

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustaa

Jäähallin alueen asemakaavamuutos on ollut vireillä lähes kymmenen vuotta. Kaavamuutos on luonteeltaan hankekaava, tarkoittaen että kaavaa ohjaa vahvasti alueen toimintojen viitesuunnitelma. Asemakaavamuutosta ei ole tarkoituksenmukaista valmistella lainvoimaiseksi asemakaavamuutokseksi, ellei kaavan taustalla olevalla hankkeella ole rahoitus ja aikataulu sovittuna.

Kaupungin maankäytön kaavoituksen työohjelmaa (kaavoitusohjelma) eli kaavahankkeiden priorisointia ohjaa vahvasti kaupungin strategia. Ensisijaisesti priorisoitavat asemakaavahankkeet ovat ne, jotka on mainittu kaupungin strategiassa. Näitä ovat: Keskusta-alueen visio, Kaupungintalon alue, Työväen Akatemia, Tammikummun alue sekä Suomenkielinen alakoulu. Näiden lisäksi vuosittaisessa kaavoitusohjelmassa on esitetty edistettäviksi asemakaavoiksi asuntotuotantoasemakaavoja, jotka tukevat kaupungin strategian keskeistä tavoitetta, jonka mukaan kaavoitus on avain väestönkasvuun.

Asemakaavamuutokseen liittyvään jäähallihankkeen osalta ei olla oltu kaupungin maankäyttöyksikköön yhteydessä lähes kahteen vuoteen, minkä johdosta maankäyttöyksikkö oli olettamuksessa, ettei asemakaavamuutosta edistetä. Näin ollen asemakaavamuutosta ei ole sijoitettu kaavoituksen työohjelmassa vuoden 2026 aikana edistettävien kaavahankkeiden joukkoon. Ko. asemakaavamuutos on kaavoitusohjelmassa kohdassa muut valmistelussa oleva kaavahankkeet, edistetään resurssien puitteissa.

Koska kysestä asemakaavamuutos ei mainita kaupungin strategiassa priorisoitavina asemakaavoina eikä se myöskään tue kaupungin strategiassa mainittua väestötavoitetta ja lisäksi kaavamuutos ei ole mukana kaavoitusohjelman 2026 vuoden aikana edistettävissä asemakaavoissa, tuodaan asemakaavamuutoksen edistämisen arviointi päätöksentekoon.

Alueen kaavoituksen taustaa

Jäähallin alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Grankulla IFK Ishockey rf:n ja Kauniaisten Taitoluisteluklubi ry:n hakemuksesta yli kymmenen vuotta sitten. Kaupunginhallitus päätti 10.6.2015 146 §:ssä asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta siten, että suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen luontoarvoihin ja liikennejärjestelyihin sekä suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Alun perin asemakaavaa oli esitetty muutettavaksi siten, että alueelle olisi mahdollista rakentaa toinen jäähalli olevan jäähallin viereen. Tästä vaihtoehdosta laadittiin asemakaavaluonnos.

Kyseisen asemakaavamuutoksen kohdalla voidaan todeta, että kyseessä on ns. hankeasemakaava. Termi ei ole virallinen lainsäädännössä käytetty kaavamuoto vaan käytännön työssä vakiintunut termi. Tarkoitus on, että asemakaava laaditaan kuten muutkin asemakaavat mutta kaava on tiiviisti sidoksissa viitesuunnitelmaan, tässä tapauksessa jäähallin suunnitelmaan. Hankeasemakaava tehdään tyyppillisesti tiettyä hanketta varten.

Hankekaava voi olla parhaimmillaan nopea asemakaavan laadintamuoto. Edellytyksenä asemakaavan etenemiseen on, että hankkeen rahoitus ja aikataulu ovat valmiiksi sovittuna, tällöin kaava johtaa todennäköisesti hankkeen toteuttamiseen ja rakentamiseen ja kaava tukee kaupungin kehitystä. Toisaalta hankekaava rakentuu yhden hankkeen varaan, jolloin kaavaa ei kannata laatia valmiiksi, ellei hankkeen toteutumisesta ole varmuutta. Valmis hankekaava ei ole joustava eikä palvele pitkän aikavälin kehitystä ko. alueella.

#### Asemakaavaluonnos

Alueen asemakaavaluonnos oli nähtävillä loppuvuonna 2016. Asemakaavaluonnosta varten laaditun viitesuunnitelman mukaan tarkoitus oli, että uusi jäähalli rakennettaisiin kiinni olemassa olevaan halliin. Asemakaavan laatimisen yhteydessä laadittiin selvityksiä alueelle mm. liikenteen ja teknisten verkostojen (viemärin siirtäminen) osalta.

#### Asemakaavaehdotus

Asemakaavamuutosluonnoksen jälkeen alueen kaavamuutoksen tavoitteet tarkentuivat koskemaan myös poikkeamisluvalla rakentuneen jalkapallohallin rakennusoikeuden toteamista kaavassa. Kaava-alue laajentui luonnosvaiheen jälkeen kattaen koko urheilutoiminnan alueen. Asemakaavan muotosehdotusta varten laadittiin alueelle tarvittavat selvitykset ja niiden päivitykset. Päivityksessä viitesuunnitelmassa uusi ja vanha jäähalli oli suunniteltu rakennettavaksi erikseen.

Alueen asemakaavaehdotus oli nähtävillä touko-kesäkuussa 2023. Asemakaavaehdotuksesta saapuneiden lausuntojen pääasiallinen sisältö liittyi oleviin teknisiin verkostoihin sekä ympäristö- ja luontoarvoihin. HSY lausui lausunnoissaan, että kaavan eteneminen edellyttää olevien jätevesiviemärin siirtämistä. Johtosiirtoon kustannukset tulee selvittää jatkosuunnittelussa. Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä HSY:n kanssa.

Uudenmaan ELY lausui asemakaavaehdotuksesta mm., että kaavaa varten tulee teettää luontoselvitys, jossa selvitetään kaava-alueen luontoarvot ja asianmukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset niihin. Liito-oravien osalta ELY lausui, että ne tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Ilmastovaikutusten osalta ELY-keskus totesi, että kaava-aineistoa tulee täydentää asianmukaisella ilmastovaikutusten arvioinnilla, jossa on huomioitava ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutumisen tarpeet sekä löydettävä keinoja haitallisten vaikutusten lieventämiseen. Lisäksi ELY painotti mm., että on syytä myös huomioida, että jäähallien käytön aikaiset ilmastovaikutukset ovat tavanomaisesti suuret, sillä niiden käyttämä energiamäärä on suuri. Täten toteutussuunnittelussa on tärkeää vielä tarkastella energiatehokkuuden keinoja.

Muistutusten osalta palaute koski mm. luontoarvojen heikkenemistä sekä lisääntyvää liikennettä.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen maankäyttöyksikkö teetti alueelta ELY:n lausunnon mukaiset luontoselvitykset.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen neuvottelut kaupungin edustajien ja jäähallihankkeen edustajien kesken jatkuivat ja maankäyttöyksikölle toimitettiin vuonna 2024 alustava viitesuunnitelma, jonka mukaan nykyisen hallin kohdalle sijoitettaisiin uusi kahden kaukalon jäähalli. Ratkaisun mukaan osa pysäköinnistä voisi sijaita jäähallin alapuolella. Halli olisi pinta-alaltaan olevaa hallia suurempi ja ratkaisu edellyttäisi lisäsuunnittelua ja suunnitelmien päivittämistä mm. teknisten verkostojen, ulkoilureitin, pysäköinnin ja luonto-olosuhteiden huomioimiseksi. Tämän jälkeen mahdollisia neuvotteluja hankkeen toteuttamismahdollisuudesta käytiin hankkeen osapuolten kesken, mutta maankäyttöyksikköön ei enää oltu yhteydessä, joten maankäyttöyksikkö oli siinä olettamuksessa, että hanke ei etene. Todettakoon, että tällaista ns. hankekaavaa ei ole tarkoituksenmukaista edistää, mikäli hankkeen toteutumisesta ei ole varmuutta. Asemakaavamuutoksen hakijat olivat vuoden 2026 alussa yhteydessä maankäyttöyksikköön. Yhteydenotossa ilmeni, että hakijoilla oli ollut käsitys, että asemakaavamuutos olisi edennyt ja se olisi lainvoimainen. Yhteydenoton yhteydessä maankäytölle lähetettiin 2.5.2024 päivätty viitesuunnitelma jäähallin rakentamisesta. Viitesuunnitelma eroaa jonkin verran siitä suunnitelmasta mikä maankäytölle lähetettiin aiemmin vuonna 2024.

