

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 pujottelurinteeseen, etelässä Kaunialan sairaalan alueeseen ja lännessä Bembölentiehen. 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 Bembölentiehen 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 Bembölentien 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 taajama-toimintojen 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-m<sup>2</sup>. 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. Liitoravan 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-m<sup>2</sup>) 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 häiritsemättä 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 liitteineen **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-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Rakennusoikeus kasvaa 4500 k-m<sup>2</sup>:ä. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala enintään kaksikerroksisille (II) rakennuksille.

Sekä olemassa olevat että uudet autopaikat sijoittuvat pysäköintialueelle Vanhan Turuntien läheisyyteen. Pysäköimispaikat on osoitettu ohjeellisina (p). Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>. 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 jätevesiviemäriin 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 sovittaminen 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-m<sup>2</sup>: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 (Slalomparken) 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 käännös- 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). Äänen 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.

YLV 04.04.2023 § 38

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 382 9319  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 8.11.2016–8.12.2016, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja 4 kirjallista mielipidettä.

Lausunnoissa esitettiin mm. johtovarausalueiden ja kaavamääräysten- ja merkintöjen huomioimista. Jätetyissä mielipiteissä otettiin kantaa lisääntyneeseen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen, asumisviihtyvyyteen, jäähallin sijaintiin ja liito-oravien elinmahdollisuuksiin. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat **liitteenä 3**.

Tavoitteet ovat asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkentuneet koskemaan myös poikkeamisluvalla rakentuneen jalkapallohallin rakennusoikeuden toteamista kaavaan. Kaava-alue on laajentunut luonnosvaiheen jälkeen kattaen koko urheilutoiminnan alueen (puistoalue 8-9903-100), jonka pinta-ala on noin 13 ha.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotusta varten on laadittu pohjatutkimukset ja päivitetty viitesuunnitelmaa, liikenneselvitystä ja jätevesiviemärin siirtosuunnitelmaa. Kauniaisiin on myös kaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen tehty uusi liito-oravaselvitys vuonna 2021.

Päivitettyssä viitesuunnitelmassa uusi ja vanha jäähalli on osoitettu rakennettavaksi erikseen, jonka vuoksi uusi selvitys jätevesiviemärin siirrosta on ollut tarpeen.

Asemakaavan muutosta on päivitetty seuraavasti. Kaavamuutosaluetta on laajennettu koskemaan koko puistoaluetta (8-9903-100). Korttelialueiden rajauksia, käyttötarkoituksia, rakennusalojen rajauksia ja rakennusoikeuden jakaantumista on päivitetty. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) on lisätty mahdolliset laajentumisen tilavaraukset urheilutoimintaa tukeville huolto- ja sosiaalityöille. Alueen koilliskulmaan on lisätty ohjeellinen rakennusala olemassa olevalle muuntamorakennukselle. Johtovarausalueita on päivitetty. Yleisiä määräyksiä on muutettu mm. autopaikkojen osalta vastaamaan muuttunutta kerrosneliömäärää ja lisätty pyöräpaikoille määräyksiä.

Kaavaehdotukseen on sisällytetty sitova tonttijako (asemakaavaselostuksen liitteenä), jolla muodostuu 8. kaupunginosan korttelin 108 tontti 22.

Kaavaselostusta on päivitetty.

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutos ehdotus, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 4** ja selostus liitteineen **liitteenä 5**.

#### **Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)**

Jää- ja jalkapallohallien alue osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavamerkintä vastaa nykyistä ja laajenevaa käyttötarkoitusta alueella. Alueelle sallitaan yhteensä enintään 15 930 k-m<sup>2</sup> rakentamista. Suurin sallittu kerrosluku on II.

Olemassa oleva jalankulku- ja pyöräilyreitti jalkapallohallin pohjoislaidalla säilyy nykyisellään.

Sekä olemassa olevat, että uudet autopaikat sijoittuvat pysäköintialueelle (p) Vanhan Turuntien läheisyyteen. Pysäköimispaikat on asemakaavassa osoitettu ohjeellisina. Pysäköintialueen ja rakennusten välille tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen mitoitusnormi perustuu alueen käyttäjämääriin ja toiminnan monimuotoisuuteen. Alueen käyttö painottuu yhtäaikaan toimintaan, mikä edellyttää riittävän autopaikkamäärän toteuttamista. Pysäköintimitoitus on muuttunut luonnosvaiheesta jalkapallohallin tuodessa lisää kerrosneliöitä alueelle. Pysäköintialueen pohjoispuolelle on merkitty istutettava alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena.

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

Olemassa olevan ja uuden jäähallin väliin on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa siirrettävää jätevesiviemäriä varten. Lisäksi Vanhan Turuntien varteen ja jalkapallohallin länsi- ja pohjoispuolelle on osoitettu maanalaista 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.

#### **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, jonka läpi kulkee ulkoilureittejä. Pääkäyttötarkoituksen mukaisille rakennuksille ja rakennelmille (vu), laskettelurinteelle (lr) ja pysäköintipaikalle (p) on osoitettu ohjeelliset sijainnit. Kaavaan suunniteltu toinen ajoyhteys mahdollistaa sujuvamman sisään- ja ulosajon pysäköintialueelta. Korttelialueen koillisessa kulmassa olevalle muuntamolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala (vm).

VU-alueelle on osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaisille rakennuksille ja rakennelmille (vu) rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennusosalalla sijaitsee nykyisellään kaksi pujottelurinnettä palvelevaa huolto-/kahviorakennusta.

#### **Yleiset määräykset**

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 200 k-m<sup>2</sup>.

Kaikki polkupyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Piha-alueiden jäsentelyyn tulee kiinnittää huomiota.

Pysäköintialueen ja rakennusten välille tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet.

Huoltoliikenteen risteämistä jalankulkureittien kanssa on vältettävä.

#### **YU-korttelialue:**

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueen eteläpuolisen rinteiden puustoinen kulkuyhteys liito-oraville turvataan myös rakentamisaikana.

#### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 129 642 m<sup>2</sup> eli noin 13 ha. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) pinta-ala on 35 653 m<sup>2</sup>, lähivirkistysalueen (VL) pinta-ala on 17 469 m<sup>2</sup> ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) pinta-ala on 76 520 m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU) varten yhteensä enintään 15 930 k-m<sup>2</sup> vastaten tehokkuutta  $e=0.45$ . Olemassa olevan jäähallin kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 3530 k-m<sup>2</sup> ja jalkapallohallin 7354 k-m<sup>2</sup>. Uuden jäähallin paikalta purettavan asunnon kerrosala on rakennus- ja

huoneistorekisterin mukaan 70 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta vanhalle jäähallille on osoitettu 4000 k-m<sup>2</sup>, uudelle jäähallille 4500 k-m<sup>2</sup>, jalkapallohallille 7400 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennukselle 30 k-m<sup>2</sup>.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) on osoitettu ohjeellinen rakennusala (vu), jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia ja rakennelmia enintään 600 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokuutta e=0.01.

Kokonaisuudessaan rakennusoikeutta uudessa asemakaavassa on 16 530 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeuden määrä on 4 000 k-m<sup>2</sup>. Uuden asemakaavan myötä rakennusoikeus kasvaa aiempaan kaavaan verrattuna 12 530 k-m<sup>2</sup>, josta osa on jo käytetty rakentuneiden rakennuksien myötä.

Kaava-alueen pinta-alasta suurin osa säilyy virkistysalueena (VL ja VU).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 8. kaupunginosan virkistysaluetta (Vanha Turuntie 42) koskevan sitovan tonttijaon sisältävän asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen Ak 214 Vanha Turuntie 42 ehdotus (liite 3)  
Kaavakartta määräyksineen Ak 214 Vanha Turuntie 42 ehdotus (liite 4)  
Kaavaselostus Ak 214 Vanha Turuntie 42 ehdotus liitteineen (liite 5)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 17.04.2023 § 67

538/10.02.03/2021

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja päättää asettaa liitteen mukaisen 8. kaupunginosan virkistysaluetta (Vanha Turuntie 42) koskevan sitovan tonttijaon sisältävän asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen Ak 214 Vanha Turuntie 42  
ehdotus (liite 3)

Kaavakartta määräyksineen Ak 214 Vanha Turuntie 42 ehdotus (liite 4)

Kaavaselostus Ak 214 Vanha Turuntie 42 ehdotus liitteineen (liite 5)