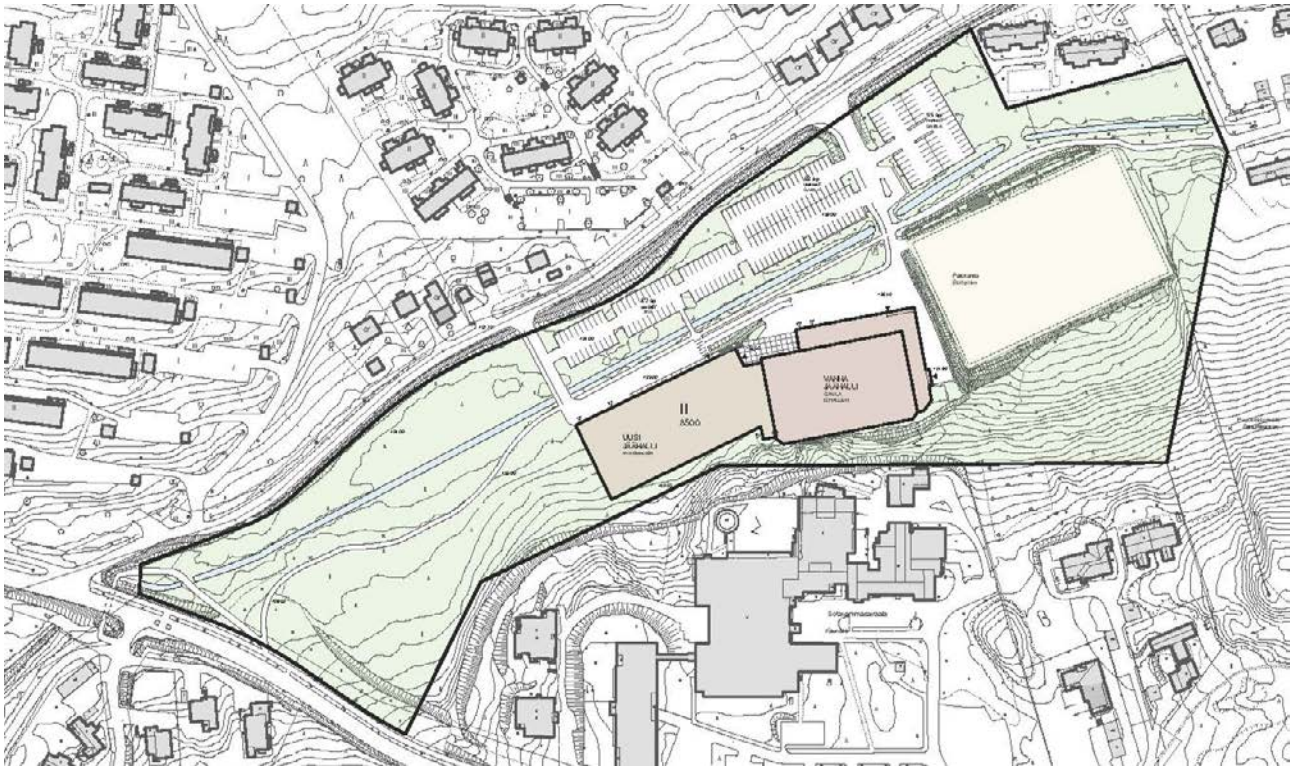


Asemakaavan muutoksen selostus



VANHA TURUNTIE 42 JÄÄHALLIN ALUE

Ak 214

Asemakaavan muutos

8.11.2016

Asemakaavan muutos koskee urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta 8. kaupunginosassa.

Käsittelyvaiheet:

Yhdyskuntalautakunta	2.6.2015 (§ 61)
Kaupunginhallitus	10.6.2015 (§146)
Vireilletulokuulutus	8.9.2015
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8.9.2015
Yhdyskuntalautakunta (kaavaluonnos)	25.10.2016 (§94)
Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä (MRA 30 §)	8.11.-8.12.2016
Yhdyskuntalautakunta (kaavaehdotus)	
Kaupunginhallitus (kaavaehdotus)	
Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (MRA 27 §)	
Yhdyskuntalautakunta (hyväksyminen)	
Kaupunginhallitus (hyväksyminen)	
Kaupunginvaltuusto (hyväksyminen)	

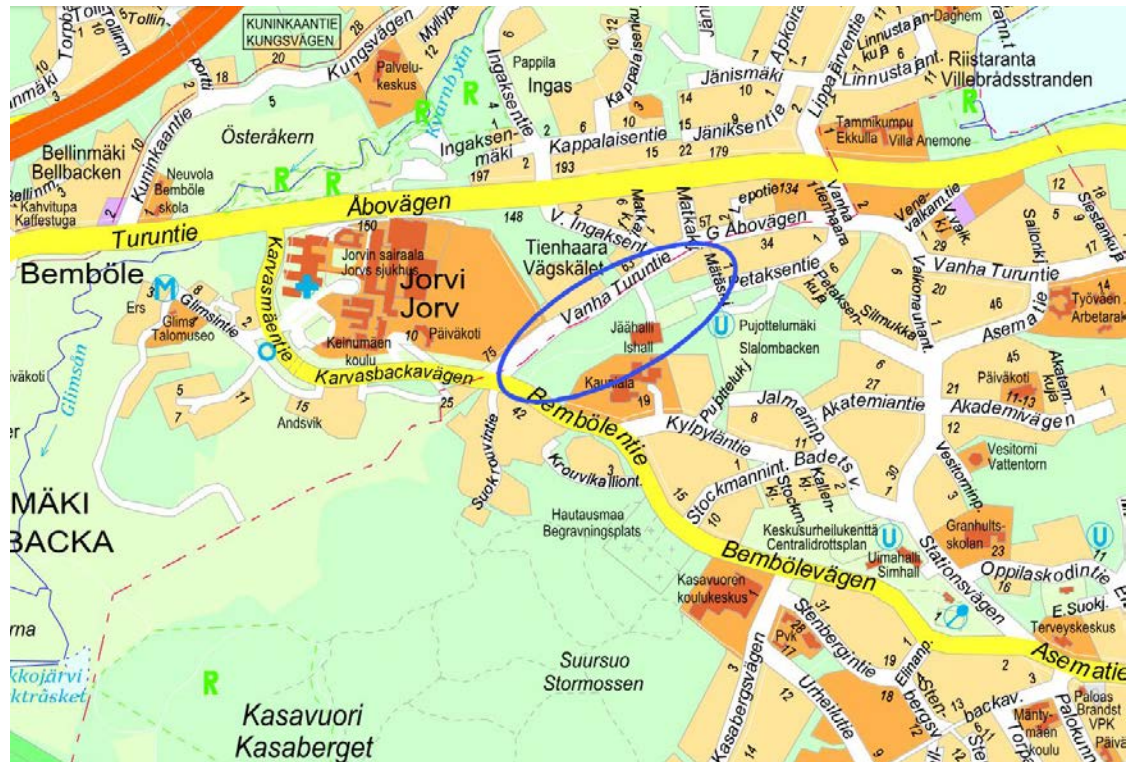
Kaavan laatija:

Sito Oy
Annina Vainio, arkkitehti SAFA, YKS 562
annina.vainio@sito.fi
puh. 020 747 7353

1 Perustiedot

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelukohteena oleva jäähallin alue sijaitsee Kauniaisten luoteisosassa 8. kaupunginosassa Vanhan Turuntien varrella. Kaava-alue rajautuu idässä pujottelurinteseen, etelässä Kaunialan sairaalan alueeseen ja lännessä Bembölentiehen. Alueen pinta-ala on 6,3 ha. Alueella sijaitsee vuonna 1986 valmistunut jäähalli ja henkilökunnan asunto sekä pallokenttä.



Taustakartta © Espoon kaupunki, kaupunkimittausyksikkö. Suunnittelualan sijainti on osoitettu sinisellä.

1.2 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on mahdollistaa toisen jäähallin rakentaminen alueelle. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota alueen luontoarvoihin ja liikennejärjestelyihin sekä suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

1.3 Sisällysluettelo

JÄÄHALLIN ALUE.....	1
1 PERUSTIEDOT	2
1.1 Kaava-alueen sijainti	2
1.2 Kaavan tarkoitus	2
1.3 Sisällysluettelo.....	3
1.4 Liitteet	3
1.5 Selvitykset	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos.....	4
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelunkäynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4 Asekaavan muutoksen tavoitteet	13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	13
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavan rakenne	14
5.1.1 Mitoitus.....	14
5.2 Aluevaraukset.....	14
5.3 Liikenne	15
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
5.5 Kaavan vaikutukset	16
5.5.1 Vaikutukset liikenteeseen	16
5.5.2 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	17
5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.6 Nimistö	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18

1.4 Liitteet

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Mitoitus
- 3 Asemakaavan pienennös
- 4 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
- 5 Havainnekuva
- 6 Alueleikkaus
- 7 Liikenteen verkkokuva

1.5 Selvitykset

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä. Aiemmin laadittuja selvityksiä ovat muun muassa:

- Kauniaisten liito-oravaselvitys 2014, Esa Lammi, Enviro Oy, 28.5.2014
- Kauniaisten liito-oravayhteydet, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2015

Kaavan laatimisen yhteydessä on lisäksi tehty seuraavat selvitykset:

- Liito-oravaselvitys Kauniaisten jäähallin alueen asemakaavamuutosta varten, Esa Lammi, Enviro Oy, 21.3.2016

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 10.6.2015 (§146) päättänyt asemakaavan muutoksen laatimisesta 8. kaupunginosan virkistysalueelle (Vanha Turuntie 42 / Jäähallin alue).

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 8.9.2015 kaupungin Internet-sivulla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä maankäyttöyksikössä kaupungintalossa sekä kaupungin Internet-sivulla.

Yhdyskuntalautakunta on kokouksessaan 25.10.2016 päättänyt asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi. Yhdyskuntalautakunnan kokouksen jälkeen nähtäville asetettavaan aineistoon on tehty teknisiä korjauksia sekä täydennetty kaavaselostusta.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos mahdollistaa toisen jäähallin rakentamisen olemassa olevan jäähallin viereen. Uusi jäähalli sijoittuu metsäiseen rinnemaastoon. Virkistyskäytössä oleva metsäalue pienenee. Liito-oravan kulkuyhteydet suunnittelualueelta lounaaseen, pohjoiseen ja itään säilyvät. Kaava-alueen läpi kulkee ulkoilureitti.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Ennen uuden jäähallin rakentamista on laadittava tarvittavat tarkemmat suunnitelmat.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelukohteena oleva jäähallin alue sijaitsee Kauniaisten luoteisosassa 8. kaupunginosassa Vanhan Turuntien varrella. Alueella sijaitsee vuonna 1986 valmistunut jäähalli ja henkilökunnan asunto sekä pallokenttä. Rakentamattomat alueet ovat metsää.

3.1.2 Luonnonympäristö

Olemassa olevan jäähallin länsipuolella on kuusivaltaista hoidettua sekametsää. Metsäalueella on vanhaa puustoa, jota on harvennettu viimeksi muutamia vuosia sit-

ten. Alueen läpi laskee itä-länsisuuntainen leveä oja, jonka ympäristössä kasvaa muun muassa tervaleppiä ja koivuja. Maasto on vaihtelevaa ja korkeuserot ovat alueella suuria. Jäähallin ja Kaunialan sairaalan välissä on jyrkkä kallioinen rinne, jossa korkeuseroa Kaunialan sairaalan ja jäähallin piha-alueiden välillä on jopa 20 m.

Liito-oravaselvitys 2014

Liito-orava kuuluu Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan kielletty. Kauniaisten liito-oravaselvityksessä 2014 (Esa Lammi, Enviro Oy, 28.5.2014) liito-oravan asuttamat metsäkuviot Kauniaisten kaupungin alueella esitellään ja rajataan.

Selvityksen mukaan kaupunkialueilla liito-oravat elävät pienissäkin, jopa alle hehtaarin laajuisissa asutuksen lomassa olevissa metsäsaarekkeissa, joista on puustoinen kulkuyhteys muille metsäkuviolle. Kaupunkien liito-oravat suosivat varttuneista metsiköitä, joissa on monipuolinen, eri-ikäisistä lehtipuista koostuva ylispuusto, tiheähkö alispuusto ja ainakin jonkin verran järeitä kuusia. Tyypillinen elinpiiri sisältää useita pesä- ja ruokailupaikkoja tarjoavia metsiköitä, joiden välillä voi olla liito-oravalle huommin sopivia, mutta liikkumisen mahdollistavia metsiköitä.

Selvityksessä Kauniaisten kaupungin alueelta todettiin yhteensä 17 liito-oravan ydin-alueita, joista alue 6. Kauniala pitää sisällään Bembölentien ja jäähallin välissä olevan metsäalueen sekä Bembölentien eteläpuolella olevan rinte. Tien reunassa on hyväkasvuista puustoa ainoastaan lyhyellä matkalla. Puustoisien yhteyden säilyttäminen tässä kohdin on tärkeää liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta. Kaunialan alueelta liito-orava pääsee liikkumaan lounaaseen Kasavuoren alueelle sekä pohjoiseen Espoon puoleisille metsäalueille. Itään päin metsäyhteys on katkonaisempi, mutta liito-oravan liikkuminen metsälaikkujen ja pihamaiden kautta Lippajärven eteläpuolelle on mahdollista.