#### Uudelleen nähtävillesettäminen

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA §32) säädetään kaavaehdotuksen asettamisesta uudelleen nähtävillesettä. Lain mukaan, jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtävillesettä, se on asetettava uudelleen nähtävillesettä. Uudellesettä nähtävillesettä asettäminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen. Mikäli asemakaavamuutos etenee siten, että olevan jäähallin kohdalle sijoitetaan uusi isompi kahden kaukalon jäähalli, tulee asemakaavaehdotus asettaa uudellesettä nähtävillesettä. Uusi ratkaisu toisi olennaisia muutoksia oleviin verkostoihin, liikennemuotojen sijoittamisiin sekä luonto-olosuhteisiin ja niiden huomioimiseen.

#### Alueen kuvaus ja jatkoselvitystarpeet uudellesettä nähtävillesettämisestä varten

Alue on kaupungin omistuksessa ja rajoittuu pohjoisessa Vanhaan Turuntiehen, etelässä Kaunialan sairaalan alueeseen ja lännessä Bembölientiehen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 13 ha. Alueella sijaitseva jäähalli sijoittuu jyrkän kalliorinteen juurelle metsän laidalle. Puusto peittää rakennuksen osittain näkyvistä. Jäähallin viereiselle jalkapallokentälle on rakentunut ylipainehalliratkaisuna jalkapallohalli. Jalkapallokentältä on purettu vanha varasto ja rakennettu uusi. Jäähallin ja jalkapallohallin lisäksi urheilualueella on pujottelumäki, käytöstä poistettu asuinrakennus, kaksi urheilutoimintaa tukevaa rakennusta ja matkapuhelinverkon tukilaitteisto pujottelumäen huipulla. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti. Alueen pysäköintialueet sijoittuvat Vanhan Turuntien ja Petaksentien varteen.

#### **Liikenne, pysäköinti sekä jalankulku- ja polkupyöräliikenne**

Vanhan Turuntien liikenne koostuu katujakson asukkaista, lähialueen asukkaista, sekä alueen liikuntapalveluiden käyttäjistä. Isomman, kaksi kaukaloisen, jäähallin rakentaminen lisää alueen käyttäjiä. Käyttäjämäärän lisäys ja saattoliikenteen määrän kasvu tuovat lisää liikennettä alueelle. Isomman jäähallin tuottama liikenteellinen vaikutus Vanhalla Turuntielle on selvitettävä. Liikennemäärän lisäksi tärkeä merkitys on alueen liikenneturvallisuuden huomioimisessa. Alueen

kehittyessä ja toimintojen laajentuessa pysäköintipaikkojen tarve väistämättä kasvaa.

Jäähallin pysäköintialueelta johtaa jalkakäytävä sekä Vanhan Turuntien varteen, että jäähallirakennuksen pihalle. Jalkakäytävä päättyy jäähallin piha-alueen reunaan. Esteetön sisäänkäynti olemassa olevaan jäähalliin on rakennuksen länsipäädystä ja saavutettavissa ajoneuvolla. Vanhalle Turuntielle on rakennettu kevyen liikenteen väylä. Metsäalueen poikki kulkeva ulkoilureitti päättyy nykyisin jäähallin takapihalle. Reitti jatkuu jäähallin itäpuolella ja jalkapallohallin pohjoislaidalla. Ulkoilureitti haarautuu pujottelurinteen itäpuolella eri suuntiin. Pujottelurinteen itälaitaa sivuaa myös kuntoportaat.

Alueen liikennettä, pysäköintiä sekä kestävästä liikkumisesta alueella on tutkittu edellisten kaavavaiheiden aikana. Uuden vaihtoehdon ja saapuneen palautteen johdosta liikennetarkaisut tarvitsevat päivittämistä ja lisäsuunnittelua.

- Alueen liikennetarkaisuja on tarkasteltava uudelleen ottaen huomioon alueen pysäköinti, alueelle liikkuminen, saattoliikenne, kestävien liikkumismuotojen mahdollistaminen sekä huomioida alueen sisäiset liikennetarkaisut mm. jalankulun ja huoltoliikenteen osalta. Toimivan ja turvallisen liikkumisympäristön edellytyksenä on alueen tarkempi suunnittelu, jossa saattoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestelyillä on pääpaino.
- Olemassa olevan jäähallin laajentaminen edellyttää olevan ulkoilureitin siirtämisen ja reitin suunnittelun uuteen paikkaan sekä ulkoilureitin rakentamisen kustannusten arvioimisen.
- Mahdollisen uuden tonttiliittymän sijainti tulee tutkia tarkemmin ja arvioida rakentamisen kustannukset.
- Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee painottaa kestäviä liikkumisen tarkaisuja.

