

Asemakaavan muutos, 8. kaupunginosan virkistysalue (Vanha Turuntie 42, Jäähallin alue)

81/10.02.03/2014

YLK 25.10.2016 § 94

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 09 5056 204
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille Grankulla IFK Ishockey rf:n ja Kauniaisten Taitoluisteluklubi ry:n hakemuksesta. Asemakaavaa on esitetty muutettavaksi siten, että alueelle olisi mahdollista rakentaa toinen jäähalli. Kaupunginhallitus päätti 10.6.2015 146 §:ssä asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen luontoarvoihin ja liikennejärjestelyihin sekä suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 8.9.2015. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 8.9.2015 kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty tiedote kaavan vireille tulosta 1.9.2015.

Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Vanha Turuntie 42 ja käsittää osan 8. kaupunginosan virkistysalueesta (235-8-9903-100). Alue on kaupungin omistuksessa ja rajoittuu pohjoisessa Vanhaan Turuntiehen, idässä pujotelturinteeseen, etelässä Kaunialan sairaalan alueeseen ja lännessä Bembölientiehen. Alueen pinta-ala on n. 6,3 ha. Alueella sijaitsevat vuonna 1986 valmistuneet jäähalli ja henkilökunnan asunto sekä lämmitetty pallokenttä. Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan. Pysäköinti on järjestetty Vanhan Turuntien viereiselle alueelle.

Liikenteellisesti alue tukeutuu Vanhaan Turuntiehen, joka liittyy lännessä Bembölientiehen ja Karvasmäentiehen sekä idässä Vanhan Tienhaaran kautta Turuntiehen. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Turuntiellä, Vanhalla Tienhaaralla ja Kylpyläntiellä. Espoo on tänä keväänä käynnistänyt yhdessä Kauniaisten kanssa Vanhan Turuntien katusuunnittelun. Kauniaisten osalta suunnittelu koskee kevyenliikenteenväylän rakentamista Vanhan Turuntien varteen.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan Bembölientien ja nykyisen jäähallin välinen metsikkö on liito-oravien ydinaluetta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa toisen jäähallin rakentaminen alueelle.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 15.2.1985 vahvistama asemakaava (Ak 87), jossa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Jäähallille (jh), pallokentälle (jp), pysäköinnille (p) sekä laskettelurinteelle (lr) on osoitettu ohjeelliset rakennusalat. Kaavan mukaan alueelle saa sijoittaa yhden asunnon kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueen suurin sallittu rakennusoikeus on 4000 k-m². Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toisen jäähallin rakentaminen olemassa olevan jäähallin viereen. Rakentamista ei voi laajuutensa vuoksi osoittaa virkistysalueelle, minkä vuoksi jäähallien alueelle muodostetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Korttelialueen länsipuoli osoitetaan lähivirkistysalueeksi ja itäpuoli säilyy urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena. Liito-oravan kulkuyhteydet suunnittelualueelta lounaaseen, pohjoiseen ja itään säilyvät. Alueen läpi kulkevat ulkoilureittiyhteydet säilyvät.

Uusi jäähalli sijoittuu olemassa olevan jäähallin länsipuolelle. Uuden jäähallin sijoitusvaihtoehtoina on tutkittu nykyistä pysäköintialuetta Vanhan Turuntien varrella sekä metsäaluetta olemassa olevan jäähallin länsipuolella. Uuden hallin sijoittaminen metsäalueelle olemassa olevan hallin viereen on sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti parempi vaihtoehto. Uuden jäähallin ja sen edellyttämien autopaikkojen sijoittaminen urheilualueelle edellyttää hallin sijainnista riippumatta nykyisen metsäalueen ottamista osaksi rakennettua aluetta.

Olemassa olevat autopaikat (137 kpl) sijoittuvat Vanhan Turuntien varrelle. Autopaikkatarpeen kasvaessa pysäköintialuetta on laajennettu länteen päin nykyisen pysäköintialueen jatkeeksi. Uusia autopaikkoja on esitetty suunnitelmassa 62 kpl. Olemassa olevista pysäköintipaikoista 55 autopaikkaa osoitetaan yleiseen pysäköintiin palvelemaan kaikkia alueen käyttäjiä. Jäähallien 144 (82 vanhaa + 62 uutta) autopaikkaa osoitetaan YU-korttelialueelle. Autopaikkojen mitoitusnormi (1 ap / 60 k-m²) perustuu alueen käyttäjämääriin ja toiminnan monimuotoisuuteen. Alueen käyttö painottuu yhtäaikaiseen toimintaan, mikä edellyttää riittävän autopaikkamäärän toteuttamista.

Uuden pysäköintialueen käytettävyyttä on parannettu osoittamalla uusi tonttiliittymä Vanhalle Turuntielle korttelialueen luoteiskulmaan. Uusi tonttiliittymä tarvitaan myös palvelemaan jäähallin saattoliikennettä, joka toiminnan luonne huomioiden on merkittävää ja painottuu yhtäaikaiseen toimintaan. Saattoliikenteelle saadaan muodostettua toimiva ajolenkki häirit-

semättä pysäköintialueen sisäistä liikennettä. Liikenteen verkkokuva on selostuksen liitteenä.

Vanhan Turuntien liikennemäärä nykyisin on 1100 ajon/vrk. Uuden jäähallin rakentaminen kasvattaa Vanhan Turuntien liikennemäärää noin 20 % (220 ajon/vrk) eli liikennemäärä kasvaa 1320 ajoneuvoon vuorokaudessa. Alueen uusi liikennetuotos johtuu käyttäjämäärän ja saattoliikenteen määrän kasvusta. Uuden jäähallin tuottama liikenteellinen vaikutus Vanhalla Turuntielle on melko vähäinen kokonaisliikennemäärä huomioiden. Vanhan Turuntien länsi- ja itäpään liittymissä liikenteen kasvu ei aiheuta toimenpiteitä, vaan liittymien välityskyky säilyy ennallaan. Uudella tonttiliittymällä ei ole heikentävää vaikutusta Vanhan Turuntien liikenteen sujuvuuteen. Liittymäpaikka tulee tutkia vielä tarkemmin käynnissä olevan katusuunnittelun yhteydessä.

Uuden jäähallin rakentaminen kiinni olemassa olevaan halliin edellyttää, että olemassa olevan jäähallin länsisivulla kulkeva jätevesiviemäri siirretään. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tehty alustava selvitys viemäriin siirtämisestä. Viemäriin siirtoa alueella vaikeuttavat nykyisen viemäriin korkeusasema ja jäähallin pohjoispuolella sijaitseva ojapainanne. Mikäli alueelle rakennetaan uusi jätevedenpumppaamo, paineviemäri voidaan linjata uuden jäähallin länsipuolelta suoraan pohjoiseen, ojan yli ja Vanhan Turuntien varrella kulkevaan jätevesiviemäriin.

Suunnittelualueella keväällä 2016 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan jäähallin länsipuolella oleva metsä ei todennäköisesti yksinään riitä liito-oravan elinalueeksi, mutta se voi olla osa liito-oravan laajempaa elinpiiriä. Keskeisintä on turvata liito-oravan yhteydet alueelle ja sen kautta muille ydinalueille. Suunnittelualueelle on osoitettu alueen osat, jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää.

Asemakaavan muutosta varten laadituissa selvityksissä ei ole ilmennyt alueen rakentamisen, lähialueen asukkaiden tai ympäristön kannalta sellaisia merkittäviä tekijöitä, joiden tarkempi tutkiminen olisi tarkoituksenmukaista. Laadituista selvityksistä on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Asemakaavan muutosluonnos

Kaavakonsulttina toimiva Sito Oy on laatinut asemakaavan muutosluonnoksen, jonka kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteenä **liitteenä 2**.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Asemakaavan muutoksella jäähallin alue osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Muodostuvan korttelialueen pinta-ala n. 2,17 hehtaaria. Kaavamerkintä vastaa nykyistä ja laajenevaa käyttötarkoitusta alueella. Alueelle osoitetaan 8 500 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeus kasvaa 4500 k-m²:ä. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala enintään kaksikerroksisille (II) rakennuksille.

Sekä olemassa olevat että uudet autopaidat sijoittuvat pysäköintialueelle Vanhan Turuntien läheisyyteen. Pysäköimispaikat on osoitettu ohjeellisina

(p). Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 60 k-m². Vanhalle Turuntielle osoitetaan uusi liittymä korttelialueen länsiosasta.

Korttelialueen läpi osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti. Ulkoilureitin viereen osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm).

Olemassa oleville jätevesiviemäreille nykyisen jäähallin itäpuolella ja Vanhan Turuntien varrella osoitetaan maanlaista johtoa varten varatut alueen osat. Siirrettävälle jätevesiviemärille osoitetaan maanlaista johtoa varten varattu alueen osa korttelialueen länsireunaa pitkin Vanhalle Turuntielle.

YU-korttelialueen eteläosa osoitetaan istutettavaksi alueen osaksi, joka tulee säilyttää puustoisena. Sama alue osoitetaan myös alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja/tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään (s-1).

Yleiset määräykset

Korttelialuetta koskevien yleisten määräysten mukaan uuden jäähallin soveltaminen rinnemaastoon tulee suunnitella huolellisesti. Laajoja täyttöjä ja korkeita tukimuureja tulee välttää. Jäähallien piha-alueen jäsentelyyn tulee kiinnittää huomiota. Saattoliikenteelle tulee varata piha-alueella riittävästi tilaa. Pysäköintialueen ja rakennusten välille tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet. Huoltoliikenteen risteämistä jalankulkureittien kanssa on vältettävä.

Lähivirkistysalue (VL)

YU-korttelin länsipuolelle jäävä kuusivaltainen sekametsä säilyy virkistyskäytössä ja osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen läpi kulkeva olemassa oleva ulkoilureitti osoitetaan ohjeellisena ulkoilureittinä. Koko alueelle osoitetaan aiemmin mainittu liito-oravien elinympäristöä koskeva merkintä (s-1).

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

YU-korttelin itäpuolelle sijoittuva viheralue säilyy urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU). Pallokentälle (jp) ja laskettelurinteelle (lr) osoitetaan ohjeelliset sijainnit. Olemassa olevalle talousrakennukselle osoitetaan ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pallokenttää palvelevan enintään 30 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen. Olemassa oleva jalankulku- ja pyöräilyreitti pallokentän pohjoislaidalla osoitetaan ohjeellisena.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Vanhan Turuntien varteen osoitetaan yleinen pysäköintialue (LP). Ajo pysäköintialueelle on nykyisestä liittymästä YU-korttelialueen kautta.

Nimistö

Jäähallin itäpuolella oleva urheilualue nimetään Pujottelupuisto (Slalomparcken) Suomen vanhimman pujottelurinteen ja aiempien nimisuunnitelmien

mukaisesti. Jäähallien länsipuolelle jäävä metsäalue nimetään Långmossanmetsä (Långmossaskogen) vanhan maastonimen mukaan. Sana Långmossa esiintyy paikalla jo vuonna 1765 laaditussa isojaon kartassa. Suomenkielistä nimeä vanhoissa kartoissa ei ole. Tällaisissa tapauksissa on luontevaa muodostaa nimi Långmossanmetsä, sillä nimistösuunnittelun periaatteiden mukaisesti maastonimistä, vesistönimistä, viljelysnimistä ja tilannimistä ei tarvitse muodostaa uusia käänös- tai mukaelmavastineita.

Kaavamääräyksiä tarkennetaan ehdotusvaiheessa mm. suunnitelman ympäristöön sovittamista ja kaupunkikuvaa koskevien tavoitteiden osalta. Alueelle laaditaan sitova tonttijako ehdotusvaiheessa.

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 8. kaupunginosan virkistysaluetta (Vanha Turuntie 42, Jäähallin alue) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Espoon kaupungilta, HSY:ltä, liikuntalautakunnalta ja rakennuslautakunnalta.

.....

Jäsen Enckell ehdotti, jäsen Fellmanin kannattamana, että asia jätettäisiin pöydälle kunnes hankkeen valmistelu on edennyt.

Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät "jaa" ja jäsen Enckelin vastaehdotusta asian pöydälle jättämisestä kannattavat äänestävät "ei". Äänestyksen tulos Jaa: 4 (Eklund, Rekiranta, Aspelin, Tupamäki), Ei: 4 (Enckell, Fellman, Antskog-Karstinen, Limnell), Tyhjä: 1 (Nysten). Äänten mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee, joten puheenjohtaja totesi asian käsittelyn jatkuvan, siten että asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville.

Päätös:

Lautakunta päätti asettaa liitteen mukaisen 8. kaupunginosan virkistysaluetta (Vanha Turuntie 42, Jäähallin alue) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Espoon kaupungilta, HSY:ltä, liikuntalautakunnalta ja rakennuslautakunnalta.

Jäsen Fellman ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen.