Uudenmaan ELY-keskus ehdotti lausunnossaan tarkennusta, että uudisrakennusten tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi lausunnossa esitettiin liikennemelun torjuntaan tähtääviä muutoksia kaavaehdotukseen. ELY-keskuksen ehdotukset eivät sellaiseenaan sopineet alueen yrittäjälle, mutta kaavaan on tehty muita melun-suojaukseen tähtääviä muutoksia. Ratkaisu esiteltiin ELY-keskukselle sen ja Helsingin kaupungin välisessä kuukausikokouksessa.

Tarkemmat referoinnit lausunnoista ja vastineet ovat kaavamutoksen vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausuntojen johdosta tehtyjen muutosten vuoksi kaavaehdotukseen on tehty muitakin muutoksia. Tontilla 30046/2 olevan rakennuksen jätevedet ohjautuvat nykyisin tontin koillisosassa olevaan umpinaiseen jätevesisäiliöön. Talousrakennusten ja aitaamisen jälkeen nykyinen tontin pihan halki kulkeva jätevesiauton huoltoreitti ei ole enää mahdollinen. Sen takia kaavaan on merkitty päättyvä huoltoreitti rakennettavien talousrakennusten taakse. Jätevesiauto pääsee reittiä pitkin niin lähelle jätevesisäiliötä, että sen tyhjentäminen on mahdollista.

Tontilla 30046/2 olevaa rakennusala on korjatussa asemakaavan muutosehdotuksessa pienennetty ja sille osoitettua rakennusoikeutta vähennetty 250 k-m²:stä 200 k-m²:een. Tämä siksi, että tontista 30046/2 liitettiin osa tonttiin 30046/3 ja luonteva rakennuksen paikka pieneni.

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Puistoalueella ollut 20 k-m² rakennusala on poistettu kaavasta.
- Kaava-alueen pohjoisosassa olevan luonnonhoidon kannalta merkittävän metsäisen alueen kaavamääräys on tarkennettu siten, että se kuuluu: "Istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jolla tulee olla vaihtelevan kokoisia ja -lajisia puita ja pensaita."
- Rakennusten ulkoasua koskevaa määräystä on täydennetty siten, että se kokonaisuudessaan kuuluu: "Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaata konesaumattua peltiä

tai huopaa. Alueelle voidaan sijoittaa siirrettäviä vanhoja rakennuksia. Uusien tai siirrettävien rakennusten tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten yhteyteen."

- Tontin 30046/3 ulkotilojen liikennemelusuojausta on parannettu siten, että tonttiin on liitetty 7 m leveä kaistale tontista 30046/2 ja tälle osalle tonttia on määrätty rakennettavaksi talousrakennus tai talousrakennuksia ja niiden välit aitaamaan vähintään 3 m korkealla aidalla. Talousrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m² ja rakennusten enimmäiskorkeudeksi on määrätty 3,5 m.
- Uusien tai siirrettävien talousrakennusten viereen jäävä kookas mänty on osoitettu säilytettäväksi puuksi.
- Kaavakarttaan on merkitty likimääräinen alueen osa huoltoliikennettä varten.

Asemakaavaselostus on vastaavilta osin tarkistettu.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty muutama teknisluonteinen tarkistus.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-aluetta koskeva vuokrasopimus tulee tarkistaa asemakaavaa vastaavaksi.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kiinteistölautakunta (20.4.2010)

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle asemakaavan muutos-ehdotuksesta nro 11 925 seuraavan lausunnon.

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutostyö on käynnistynyt kaupungin aloitteesta ja sen tavoitteena on edistää vanhojen rakennusten säilymistä ja edistää pienimuotoisen liiketoiminnan toimintamahdollisuuksia Tarvon alueella. Samalla on pyritty turvaamaan alueen halki kulkeva virkistysyhteys Munkkiniemestä Espoon Ruukinrantaan ja merenrantojen käyttö yleiseen virkistykseen. Kaavaa on laadittu yhteistyössä alueen yrittäjän ja kiinteistöviraston kanssa.

Kiinteistölautakunta on vuokrannut 19.8.2008 Tarvon vanhat rakennukset tarjouskilpailun perusteella. Kauppaan sisältyi kaksi vanhaa perus-

korjauksen tarpeessa olevaa suojeltavaa huvilarakennusta. Rakennukset ovat kooltaan noin 190 k-m² ja 200 k-m².

Rakennusten pihapiirit on vuokrattu kahdella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ajalle 1.10.2008 - 30.9.2038. Vuokrasopimukseen mukaan alueet on vuokrattu toimitilatarkoituksiin. Rakennusten käyttö asumiseen ei ole mahdollista Tarvontien liikennemelusta johtuen.

Vuokrasopimukseen sisältyi suojeltavien rakennusten kunnostamisvelvoite. Pohjoisemman rakennuksen kunnostaminen on lähes tehty ja eteläisemmän rakennuksen korjaaminen on aloitettu.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu lisärakennusoikeutta 150 k-m² ja 200 k-m² uusille rakennuksille ja 250 k-m² saunarakennusta varten. Lisärakennusoikeus antaa yritystoiminnan monipuolistamiselle merkittävästi lisää liikkumavaraa. Yhtenä mahdollisuutena kaavassa on otettu huomioon saunarakennuksen sijoittuminen alueelle, mihin liittyy kevyen liikenteen sillan viereen osoitetut vesialueet vesiliikennelaituria varten sekä uimalaiturialue.

Lautakunnan mielestä asemakaavaehdotus tukee olemassa olevien rakennusten säilymistä ja parantaa yritystoiminnan edellytyksiä. Mikäli alueelle syntyy aktiivista toimintaa, edistää se myös alueen ympäristön kohentumista.

Jos alueen liiketoiminta toteutuu asemakaavaehdotuksen mukaisena, nykyisiä pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia joudutaan tarkistamaan asemakaavan muutosta vastaavaksi.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 11925 hyväksymistä.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (14.4.2010)

Lausuntonaan muutosehdotuksesta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää seuraavaa.

Alue olisi ollut luontevinta säilyttää kokonaisuudessaan yleiskaava 2002 mukaisesti virkistys- ja kaupunkipuistoalueena ja sopeuttaa rakennusten käyttötarkoitus yleisiin tarpeisiin. Kun kaupunki on myynyt rakennukset yksityiselle, on tältä ratkaisulta osin viety edellytyksiä. Alueelle on tarkoituksena sijoittaa yksityistä kulttuuritoimintaa, joka ei häiritse yleistä virkistyskäyttöä. Alueen vanhat rakennukset on kaavaehdo-

tuksessa suojeltu, mutta kaava sallii myös lisärakentamista, jolla pihoja voidaan suojata paremmin melulta. Saaren lakialueen tuntumaan on tarkoitus sijoittaa yleiselle saunalle tiloja 250 k-m² ja sen tuntumaan uimaranta. Näiden välisen yhteyden katkaisisi yleinen kevyenliikenteen reitti VL-alueella.

Rakennusten suojelumerkinnot ovat asianmukaiset. Uudisrakentamisesta tulee olla määräys sen sopeutumisesta olemassa olevaan rakennuskantaan.

Kaavaa tulisi täydentää meluntorjunnan osalta seuraavasti: Tontin 30046/2 uudisrakennukset on rakennettava ennen suojeltuun rakennukseen sijoitettujen asuntojen käyttöönottoa. Tontin 30046/2 sr-rakennus tulee yhdistää pohjoisempaan suojeltavaan rakennukseen yhtenäisellä, pihapiiriä melulta suojaavalla ja tyyliin sopivalla aidalla.

Puistoalueelle osoitetun 20 k-m²:n rakennusalan käyttötarkoitus on syytä tarkemmin määritellä.

Yleisten töiden lautakunta (6.4.2010)

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Huviloiden kunnostaminen ja alueelle sijoittuva toiminta rikastuttavat Tarvon saaren virkistyskäyttöä, vaikkakin alueen osoittaminen osittain yksityiskäyttöön rajannee hieman ulkoilumahdollisuuksia alueella.

Korttelien 30046 ja 30040 metsäiset osat on kaavaehdotuksessa merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jolla tulee olla puita ja pensaita. Korttelissa 30046 määräystä on tarpeen muuttaa Turunväylän läheisyyden ja paikan luontoarvojen vuoksi. Istutettavien puiden ja pensaiden sijasta alueella on syytä suosia suhteellisen peittävää ja monikerroksista puistometsää. Tarvonsalmi kuuluu paikallisesti arvokkaaseen lepakkoalueeseen ja alueen käsittelyssä tulee ottaa huomioon lepakoiden elinolosuhteet.

Alueen itäosaan vesialueelle on merkitty varaus venereittiliikenteen laiturialueelle, ja sen lähelle puistoon on merkitty 20 m² rakennusala. Rakennusalan ja korttelin 30040 väliin jää kapea puistokaista. Puistoalueelle merkitty rakennusala tulisi poistaa kaavasta. Reittiliikenteen mahdollinen odottelukatos voidaan sijoittaa laiturin yhteyteen ja kioskille löytyy tilaa korttelialueilta.

LP-alueen ja ulkoilupolkujen rakentamisesta aiheutuu kustannuksia noin 75 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 11925 hyväksymistä edellä mainituin tarkennuksin ja huomautuksin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Kaupunginmuseon johtokunta (30.3.2010)

Hallintokeskus on pyytänyt kaupunginmuseon johtokuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle Munkkiniemessä Tarvon aluetta koskevassa asemakaavan muutosehdotuksessa.

Lausuntonaan johtokunta esittää seuraavaa:

Johtokunta toteaa, että kaupunginmuseon Munkkiniemen rakennusinventoinnissa Tarvon saarella sijaitsevalle kahdelle huvilalle esittämä arvotus on otettu hyvin huomioon asemakaavan suojelumääräyksissä. Huvilarakennukset on asemakaavan muutos-ehdotuksessa suojeltu sr-2-määräyksellä: *"Paikallishistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakenteiden, julkisivujen tai vesikaton historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen rakenteet, julkisivut, ikkunat, ulko-ovet ja vesikatto tulee kunnostaa alkuperäistoteutuksen mukaisesti."*

Turunväylän liikennemelun takia alueen pohjoisreunalla sijaitsevalle ja paikalle rakennettavalle uudisrakennukselle on annettu kaavassa ääneneristävyysmääräyksiä. Myös suojellulle rakennukselle on annettu määräys 32 dBA. Merkintä tarkoittaa, että rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA. Esitettyjen desibelimääräysten täytäntöönpano johtaisi suojellun rakennuksen osalta rakenteellisiin muutoksiin ja ikkunoiden uusimiseen alkuperäisistä olennaisesti poikkeavilla ikkunoilla. Ympäristökeskus on tuonut mielipiteessään esiin, että Tarvo on arvokasta lepakkoaluetta. Kaupunkisuunnitteluviraston vastineessa on todettu, että asemakaavan muutosehdotuksessa suojeltujen rakennusten rakenteita ei ole tarkoitus eikä tarpeen oleellisesti muuttaa, joten rakennusten korjaaminen ei vaaranna lepakoiden lisääntymispaikkoja. Johtokunta esittää, että desibelimääräys poistetaan tai sitä lievennetään suojellun rakennuksen osalta.

Johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin huomautuksin.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (23.3.2010)

Lausuntoa on pyydetty Munkkiniemessä Tarvon aluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksesta (NRO 11925). Alue sijaitsee Laajalahden rannalla, Turunväylän eteläpuolella, Helsingin ja Espoon rajalla Helsingin puolella.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Tarvon saarella sijaitsevan kahden viime vuosisadan alusta olevan huvilan kunnostamisen ja käytön liike-, toimisto- tai toimitilana sekä pienimittakaavaisen lisärakentamisen alueelle. Käyttö ei saa häiritä alueen yleistä virkistyskäyttöä. Kerosalaa suojelluissa rakennuksissa on yhteensä 400 k-m², lisäksi on kaksi erillistä rakennusala (150 k-m² ja 200 k-m²) uusille rakennuksille ja rakennusala saunarakennusta varten (250 k-m²).

Asemakaavan muutosehdotus tulee säilyttämään ja sopivasti täydentämään alueen rakennettua ympäristöä ja mahdollistaa alueen virkistyskäytön jatkossakin.

Kaupunkisuunnittelukeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Pelastuslaitos (12.3.2010)

Alue sijaitsee Laajalahden rannalla, Turunväylän eteläpuolella, Helsingin ja Espoon rajalla.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Tarvon saarella sijaitsevan kahden viime vuosisadan alusta olevan huvilan kunnostamisen ja käytön liike-, toimisto- tai toimitilana sekä pienimittakaavaisen lisärakentamisen alueelle. Käyttö ei saa häiritä alueen yleistä virkistyskäyttöä. Kerosalaa suojelluissa rakennuksissa on yhteensä 400 k-m², lisäksi on kaksi erillistä rakennusala (150 k-m² ja 200 k-m²) uusille rakennuksille ja rakennusala saunarakennusta varten (250 k-m²).

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa Munkkiniemessä Tarvon aluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (NRO 11925).

Ympäristökeskus (11.3.2010)

Ympäristölautakunta on 9.3.2010 päättänyt, että lausunnon antaa ympäristökeskus.

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (12.11.2009)

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Laajalahden rannalla, Turunväylän eteläpuolella, Helsingin ja Espoon rajalla.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Tarvon saarella sijaitsevan kahden viime vuosisadan alusta olevan huvilan kunnostamisen ja käytön liike-, toimisto- tai toimitilana sekä pienimittakaavaisen lisärakentamisen alueelle. Käyttö ei saa häiritä alueen yleistä virkistyskäyttöä. Kerrosalaa suojelluissa rakennuksissa on yhteensä 400 k-m², lisäksi on kaksi erillistä rakennusala (150 k-m² ja 200 k-m²) uusille rakennuksille ja rakennusala saunarakennusta varten (250 k-m²).

Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Lähtökohdat

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on virkistysaluetta.

Asemakaavat

Alueella on pääosin voimassa vuonna 1950 vahvistunut asemakaava nro 2994. Kaavan mukaan alue on suurimmalta osaltaan puistoa. Nykyisen kevyen liikenteen väylän eteläpuolella on yleisten rakennusten korttelialue 30040. Voimassa oleva asemakaava on ajalta, jolloin yleisten rakennusten tonttien rakennusoikeutta ei määritetty. Korttelialueen tonttitehokkuudeksi on kiinteistörekisterissä oletettu $e = 1$, jolloin rakennusoikeus vastaa tontin kokoa ja on 4 543 k-m². Turunväylän vierisellä osalla aluetta on voimassa vuonna 1960 vahvistunut asemakaava nro 4728. Alue on kaavassa puisto- ja katualuetta.

Maanomistus

Koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa, huvilat ovat yksityisessä omistuksessa. Alueen halki kulkevan kevyen liikenteen väylän molemmiin puoliin on vuokrattu alueet huvilarakennusten myynnin yhteydessä. Vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2038. Helsingin kaupunki omistaa saaresta myös sen Espoon kaupungin puolella olevan osan.

Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö

Tarvo on Laajalahden pohjoispohjukassa oleva alue, alun perin saari, joka kuuluu Munkkiniemestä Espoon Tarvaspäähän ja Ruukinrantaan jatkuvaan selänteiden ja saarten ketjuun. Selänneketju muodostaa Laajalahden maisematilan pohjoisen reunan. Selänneketjun pohjoisreunaan rakennettu Turunväylä liittää Tarvon saaren maakannaksella mantereeseen sekä Espoon että Helsingin puolella. Turunväylä on merkittävä sisääntuloväylä Helsinkiin.