### **Tekninen huolto**

Olemassa olevan jäähallin molemmilla sivuilla sijaitsee jätevesiviemärit.

- Uuden hallin rakentaminen edellyttää olevan jätevesiviemäreiden uudelleen sijoittamisen suunnittelun sekä siirtokustannusten selvittämistä yhteistyössä HSY:n kanssa.

### **Luonnonolosuhteet**

Alueen luonnonolosuhteita on myös tutkittu alueen kaavoitusprosessin aikana. Viimeisimmät selvitykset on laadittu vuonna 2024 asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Vuoden 2024 luontoselvityksessä todetaan, että alueella sijaitsee arvokkaita luontotyyppikuvioita.

- Arvokkaat luontotyyppikuviot tulee jättää maankäytön muutosten ulkopuolelle ja huomioida kaavoituksessa mm. vaikutusten arvioinnin osalta.

### **Maaperä**

Kaavamuuotosalueen maaperä koostuu humus- tai täytemaakerroksen alla olevista, tiiveydeltään vaihtelevista, siltti- ja hiekkakerroksista, joiden välissä on pehmeitä savivälikerroksia. Alimmaisena maalajina kairatuilla syvyyksillä on tiivis ja kivinen hiekka- tai moreenikerros. Täytemaapenkereen laadusta/maalajeista ei ole tietoa. Maaperän routivuutta eikä radonpitoisuutta ole tutkittu. Silttinen maa-aines on routivaa. Hiekkakerroksen voidaan olettaa olevan hyvin vettäläpäisevää. Radonin esiintyminen tulee ottaa huomioon alapohjarakenteissa. Uudisrakennus on ehdotettu perustettavaksi tukipaalujen varaan.

- Alueen jatkosuunnittelu edellyttää tarkempia rakentamiskustannuksia ja maanrakennuskustannuksia sekä pysäköintialueen että jäähallin rakentamisen osalta.

## **Rakentamiskustannukset**

Vuonna 2023 hakija selvitti alueen rakentamiskustannuksia mm. putkien siirron, maanrakennustöiden sekä pysäköintipaikan laajennuksen osalta. Kustannukset oli arvioitu vuoden 2023 hinnoilla ja suunnitelmalla rakentaa toinen jäähalli (puolilämmin harjoitusjäähalli) olevan jäähallin viereen.

Vuoden 2023 kustannusarvion mukaan pysäköintialueen laajennuksen kustannus oli noin 270 000 euroa, HSY:n putkien siirto noin 60 000 euroa ja maansiirtotyöt jäähallin rakentamista varten noin 710 000 euroa. Harjoitushallin kokonaiskustannusarvio oli vuonna 2023 noin 3,5 Milj. euroa

Kaupunki selvitti vuonna 2023 sen aikaisen suunnitelman mukaisen pysäköintialueen laajentamisen sekä ulkoilureitin siirron kustannusarvion. Ilman työmaatehtäviä kustannukset arvoitiin olevan noin 600 000 euroa. Kustannusarvion mukaan lähes puolet kustannuksista on arvioitu tulevan pohjan vahvistuksesta.

- Hankkeeseen liittyvistä kustannuksista ja niiden mahdollisesta kohdentamisesta tulee sopia etukäteen.
- Hankkeeseen liittyvät kustannusarviot tulee päivittää vastaamaan nykyistä hintatasoa ja tiedostaen alueen hankalan maaperän.

## Kaavatilanne

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleis-suunnitelmassa 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. Ohjeelliset rakennusalat on osoitettu kohtiin, joissa nykyisellään sijaitsee jäähalli, jalkapallokupla sekä laskettelurinne. Kaavan mukaan alueelle saa sijoittaa yhden asunnon kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueen suurin sallittu rakennusoikeus on olevan kaavan mukaan 4000 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevan jäähallin kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 3530 k-m<sup>2</sup> ja jalkapallohallin 7354 k-m<sup>2</sup>. Jalkapallohallille (ylipainehalli) on myönnetty määräaikainen rakennuslupa alueen vuokrasopimuksen loppuun asti (26.6.2032). Alueen rakennusoikeus on ylitetty reilusti. Voimassa oleva asemakaava on rakennusoikeuden lisäksi vanhentunut olemassa olevasta tilanteesta. Ohjeellisia pysäköintialueita on alueelle osoitettu kaksi, toinen nykyisen laskettelurinteiden paikoitusalueen kohdalle ja toinen välittömästi jäähallin eteen sen pohjoispuolelle. Ohjeellinen ulkoilureitti on osoitettu olevan pysäköintialueen päälle. Alueen olevia luontoarvoja ei ole kaavassa huomioitu.