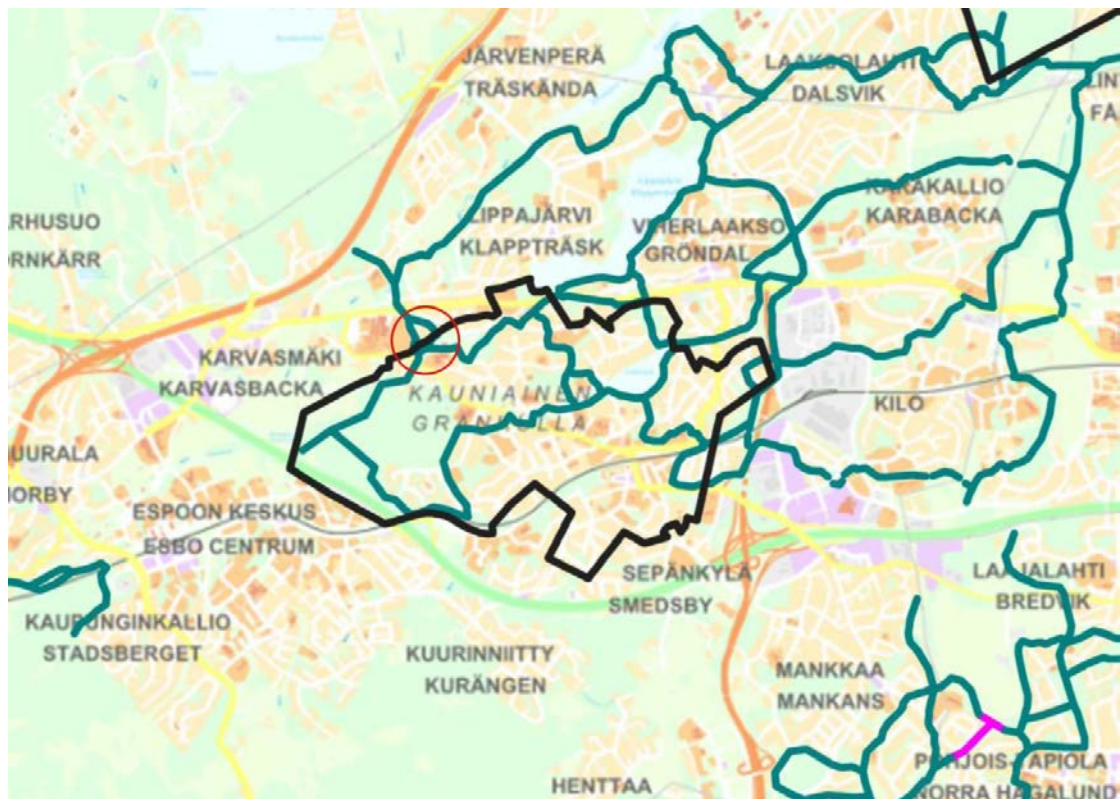
Selvityksessä ydinalueet on rajattu papanalöytöjen ja metsän rakenteen perusteella. Ne ovat liito-oravan elinpiirin keskeisiä osia, joilta on löydetty yksi tai useampi pesäpuu tai liito-oravalle sopiva kolopuu, sekä muita puita, joissa liito-orava on oleskellut ja joita se on todennäköisesti käyttänyt ruokailupaikkanaan. Kaunialan ydinalueelta liito-oravan käyttämiä puita varmistui papanalöytöjen perusteella kaikkiaan 23. Pesäpuita ei selvityksen yhteydessä alueelta havaittu. Luonnonsuojelulain tarkoittamat lisääntymis- ja levähdyspaikat käsittävät pesäpuut ja niiden lähellä kasvavat suojaa ja ravintoa tarjoavat puut.



*Kauniaisten liito-orava selvitys 2014 (Enviro Oy).
Liito-oravan ydinalueen rajausta, alue 6. Kauniala.*

Liito-oravan kulkuyhteydet

Espoon kaupunki on tehnyt karkean tarkastelun liito-oravien reiteistä laserkeilausaineiston puustotietojen avulla. Tarkastelun perusteella liito-oravalla on mahdollisuus liikkua jäähallin länsipuolella olevasta metsästä 1) Lounaaseen Bembörentien eteläpuolelle ja edelleen Kasavuoren ydinalueen suuntaan 2) Olemassa olevan jäähallin ja Kaunialan sairaala-alueen välistä rinnettä itään kohti pujottelumäen huippua, josta reitti jatkuu kohti Siestanmäellä sijaitsevaa ydinaluetta 3) Pohjoisen suunnassa liito-orava pääsee Espoon kaupungin puolella jatkuvalle reitille kahdesta eri kohdasta; joko nykyisen jäähallin parkkipaikkaa vastapäätä sijaitsevan viheralueen kautta tai Jorvin sairaala-alueen itäosassa olevan asuinalueen ja muun asutuksen välistä puustoista reittiä. Puustoinen reitti on Espoon kaupungin asemakaavassa Jorvi-Glims (hyv. 10.9.2012) osoitettu puin ja pensain istutettavaksi alueen osaksi.



Arvioidut liito-oravalle soveltuvat yhteydet. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. Lähde: Kaunien liito-oravayhteydet, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2015.

Liito-oravaselvitys Kauniaisten jäähallin alueen asemakaavamuutosta varten

Kauniaisten kaupunki tilasi Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:ltä asemakaavasunnittelua varten tarkentavan selvityksen jäähallin alueen liito-oravaesiintymästä (Liito-oravaselvitys Kauniaisten jäähallin alueen asemakaavamuutosta varten, Esa Lammi, Enviro Oy, 21.3.2016). Työ tehtiin maaliskuussa 2016, ja sen tarkoituksena oli selvittää liito-oravaesiintymän nykytila ja arvioida urheilutoiminnoille varatun alueen merkitystä liito-oravan elinpiiriin ja kulkuyhteyksien kannalta.

Vuonna 2014 paljastunut liito-oravan elinalue oli liito-oravan asuttama myös keväällä 2016. Jätöslöydöt keskittyivät jäähallin lounaispuoliseen rinteeseen, jossa todennäköisesti on myös liito-oravan pesäpaikka. Liito-oravan käyttämiksi varmistuneista puista puolet on jäähallin asemakaava-alueella ja puolet kaava-alueen eteläpuolella kuusikkaisissa rinteissä. Rakennettavalla alueella liito-oravan käyttämiä puita todettiin maaliskuussa 2016 kahdeksan eli kolmannes kaikista liito-oravan käyttämiksi varmis-

tetuista puista. Rakennettavalla alueella tehtiin jätöslöytöjä myös keväällä 2014, mutta tuolloinkin enin osa puista sijoittui rakennettavan alueen etelä- ja länsipuolelle. Jäähallin selvitysalueella ei ole kumpanakaan vuonna todettu liito-oravan lisääntymistä levähdyspaikkaa.

Keväällä 2014 rajatun liito-oravan reviirin ydinalueen pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria, josta noin 0,9 hehtaaria sijaitsee rakennettavalla alueella. Rajattu alue on niin pieni, että se ei todennäköisesti yksinään riitä liito-oravan elinpiiriksi. Rakennetussa ympäristössä liito-oravan reviiri voi koostua useasta metsäkuviosta, joiden välillä on liito-oravalle sopivat kulkuyhteydet.