Saareen johtavien siltojen kautta kulkee Munkkiniemen ja Ruukinrannan yhdistävä ulkoilutie. Saaren etelärannan kautta kiertää ulkoilupolku. Ajoyhteys saareen on Turunväylän vieressä kulkevan Ritokalliontien kautta.

Alue on vehmasta merenlahtimaisemaa. Tarvon saaren Helsingin puoleinen osa on lehtipuuvaltaista puistometsätyyppistä aluetta. Espoon kaupungin puolella oleva länsipuoli on karumpaa ja suurelta osin avokalliota, joka korkeimmillaan nousee noin 15 m meren pinnan yläpuolelle. Rannat ovat ruovikkoiset ja melko matalat. Saaren itäpuolella on louhittu tasanne eteläisemmän huvilan läheisyydessä.

Palvelut

Alueen lähimmät palvelut ovat Munkkiniemessä. Jouko-kaupungin-osalinja J33 liikennöi Tarvon ja Munkkivuoren ostoskeskuksen väliä 1,5 tunnin välein.

Suojelukohteet

Alueella on kaksi 1920-luvun huvilarakennusta. Pohjoisempi selkeästi kaksikerroksinen rakennus on rakennuslupakuvien mukaan rakennettu vuonna 1926. Rakennus on kapearunkoinen ryhdikäs klassisistinen hirsirakennus. Rakennuksessa on päädyistä aumattu harjakatto. Kevyen liikenteen väylän eteläpuolella oleva huvilarakennus on rakennuslupakuvien mukaan rakennettu vuonna 1928. Rakennus on harjakattoinen ja siinä on poikki pääty molempiin suuntiin. Rakennusta on myöhemmin laajennettu melko suurella merelle päin avautuvalla matalamalla kuistiosalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on tietoliikenne- ja sähköverkko.

Maaperä

Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä on pääosin kitka-maa-aluetta, jossa maakerroksen paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella

on yli metrin. Paikoin kallion pinta on näkyvässä tai hyvin lähellä maanpintaa. Alueen pohjois- ja koillisosassa maaperä on täytealuetta, jossa saven päällä olevan täyterokoksen paksuus on 1–3 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on suurelta osin Turunväylän moottoriajoneuvoliikenteen melualueella. Turunväylällä on nykyisin liikennettä noin 37 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Päivän keskimelutasot lähimpänä Turunväylää olevien rakennusten julkisivujen tasolla ovat nykyisin 60–65 desibeliä. Ennustevuonna 2025, jolloin vuorokausiliikenne on ennusteiden mukaan noin 52 000 ajoneuvoa, päivämelutasot julkisivuilla nousevat yli 65 desibelin. Saaren eteläkärjen virkistysalueilla päivän keskimelutasot ovat noin 55–60 desibeliä.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on säilyttää alueella olevat huvilarakennukset osoittamalla niille alueen virkistyskäytön yhteyteen sopiva käyttötarkoitus. Samalla pyritään monipuolistamaan alueen käyttöä. Rakennukset ostaneen yksityishenkilön tavoitteena on korjata rakennukset ja vuokrata ne. Eteläisemmän huvilan läheisyyteen on tarkoitus rakentaa vuokrattavissa olevat saunatilat.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyisin puistoalueella sijaitseville 1900-luvun alun huvilarakennuksille osoitetaan käyttötarkoitus, tontit ja lisärakentamismahdollisuutta. Puistoalueet osoitetaan osittain lähivirkistysalueeksi ja Turunväylän melualueella olevat alueet suojaviheralueeksi.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on yhteensä 37 695 m². Muutosalueesta 6 963 m² on osoitettu liike-, toimisto- tai toimitilarakennusten korttelialueeksi (KY). Toimitilarakennusten korttelialueille on osoitettu yhteensä 1 050 k-m² rakennusoikeutta, josta 400 k-m² on kahdessa suojellussa rakennuksessa. Muutosalueesta on 591 m² autopaikkojen korttelialuetta (LPA), 13 014 m² lähivirkistysaluetta, 3 137 m² suojaviheraluetta ja 2 464 m² katualuetta. Vesialuetta muutosalueella on 10 896 m².

Liike-, toimisto- tai toimitilarakennusten korttelialue (KY)

Olemassa olevien rakennusten läheisyyteen, molemmin puolin Ritokallionpolkua, on osoitettu liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten kortteli-

aluetta (KY). Alueelle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa tai virkistyskäyttöä palvelevia toimitiloja, jotka eivät häiritse alueen yleistä virkistyskäyttöä. Alueelle voidaan sijoittaa esim. työ- tai kahvila-/ravintolatiluja. Suojeltuihin rakennuksiin sallitaan asuintilaja toiminnalle välttämättömälle henkilökunnalle, kuitenkin enintään $\frac{1}{2}$ rakennuksen kerrosalasta, ts. korkeintaan 100 k-m^2 kokoinen asunto kumpaankin rakennukseen. Rakennusten melko syrjäisen sijainnin ja ilkvallan riskin vuoksi on hyvä, että rakennuksissa on toimintaa ympärivuorokautisesti.

Yhteensä KY-alueella on kolme tonttia. Pohjoispuolella on tiehen rajoittuva tontti 30046/3, jolla sijaitsee toinen suojelluista huvilarakennuksista. Suojellun huvilan lisäksi tontille on osoitettu rakennusala (150 k-m^2) nykyisen huonokuntoisen talousrakennuksen kohdalle. Tontti on jo vuokrattu huvilan omistajalle ja alueen nykyiselle käyttäjälle. Vuokratun tontin pohjoispuolelle on osoitettu uusi tontti 30046/2, jolle on osoitettu eteläreunalle rakennusala (200 k-m^2). Tarkoitus on, että tilatarpeiden mahdollisesti kasvaessa pohjoisempi tontti on mahdollista antaa vuokralle samalle toimijalle ja tontille rakentaa uusi rakennus siten, että ne nykyisten rakennusten kanssa muodostavat pihapiirin ja samalla antavat melusuoja Turunväylän suuntaan.

Ritokallionpolun eteläpuolella olevalle tontille 30040/2 on osoitettu rakennusala nykyistä huvilarakennusta varten (200 k-m^2) ja lisäksi rakennusala uutta saunarakennusta varten (250 k-m^2).

Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa talotekniikkaan liittyviä tiloja. Jäte- ja muut huoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai kullakin tontilla enintään 20 k-m^2 suuruiseen erilliseen talousrakennukseen, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Talousrakennuksen tulee olla puuta. Muuten rakentamisesta määrätään, että rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Kattomateriaalin tulee olla tumman harmaata konesaumattua peltiä tai huopaa. Yksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 5 m ja kaksikerroksisen 6,5 m. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle ja paikkoja tulee olla vähintään 1 ap/50 k-m^2 . Tontteja ei saa aidata.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Ritokalliontien varteen Turunväylän melualueella on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP). Alueen rannanpuoleinen osa on osoitettu istutettavaksi.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Ritokalliontien Turunväylän viereisen osuuden varteen on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Alue on osoitettu toimitilatonttien käyttöön. Alue tulee sopeuttaa maastoon ja jakaa puu- ja pensasistutuksin puistomaiseen ympäristöön sopivaksi.

Lähivirkistysalue (VL)

Tarvon alueen eteläpuoli ja pieni osa Ritokallionpolun pohjoispuolelta on lähivirkistysaluetta (VL). Eteläkärjen rannan tuntumassa jo nykyisin kulkeva polku on kaavaan merkitty likimääräisenä ulkoilutienä. Lankiniemestä tulevan sillan kupeeseen on merkitty pieni rakennusala, jolle on osoitettu 20 k-m² rakennusoikeutta. Paikalle voi rakentaa esim. lippumyymälän tai kioskin. Samalla kohdalla vesialueella on varaus venereittiliikenteen laituria varten. Alueen suunnitteluvaiheessa oli esillä ajatus venereittiliikenteestä ja varaukset on jätetty kaavaan mahdollista myöhempää vesiliikenteen tarvetta varten.

Suojaviheralue (EV)

Turunväylän ja sen liikenteen aiheuttaman melun läheisyydessä olevat alueet on muutoksessa osoitettu suojaviheralueiksi (EV).

Vesialue (W)

Asemakaavan muutosehdotuksessa on mukana vesialueet noin 25 m etäisyydeltä rantaviivasta. Lankiniemestä tulevan kevyen liikenteen sillan viereen on merkitty vesialue venereittiliikenteen laituria varten (w/l) ja siitä etelään vesialue uimalaituria varten (w/u). Uimalaiturialueen on tarkoitus palvella alueelle mahdollisesti rakennettavaa sauna.

Liikenne ja katualueet

Alueen halki kulkevalle kevyen liikenteen reitille on kaavassa varattu katualuetta. Ajoyhteydet tonteille kulkevat Turunväylän eteläreunassa olevan Ritokalliontien kautta. Ritokallionpolku on kokonaan varattu ja-lankululle ja polkupyöräilylle, mutta huoltoajo tonteille on sallittu.

Ritokalliontien alkupään liikennemäärä on 250 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavan mukainen rakentaminen lisää Ritokalliontien alkupään liikennemäärää 150 ajoneuvolla vuorokaudessa.

Alueelle ei ole palvelulinjan lisäksi muuta julkista liikennettä.

Luonnonympäristö

Uusi rakentaminen sijoittuu saaren parhaiten kulutusta kestäväan osaan, vanhojen huviloiden pihapiireihin. Ekologisesti ja maisemakultaan herkimmat alueet, kalliomaasto ja rantavyöhyke on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Suojelukohteet

Asemakaavan muutosalueella olevat kaksi huvilarakennusta on asemakaavan muutos ehdotuksessa suojeltu sr-2-määräyksellä: "Paikallishistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakenteiden, julkisivujen tai vesikaton historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen rakenteet, julkisivut, ikkunat, ulko-ovet ja vesikatto tulee kunnostaa alkuperäistoteutuksen mukaisesti."

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on tietoliikenne- ja sähköverkko. Lähin rakennettu vesihuoltoverkosto on Ritokalliontie 18 kohdalla, alueen vesihuolto tulee toteuttaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää tietoliikennekaapelin siirtämisen tontilla 30046/2.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maaperä on pääosin kitkamaata, rakennukset perustetaan maanvaraisesti kantavan maapohjan varaan.

Olemassa olevien tietojen mukaan alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Turunväylän melusteiden tiesuunnitelmassa (2006) ei ole esitetty melusteita kaava-alueen kohdalle. Melusteiden rakentamiselle ei ole teknistaloudellisia perusteita, kun otetaan huomioon kaava-alueen maankäytön määrä ja käyttötarkoitus. Lähimpänä väylää olevien toimilarakennuksille annetaan kaavamääräyksissä vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydestä Turunväylän liikennemelua vastaan.

Nimistö

Kaavassa olevien katualueiden rajat muuttuvat vaikka nimet ovat vanhoja. Aiemmin voimassa olevassa kaavassa Ritokallionpolku päättyi Tarvon itärannalle leveälle katualueelle. Ritokalliontien katualue kiersi saaren länsikautta melko keskelle saarta päättyväksi kaduksi. Alueen läpi ei kulkenut yhtenäistä katualuetta. Muutoksessa kaava-alueen halki kulkeva kevyen liikenteen väylä on merkitty katualueeksi ja nimetty Ritokallionpoluksi ja pohjoisempaa kulkeva Ritokalliontie päättyy katualueiden risteämiskohtaan. Tontin 30040/2 osoite muuttuu Ritokalliontiestä Ritokallionpoluksi.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Huvilarakennusten suojelu ja kunnostaminen säilyttää alueen paikallishistoriaa. Alueelle sijoittuva toiminta ja uudet rakennukset rikastuttavat alueen toimintaa ja kaupunkikuvaa. Alueelle nyt suunniteltu kuvataiteeseen liittyvä toiminta lisää Munkinseudun kulttuuritarjontaa ja tuo lisänsä Laajalahden ympärillä olevien kulttuurikohteiden kirjoon (Didrichsenin taidemuseo, Gyllenbergin taidemuseo, Villa Elfvik, Tarvaspää). Alueelle suunnitteilla oleva vuokrattava saunarakennus lisää virkistytymismahdollisuuksia meren äärellä.

Alueen osoittaminen osittain yksityiseen käyttöön rajaa jossain määrin ulkoilumahdollisuuksia alueella. Alueen vähiten liikennemelusta kärsivä eteläosa on kuitenkin edelleen yleisessä käytössä ja alueen kulkumahdollisuudet säilyvät entisellään.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia, koska Helsingin Vesi ei tule omalla kustannuksellaan tarjoamaan alueelle mahdollisuutta liittyä sen vesi- ja viemäriverkostoon. Alueen katualueet säilyvät lähes ennallaan.

Toteutus

Rakennukset ostanut yksityishenkilö on jo aloittanut niiden kunnostamisen. Tällä hetkellä omistajan suunnitelmissa on vuokrata suojellut talot kahdelle eri kuvataiteilijalle. Heillä puolestaan on tarkoituksena käyttää rakennuksia pienimuotoisesti asumiseen, työtilana, näyttelytilana ja mahdollisesti avata näyttelytilojen yhteyteen kahvila. Lisäksi alueen olemassa olevat rakennukset omistavan yrittäjän suunnitelmissa on rakentaa eteläisemmän talon yhteyteen vuokrattavat saunatilat. Saunojen suunnittelusta on ajatuksena järjestää Aalto-yliopiston opiskelijakilpailu.

Suunnittelun vaiheet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 29.12.2005). Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 27.10.2008.

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2005–2009 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmien mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Munkkiniemen kirjastossa 17.11.–5.12.2008 sekä viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 19.11.2008.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon kanssa samaan aikaan kuultiin alueen asukkaita myös Munkkiniemen alueelle suunnitellun vesigolfharjoitteluradan sijainnista. Lyöntirataa koskeva materiaali oli esillä kaavamuu- tosaineiston yhteydessä ja asiaa esiteltiin luonnosta koskevassa yleisö- tilaisuudessa.

Hanke on sittemmin rauennut. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi 12.2.2009 hankkeesta lausunnon, jossa se ei puoltanut esitetyn kaltai- sen vesigolfradan sijoittamista Munkkiniemen rannan alueelle. Lauta- kunta katsoi, että rata lisäisi alueen liikennemääriä sekä aiheuttaisi haittaa alueen virkistyskäytölle. Lisäksi asiassa on huomioitava Laaja- lahden sekä läheisen Natura-alueen merkittävyys luontokohteena.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on pidetty sopivan käytön et- simistä saarella oleville huvilarakennuksille. Ilman käyttöä rakennuk- set olivat vaarassa tulla puretuiksi. Aikaisemmin alueelle oli vireillä ka- lastukseen liittyvä hanke ja suunnitelma Itämerikeskukseksi. Hankkeet eivät edenneet toteutukseen saakka.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyö- tä Helsingin Energian, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ja kiin- teistöviraston tonttiosaston kanssa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on (3.1.2006) ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on (12.1.2006) ilmoittanut, ettei sil- lä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lisäksi kaupunkisuunnittelukeskus ilmoittaa, että se haluaa kaavaluonnoksen nähtäväkseen sen valmistuttua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Tieto kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on lähetetty kaupunkisuunnitte- lukeskukseen kirjeitse.

Helsingin Vesi on (31.1.2006) ilmoittanut, että asemakaavan muutos- alue ei kuulu sen toiminta-alueeseen, koska se sijoittuu täysin erilleen rakennetun vesihuoltoverkoston sisältävästä kaupunkirakenteesta. Ve-

sihuoltolain 8 §:n mukaisesti toiminta-alueen tulee olla sellainen, että vesihuoltolaitoksen voidaan katsoa kykenevän huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti. Koska yleisen vesihuollon järjestäminen pelkästään Tarvon aluetta varten ei kohtuullisin kustannuksin ole mahdollista eikä myöskään lain 6 §:n mukaista suuren asukasjoukon tarvetta ole, ei aluetta ole suunniteltu otettavaksi myöskään kaavamuutoksen jälkeen Helsingin Veden toiminta-alueeseen. Alueen vesihuolto on siten järjestettävä kiinteistökohtaisin ratkaisuin.

Lähimmät yleiset vesijohdot ja viemärit, joihin alueen kiinteistöt on mahdollista liittää yksityisin liittymisjohdoin, sijaitsevat Ritokalliontien ja Munkkiniemenrannan katualueilla noin yhden kilometrin etäisyydellä. Liittymismahdollisuudet Espoon verkostoon tulisi selvittää kaavoitus-työssä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Rakennusten omistaja on selvittänyt mahdollisuudet liittyä joko Helsingin tai Espoon verkostoon. Päätöstä siitä, kumpaan verkostoon rakennukset liitetään, hän ei ole vielä tehnyt.

Helsingin kaupunginmuseo on (1.2.2006) ilmoittanut kirjeessään, että Munkkiniemen alueesta vuosina 2003–2005 tehdyssä rakennusinventoinnissa Tarvossa sijaitsevat rakennukset on arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi erityisesti paikallishistoriallisten arvojen ja hyvän säilyneisyytensä vuoksi. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana tulee siten olla rakennusten säilymisen turvaaminen asemakaavaan tulevilla suojelumääräyksillä. Suunnittelualueen vehreä ominaisluonne ja sijainti maisemallisesti herkällä paikalla Laajalahden pohjoisrannalla asettavat huomattavia rajoituksia mahdollisen lisärakentamisen määrälle ja mittakaavalle. Olemassa olevat rakennukset ohjaavat myös mahdollisen lisärakentamisen sijoittelua, massoitte- luvaa ja muita ulkoasuun liittyviä määräyksiä sekä piha- ja liikenneratka- isujen suunnittelua. Kaupunginmuseo haluaa olla mukana myös kaavatyön seuraavissa vaiheissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Rakennukset on kaavaehdotuksessa suojeltu sr-2-suojelumääräyksillä. Uusista rakennuksista on annettu kokoon ja julkisivumateriaaleihin liit- tyviä määräyksiä.

Ympäristökeskus toteaa (13.11.2008), että Lankiniemi ja Tarvonsalmi kuuluvat paikallisesti arvokkaaseen lepakkoalueeseen. Tarvon saaren vanhoja rakennuksia kunnostettaessa tulee varmistua siitä, ettei lepa- koiden lisääntymispaikkoja hävitetä tai heikennetä. Lisäksi ympäristö- keskus toteaa, että Iso-Huopalahti ja Laajalahti ovat linnustolle valta-

kunnallisesti merkittävää FINIBA-aluetta. Espoon puolella Laajalahti on linnustonsa vuoksi Natura-aluetta. Uudenmaan ympäristökeskuksesta on tarpeen selvittää voiko asemakaavan muutoksella tai golfharjoitteluradalla olla vaikutuksia Natura-alueeseen ja miten vaikutukset on arvioitava.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Asemakaavan muutosehdotuksessa suojeltujen rakennusten rakenteita ei ole tarkoitus eikä tarpeen oleellisesti muuttaa, joten rakennusten korjaaminen ei vaaranna lepakoiden lisääntymispaikkoja. Koska golfharjoitteluradasta luovuttiin valmistelun yhteydessä, ei hankkeella esittelijän näkemyksen mukaan voi olla vaikutuksia Natura-alueeseen. Asemakaavan muutosalue on lähimmillään 800 metrin päässä siitä ja kaavassa osoitetut lisärakentamismahdollisuudet ovat vähäisiä.

Esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloon liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse 30 mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui Akseli Gallen-Kallelan museosäätiön mielipide, muut mielipiteet koskivat nähtävillä ollutta asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Akseli Gallen-Kallelan Museosäätiö toteaa (3.2.2006) ensimmäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana lähettämässään mielipiteessä, että kaavan laatimisen yhteydessä tulisi tehdä ehdotuksia, miten väylän aiheuttamia meluhaittoja voidaan estein tai muilla keinoin vähentää. Museosäätiö toteaa myös, että Laajalahden ja Seurasaarenselän alueita koskevat suunnitelmat ovat sen mielenkiinnon kohteina, koska suuri yleisö mieltää alueen yhtenäisenä laajana ulkoilu- ja virkistysalueena ja jonka imago tukee myös museon imagoa. Museo on määritellyt strategiansa yhdeksi keskeiseksi kohdaksi museoalueeseen kiinteästi liittyvät lähiympäristössä käsiteltävät kysymykset, jotka koskevat alueen säilyttämistä ja profiloitumista virkistyskäytössä. Samalla kyse on perinne- ja kulttuurimaiseman suojelusta sekä Munkkiniemen - Tarvaspään - Albergan kartanon kulttuurihistoriallisen merkityksen vahvistamisesta. Museosäätiö toivoo, että Tarvon saaren asema virkistys- ja kulttuurikäytössä jatkuu ja vahvistuu tulevaisuudessa. Keinoja tähän voisivat olla esim. polkuverkoston rakentaminen ja saarella sijaitsevien huviloiden vuokraaminen yleishyödyllisille kulttuurijärjestöille tms.

Akseli Gallen-Kallelan Museosäätiö ilmoittaa (25.11.2008) kaavaluonnoksen nähtävilläoloon liittyen, ettei se pidä tuolloin esillä ollutta vesigolfharjoittelurataa alueelle sopivana toimintana ja että se toivoo alu-

eelle sen henkeen sopivaa virkistyskäyttöä (lenkkeily, pyöräily, soutu, melonta, luontoretkeily, kalastus, taide ja kulttuuri).

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Turunväylä on Tiehallinnon hallinnassa oleva maantie ja sen uusien melusteiden rakentamista ollaan parhaillaan aloittamassa. Melustetta ei kuitenkaan ole tulossa Tarvon kohdalle sen puolelle Turunväylää. Väylän pohjoispuolelle on tulossa meluaita. Tarvon rakennukset ostanut yksityishenkilö on kuitenkin kiinnostunut rakentamaan melusteen omalla kustannuksellaan. Hän on alustavasti keskustellut asiasta Tiehallinnon kanssa ja sieltä on kerrottu, että jos rakennukset omistavalla henkilöllä on esittää kaupunkisuunnitteluvirastoa tyydyttävä ratkaisu melusteiksi, Tiehallinto on valmis keskustelemaan esteiden sijoittamisesta myös osittain maantiealueelle.

Tarvon rakennusten uutta käyttöä etsittiin pidemmän aikaa. Rakennuksista oltiin kiinnostuneita asuinrakennuksina, mutta koska se ei liikennemelun vuoksi tullut kysymykseen, muita kiinnostuneita toimijoita alueelle ei juuri ilmaantunut. Kulttuuripainotteinen toiminta oli myös kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteena, mutta pelkästään sellaiseen sitoutuvaa toimijaa ei löytynyt. Myöhemmin kiinteistövirasto järjesti rakennuksista tarjouskilpailun, jonka perusteella rakennusten omistajaksi tuli yksityishenkilö. Rakennusten käyttötarkoitus on ollut vielä pitkään osittain auki. Nyt käyttäjiksi on mahdollisesti tulossa kaksikin sekä työ- että näyttelytilaa tarvitsevaa kuvataiteilijaa. Lisäksi alueelle on todennäköisesti tulossa yleisesti vuokrattavissa olevat saunatilat. Talvella 2008–2009 suunnitelmissa olleesta vesigolfharjoitteluradasta on luovuttu.

XXX kysyy (17.11.2008) mielipiteessään, mitä kautta liikenne Tarvon alueella on ajateltu. Jos alueelle suunnitellaan sauna-, ravintola- ym. käyttöä, niin liikenne tulee lisääntymään paljonkin. Autoilijat tulevat ajamaan Tarvoon mitä todennäköisimmin Tiilimäen kautta eikä rantatietä pitkin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Tarvon liikenne toimii Helsingin puolelta Ritokalliontietä pitkin. Ritokalliontien liikenne on nykyisin hyvin vähäistä. Nykyinen liikennemäärä kadun alkupäässä on noin 250 ajon./vrk, lisäyksen arvioidaan olevan noin 150 ajon./vrk.

XXX katsoo (20.11.2008) mielipiteessään saaren valjastamisen virkistyskäyttöön olevan hyvä asia, mutta sellaiseen joka ei lisää ajoneuvoliikennettä vaan palvelee kevyttä ulkoiluliikennettä. Mikäli saaresta tehdään tilausravintola-alue, tulee liikennejärjestelyt toteuttaa siten, että liikenne tulisi suunnata lännestä päin, mikä tosin edellyttäisi pengerrystä Espoon puolelle moottoritien varteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Helsingin puolella olevalle alueelle katuyhteyden säilyttäminen on luontevaa Helsingin puolelta. Muutenkin pengertie Espoon puolelta olisi liikennemäärään nähden kohtuuton investointi. Ritokalliontien liikenne on nykyisellään hyvin vähäistä.

XXX ja XXX pitävät (25.11.2008 ja 26.11.2008) saapuneissa samansisältöisissä kirjeissään käsittämättömänä, että yleiskaava sivuuttaen voidaan vuokrata vesialuetta yksityiskäyttöön ja myydä kaupungin kiinteistöjä tätä käyttöä tukeviin toimintoihin ennen kuin lainvoimaisessa asemakaavassa toiminta sallitaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Vesigolf-harjoittelurataa koskeva vesialueen vuokrasopimus on purettu. Tarvon saaren rakennuksia ei myyty niiden nykyiselle omistajalle siinä tarkoituksessa, että rakennukset palvelisivat vesigolf-hanketta. Kyseessä on kaksi erillistä hanketta, joiden välistä yhteistyötä jossain vaiheessa harkittiin, mutta josta myöhemmin luovuttiin.

XXX ilmoittaa (1.12.2008) vastustavansa sellaista suunnitelmaa, joka muista kuin yleishyödyllisistä ja voittoa tavoittelemattomista lähtökohdista tarjoaa kaupunkilaisille virkistysmahdollisuuksia alueen yksityistä ajoneuvoliikennettä lisäämättä. Tällaista yleishyödyllistä toimintaa oli esimerkiksi saaren aiempi vanhusien virkistyskeskus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Helsingin kaupungilla ei ollut tarvetta eikä mahdollisuutta ottaa saaren rakennuksia ja siellä järjestettävää toimintaa hoitaakseen. Tästä syystä rakennukset myytiin ja ne ovat nyt yksityishenkilön omistuksessa. Rakennuksien yhteyteen on määritelty niille toiminta-alue, joka on vuokrattu 30 vuodeksi. Alue muutetaan tontiksi asemakaavan muutoksen yhteydessä.

XXX ilmoittaa (4.12.2008) mielipiteessään hyväksyvänsä suunnitelman rakennusten korjaamisesta. Se olisi hänen mielestään pitänyt tehdä jo useita vuosia sitten. Mahdollista vene- tai uimalaituria hän ei hyväksy. Ne katkaisevat paljon käytetyn polun ja estävät Tarvon kiertämisen jalan. Tarvon saaren pitää pysyä rantojen osalta nykyisessä, nautittavassa luonnontilassa. Nykyisellään se on lähes ainoa alue, minne ei kantaudu liikenteen äänet, missä voi nauttia meren ja luonnon äänistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kaavaehdotuksessa on edelleen mukana venereittiliikenteelle ja uimalaiturille varatut vesialueet. Venereittiliikennettä ei alueelle näillä näkymin ole tulossa, koska hankkeen kanssa samoihin aikoihin valmisteltu vesigolf-hanke kaatui. Veneliikenne alueelle voi kuitenkin jossain vaiheessa tulla ajankohtaiseksi, eikä esittelijä näe haittaa siihen liittyvässä mahdollisessa laiturissa. Tarvon saaren eteläisemmän huvilarakennuksen läheisyyteen on tulossa uusi saunarakennus. Saunomisen yhteyteen kuuluu olennaisesti uintimahdollisuus. Kaavassa esitettyjen vesialueiden ja toimitilakäyttöön ehdotettujen tonttialueiden väliin on kuitenkin jäämässä lähivirkistysaluetta, joten rannat jäävät yleiseen käyttöön.

Länsi-Helsingin Yrittäjät suhtautuu (4.12.2008) myönteisesti näkemykseen, että yrittäjyyden keinoin pystytään vaikuttaman positiivisesti yhteisen ympäristön kehittämiseen ja palvelujen monipuolistamiseen. Tarvon alue on ollut Munkkiniemen puoleiselta osaltaan epämääräisessä kunnossa. Esitetyt ajatukset alueen ja rakennusten kunnostamisesta sekä uusien palveluiden tuominen alueelle ovat erittäin kannatettavia. Alueesta on mahdollista syntyä positiivinen lisä kulttuuri- ja liikuntamaisemaan. Alueen suurimpia ongelmia on voimakas moottoritiemelu. Tässä yhteydessä olisi asiallista esittää keinot melun vaimentamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Tiehallinto on parhaillaan ryhtymässä Turunväylän melusteiden rakentamiseen. Tarvon kohdalle melusteita ei kuitenkaan ole tulossa. Melusteita suunniteltaessa saaren virkistyskäyttöä ei ilmeisesti pidetty riittävänä syynä melusteinvestoinnille. Saaren rakennuksen ostanut henkilö on kuitenkin kiinnostunut rakennuttamaan melusteet omalla kustannuksellaan. Tiehallinto ei periaatteessa vastusta melusteiden tekemistä hallinnassaan olevalle maantiealueelle. Hankkeessa on tarkoitus edetä siten, että melusteista tehdään suunnitelma yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja Tiehallinnon kanssa ja melusteille haetaan tarvittavat luvat.

XXX ja XXX ehdottavat (4.12.2008) luopumista asemakaavan muuttamisesta. Tärkeimmäksi syyksi vaatimukselleen he ilmoittavat alueen liikenneolot. Liikenne Tarvon saaren tuleviin palveluihin kulkisi Ritokalliontien kautta. Ritokalliontie on huonosti läpikulkuliikenteeseen sopiva, se on kapea ja sillä voidaan pysäköidä vain tien toisella puolella. Tien toisessa reunassa ei ole jalkakäytävää. Tiellä liikuttaessa näkyvyys on paikoitellen hyvin rajoittunut, koska tiessä on mutkia ja muita näköesteitä. Ritokalliontie on myös suosittu pyöräilyreitti. Mikäli liikennettä Tarvon alueelle tulee, Kärnien ehdotus on, että Munkkiniemenrantaa jatketaan ohi vielä rakentamattomien asuinrakennustonttien

siten että katu yhdistyisi Ritokalliontiehen sen jo asumattomalla osuudella. Ehdotetulla alueella on jo entuudestaan ei-ajokäytössä oleva tie. Ratkaisu poistaisi ongelmat Ritokalliontieltä, mutta haitat tietysti kohdistuisivat toisaalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Liikenteen lisäyksen ei pitäisi aiheuttaa kohtuuttomia ongelmia asukkaille eikä reittiä käyttävälle työmatkapyöräilylle, mutta saattaa aiheuttaa tarkistuksia kadun pysäköintijärjestelyihin sekä tarpeita ajonopeuksia hidastaville toimenpiteille.

Uuden katuyhteyden rakentaminen Munkkiniemenrannan länsipäästä Ritokalliontielle siirtäisi vain osan Tarvoon liikenteestä pois Ritokalliontieltä. Yhteyden rakentaminen vaatii myös uuden erillisen kaavamuu-
toksen.

XXX ehdottaa (5.12.2008) mielipiteessään, että Tarvon saareen ja sen ympäristön kulttuurisesti arvokkaaseen ilmeeseen sopisi hänen mielestään hyvin monenkirjava taiteellinen, luonnollinen ja humanitäärimäinen toiminta. Tarvoon saisi loistavasti tukiasuntoja vaikkapa päihde- ja/tai mielenterveyskuntoutujille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Turunväylän läheisyyden ja sieltä kantautuvan liikennemelun vuoksi alue ei sovellu asumiseen, ei siis myöskään erityisasumiseen. Tontti-alueelta ei ole osoitettavissa piha-alueita, jossa melutaso jäisi alle 55 dBA:n, kuten asuinalueilla tulisi olla.

XXX ja XXX kertovat (4.12.2008) mielipiteessään, että Tarvon saaren uudelleenkaavoituksessa tulisi noudattaa tarkkaa harkintaa rakennus- ja toimilupien myöntämisessä. Saari on pienikokoinen, erittäin luonnonkaunis ja pinnanmuodostukseltaan ainutlaatuinen. Siitä ei pitäisi neliömetriäkään jäädä uusien rakennushankkeiden alle. Sen luontoa ei tulisi tarvella eikä ulkoilupolkuja tukkia tai pilata.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kaavamuutosehdotuksessa alueen muu virkistyskäyttö on pyritty ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon. Kaavamuutoksen tärkeänä lähtökohtana oli kuitenkin myös alueella olevien huvilarakennusten säilyttäminen. Muutoksen yhteydessä pyritään luomaan edellytykset taloudellisesti järkevän toiminnan ylläpitämiseen alueella, joka samalla myös turvaa huvilarakennusten säilymistä. Tällaista toimintaa varten alueelle on tarkoituksenmukaista esittää myös pienimuotoista lisärakentamista.

XXX ilmoittaa (5.12.2008) mielipiteessään kannattavansa rakennusten kunnostusta, sillä siten ne säilyvät. Esitetty lisärakentaminen ja laiturit ovat Väisäsen mielestä hyväksyttäviä. Mahdollinen aitaaminen, vartiointi, huolto, yksityistilaisuudet yms. tulee rajata vuokratulle alueelle siten, ettei muu jo totuttu ohikulku ja luonnosta nauttiminen häiriinny. Rakennuksiin ei välttämättä tarvita lainkaan kioskia, ravintolaa tai kahvilaa, koska lähistöllä on jo Gallen-Kallelan museo kahviloineen ja lähin kioski on uimarannalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Asemakaavalla osoitetaan kullekin toiminnalle varatut alueet. Nyt tehdyssä asemakaavan muutosehdotuksessa suurin osa Tarvon alueesta on edelleen jäämässä lähivirkistysalueeksi. Kaavaehdotus ei rajoita kahvila- tai ravintolatoimintaa alueella. Kaavassa määrätään, että alueen toiminta ei saa häiritä alueen yleistä virkistyskäyttöä.

XXX kertoo (5.12.2008) mielipiteessään, että mahdollinen liikenne Tarvon alueelle tulee hoitaa muuta kuin Munkkiniemen kautta tai kieltää kokonaan. Virkistyskäytön tehostaminen ja vanhojen rakennusten entisöinti on kannatettavaa – muutoin kaava tulisi toteuttaa luontoarvoja ja nykyisiä käyttäjiä (ulkoilijat) kunnioittaen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Koska asemakaavan muutoksessa osoitetaan alueella oleville rakennuksille tontit, niille on myös osoitettava katuyhteys. Liikenteen järjestäminen Tarvon Helsingin puoleiselle alueelle on luonnollisesti järjestettävä Helsingin puolelta. Kaavan tonttialueet on pyritty rajaamaan siten, että luontoarvot säilyvät.

XXX listaa (5.12.2008) asioita, joita vastustaa ja joita ei vastusta: "en vastusta saunarakennuksen rakentamista, mikäli se on matala, eikä kovin suuri. En vastusta matalaa, pienehköä huoltorakennusta. Muuta lisärakentamista vastustan. En vastusta pientä uimalaituria, jos se sijoitetaan huomaamattomasti sillan viereen. Vastustan venelaituria, koska se on suurempi rakennelma. Pieni luonnonhiekkaranta sillan kupeessa tulisi säilyttää. Saaren kaikki kävelypolut pitää säilyttää sellaisina, että kaikilla on oikeus vapaasti liikkua niillä. Mikäli kuitenkin Tarvon saaren rakennusten tulevan käytön arvioidaan lisäävän Ritokalliontien liikennettä samaan tapaan kuin golfradan, vastustan asemakaavan muutosta kaikkineen."

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Tarvon saaren rakennusten käyttö tuskin tulee lisäämään liikennettä alueella yhtä paljon kuin mitä vesigolf-rata olisi lisännyt. Liikenne lisääntyy kuitenkin luonnollisesti jonkin verran. Lisärakentamisen tarvet-

ta on edellä perusteltu XXX ja XXX annetun vastauksen yhteydessä.

XXX kannustaa (10.12.2008) mielipiteessään olevan hienoa, jos suojellut talot tulevat kuntoon ja kunnossapidetyiksi. Niiden pihapiirit ovat nyt aivan kamalassa kunnossa. XXX näkisi alueelle sopivan luontotalon (Päijännetalon/Padasjoki tai Vääksyn tai Kasnäsin mallin mukaan), yhteiskunnan rahoilla ja halvalla pääsymaksulla hoidettu. Jos yhteistä rahaa ei ole, hän näkee vaikeaksi kuvitella paikalle muuta kuin kivan kahvilan, jossa alkoholin anniskelua tulisi tarkoin harkita. XXX näkee vaikeaksi kuvitella, että pienet polut olisivat jatkossa kulkukelpoisia (avoinna) mikäli sauna ja laiturirakennetaan vuokratyöön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Asemakaavan valmistelun alkuvaiheissa alueelle kaavailtiin mm. Itämerikeskusta. Hanke ei kuitenkaan edennyt toteuttamiseen saakka. Nyt alueen rakennukset on myyty yksityiselle henkilölle ja sinne sijoittuva toiminta on, kaavan käyttötarkoituksen puitteissa, hänen päätettävissään. Polut kulkevat edelleen lähivirkistysalueella ja ne on kaavakarttaan merkitty likimääräisinä ulkoiluteinä. Alueella muun toiminnan on rajoitettava sille osoitetulle korttelialueelle.

Myönteiset mielipiteet

Tarvon alueen asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä samaan aikaan, kun alueelta kyseltiin mielipidettä kohuakin herättäneestä vesigolfhankkeesta. Vesigolfhanke kirvoitti vilkkaan mielipidekirjetulvan. Useissa kirjeissä vastustettiin golfhanketta, mutta nähtiin Tarvon alueen asemakaavan muutos ainakin pääosin positiivisena asiana.

XXX (17.11.2008): "Mainiota, että Tarvon kaunista luontoaluetta aletaan ehostaa, ja rapistuneet huvilat kunnostetaan yleisön käyttöön. Tarvossahan on kesäisin järjestetty Arkin (lasten arkkitehtuurikoulu) mainioita majanrakennusleirejä, mutta muuten se on ollut hieman hunningolla. Luonnonkaunis, harvinaisen hyvin säilynyt luontoreitti Munkkiniemestä Tarvaspään ja aina Espooseen ja Villa Elfviin saakka on yksi Helsingin helmistä. Kaupunkilaisille se tarjoaa oivallisen henkireiän, jonne myös autottomien on helppo päästä. Myös matkailijoille reitti on hieno tapa tutustua saaristoluontoon."

XX ja XXX (20.11.2008): "Kaavamuutosehdotus Tarvoon vaikuttaa keskustelutilaisuudessa 19.11.2008 saamamme informaation perusteella asialliselta ja tarpeelliselta."

XXX (20.11.2008): "Tarvon saaren kaava vaikutti mielestäni hyvältä, sillä rakennusten joutilaisuus on luonnollisesti tavatonta tuh-

lausta. Rakennusten heikko kunto on harmillista, mutta mikäli ne saadaan hyötykäyttöön palvelemaan terveellä tavalla ulkoilijoita ja museovieraita, tervehdin ilolla suunnitelmaa siltä osin."

XXX (22.11.2008): "Tarvon saaren rakennusten entisöinti käyttökuntoon: Ilahtuneena on todennut, että n. 10 vuoden odottelun jälkeen olette vihdoinkin ryhtyneet toimiin rakennusten korjaamiseksi. Olisi tärkeää, että Tarvon saari säilyisi mahdollisimman luonnonmukaisena ja rakennukset saatettaisiin kaupunkilaisten hyötykäyttöön. Sopivia toimintamuotoja olisi esimerkiksi kirjallisuuskahvila, harrastajakuvataiteilijoiden kokoontumispaikka ja pienten teatteri- ja musiikkitahtumien esittämispäikka sekä yhdistysten kokoontumispaikka. Moni länsihelsinkiläinen ja espoolainen ilahtuisi kajakkilaiturista, saunasta ja talviuintimahdollisuudesta. Soutuvenevuokraukseen ei olisi hassumpi ajatus. Koska saari on entinen kalastajayhteisö, siellä voisi olla tarjolla esim. viikonloppuisin lohikeittoa tms."

XXX (24.11.2008): "Hyvä jos joku kunnostaa vanhat huvilat niin kauan kun se vielä on mahdollista. Kahvilatoiminta sinne on hyvä asia ja palvelee ulkoilijoita. Kannatan sitä suunnitelmaa."

XXX ja XXX (26.11.2008): "Tarvon seudun rakennuskannan saaminen paremmin kaupunkilaisia palvelemaan on hyvä tavoite. Kuitenkin näkisin mielummin hankkeen suuntautuvan enemmän palvelemaan laajempia asukasjoukkoja (kuin vesigolf). Rakennukset voitaisiin mielummin valjastaa palvelemaan kulttuuri- ja luontoarvoja, vaikkapa kahvilatoiminnan siivellä."

XXX (30.11.2008): "Tarvon rakennuksille olisi hyvä saada jotain kulttuuriin, taiteeseen tai luontoon liittyvää käyttöä. Mitään suurta sen ei tarvitse olla, jotta alueen liikenne ei lisääntyisi liikaa. Alueen kulttuurikokonaisuus Tarvaspää läheisyydessä ja kaunis luonto tulisi ottaa huomioon. Mitään anniskeluravintolaa alueelle ei tarvita."

XXX (1.12.2008): "Tarvon saaren huvilarakennukset olisi hienoa saada kuntoon ja mielekkääseen käyttöön. Toiminnan tulisi olla jotain sellaista mikä hyvin linkittyisi alueen muihin yhteyteen: virkistys, kalastus, melonta/veneily, luonto, taide tms. Toimintaa on turha rakentaa alkoholitarjoilun, yritystapahtumien, polttareiden ym. toiminnan vaaraan. Parhaimmillaan alueen toiminta pitäisi olla sellaista mikä ei toisi alueella lisää autoliikennettä, vaan ulkoilijat, veneilijät, pyöräilijät ja julkisen liikenteen käyttäjät muodostaisivat pääasiallisen käyttäjäkunnan."

XXX ja XXX (1.12.2008): "Tarvon saarella sijaitsevien vanhojen rakennusten suunnitelmia niiden säilyttämiseksi ja elvyttämiseksi katsomme myönteellisesti."

XXX ja XXX (3.12.2008): "Emme vastusta rakennusten suojelua Tarvon saarella emmekä lisärakennusoikeutta saunarakennukselle, kunhan toimenpiteet eivät millään tavalla hankaloita kulkureittejä Espoon Tarvaspäähän."

XXX (3.12.2008): "Tarvon saarta ja sen huvilarakennusten käyttömahdollisuuksia kannattaa toki kehittää, mutta siten, että sen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot otetaan huomioon. Saaren ja sen ympäristön tulisi olla kaikkien käytössä."

XXX (4.12.2008): "Tarvon saaren toiminnan kehittäminen kulttuurialueen omaleimaisuutta ylläpitävänä hankkeena on sopiva, mutta tuolloin tulisi tukea saaren rakennusten ja toiminnan liittymistä alueen luonnonarvoihin ja taidepainotteiseen miljööhön. Näin Tarvon saaren rakennusten käyttö etenkin esiintymis- ja näyttely- sekä taideopetuksen tiloina puoltaisi paikkaansa."

XXX ja XXX (4.12.2008): "Tarvon saaren kaksi tyhjillään olevaa rakennusta voitaisiin hyödyntää nimenomaan kaupunkilaisien kulttuuritarpeet huomioiden – tiloja taiteilijoille, taidenäyttelyille yms."

XXX (4.12.2008): "Pienimuotoinen kahvila- ja kioskitoiminta sopii Tarvon saareen. Paljon väkeä sinne ei voi kuitenkaan tulla kerrallaan johtuen jo mainituista liikenneongelmista."

Tiilimäki 35:n ja muita alueen asukkaita (4.12.2008) esittävät mielipiteessään, että toiminta Tarvon saaren huviloissa suunnattaisiin joko niille, jotka jo tälläkin hetkellä käyvät saarella (eli lenkkeilijät, kävelijät, pyöräilijät ym.) tai Töölönlahden Linnunlaulun tapaan talot kunnostettaisiin eri taiteenlajeja varten; esim. taide- ja kirjailijakursseja varten, tai taitelijoiden ja kirjailijoiden työhuoneiksi, jottei liikenteen määrä Tiilimäellä ja Ritokalliontiellä mainittavasti lisääntyisi entisestään. Asukkaat ehdottavat, että Laajalahti, Munkkiniemen-Lankiniemen-Tarvon alueen osalta, suojeltaisiin tulevaisuutta ajatellen.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Yleisten rakennusten korttelialue	4 543	4 543
Puisto (P)	19 125	
Katualue	3 131	
Vesialue	10 896	

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten kortteli- alue (KY)	6 963	1 050
Lähivirkistysalue (VL)	13 014	
Suojaviheralue (EV)	3 137	
Yleinen pysäköintialue (LP)	464	
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	757	
Katualue	2 464	
Vesialue	10 896	

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Ehdotuksesta pyydetään Uudenmaan ympäristökeskuksen, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen ja Tiehallinnon lausunto.

Kiinteistövirasto käynnistää neuvottelut tonttialueiden vuokrasopimuksen tarkistamiseksi. Asemakaavaehdotuksen mukainen tonttijako ei vastaa voimassa olevan vuokrasopimuksen aluetta.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 12.11.2009 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30040, (muodostuu uusi kortteli 30046) sekä katu-, vesi- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 11925 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.