## Suhde kaupungin strategiaan ja kaavoitusohjelmaan

Kauniaisten kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.9.2025 uuden strategian vuodesta 2026 alkaen. Strategiassa on määritelty keskeiset painopisteet, jotka ohjaavat maankäyttöä ja kaavoitusta seuraavien vuosien aikana. Strategiassa on nostettu esille mm. kaavoituksen tärkeys väestönkasvun saavuttamiseksi. ”Kaavoitus on avain väestönkasvuun” on yksi strategian läpimurtohankkeista

Tavoitteena on, että kaavoituksella luodaan edellytykset veropohjan kasvulle ja toteutetaan houkuttelevaa kauniaislaista asuinympäristöä.

Strategiaan on nostettu priorisoitavaksi tarkoitettut kaavahankkeet, joita ovat Suomenkielinen alakoulu, Työväen Akatemia ja Tammikummun alueet. Lisäksi Kaupungintalokorttelin kaavoituksen suunnittelu ja laajemman keskusta-alueen kokonaisvisiointi on nostettu omiksi priorisoitaviksi kaava- ja suunnitteluhankkeiksi. Nyt kyseessä oleva asemakaavamuutos ei ole mukana strategiassa nostetuissa kaavahankkeissa.

### Kaavoitusohjelma 2026

Kaupungin maankäyttöyksikkö laatii vuosittain kaavoitusohjelman yhdyskuntavaliokunnan hyväksyttäväksi. Vuoden 2026 kaavoitusohjelma on hyväksytty yhdyskuntavaliokunnan 20.1.2026 kokouksessa muiden yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelmien yhteydessä. ([Kaavoitusohjelma 2026](#))

Kaavoitusohjelmassa esitetään vireillä olevien ja tulevien kaavahankkeiden tilanne ja arvioitu eteneminen. Tarkoituksena on esittää mille alueille kohdistetaan kaavoitustoimenpiteitä lähivuosina.

Kaavoitusohjelmassa 2026 kaavoitushankkeet on jaettu kolmeen eri kokonaisuuteen;

- 1) uudessa kaupunkistrategiassa priorisoidut kaavahankkeet,
- 2) muut vuoden 2026 aikana edistettäväksi priorisoidut kaavahankkeet ja
- 3) muut valmistelussa olevat kaavahankkeet, joita edistetään resurssien puitteissa.

Lisäksi omana kohtana kaavoitusohjelmassa on mainittuna keskusta-alueen visio kaupunkistrategian mukaisesti.

Kaavoitusohjelmassa on yhteensä 23 kaavahanketta. Näistä

- 1) kaupunkistrategiassa priorisoitavia hankkeita on viisi (5),
- 2) muita vuoden 2026 aikana edistettäväksi priorisoitavia kaavahankkeita on kahdeksan (8) ja
- 3) loput kymmenen (10) ovat kohdassa muut valmistelussa olevat kaavahankkeet, joita edistetään resurssien puitteissa. Jäähallin asemakaavamuutos on sijoitettu tähän viimeiseen kokonaisuuteen. Toisin sanoen kaavoitusohjelmaa laadittaessa maankäyttöyksiköllä oli näkemys, ettei alueen jäähallihanketta olla tällä hetkellä edistämässä, näin ollen myöskään alueen asemakaavamuutosta ei olisi tarkoituksenmukaista edistää vuoden 2026 aikana, sillä asemakaavamuutos kytkeytyy vahvasti jäähallihankkeeseen eikä asemakaavamuutosta kannata laatia valmiiksi ilman että taustalla on toteutuskelpoinen hankesuunnitelma.

Tällä hetkellä maankäyttöyksikössä on vireillä strategiassa mainituista asemakaavahankkeista:

- Keskusta-alueen visio sekä
- Työväen Akatemian asemakaavamuutos.
- Suomenkielisen alakoulun asemakaavamuutos on käynnistetty ja sitä edistetään hankesuunnitelman valmistuttua.
- Kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta on tarkoitus jatkaa syksyllä.
- Tammikummun alueen asemakaavamuutosta varten tulee tämän vuoden

aikana päivittää tavoitteet ja alueen viitesuunnitelma kaavoitusohjelman mukaisesti.

Lisäksi maankäyttöyksikössä valmistellaan parhaillaan kaavoitusohjelman mukaisesti:

- Asemanseudun asemakaavamuutosta,
- Eteläinen Heikelintie 5 asemakaavamuutosta,
- Smedsintie 8 asemakaavamuutosta,
- Kaunialan asemakaavamuutosta sekä Bensowin itäpuolen asemakaavamuutosta.

Heikelintie 5 ja Smedsintie 8 asemakaavamuutokset kuuluvat osana kaupunginvaltuuston 16.9.2024 hyväksymään talouden tasapainottamishjelmaan 2025-2027, jonka mukaan tavoite on optimoida kaupungin julkisten rakennusten määrää ja pienentää kaupungin kiinteistökantaa 10% kerrosalasta mitattuna vuosien 2024-2028 aikana. Muut asemakaavat ovat strategian mukaisia asuntotuotantoasemakaavoja.

#### Työaika sekä henkilöresurssit

Asemakaavan laadinnassa työaika jakautuu yleisesti mm. seuraaviin työtehtäviin: kaavan laatiminen sekä viitesuunnitelman ohjaus, neuvottelut kaavamuutoksen hakijan kanssa, lausuntojen käsittely ja vastineiden laadinta, selvitysten laadinta, viranomaisneuvottelut ja keskustelut selvityksistä, vaikutusten arviointi, päätösvalmistelu, sisäinen koordinointi.

Kyseinen asemakaavamuutos on laajuudeltaan keskisuuri asemakaavamuutos. Asemakaavamuutoksen laadinta on työtä, jota ei tehdä kerralla valmiiksi vaan sitä edistetään selvitysten ja suunnitelmien edistyessä. Asemakaavamuutoksen laadintaan tarvittavaa resursseja on vaikea arvioida ennakolta. Tiedossa on, että ko. asemakaavamuutos tarvitsee pohjaksi laadukasta suunnittelua, selvityksiä ja neuvontaa etenkin teknisten verkostojen, liikenteen, liikkumisen ja pysäköinnin, luontoarvojen sekä haastavan maaperän osalta.

Lisäksi kaava tulee normaaliin tapaan suunnitella ilmastovaikutukset huomioiden sekä niin että se täyttää sille asetetut alueidenkäyttölain (AKL) mukaiset sisältövaatimukset (AKL 54 § asemakaavan sisältövaatimukset), jonka mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Ko. lain mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Selvää on, että mikäli kyseinen asemakaavamuutos nostetaan kaavoitusohjelmassa priorisoitaviin hankkeisiin ja asemakaavamuutosta lähdetään edistämään hyväksymiskäsittelyä varten, tulee kaava viemään henkilötyöresursseja muista vireillä olevista ja priorisoitaviksi osoitetuista

kaavoista, kuten esimerkiksi Suomenkielinen alakoulun asemakaava, sekä kaavahankkeista, jotka ovat strategiatasolla nostettu edistettäviksi kaupungin väestötavoite huomioiden (Keskusta-alueen visio, Työväen Akatemian asemakaavamuutos, Kaupungintalon alueen asemakaavamuutos sekä Tammikummun alue).

Todettakoon, että mahdollisen kaavakonsultin hyödyntämisen kyseisen asemakaavan laadinnassa ei nähdä auttavan resurssitarpeita. Kyseisessä asemakaavassa on paljon viranomaisyhteistyötä ja jatkuvaa vuorovaikutusta vaativaa valmistelua. Kaava perustuu vahvasti paikallisiin lähtökohtiin, aiempiin ratkaisuihin sekä kaupungin omiin linjauksiin ja strategioihin. Tämän vuoksi kaavan laatiminen on luontevinta tehdä omana työnä eikä konsulttityönä, jolloin kokonaisuuden hallinta ja tulkinta ovat sujuvampia. Konsultin ohjaaminen voisi muodostua ajallisesti raskaammaksi kuin kaavatyön tekeminen omana työnä, sekä tietenkin aiheuttaisi kustannuksia, joihin ei ole varauduttu vuoden 2026 budjetissa.