Jäähallin alueelta on liito-oravalle sopiva metsäyhteys lounaaseen Kasavuoren suuntaan ja pohjoiseen Espoon Karvasmäen asuinkortteleiden välistä metsikköä pitkin (läntinen yhteys, itäisempi jäähallin pysäköintipaikan kohdalla sijainnut metsikkö on hiljattain hakattu). Jäähallin rakentaminen ei vaikuta näihin yhteyksiin. Nykyisen jäähallin ja pysäköintipaikan välinen kulkuyhteys hävinnee rakentamisen myötä, mutta liito-oravan liikkuminen jäähallin eteläpuolitse itään on edelleen mahdollista.

Tulosten perusteella ei voida arvioida, säilyvätkö liito-oravan elinmahdollisuudet alueella. Ongelmaksi saattaa muodostua uuden jäähallin ja Kaunialan rakennusten väliin jäävän metsäalueen kapeus. Jäähallin asemakaavamuutoksen arviointiselostuksen mukaan tämä liito-oravan elinalueen keskeinen osa kaventuu nykyisen jäähallin länsipuolelle rakennettavan uuden hallin myötä noin 25 metrin levyiseksi. Kapea metsäalue mahdollistaa liito-oravan liikkumisen, mutta ei välttämättä ole riittävä liito-oravan pysyväksi elinpaikaksi. Kapea, rinteessä sijaitseva metsäalue olisi herkkä myös myrskytuhoille. Leveämmän metsäalueen säilyttäminen ja metsänhoitotoimilta pidättäytyminen kaava-alueen virkistyskäyttöön osoitetussa osassa (kaavamerkintä VL) parantaisivat liito-oravan säilymismahdollisuuksia alueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Olemassa oleva jäähalli sijoittuu jyrkän kalliorinteen juurelle metsän laidalle. Puusto peittää rakennuksen osittain näkyvistä. Pysäköintialueet sijoittuvat Vanhan Turuntien varteen.

Asemakaavan muutosalue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Jäähallin lisäksi urheilualueella on pallokenttä ja pujottelumäki. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti.

Vanhan Turuntien varrella on sekä Kauniaisten (etelä) että Espoon kaupungin (pohjoinen) puolella pientaloasutusta. Jorvin sairaala ja Espoon rakenteilla oleva uusi sairaala sijaitsevat asemakaavan muutosalueen luoteispuolella. Sairaala-alue rajautuu etelässä Vanhaan Turuntiehen ja Karvasmäentiehen.

Liikenne

Liikenteellisesti asemakaavan muutosalue tukeutuu Vanhaan Turuntiehen, joka liittyy lännessä Bembölentiehen ja Karvasmäentiehen sekä idässä Vanhan Tienhaaran kautta Turuntiehen. Vanha Turuntie on liityntäkatu, jolla nopeusrajoitus on 40 km/h. Vanhalla Turuntiellä ei nykyisellään ole jalkakäytävää.

Kauniaisten kaupungin pohjoisrajalle sijoittuvan Vanhan Turuntien liikennemäärä on nykyisin vähäinen, noin 1100 ajon/vrk (KAVL). Länsipään liikennemäärä on hieman itäpäätä suurempi, johtuen liittymän haarautumisesta Petaksentielle pujottelurinteen suuntaan. Vuoden 2035 liikenne-ennusteen mukaan Vanhan Turuntien liikennemäärän kasvu on 640 ajon/vrk.

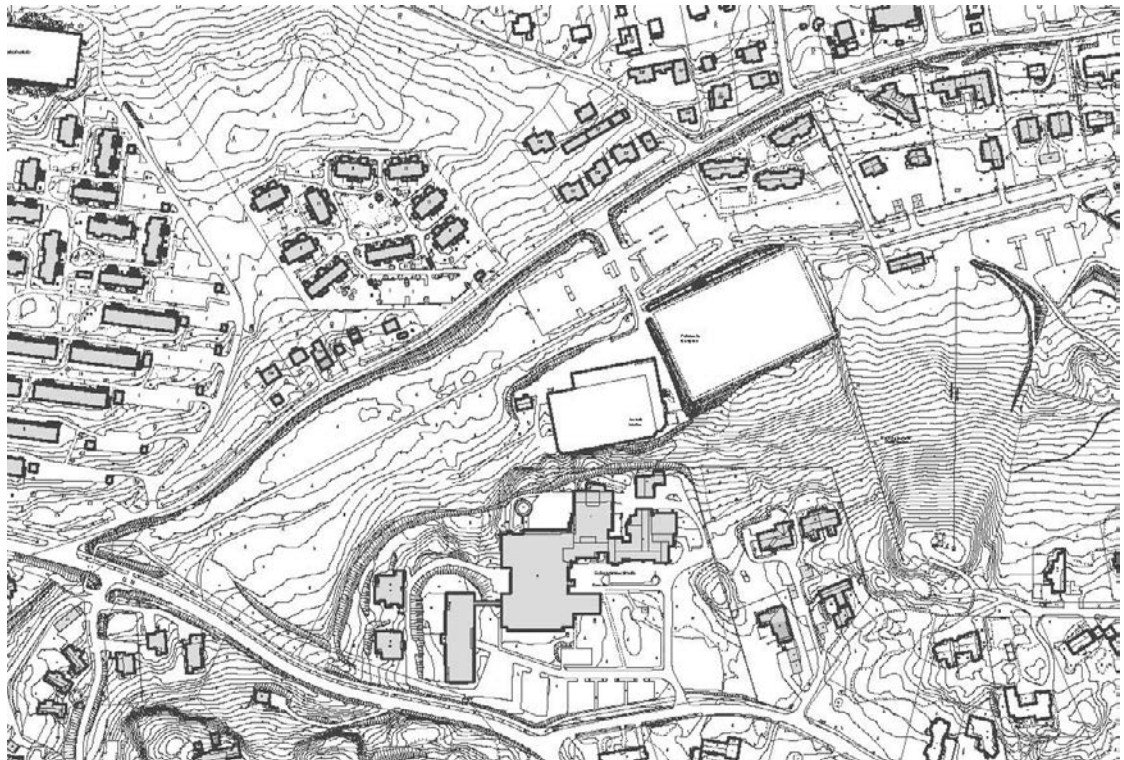
Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Turuntiellä, Vanhalla Tienhaaralla ja Kylpyläntiellä. Lyhin kävely-yhteys Turuntien pysäkeille on Vanhan Ingaksentien kautta. Lähijunat pysähtyvät Kauniaisten rautatieasemalla, joka sijaitsee 3 kilometrin etäisyydellä jäähallista.

Tällä hetkellä kaavamuutosalueella on kaksi pysäköintialuetta, joilla on noin 82 auto-paikkaa ja 55 autopaikkaa. Pysäköintialueet palvelevat jäähallin lisäksi pallokentän käyttäjiä. Pujottelurinteen käyttäjille on autopaikkoja hiihtokeskuksen rakennuksen vieressä Petaksentien varren pysäköintialueella. Pyöräpysäköinti on järjestetty 10 pyörälle nykyisen jäähallirakennuksen katoksen alle.

Jäähallin pysäköintialueelta johtaa jalkakäytävä sekä Vanhan Turuntien varteen, että jäähallirakennuksen pihalle. Jalkakäytävä päättyy jäähallin piha-alueen reunaan, eikä jatku rakennuksen sisäänkäynneille. Esteetön sisäänkäynti olemassa olevaan jäähalliin on rakennuksen länsipäädystä ja saavutettavissa ajoneuvolla.

Metsäalueen poikki kulkeva ulkoilureitti päättyy nykyisin jäähallin takapihalle. Jäähallirakennuksen edustalla pysäköintialueelta tulevalle jalkakäytävällä sekä ulkoilureitillä on epäjatkuvuuskohta. Alueen uudistuessa reitin jatkuvuutta ja sujuvuutta on parannettava. Reitti jatkuu jäähallin itäpuolella pallokentän pohjoislaidalla.

Huoltotilat jäähallin työkoneille avautuvat olemassa olevan jäähallin pihan takaosaan. Piha-alueen laajentuessa huoltoliikenteen risteämiseen jalankulkureittien kanssa on syytä kiinnittää huomiota.



Ote pohjakarttojen yhdistelmästä.

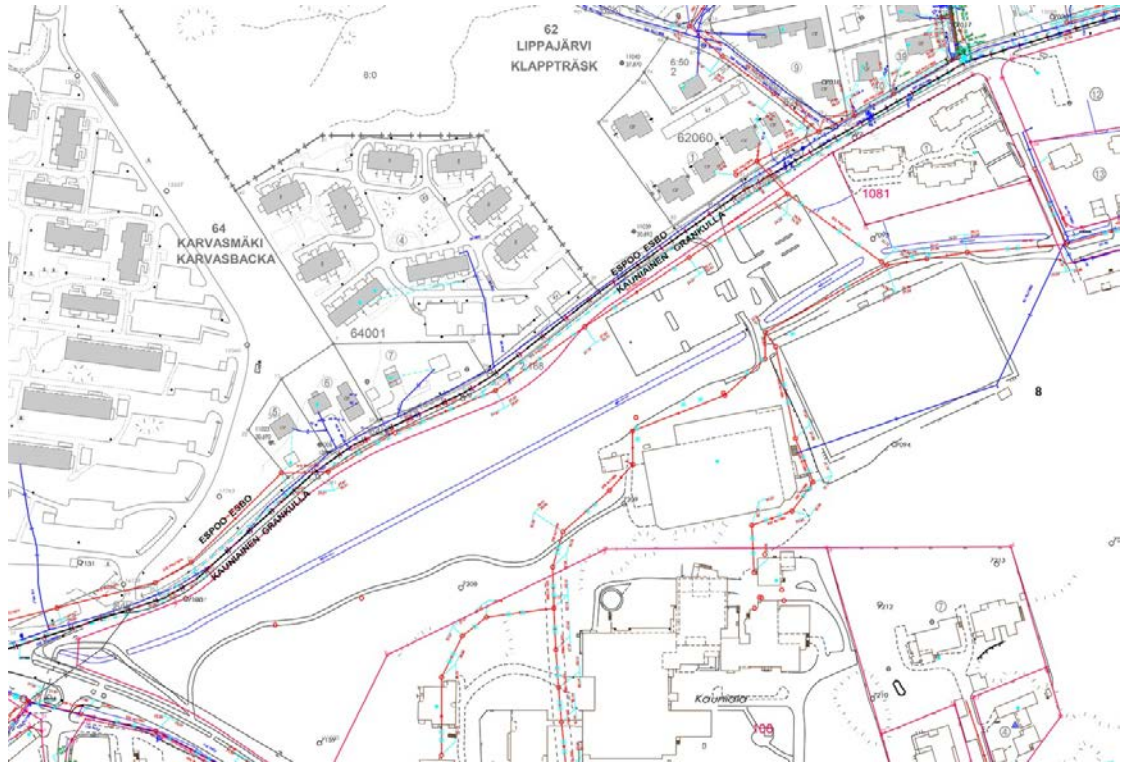
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei tunneta arkeologisia kulttuuriperintökohteita, eikä alueelle sijoitu rakennettua kulttuuriympäristön näkökulmasta arvokkaita kohteita.

Tekninen huolto

Olemassa olevan jäähallin molemmilla sivuilla kulkee jätevesiviemärit (200 M). Molemmat viemärit tulevat jäähallin alueelle etelästä Kaunialan sairaalan alueelta jyrkkää rinnettä myöten. Viemärit yhtyvät ojan eteläpuolella suurempaan runkoviemäriin (400 B). Olemassa olevan jäähallin länsipuolitse kulkeva viemäri on siirrettävä, jos uusi jäähalli sijoitetaan kiinni olemassa olevaan halliin.

Vanhan Turuntien alueella kulkee jätevesiviemäri (315 PPVC) ja vesijohto. Olemassa olevalle jäähallille vesijohto tulee pallokentän etelälaitaa myöden.



Ote johtokartasta. Lähde:HSY.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan Kauniaisten kaupungin omistuksessa.

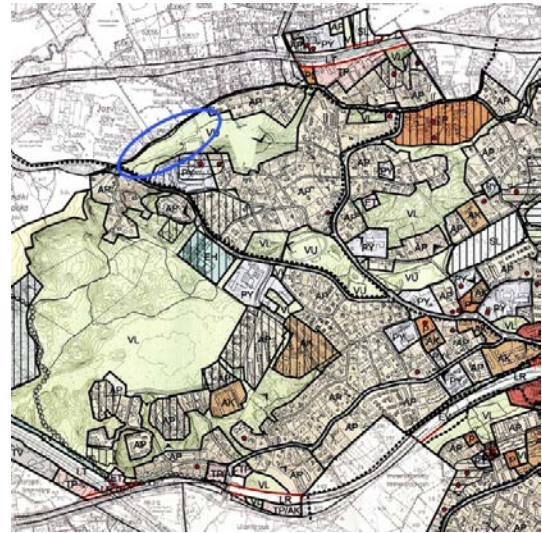
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.



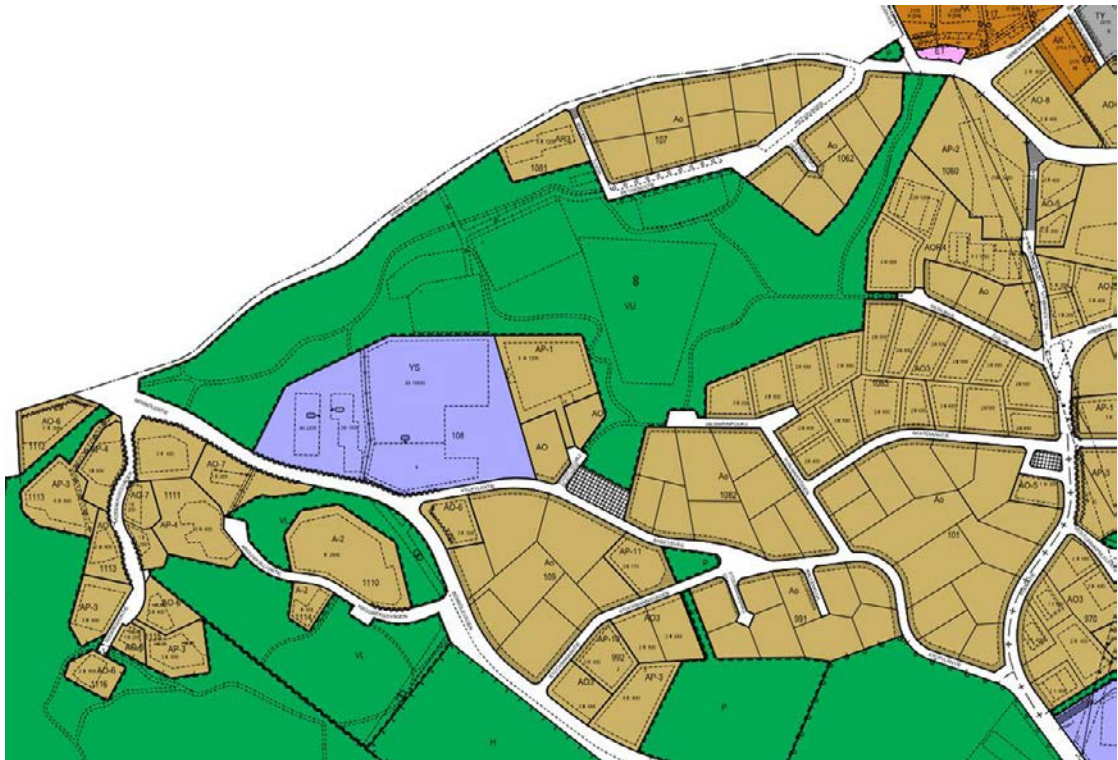
Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2040. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

Maankäytön yleissuunnitelma

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 12.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 12.2.1985 vahvistama asemakaava (Ak 87), jossa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Jäähallille on osoitettu ohjeellinen rakennusala (jh). Lisäksi on osoitettu ohjeelliset sijainnit pallokentälle (jp), laskettelurinteelle (lr), huoltorakennukselle (h) sekä pysäköinnille (p). Kaavan mukaan VU-alueelle saa sijoittaa yhden asunnon kiinteistön hoidolle välttämättömyyden vuoksi. VU-alueen suurin sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 4 000 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole auto-paikkojen lukumäärää koskevia määräyksiä.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Vanhan Turuntien parantaminen

Vanhan Turuntien parantamiseksi laaditaan yleissuunnitelmaa (Vanha Turuntien välillä Karvasmäentie – Vanha tienhaara, Ramboll, 2016). Tavoitteena on kadun leventtäminen ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen kadun pohjoispuolelle.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille Grankulla IFK Ishockey rf:n ja Kauniaisten Taikoluisteluklubi ry:n hakemuksesta.

4.2 Suunnittelunkäynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 10.6.2015 (§146) päättänyt asemakaavan muutoksen laatimisesta 8. kaupunginosan virkistysalueelle (Vanha Turuntie 42 / Jäähallin alue).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Asemakaavan muutos laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisia on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62§).

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62§)

Osallisia ovat muun muassa:

- Kaavoitettavan alueen ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Alueella toimivat yritykset, yhdistykset, järjestöt ja yhteisöt
- Kaupungin hallinto- ja luottamuselimet (liikuntalautakunta, rakennuslautakunta)
- Muut viranomaiset (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Espoon kaupunki, HSY vesihuolto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos)
- Muut osalliset ja osallisiksi ilmoittautuvat

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 8.9.2015 kaupungin Internet-sivulla sekä Kaunis Grani -lehdessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä maankäyttöyksikössä kaupungintalossa sekä kaupungin Internet-sivulla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta suullisesti tai kirjallisesti koko kaavan laatimisen ajan. Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64§).

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta kuulutetaan virallisesti kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin Internet-sivulla (www.kauniainen.fi). Nähtäville asetettavat asiakirjat ovat esillä Kauniaisten kaupungintalolla ja kaupungin Internet-sivulla.

Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja muilta eri viranomaisilta. Mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville. Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmiltä. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet.

Jos kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti nähtävillä olon jälkeen, se asetetaan nähtäville uudelleen.

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 52§). Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (MRL 188§).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta on keskusteltu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja kaupungin välisessä kehittämiskeskustelussa 30.10.2015.

4.4 Asekaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen luontoarvoihin ja liikennejärjestelyihin sekä suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutos on Uudenmaan maakuntakaavan mukainen. Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmassa ja voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutosalue on osa liito-oravan elinaluetta. Asemakaavan muutosalueelta säilyy liito-oravalle sopiva metsäyhteys lounaaseen Kasavuoren suuntaan ja pohjoiseen Espoon puoleisille metsäalueille asuinkortteleiden välistä metsikköä pitkin. Myös liito-oravan liikkuminen jäähallin eteläpuolitse itään on edelleen mahdollista.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Uuden jäähallin sovittaminen jyrkkään rinnemaastoon tulee suunnitella huolellisesti. Laajoja täyttöjä ja korkeita tukimuureja tulee välttää.

Jäähallien piha-alueen jäsentelyyn tulee kiinnittää huomiota. Tasoeroista huolimatta hallien piha-alueiden välillä tulee olla sujuva kulkuyhteys niin ajoneuvoliikenteelle kuin jalankululle. Molempiin jäähalleihin tulee järjestää esteetön sisäänkäynti.

Saattoliikenteelle tulee varata piha-alueella riittävästi tilaa.

Pysäköintialueen ja rakennusten välille tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet. Huoltoliikenteen risteämistä jalankulkureittien kanssa on vältettävä.

Alueen läpi kulkevan ulkoilureitin tulee olla sujuva ja katkeamaton.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa toisen jäähallin rakentamisen olemassa olevan jäähallin viereen. Uusi jäähalli sijoittuu metsäiseen rinnemaastoon. Virkistyskäytössä oleva metsäalue pienenee. Liito-oravan kulkuyhteydet suunnittelualueelta lounaaseen, pohjoiseen ja itään säilyvät. Kaava-alueen läpi kulkee ulkoilureitti.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksella muodostuvan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) pinta-ala on noin 2,17 ha. Muodostuvasta korttelialueesta noin puolet on nykyisellään rakennettua aluetta, loput virkistyskäytössä olevaa sekametsää. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on yhteensä noin 6,3 ha, josta suurin osa säilyy virkistysalueena (VL ja VU).

Asemakaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia varten yhteensä enintään 8 500 k-m². Olemassa olevan jäähallin kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 3530 k-m². Uuden jäähallin paikalta purettavan asunnon kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 70 k-m². Rakennettava uusi jäähalli voi siten olla enintään 4970 k-m² suuruinen.

5.2 Aluevaraukset

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Jäähallien alue osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavamerkintä vastaa nykyistä ja laajenevaa käyttötarkoitusta alueella. Alueelle sallitaan yhteensä enintään 8 500 k-m² rakentamista. Suurin sallittu kerrosluku on II.

Sekä olemassa olevat, että uudet autopaikat sijoittuvat pysäköintialueelle Vanhan Turuntien läheisyyteen. Pysäköimispaikat on asemakaavassa osoitettu ohjeellisina. Pysäköintialueen ja rakennusten välille tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 60 k-m². Autopaikkojen mitoitusnormi perustuu alueen käyttäjämääriin ja toiminnan monimuotoisuuteen. Alueen käyttö painottuu yhtäaikaiseen toimintaan, mikä edellyttää riittävän autopaikkamäärän toteuttamista.

Korttelialueen läpi kulkee sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti. Ulkoilureitti on tarkoitus sijoittaa ojan vierelle. Ulkoilureitin suunnittelussa tulee huomioida alueen korkeuserot, reitin jatkuvuus ja helppokulkuisuus.

Korttelialueen itälaidalla on osoitettu ohjeellinen rakennusala muuntamoa varten. Korttelialueen länsilaidalle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa siirrettävää jätevesiviemäriä varten. Lisäksi korttelialueen itälaidalle sekä Vanhan Turuntien varteen on osoitettu maanalasta johtoa varten varatut alueen osat olemassa olevia johtoja varten.

Korttelialueen eteläreuna on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, joka tulee säilyttää puustoisena sekä s-1 -merkinnällä alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perustella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvussyhteys ja/tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kun MRL 128 §:ssä säädetään. Tavoitteena on turvata liito-oravan mahdollisen kulkuyhteyden säilyminen idän suuntaan.

YU-korttelialuetta koskevat asemakaavan yleiset määräykset, joiden mukaan uusi jäähalli tulee sovittaa rinnemaastoon huolellisesti välttämällä laajoja täyttöjä ja korkeita tukimuureja. Jäähallin piha-alueen jäsentelyyn tulee kiinnittää huomioita. Saattoliikenteelle tulee varata piha-alueella riittävästi tilaa, pysäköintialueen ja rakennusten välille tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet sekä välttää huoltoliikenteen risteämistä jalankulkureittien kanssa.

Lähivirkistysalue (VL)

Jäähallien länsipuolelle jäävä kuusivaltainen sekametsä säilyy virkistyskäytössä. Olemassa olevan ulkoilureitin itäpää siirretään kulkemaan ojan vierelle. Koko VL-korttelialue on merkitty s-1 -merkinnällä. Merkinnän tarkoituksena on turvata alueen säilyminen osana liito-oravan laajempaa elinpiiriä.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Jäähallien itäpuolelle sijoittuva viheralue säilyy urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena. Pallokentälle (jp) ja laskettelurinteelle (lr) on osoitettu ohjeelliset sijainnit. Pallokentän kaakkoisnurkalle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pallokenttää palvelevan enintään 30 k-m² suuruiselle talousrakennuksen. Olemassa oleva jalankulku- ja pyöräilyreitti pallokentän pohjoislaidalla säilyy nykyisellään.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Vanhan Turuntien varteen sijoittuva yleinen pysäköintialue (LP) palvelee kaikkia alueen käyttäjiä. Ajo pysäköintialueelle on nykyisestä liittymästä YU-korttelialueen kautta.

5.3 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Olemassa olevat autopaikat sijoittuvat selkeästi sisään tulojakson varrelle. Autopaikkatarpeen kasvaessa pysäköintialuetta on laajennettu länteen päin nykyisen pysäköintialueen jatkeeksi. Uuden pysäköintialueen käytettävyyttä on parannettu puhkaisemalla länsipäähän ajoyhteys. Tämä ajoyhteys liitetään uuteen tonttiliittymään, joka sijoittuu YU-korttelialueen luoteiskulmaan.

Uusi tonttiliittymä tarvitaan myös palvelemaan jäähallin saattoliikennettä, joka toiminnan luonne huomioiden on merkittävää ja painottuu yhtäaikaiseen toimintaan (mm. nuorten harrastajien venti- ja hakutilanteisiin). Uuden tonttiliittymän pituuskaltevuus on noin 5,5 %. Saattoliikenteelle saadaan muodostettua toimiva ajolenkki niin uuden kuin vanhan hallin edustalle häiritsemättä pysäköintialueen sisäistä liikennettä.

Piha-alueen jäsentely

Jäähallitoiminnan laajentumisen ja toiminnan monipuolistumisen myötä piha-alueen liikenne ratkaisuja on tarkasteltava uudelleen. Jalankulku, saattoliikenne ja huoltoliikenne tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa toisistaan. Toimivan ja turvallisen liikumisympäristön edellytyksenä on piha-alueen tarkempi suunnittelu, jossa saattoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestelyillä on pääpaino. Jäähallin huoltoliikenne ajoituu pääosin muun toiminnan ulkopuolelle ja työkoneille varataan omat tilat.

Piha-alueen tasoerot ratkaistaan mahdollisimman loivalla (noin 5-7 %) luiskatulla ajoyhteydellä uuden ja nykyisen jäähallin pihojen välillä. Saattoliikenteelle varataan jätto-/noutopaikat ajoyhteyden varteen hallirakennusten edustalle.

Vanhan Turuntien varrelta sekä pysäköintialueelta on piha-alueelle erilliset jalkakäytävät. Siirtymiset jalkakäytävältä pääoville ja pukuhuoneiden oville tulee ratkaista esimerkiksi materiaaliaroilla tai tasoeroilla myös esteettömän liikkumisen tarpeet huomioiden.

Rakennuksen edustalle varataan tilaa pyöräpysäköinnille ja henkilökunnan autopaikoille. Tulevan toiminnan luonne määrittelee pyöräpaikkatarpeen. Harrastajien mukana kannettavien varusteiden määrä ohjaa osaltaan kulkumuodon valintaa. Ohjaajien mukanaan tuoma varustemäärä voi olla merkittävä, ja henkilökunnalle tulee osoittaa joitakin autopaikkoja rakennuksen lähelle. Henkilökunnan autopaikkatarpeet tulee tarkentaa rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Liikenteen verkkokuva on esitetty asemakaavan muutoksen selostuksen liitteenä 7.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

YU-korttelialueen eteläosa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, joka tulee säilyttää puustoisena. Liito-oravan kulkuyhteyden säilyttämiseksi Kaunialan ja jäähallien välisessä rinteessä tulee säilyä riittävästi puustoa.

Uuden jäähallin sovittaminen jyrkkään rinnemaastoon tulee suunnitella huolellisesti. Laajoja täyttöjä ja korkeita tukimuureja tulee välttää.

Jäähallien piha-alueen jäsentelyyn tulee kiinnittää huomiota. Tasoeroista huolimatta hallien piha-alueiden välillä tulee olla sujuva kulkuyhteys niin ajoneuvoliikenteelle kuin jalankululle. Molempiin jäähalleihin tulee järjestää esteetön sisäänkäynti.

Saattoliikenteelle tulee varata piha-alueella riittävästi tilaa.

Pysäköintialueen ja rakennusten välille tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet. Huoltoliikenteen risteämistä jalankulkureittien kanssa on vältettävä.

Alueen läpi kulkevan ulkoilureitin tulee olla sujuva ja katkeamaton.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset liikenteeseen

Ajoneuvoliikenne

Vanhan Turuntien liikenne koostuu katujakson asukkaista, lähialueen asukkaista, sekä alueen liikuntapalveluiden käyttäjistä. Uuden jäähallin rakentaminen kasvattaa Vanhan Turuntien liikennemäärää noin 20 %, eli nykyisestä 1100 ajon/vrk liikennemäärä kasvaa 1320 ajoneuvon vuorokaudessa. Alueen uusi liikennetuotos johtuu käyttäjämäärän lisäyksestä 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.

Liikennemäärää suurempi merkitys on alueen liikenneturvallisuuden huomioimisessa. Toimenpiteinä tällä katujaksolla kysymykseen tulevat erityisesti näkemien varmistaminen liittymissä esimerkiksi rajoittamalla kadunvarsipysäköintiä, sekä ajonopeuksien hillitseminen esimerkiksi kevyen liikenteen ylityskohtien katurakenteellisilla toimenpiteillä, kuten korotetut suojatiet.

YU-korttelialueen uusi liittymä helpottaa sekä pysäköintialueen liikennettä että jäähallien pihalle suuntautuvaa saattoliikennettä. Uudella tonttiliittymällä ei ole heikentävää vaikutusta Vanhan Turuntien liikenteen sujuvuuteen. Liittymäpaikka tulee tutkia tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkasteltu liittymäpaikka perustuu tonttiliittymän pituuskaltevuuden minimointiin, nykyisen kunnallistekniikan sijaintiin ja Vanhan Turuntien katugeometrian vaikutukseen mm. liittymänäkemissä.

Ulkoilureitti

Uuden jäähallin rakentaminen edellyttää, että sen kohdalla kulkevaa olemassa oleva ulkoilureittiä siirretään. Ulkoilureitin siirtäminen jäähallien kohdalla ojan varteen parantaa ulkoilureitin sujuvuutta ja piha-alueen turvallisuutta.

5.5.2 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Uuden jäähallin rakentaminen kiinni olemassa olevaan halliin edellyttää, että olemassa olevan jäähallin länsisivulla kulkeva jätevesiviemäri siirretään. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tehty alustava selvitys viemärin siirtämisestä (Sito Oy, 2016). Viemärin siirtoa alueella vaikeuttavat nykyisen viemärin 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. Vaihtoehtoisesti paineviemäri voidaan sijoittaa myös hallin piha-alueelle.

Viemäri on mahdollista siirtää kulkemaan myös uuden jäähallin länsi- ja pohjoispuolelta viettoviemärinä ilman uutta pumppaamo. Tämä edellyttäisi kuitenkin hallin pohjoispuolisen piha-alueen nostamista minimissään tasolle +27.5. Nykyinen maanpinta suunnitellun hallin pohjoispuolella on noin tasolla +25.0. Piha-alueen nosto vaatii tukimuurirakenteista pihan ja ojan väliin. Tukimuurirakenteista johtuen vaihtoehto on huomattavasti pumppaamo-vaihtoehtoa kalliimpi. Piha-alueen nosto ja tukimuuri ovat myös ympäristön viihtyisyyden näkökulmasta haastavia.

5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Jäähallin länsipuolella oleva metsä ei todennäköisesti yksinään riitä liito-oravan elinalueeksi, mutta se voi olla osa liito-oravan laajempaa elinpiiriä. Keskeisintä onkin turvata liito-oravan yhteydet alueelle ja sen kautta muille ydinalueille.

Olemassa olevan jäähallin viereen sijoitettava uusi jäähalli supistaa liito-oravan ydin-alueetta. Uusi jäähalli sijoitetaan kiinni olemassa olevaan, jolloin jäljelle jäävä metsä-alue säilyy mahdollisimman suurena. Lisäksi pysäköintialueen laajennus Vanhan Turuntien varrella supistaa osaltaan liito-oravan ydinaluetta. Asemakaavan muutos aiheuttaa liito-oravan ydinalueen pienenemisen noin 3,71 hehtaarista noin 2,81 hehtaariin. Alueesta jää jäljelle 75 %.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta lounaaseen Bembörentien yli jatkuvaan yhteyteen. Jäähallien eteläpuolelle osoitetaan alueen osa, jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Tämä alue toimii liito-oravan kulkuyhteytenä itään. Jäähallin korttelialueella alueen leveys on vähintään kahdeksan metriä. Lisäksi puustoinen alue laajenee Kaunialan sairaalan alueelle jyrkkään kuusia kasvavaan rinteeseen, joka säilyy jatkossakin rakentamattomana. Jäähallin ja Kaunialan rakennusten väliin jäävä alue on yhteensä noin 25 metriä leveä. Pohjoiseen suuntautuvista yhteysvaihtoehdoista idän puoleinen heikkenee edelleen pysäköintialueen laajennuksen vuoksi. Katualueella ja Vanhan Turuntien pohjoispuolella olevilla tonteilla voidaan kuitenkin olettaa säilyvän puustoa, joka mahdollistaa liito-oravan liikkumisen jatkossakin. Heikentynyttä reittiä korvaa jo nyt liito-oravan käytössä oleva yhteys, joka ylittää Vanhan Turuntien lännempänä ja jatkuu Espoon puolelle kahden rivitalokorttelin välissä.



Liito-oravan kulkuyhteydet uuden jäähallin rakentamisen jälkeen.

5.6 Nimistö

Jäähalli itäpuolella oleva urheilualue nimetään Pujottelupuisto (Slalomparken) Suomen vanhimman pujottelurinteen ja aiempien nimisuunnitelmien mukaisesti. Jäähallin 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.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Ennen uuden jäähallin rakentamista on laadittava tarvittavat kunnallistekniset suunnitelmat (viemärin siirto), katusuunnitelmat (uusi liittymä), sekä hallin rakennussuunnitelmat, joihin sisältyy myös piha-alueen huolellinen suunnittelu (korkeusasetmat, ajoreitit, mahdollinen pysäköinti, jalankulun reitit ja istutukset).

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Kauniaisten kaupunki.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.