#### Yhteenvetona

Ko. asemakaavamuutos on hankekaava, jonka pohjaksi tarvitaan päivitetty ja toteuttamiskelpoinen viitesuunnitelma. Viitesuunnitelman ja asemakaavoituksen tueksi alueelle tulee laatia kattavasti selvityksiä, jotta kaava täyttää sille asetetut alueidenkäyttölain mukaiset sisältövaatimukset.

Kuten kaupunginhallitus päätti yli kymmenen vuotta sitten asemakaavoituksen käynnistämisen yhteydessä, tulee alueen suunnittelussa myös kiinnittää erityistä huomiota alueen luontoarvoihin ja liikennejärjestelyihin sekä suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Hankkeen toteuttamiseen liittyy väistämättä kustannuksia. Asemakaavoituksen edistämistä auttaisi, mikäli hankkeeseen liittyvistä kustannuksista ja niiden mahdollisesta kohdentamisesta sovittaisiin rinnan kaavoituksen edistämisen kanssa. Todettakoon, että hakija on toimittanut kaupungille vuoden alussa alustavan ehdotuksen sopimusehdoiksi, joiden mukaan hankkeen kustannusarvio on 16 miljoonaa euroa, johon tarvitaan kaupungin omavelkainen takaus 8 miljoonalle. Lisäksi arvio perustuu varsin tuettuun maanvuokran ja kaupungin ostamiin käyttövuoroihin. Epäselvää on sisältääkö kustannusarvio nykyisen jäähallin purkamisen sekä edellä mainitut johtojen ja kevyen liikenteen väylän siirrot ja pysäköintialueen laajentamiseen; oletettavaa on kuitenkin, ettei näin ole ainakaan kaikilta osin, jolloin nämä kustannukset voivat jäädä kaupungin vastuulle.

Mikäli jäähallihankkeella on kuitenkin kaupungin kannalta sellaisia etuja, että sitä halutaan edistää, on hankkeen toteutuksen edellytyksenä asemakaavamuutos.

Mikäli jäähallialueen asemakaavamuutoksen laadintaa päätetään jatkaa, tulee kaavoitusohjelman priorisointijärjestelmää muuttaa. Jäähallialueen asemakaavamuutos voitaisiin esimerkiksi nostaa kaavoitusohjelmassa strategiassa mainittujen kaavahankkeiden perään ja kohdan muut vuoden 2026 aikana edistettäväksi priorisoitavien kaavahankkeiden edelle. Priorisointijärjestyksen muutoksella on suoria vaikutuksia asuntotuotantoa tuottavien asemakaavamuutosten etenemisen hidastumiselle. Näitä kaavoitusohjelman asuntotuotantokaavahankkeita, joiden eteneminen hidastuisi priorisointijärjestyksen muuttuessa, ovat mm. Asemanseudun, Bensowinkujan itäpuolen ja Kaunialan asemakaavamuutokset. Edellä mainitun ehdotuksen mukaan kaavoitusohjelman 2026 priorisointilistaus olisi seuraavanlainen:

1. Kaupunkistrategiassa prorisoidut kaavahankkeet:
  - a. Keskusta-alueen visio,
  - b. Työväen Akatemia,
  - c. Kaupungintalon alue,
  - d. Tammikummun alue
  - e. Suomenkielinen alakoulu
2. Muut vuoden 2026 aikana edistettäväksi prorisoidut kaavahankkeet (mm.):
  - a. Jäähallialueen asemakaava
  - b. Asemanseutu
  - c. Eteläinen Heikelintie 5
  - d. Bensowinkujan itäpuoli
  - e. Smedsintie 8
  - f. Kauniala

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää kaupunginvaltuustolle, että jäähallialueen asemakaavamuutoksen laadintaa edistetään ja asemakaavamuutos nostetaan kaavoitusohjelmassa 2026 strategiassa priorisoitujen kaavahankkeiden jälkeen ja muiden vuoden 2026 aikana edistettäväksi priorisoitujen kaavahankkeiden edelle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 04.05.2026

538/10.02.03/2021

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että jäähallialueen asemakaavamuutoksen laadintaa edistetään ja asemakaavamuutos nostetaan kaavoitusohjelmassa 2026 strategiassa priorisoitujen kaavahankkeiden jälkeen ja muiden vuoden 2026 aikana edistettäväksi priorisoitujen kaavahankkeiden edelle.

Päätös: