

Ak 214

# Vanha Turuntie 42 (Jäähallin alue)

Asemakaavan muutos

8. kaupunginosan puistoalue (8-9903-100)

## Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille Grankulla IFK Ishockey rf:n ja Kauniaisten Taitoluisteluklubi ry:n hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 10.6.2015 § 146 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 8.9.2015.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52 02701 Kauniainen

Aicha Löf  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)  
040 563 4076

29.3.2023



**Kauniaisten kaupunki**  
**Grankulla stad**

## Sisällysluettelo

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT</b>                | <b>3</b>  |
| 1.1 Suunnittelualue                                    | 3         |
| 1.2 Suunnittelutilanne                                 | 3         |
| 1.2.1 Maakuntakaava                                    | 3         |
| 1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)             | 4         |
| 1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015          | 4         |
| 1.2.4 Asemakaava                                       | 4         |
| 1.2.5 Rakennusjärjestys                                | 4         |
| 1.2.6 Rakennuskiellot                                  | 5         |
| 1.2.7 Pohjakartta                                      | 5         |
| 1.3 Selvitys alueesta                                  | 5         |
| 1.3.1 Maanomistus                                      | 5         |
| 1.3.2 Rakennettu ympäristö                             | 5         |
| 1.3.3 Luonnonolosuhteet                                | 6         |
| 1.3.4 Suojelukohdeet                                   | 8         |
| 1.3.5 Ympäristön häiriötekijät                         | 8         |
| <b>2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET</b>              | <b>8</b>  |
| <b>3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS</b>                  | <b>9</b>  |
| 3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus                          | 9         |
| 3.2 Mitoitus   | 10        |
| 3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö               | 11        |
| 3.3.1 Maankäyttö                                       | 11        |
| 3.3.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus               | 12        |
| 3.3.2 Kaavan mukainen luonnonympäristö                 | 13        |
| 3.4 Ympäristön häiriötekijät                           | 13        |
| 3.5 Nimistö  | 13        |
| <b>4 ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN PERUSTEET</b>             | <b>13</b> |
| <b>5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET</b>               | <b>13</b> |
| 5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema | 13        |
| 5.2 Luonto   | 14        |
| 5.3 Ilmastovaikutukset                                 | 15        |
| 5.4 Liikenne ja tekninen huolto                        | 15        |
| 5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys               | 15        |
| 5.6 Palvelut   | 15        |
| <b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>                          | <b>16</b> |
| <b>7 SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                          | <b>16</b> |
| 7.1 Suunnittelun vireilletulo                          | 16        |
| 7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma              | 16        |
| 7.3 Suunnittelu  | 16        |
| 7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet              | 16        |

## LIITTEET

|         |                |
|---------|----------------|
| Liite 1 | Asemapiirros   |
| Liite 2 | Alueleikkaus   |
| Liite 3 | Viistoilmakuva |
| Liite 4 | Tonttijako     |
| Liite 5 | Seurantalomake |

**Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä**

Kauniaisten harjoitusjäähallin viitesuunnitelma  
Kauniaisten jäähalli, jätevesiviemärin siirto, alustava selvitys  
Kauniaisten jäähallin ja jalkapallohallin liikenneselvitys  
Pohjatutkimus  
Kauniaisten liito-oravaselvitys  
Liito-oravaselvitys Kauniaisten jäähallin alueen asemakaava-  
muutosta varten

Tengbom Oy, 28.3.2023

Sitowise Oy, 21.3.2023

Sitowise Oy, 11.11.2022

Uudenmaan maarakennussuunnittelu Oy, 12.12.2021

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 21.3.2016

# SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Suunnittelualue

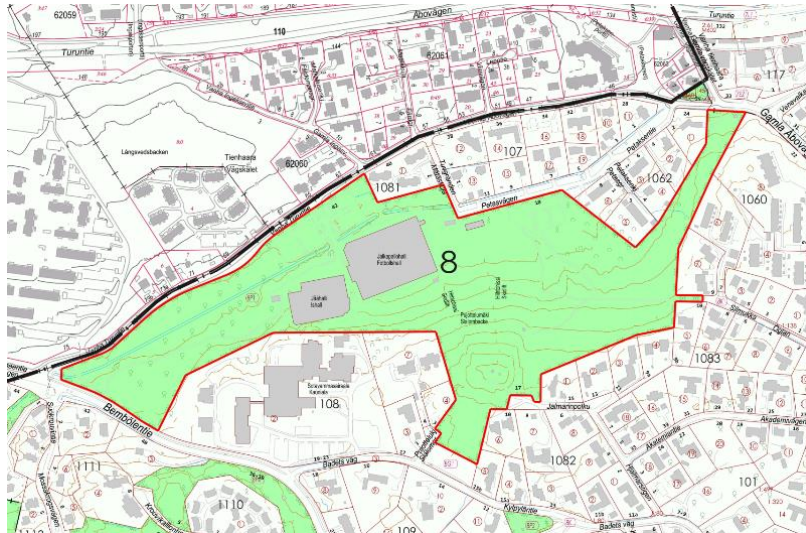
### Kaavan tunnistetiedot

Tunnus: Ak 214

Nimi: Vanha Turuntie 42 (Jäähallin alue)

### Suunnittelualueen rajaus

Suunnittelualue käsittää 8. kaupunginosan puistoalueen (8-9903-100). Alueen pinta-ala on n. 13 ha. Alue on kaupungin omistuksessa.

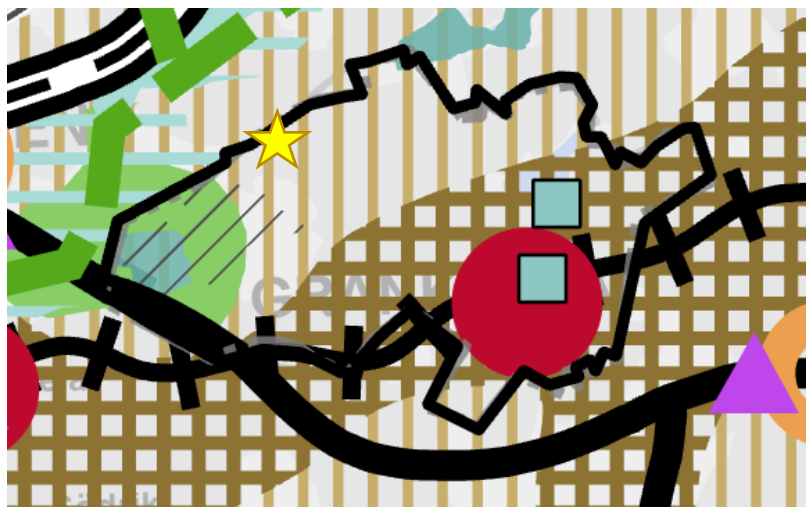


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus kiinteistökartalla.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Maakuntakaava

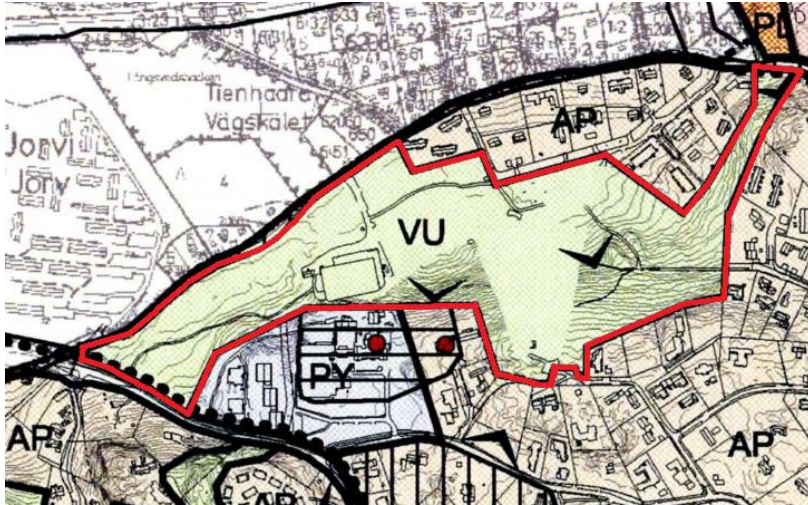
Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Valitusproessin jälkeen Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia.



Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

### 1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

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



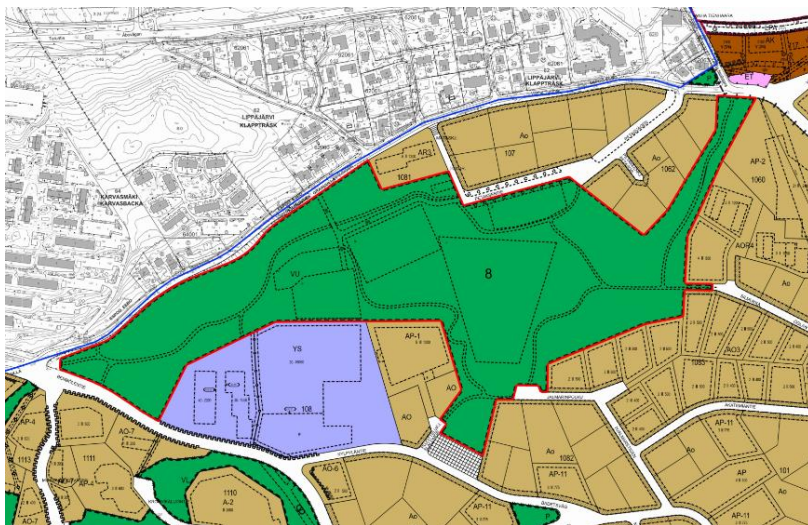
Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2).

### 1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistön tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena. Alueelle on esitetty urheilurakentamista ja viheryhteyksiä.

### 1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 15.2.1985 vahvistama asemakaava (Ak 87), jossa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Jäähallille huoltorakennuksineen 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 välttämätöntä henkilökuntaa varten. VU-alueen suurin sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 4 000 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole autopaikkojen lukumäärää koskevia määräyksiä.



Kuva 4. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

### 1.2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi 10.6.2013 Kauniaisten rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.8.2013.

## 1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 1.3 Selvitys alueesta

### 1.3.1 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan Kauniaisten kaupungin omistuksessa. Alueella sijaitsee jalkapallohallille (ylipainehalli) ja matkapuhelinverkon tukilaitteistolle tarkoitetut yksityisille vuokratut alueet.

### 1.3.2 Rakennettu ympäristö

#### **Maankäyttö**

Asemakaavan muutosalue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Olemassa oleva 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, henkilökunnan asunnoksi tarkoitettu rakennus, kaksi urheilutoimintaa tukevaa rakennusta ja matkapuhelinverkon tukilaitteisto pujottelumäen huipulla. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti. Alueen pysäköintialueet sijoittuvat Vanhan Turuntien ja Petaksentien varteen.

Vanhan Turuntien varrella on sekä Kauniaisten (etelä) että Espoon kaupungin (pohjoinen) puolella pientaloasutusta. Jorvin sairaala ja Espoon uusi sairaala sijaitsevat asemakaavan muutosalueen luoteispuolella. Asemakaavan muutosalue rajautuu eteläiseltä osin Kaunialan sairaalaan ja pientaloasutukseen. Koillispuolella aluetta rajaa Petaksentien ja Mätäskujan pientaloasutus.

#### **Liikenne**

##### Ajoneuvoliikenne

Liikenteellisesti asemakaavan muutosalue tukeutuu Vanhaan Turuntiehen, joka liittyy lännessä Bembölientiehen ja Karvasmäentiehen sekä idässä Vanhan Tienhaaran kautta Turuntiehen. Vanha Turuntie on kokoojkatu, jolla nopeusrajoitus on 30 km/h. Pienempiä aluetta ympäröiviä tonttikatuja ovat Mätäskuja, Petaksentie, Silmukka, Jalmarinpolku ja Pujottelukuja.

##### Pysäköinti

Vanhan Turuntien varrella oleva pysäköintialue (137 paikkaa) palvelee jäähallin lisäksi jalkapallohallin käyttäjiä. Pujottelurinteen käyttäjille on autopaikkoja (60 paikkaa) hiihtokeskuksen rakennusten vieressä, Petaksentien varrelle sijoittuvalla pysäköintialueella. Pyöräpysäköinti on järjestetty nykyisen jäähallirakennuksen katoksen alle ja jalkapallohallin eteen.

##### Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

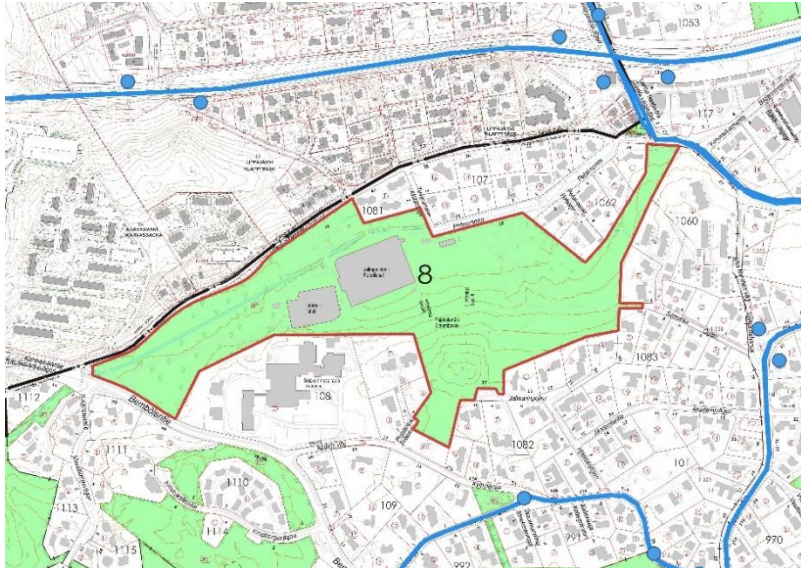
Jäähallin pysäköintialueelta johtaa jalkakäytävä sekä Vanhan Turuntien varteen, että jäähallirakennuksen pihalle. Jalkakäytävä päättyy jäähallin piha-alueen reunaan, eikä jatku rakennuksen sisäänkäynneille. Esteetön sisäänkäynti olemassa olevaan jäähalliin on rakennuksen länsipäädystä ja saavutettavissa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

Metsäalueen poikki kulkeva ulkoilureitti päättyy nykyisin jäähallin takapihalle. Jäähallin edustalla pysäköintialueelta tulevalla jalkakäytävällä sekä ulkoilureitillä on epäjatkuvuuskohta. Alueen uudistuessa reitin jatkuvuutta ja sujuvuutta on parannettava. Reitti jatkuu jäähallin itäpuolella ja jalkapallohallin pohjoislaidalla. Ulkoilureitti haarautuu pujottelurinteen itäpuolella eri suuntiin. Pujottelurinteen itälaitaa sivuaa myös kuntoportaat.

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

#### Julkinen liikenne

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Turuntiellä, Vanhalla Tienhaaralla, Asematiellä ja Kylpyläntiellä. Lähijunat pysähtyvät Kauniaisten rautatieasemalla, joka sijaitsee 3 kilometrin etäisyydellä jäähallista.



Kuva 5. Julkiset liikenneyhteydet (HSL:n linjat ja pysäkit, 2021–2022).

#### Tekninen huolto

Olemassa olevan jäähallin molemmilla sivuilla sijaitsee jätevesiviemärit. Molemmat viemärit tulevat jäähallin alueelle etelästä Kauniaisen sairaalan alueelta jyrkkää rinteä myöten. Viemärit yhtyvät ojan eteläpuolella suurempaan jätevesiviemäriin, josta ne jalkapallohallin pohjoispuolella erkanevat.

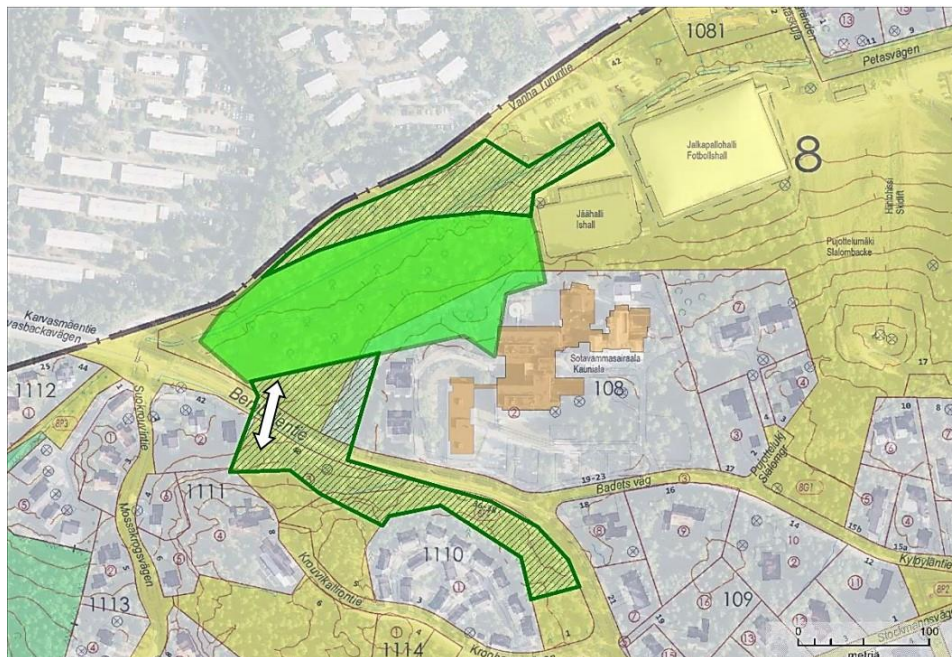
Olemassa olevan jäähallin länsipuolitse kulkeva viemäri on siirrettävä uuden jäähallin sijoittuessa kyseiselle paikalle. Vanhan Turuntien alueella kulkee jätevesiviemäri ja vesijohto. Olemassa olevalle jäähallille vesijohto tulee jalkapallohallin etelälaitaa myöden.

### 1.3.3 Luonnonolosuhteet

Kauniaisiin on laadittu liito-oravaselvitys Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:n toimesta vuonna 2021. Selvityksessä todetaan suunnittelualueen ympäristöstä, että Bembörentien ja jäähallin välissä on kuusikkoinen, kosteapohjainen metsä, jonka läpi laskee leveä oja. Ojan ympäristössä kasvaa mm. tervaleppiä ja koivuja. Alueen eteläpuolisko on kuusivaltaista, lehtomaisen kankaan rinteä, joka rajautuu sairaalan pihamaahan. Puusto on vanhaa, mutta sitä on harvennettu talvella 2013/14. Bembörentien varrelle on jo aiemmin tehty pieni hakkuuaukko. Alueelta on sittemmin korjattu joitakin tuulten kaatamia runkoja. Kuusikkoinen alue jatkuu Bembörentien eteläpuolen rinteeseen, jossa kasvaa myös joitakin järeitä kuusia.

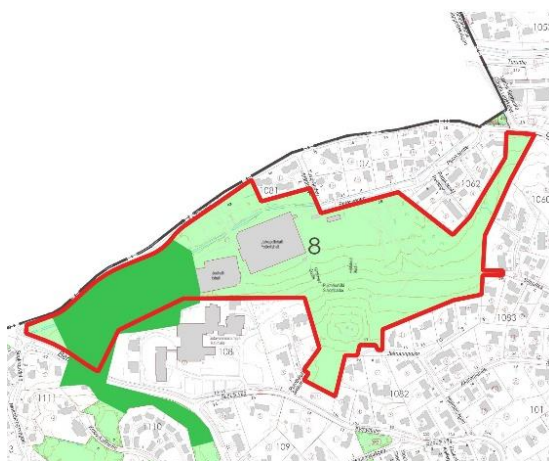
Vuoden 2021 selvityksessä kerrotaan myös aikaisemmista liito-oravatutkimuksista alueella. Kevään 2014 liito-oravainventointi paljasti runsaasti liito-oravan jätöksiä Bembörentien ja jäähallin väliseltä alueelta sekä Bembörentien eteläpuolelta. Liito-oravan käyttämiä puita varmistui kaikkiaan 23. Jätöksiä näkyi myös hakkuutahtien päällä, joten liito-orava ei ollut jättänyt aluetta puuston harvennuksesta huolimatta. Miltei kaikki papanalöydöt tehtiin suurten kuusten tyviltä. Alue tarkistettiin seuraavan kerran keuhällä 2016. Jätöksiä löytyi edelleen

runsaasti, mutta Bembörentien eteläpuolelta vain yhden puun luota. Liito-oravan pesäpaikkaa ei havaittu kumpunkaan keväänä.

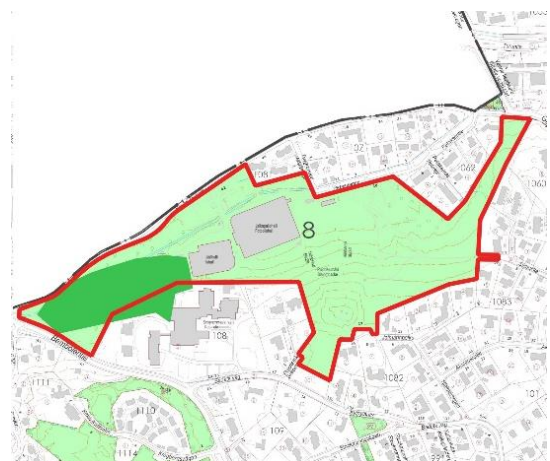


Kuva 6. Kaunialan liito-oravaesiintymä. Vihreällä pohjavärillä ydinalue ja vinoviivituksella muu elinalue. Keväällä 2021 jätöksiä löytyi vain ydinalueelta, aiemmin niitä on näkynyt myös elinalueen muissa osissa. Tien ylitykseen parhaiten soveltuva paikka on nuolen kohdalla. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2021).

Huhtikuussa 2021 liito-oravan papanoita näkyi vain kahden puun luona sairaalan pihamaan lähellä. Vähien jätöslöytöjen perusteella ei voida sanoa, oliko alue edelleen liito-oravan asuttama, vai oliko muualta tullut liito-orava vierailut siellä. Lähimmät asutut liito-oravan ydinalueet olivat keväällä 2021 1–1,5 kilometrin päässä Kaunialan alueesta. Liito-oravan ydinalueeksi on rajattu kahden hehtaarin laajuinen metsäalue, jossa suurin osa jätöslöydöistä on tehty. Sen lisäksi alueella on saman liito-oravan käyttämäksi varmistunutta metsää, josta lähes kaikki papanalöydöt ovat keväältä 2014.

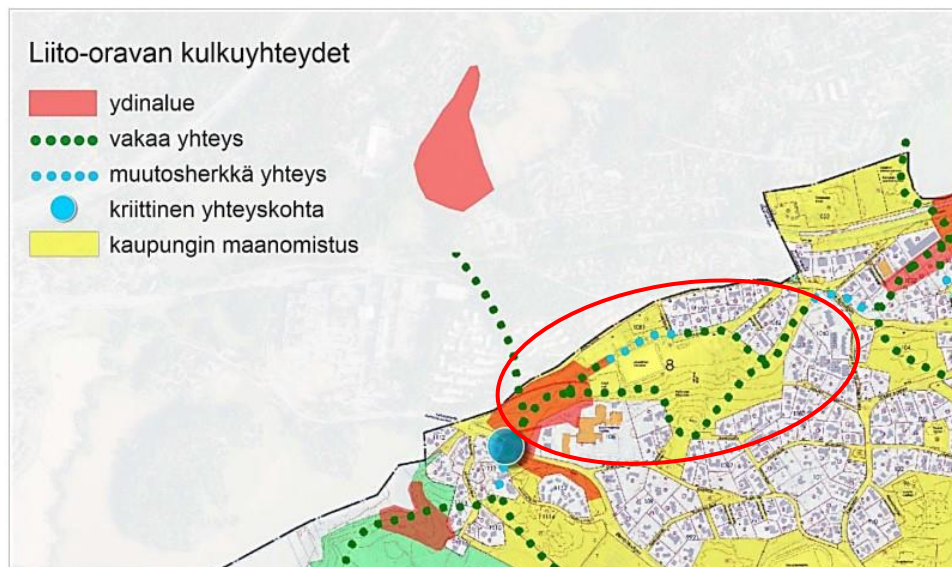


Kuva 7. Liito-oravan ydinalue 2014.



Kuva 8. Liito-oravan ydinalue 2021.





Kuva 9. Liito-oravan ydinalueet ja kulkuyhteydet Kauniaisten länsiosassa. Suunnittelualan likimääräinen rajaus punaisella ympyrällä. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2021).

Bembölientien molemmilla puolilla on pieni hakkuuaukko. Tien reunassa on hyväkasvuista puustoa ainoastaan lyhyellä matkalla. Puustoisien yhteyden säilyttäminen tässä kohdin on tärkeää liito-oravan kulkuyhteyksien turvaamiseksi (kuva 6.). Liito-orava pääsee liikkumaan myös Espoon puoleisille metsäalueille jäähallin pohjoispuolelta. Itään päin metsäyhteys on katkonaisempi. Liito-oravan liikkuminen metsälaikkujen ja pihamaiden kautta Lippajärven eteläpuolelle on silti mahdollista.

### 1.3.4 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

### 1.3.5 Ympäristön häiriötekijät

#### Liikenne

Urheilutoiminta on lähivuosina lisääntynyt ja tuottanut lisää liikennettä Vanhan Turuntien varteen. Kauniaisten kaupungin pohjoisrajalle sijoittuvan Vanhan Turuntien liikennemäärä on laskettu kaupungin toimesta lokakuussa 2021. Tuolloin Vanhan Turuntien länsipäässä liikennemäärä on ollut 1334 ajon/vrk (KVL) ja raskaan liikenteen osuus 1,9 %. Vanhan Turuntien itäpäässä (Petaksentien risteykseen rajoittuen) liikennemäärä on ollut 1550 ajon/vrk (KVL) ja raskaan liikenteen osuus 0,3 %.

#### Ilmanlaatu ja melu

Vuoden 2022 meluselvityksen perusteella suunnittelualue ei sijaitse tie- tai raideliikenteen melualueella.

Lentomelun suhteen kaavamuuotosalue ei ole voimassa olevan maakuntakaavan mukaan varsinaista lentomelualueutta (LDEN 55–60 dBA). Kauniainen kuuluu kuitenkin Uusimaa 2050 – kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 mukaan alue ei ole lentomelualueutta (Lden 55 dB), mutta verhoikäry (Lden 50 dB) ylettyy suunnittelualueelle.

## 2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

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

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

Tavoitteena on ollut mahdollistaa toisen jäähallin rakentaminen alueelle. Tavoitteet ovat prosessin aikana tarkentuneet myös koskemaan poikkeamisluvalla rakentuneen jalkapallohallin rakennusoikeuden toteamiselle kaavaan. Kaava-alue on laajentunut luonnosvaiheen jälkeen kattaa koko urheilutoiminnan alueen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen luontoarvoihin ja liikennejärjestelyihin sekä suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

## 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

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. Kaavamuutos mahdollistaa lisäksi poikkeamisluvalla rakentuneen jalkapallohallin rakennusoikeuden toteamisen kaavaan ja mahdolliset laajentumisen tilavaraukset urheilutoimintaa tukeville huolto- ja sosiaalityöille.

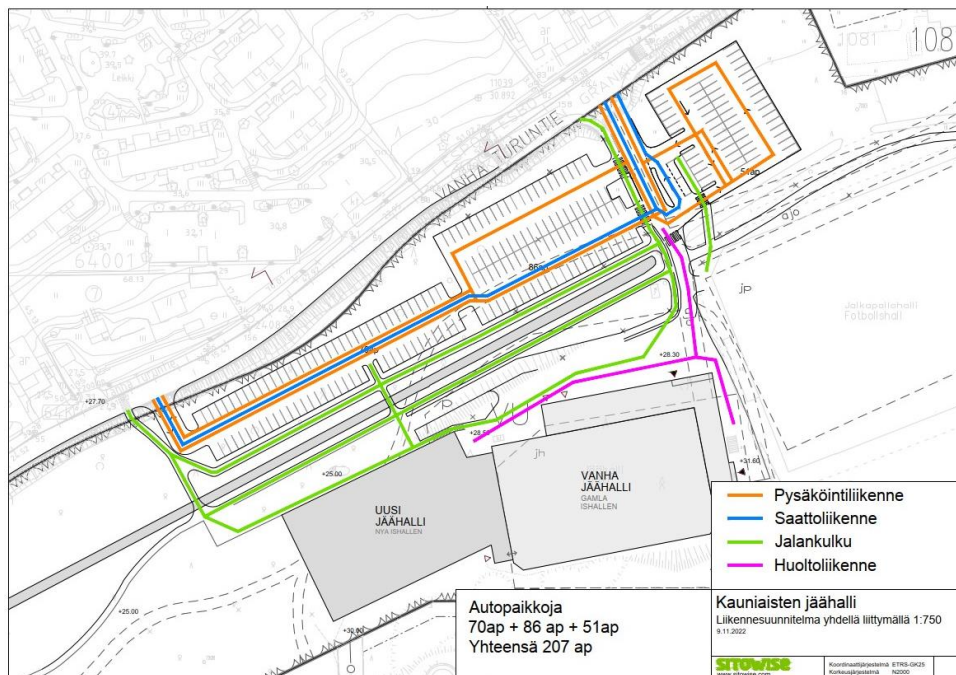
Asemakaavan muutos vastaa maakuntakaavallisia tavoitteita maankäytön kehittämisestä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä tehostamalla ja kehittämällä nykyistä aluetta.

#### **Ajoneuvoliikenne**

Sitowise Oy on tutkinut pysäköintiratkaisuja perustuen pysäköinti- ja saattoliikenteen liikennelaskentaan syksyllä 2022 ja Vanhan Turuntien liikennelaskentoihin vuosilta 2017 ja 2021. Olemassa olevat autopaikat sijoittuvat selkeästi sisääntulojakson varrelle. Selvityksen perusteella autopaikkatarpeen kasvaessa pysäköintialuetta on mahdollista laajentaa länteen päin nykyisen pysäköintialueen jatkeeksi (yht. n. 200 pysäköintipaikkaa). Uuden pysäköintialueen käytettävyyttä on mahdollista parantaa rakentamalla uusi liittymä Vanhalle Turuntielle pysäköintialueen länsipäähän.

Liikennelaskentojen perusteella saattoliikenne on tärkeässä roolissa, sillä saattoliikenteen osuus on noin 50 % kokonaisliikennemäärästä. Riittävät pysähtymisalueet takaavat liikenteen sujuvuuden. Liikenteen sujuvuuden kannalta kahden ajoyhteyden ratkaisua pidetään sujuvampana kuin yhden. Kaksi liittymää Vanhalle Turuntielle parantaa liikenteen sujuvuutta ja erityisesti saattoliikenteen toimivuutta.

Liikenneselvityksen mukaan saattoliikenteen tilaa olisi mahdollista kasvattaa siirtämällä Vanhan Turuntien pysäköintialueen pienemmän puolen sisäänajon sijaintia pohjoisemmaksi tai jaotella sille puolelle menevät ajoyhteydet erikseen sisään- ja ulosajoon. Varsinaisia kapasiteettiongelmia Vanhalle Turuntielle ei liikennelaskentatietojen perusteella ole odotettavissa, mutta yhdellä liittymällä tontin sisäisen liikenteen sujuvuus alkaa kärsiä.



Kuva 10. Liikennesuunnitelma kahdella liittymällä. (Sitowise Oy 2022).

### Piha-alueen jäsentely

Jäähallitoiminnan laajentumisen ja toiminnan monipuolistumisen myötä piha-alueen liikennesuunnitelma on tarkasteltava uudelleen. Jalankulku, saattoliikenne ja huoltoliikenne tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa toisistaan. Toimivan ja turvallisen liikkumisympäristön edellytyksenä on piha-alueen tarkempi suunnittelu, jossa saattoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestelyillä on pääpaino. Jäähallin huoltoliikenne ajoittuu pääosin muun toiminnan ulkopuolelle. Uusi jäähalli on suunniteltu sijoitettavaksi samaan tasoon olemassa olevan jäähallin kanssa.

Vanhan Turuntien varrelta sekä pysäköintialueelta on asemapiirroksen mukaan osoitettu kevyen liikenteen yhteydet ulkoilupuolelle ja edelleen jäähallien piha-alueille. Pysäköintialueen ja rakennusten välille tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet. Huoltoliikenteen risteämistä jalankulkureittien kanssa on vältettävä.

## 3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 129 642 m<sup>2</sup> eli noin 13 ha. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) pinta-ala on 35 710 m<sup>2</sup>, lähivirkistysalueen (VL) pinta-ala on 17 469 m<sup>2</sup> ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) pinta-ala on 76 463 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 talusrakennukselle 30 k-m<sup>2</sup>.

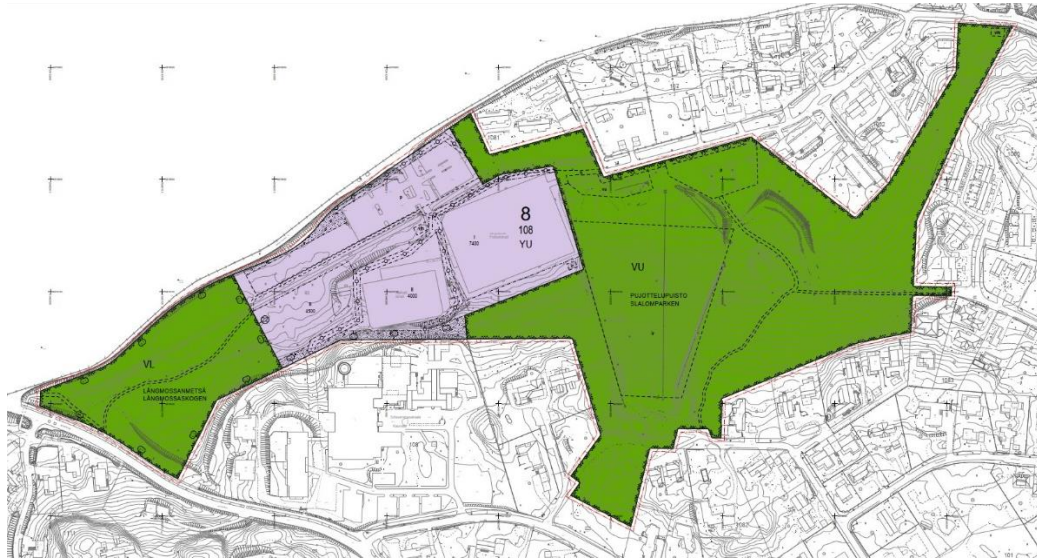
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) on osoitettu ohjeellinen rakennusala (vu), jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia ja rakennelmia enintään 600 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta  $e=0.01$ .

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).

### 3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 3.3.1 Maankäyttö



Kuva 11. Kaavakartta, ehdotusvaihe.

#### **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.

Jalkapallohallin kaakkoisnurkalle on osoitettu ohjeellinen rakennusala (tr), jolle saa sijoittaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen. 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 yhtäaikaiseen 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.

Korttelialueen keskelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala muuntamo varten (vm).

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 latvusyhteys 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>. Rakennusallalla 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.

### **3.3.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus**

Uudenmaan maarakennussuunnittelu Oy on laatinut kaavamuutosalueelle pohjatutkimuksen vuonna 2021, jonka tarkoituksena on selvittää suunnitellun jäähallin perustamisolosuhteet.

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. Täytemaaperäkerroksen 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.

Alue ei kuulu tärkeään pohjavesialueeseen. Pohjavedenpinnasta ei saatu tarkkaa havaintoa. Alueen alaosassa olevan puron vedenpinta tutkimushetkellä oli tasossa +23.6 m. Ylempänä

rinteessä vettä liikkuu esiintyessään lähinnä kallion yläpuolisessa hiekkakerroksessa. Maaperä soveltuu hulevesien imeyttämiseen rakennusalueen yläosassa. Rakennus ehdotetaan perustettavaksi tukipaalujen varaan.

Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus.

### 3.3.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaava-alueella liito-oravien ydinalue ja reitit on huomioitu suojeltavalla alueen osalla (s-1) koko lähivirkistysalueella (VL) jatkuen myös urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YU). Liito-oravan ydinalue loppuu nykyisen jäähallin länsipuolelle, mutta suojeltavaa aluetta on jatkettu vielä itään päin varmistamaan kulkuyhteys jäähallin eteläpuolelta. Puustoisien yhteyden varmistamiseksi on kaavaan määrätty istutettava alue, joka tulee säilyttää puustoisena.

### 3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä.

### 3.5 Nimistö

Jäähallien ja jalkapallohallin itäpuolella oleva urheilualue nimetään Pujottelupuisto (Slalomparken) Suomen vanhimman pujottelurinteen ja aiempien nimisuunnitelmien mukaisesti. Hallien 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.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN PERUSTEET

Rakentamisella kehitetään aluetta ja koko Kauniaisten urheilutoimintaa. Asemakaava luo edellytykset kauniaislaisille harrastaa omassa kaupungissaan. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toisen jäähallin rakentaminen, jotta nykyinen jääurheilutoiminta lisääntyneen käyttäjämäärän vuoksi pystyy toimimaan ja kehittymään.

Kaavamuutos mahdollistaa poikkeamisluvalla rakentuneen jalkapallohallin rakennusoikeuden toteamisen kaavaan. Jalkapallohallin pysyttäminen ja asemakaavaan tuominen on nähty tarpeelliseksi ympärivuotisen harrastamisen jatkuvuuden vuoksi. Kaavassa on huomioitu lisäksi mahdolliset laajentumisen tilavaraukset urheilutoimintaa tukeville huolto- ja sosiaalityöille.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu kuuluvaksi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen.

## 5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

### 5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

Yhdyskuntarakenne tiivistyy. Uusi jäähalli sijoittuu olemassa olevan jäähallin ja jalkapallohallin jatkoksi ja jatkaa täten saman tyyppistä rakennusmassaa.

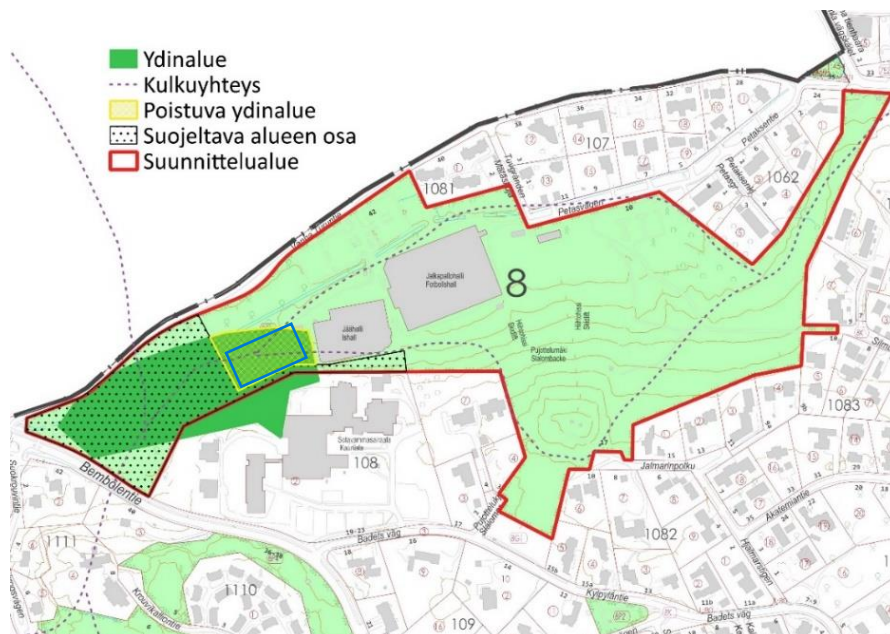
Kaavan mukainen rakentaminen vähentää alueen puustoa ja virkistysalue pienenee. Maisemallisesti alue muuttuu uuden jäähallin ja pysäköintialueen laajennettua nykyisin puustoiselle alueelle. Pyöräilyyn kiinnitetään huomiota tuomalla lisää pyöräpaikkoja alueelle. Ulkoilureitin yhtenäisyys ja turvallisuus paranevat reitin siirryttyä jäähallin piha-alueen kohdalla ojan varteen. Mahdolliset kohtaamiset huoltoliikenteen kanssa pienenevät.

## 5.2 Luonto

Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa viheralueiden pinta-ala asemakaava-alueella pienenee.

Kaavan ollessa luonnosvaiheessa vuonna 2016 on Enviro Oy:n toimesta laadittu liito-oravaselvitys Kauniaisten jäähallin alueen asemakaavamuutosta varten. Selvityksessä todetaan, jäähallin alueelta on liito-oravalle sopiva metsäyhteys lounaaseen Kasavuoren suuntaan ja pohjoiseen Espoon Karvasmäen asuinkortteleiden välistä metsikköä pitkin. 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. Selvitysten tulosten perusteella ei voida arvioida, säilyvätkö liito-oravan elinmahdollisuudet alueella. Ongelmaksi saattaa muodostua uuden jäähallin ja Kaunialan rakennusten väliin jäävän metsäalueen kapeus. 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.

Asemakaavan muutoksessa osa liito-oravan ydinaluetta jää urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YU). Tämä aiheuttaa liito-oravan ydinalueen pienenemistä.



Kuva 12. Liito-oravan ydinalueen pieneneminen. Uuden jäähallin likimääräinen rajaus esitetty kuvassa sinisellä suorakulmiolla.

Jäähallien länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan alueen osa, jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Eteläinen alue toimii liito-oravan kulkuyhteytenä itään. Uudella suojeltavalla alueen osalla turvataan liito-oravien mahdollisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä kulkuyhteyksiä. Puunkaato ja maisemaa muuttava maanrakennustyö muuttuu luvanvaraiseksi.

### 5.3 Ilmastovaikutukset

Asemakaavan muutos johtaa rakentamisen ja pysäköinnin laajentamisen vuoksi osittaiseen puuston poistamiseen täten heikentäen hiilinielua. Puiden kaato ja näihin verrattavat toimenpiteet on kaavaratkaisussa kuitenkin määrätty luvanvaraisiksi lähivirkistysalueella s-1-merkinnän myötä. Lisäksi urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle määrätään istutettavaa aluetta. Edellä mainitut määräykset tukevat osaltaan hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaamista.

Kaavaratkaisu hyödyntää pääosin olemassa olevaa infrastruktuuria. Kestävien liikkumismuotojen valintaan ohjataan lisäämällä kaavamääräyksiin polkupyöräpaikkoja ja huomioimalla alueen läpi kulkevan ulkoilureitin pysyvyys ja toimivuus.

### 5.4 Liikenne ja tekninen huolto

#### Ajoneuvoliikenne

Vanhan Turuntien liikenne koostuu katujakson asukkaista, lähialueen asukkaista, sekä alueen liikuntapalveluiden käyttäjistä. Käyttäjämäärän lisäys ja saattoliikenteen määrän kasvu tuovat lisää liikennettä alueelle. Uuden jäähallin tuottama liikenteellinen vaikutus Vanhalla Turuntiellä on melko vähäinen kokonaisliikennemäärä huomioiden.

Liikennemäärää suurempi merkitys on alueen liikenneturvallisuuden huomioimisessa. Kaavan luonnosvaiheen jälkeen on Vanhalla Turuntiellä tehty parannuksia, mm. ajonopeutta on laskettu ja uusi yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä on lisätty.

YU-korttelialueelle suunniteltu uusi liittymä helpottaa sekä pysäköintiin suuntautuvaa liikennettä, että saattoliikennettä. Uudella tonttiliittymällä ei ole heikentävää vaikutusta Vanhan Turuntien liikenteen sujuvuuteen. Liittymäpaikka tulee tutkia tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä.

#### 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.

#### Tekninen huolto

Uuden jäähallin rakentaminen olemassa olevan jäähallin viereen edellyttää, että olemassa olevan jäähallin länsisivulla kulkeva jätevesiviemäri siirretään. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on jätevesiviemäriin siirtoa alustavasti tutkittu yleissuunnitelmatasoisena (Sitowise Oy, 2023). Suunnitelman mukaan on jätevesiviemäriin siirto mahdollista toteuttaa jäähallien väliin. Uusi linjaus on asemakaavan luonnosvaiheen linjausta parempi ja tarkoituksenmukaisempi.

### 5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

Alueen urheilupalvelut ja palvelutaso paranevat, kun alueen toimintoja laajennetaan. Jää- ja jalkapallohallit sijaitsevat omana massanaan virkistysalueiden keskellä. Virkistysmahdollisuudet eivät merkittävästi vähene.

Asemakaavan muutoksesta ei synny merkittäviä häiriöitä lähiympäristön asutukselle. Liikenteellisesti jää- ja jalkapallohallit ovat hyvin saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä. Myös kevyen liikenteen väylät johtavat alueelle.

### 5.6 Palvelut

Kaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon.



## 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 (korkeusasemat, ajoreitit, mahdollinen pysäköinti, jalankulun reitit ja istutukset).

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Kauniaisten kaupunki.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

## 7 SUUNNITTELUN VAIHEET

### 7.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Grankulla IFK Ishockey rf:n ja Kauniaisten Taitoluisteluklubin ry:n hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 10.6.2015 § 146 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Kaava on kuulutettu vireille 8.9.2015.

### 7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 8.9.2015.

### 7.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Aicha Löf. Jäähallihankkeen esisuunnittelusta on vastannut Tengbom Oy.

### 7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

#### **Vireilletulo**

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu 8.9.2015 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

#### **Viranomaisyhteistyö**

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

#### **Asemakaavan muutosluonnos**

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessaan 25.10.2016 § 94 ja päätti asettaa luonnoksen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Yhdyskuntalautakunnan kokouksen jälkeen nähtäville asetettavaan aineistoon on tehty teknisiä korjauksia sekä täydennetty kaavaselostusta.

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

HSY totesi lausunnossaan, mm. että johtosiirrot tulee suunnitella, toteuttaa ja hyväksyttää yhteistyössä HSY:n vesihuollon kanssa. Johtovarasalueet täytyy esittää kartalla ja niiden tulee olla vähintään 6 metriä leveitä. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) totesi lausunnossaan, että kaavaratkaisu ei hävitä tai heikennä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä, kun jäähallin eteläpuoleisen rinteiden puustoinen kulkuyhteys turvataan myös rakentamisaikana ja se säilytetään mahdollisimman leveänä. VL-alueen metsää on syytä kehittää

liito-oraville soveliaammaksi säästämällä myös pienempiä puita ja pensaita ja pidättäytymällä hakkuista.

Espoon kaupunkitekniikka on pyytänyt lausunnossaan tarkistamaan rajauksen liito-oravan ydinaluemääritelmän mukaisesti sekä huomioimaan kadun luiskien ulottumat. Vanhan Turuntien hulevedet on tarkoitus purkaa maastoon puolirummuilla, mikä on huomioitava pysäköintialueen ja kadun välisen alueen kuivatuksessa.

Rakennuslautakunta ja liikuntalautakunta puoltavat asemakaavan muutosluonnosta esitetyn mukaisesti. Rakennuslautakunta lisäksi toivoo, että parkkipaikkojen riittävyys vielä varmistetaan.

Asukkaiden jättämissä mielipiteissä otettiin kantaa lisääntyneeseen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen, asumisviihtyvyyteen, jäähallin sijaintiin ja liito-oravien elinmahdollisuuksiin.

Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

### **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 suunniteltu rakennettavaksi erikseen, jonka vuoksi uusi selvitys jätevesiviemärin siirrosta on ollut tarpeen.

Uuden viitesuunnitelman, rakentuneen jalkapallohallin, laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella 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 mahdollinen laajentumisen tilavaraus rakennusoikeuksineen urheilutoimintaa tukeville huolto- ja sosiaalituloille. 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.

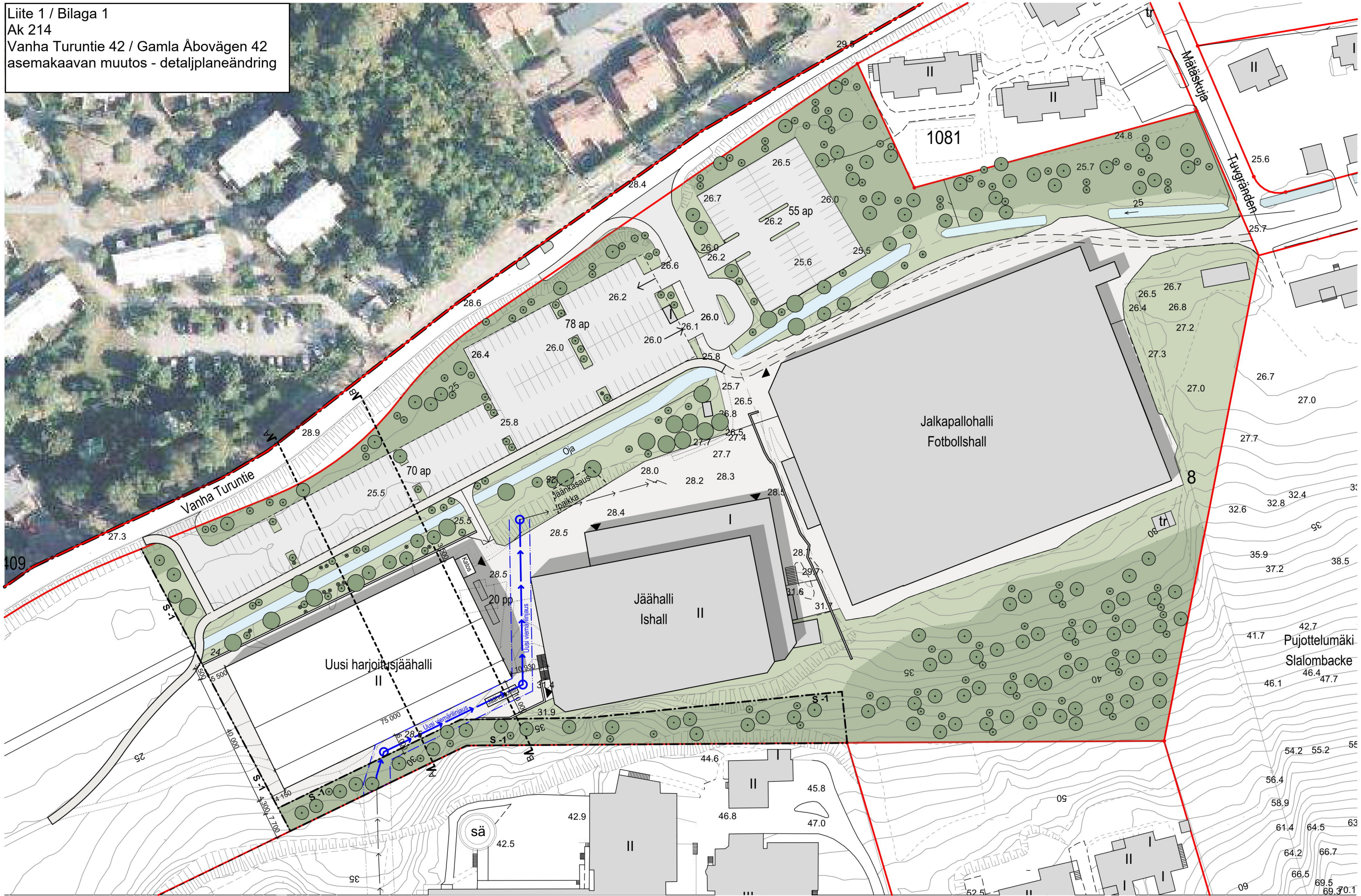
Kaavaehdotukseen on sisällytetty sitova tonttijako (asemakaavaselostuksen liitteenä), jolla muodostuu 8. kaupunginosan korttelin 108 tontti 22.

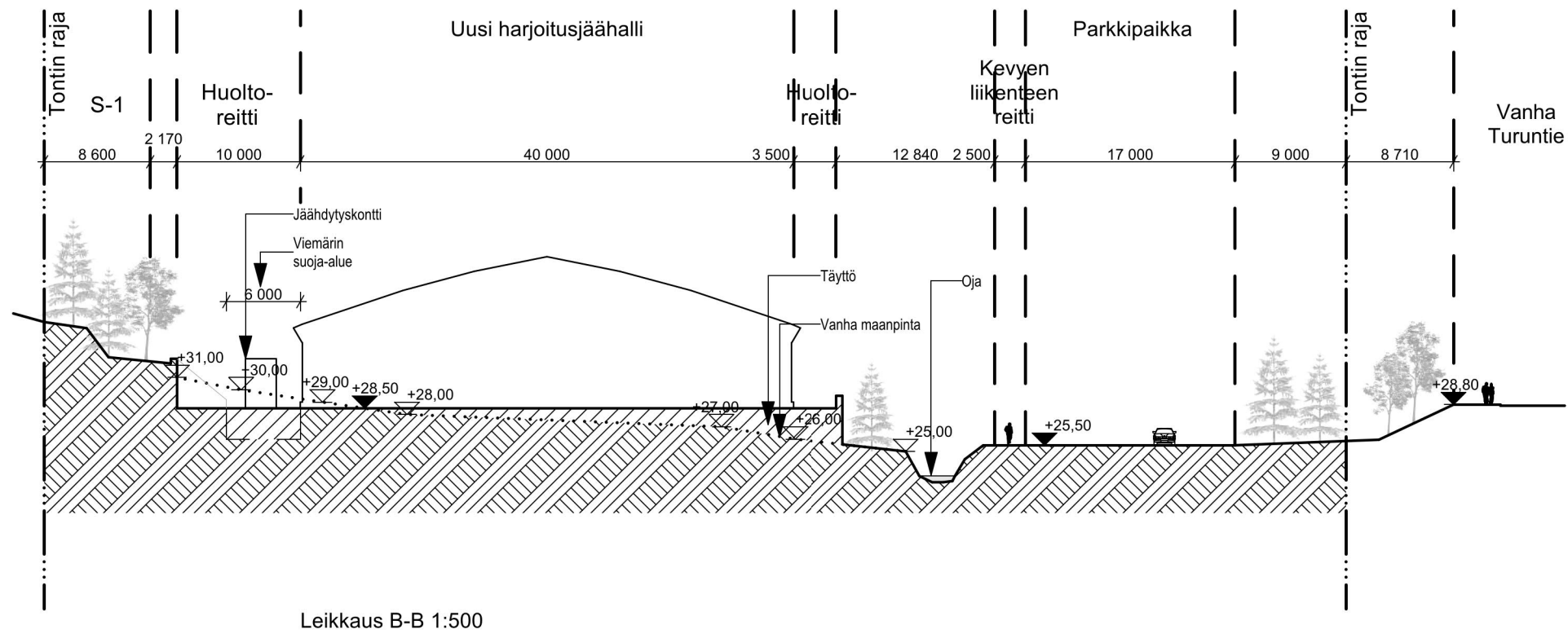
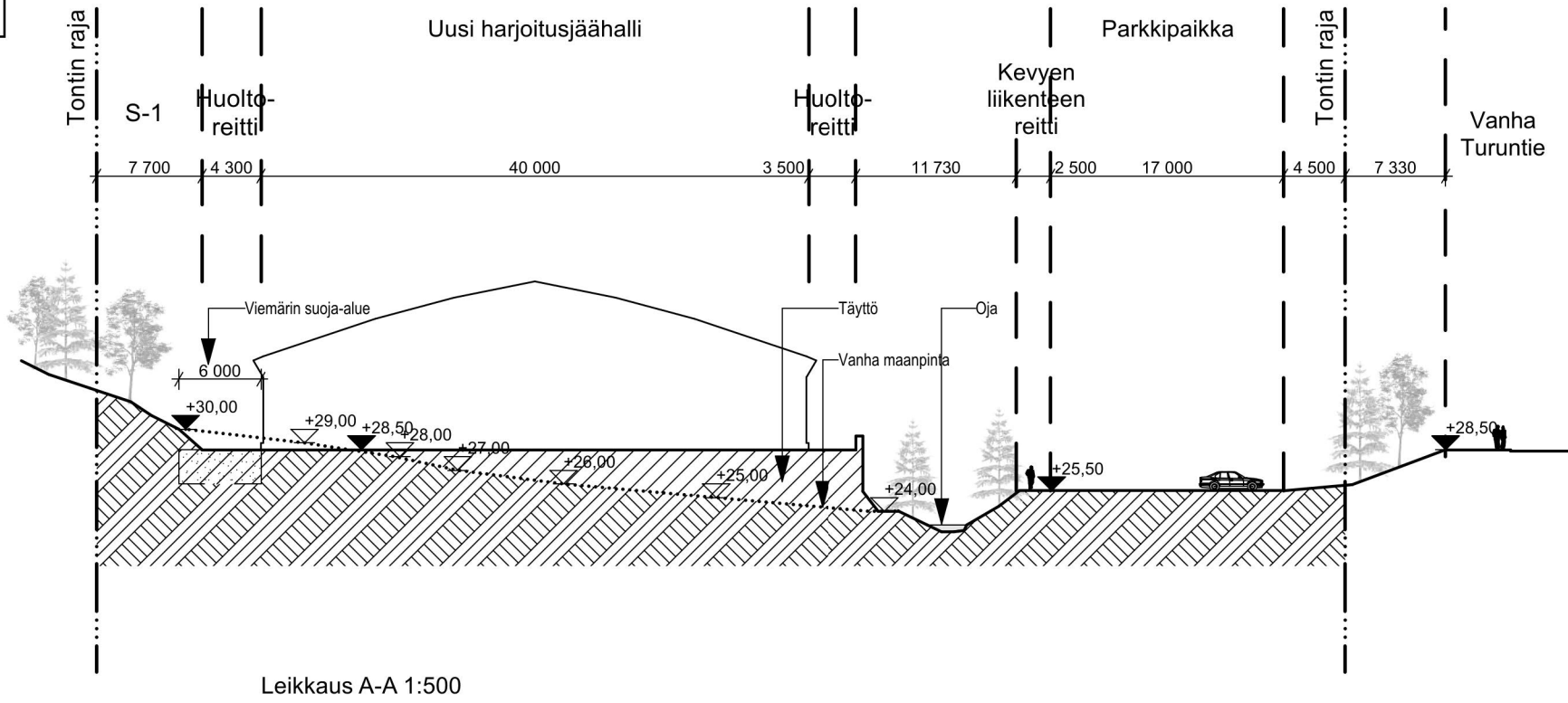
Kauniaisissa 29.3.2023

Aicha Löf  
maankäyttöinsinööri

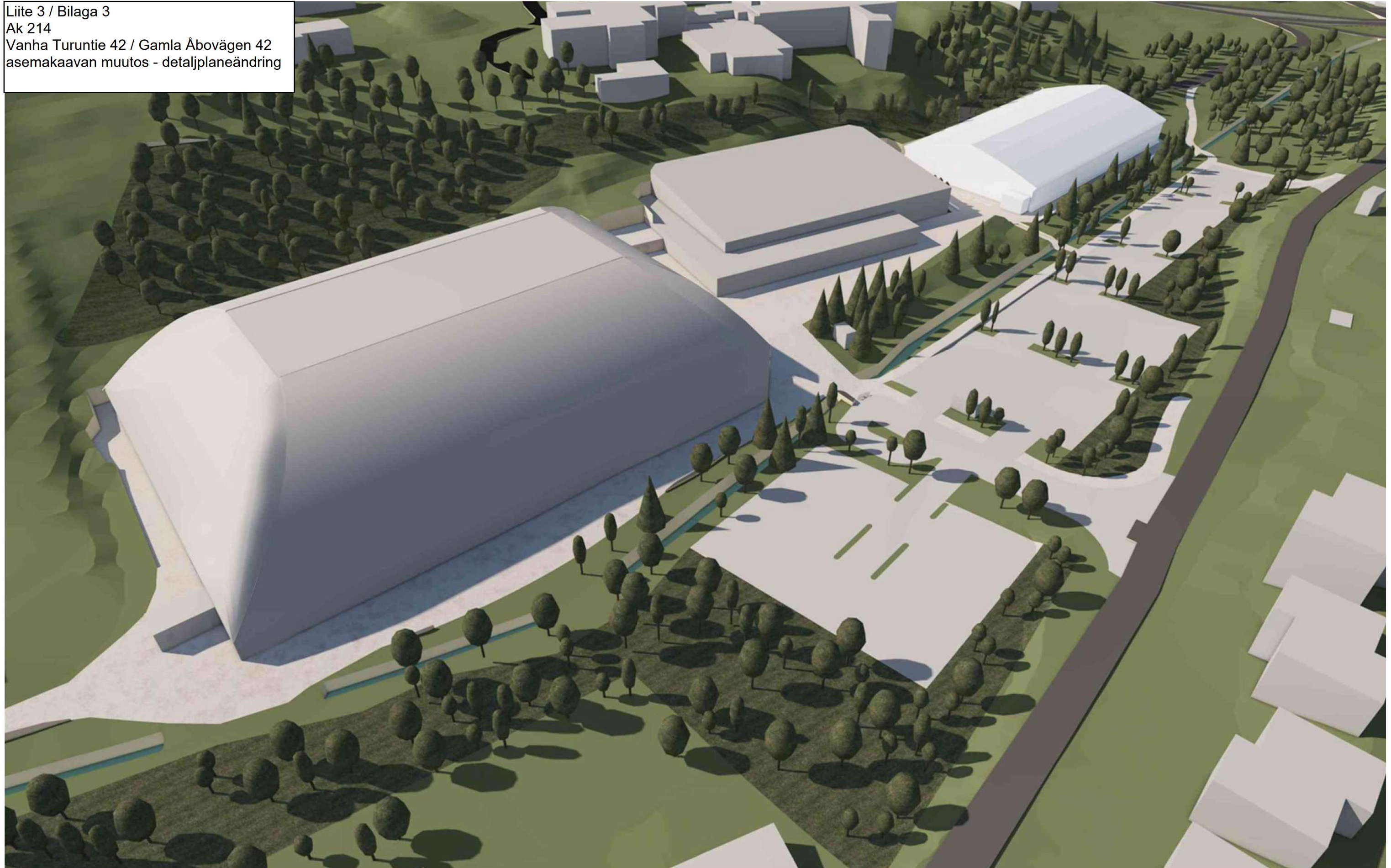
Minna Penttinen  
maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1  
 Ak 214  
 Vanha Turuntie 42 / Gamla Åbovägen 42  
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring





Liite 3 / Bilaga 3  
Ak 214  
Vanha Turuntie 42 / Gamla Åbovägen 42  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



Näkymä idästä



TENGBOM OY

Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI  
Tel +358 291 705 880 www.tengbom.fi

1083-01 Kauniaisten harjoitusjäähalli  
Viistoilmakuva  
28.03.2023

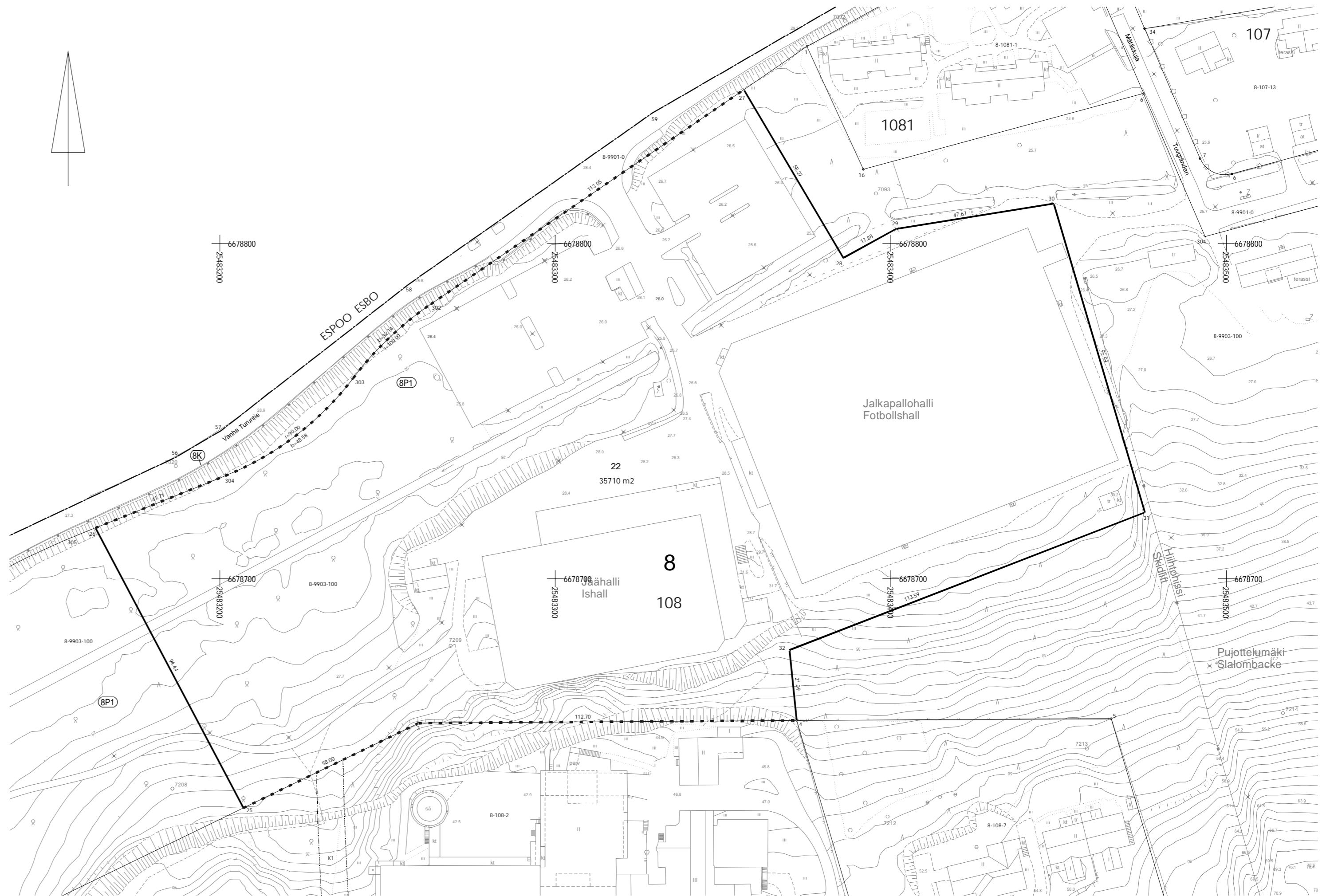
|   |           |                   |  |                              |
|---|-----------|-------------------|--|------------------------------|
| TONTTIJAKO<br>TOMTINDELNING   |           | ETRS-GK25 / N2000 |  | KAUNIAINEN<br>GRANKULLA      |
| Asemakaavan muutos hyväksytty<br>Ändring av detaljplanen godkändes  |           | Ak 214            | 1:1000   |                              |
| Edellinen tonttijako<br>Föregående tomtindelning  |           |                   |  | tj-nro<br>ti-nr 235008010805 |
| Pohjakartta hyväksytty<br>Baskartan godkändes   |           | 23.3.2023         | Kiinteistöinsinööri<br>Fastighetsingenjör      | kaup.osa<br>stadsdel 8       |
|   |           |                   | Johanna Määttä                                 | kortteli<br>kvarter 108      |
| Tonttijakokartta laadittu<br>Tomtindelningens kartan<br>uppgjordes  |           | 23.3.2023         | Maankäyttöinsinööri<br>Markanvändningsingenjör | tontit<br>tomter 22          |
|   |           |                   | Nina Forsberg                                  | tj-kartta<br>ti-karta 108/05 |
| Lask. NF  | Piirt. NF | Tark. AL          |  |                              |
| Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä<br>Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen |           |                   |  |                              |

TONTINMUODOSTUS  
TOMTBILDNING

| Tontti<br>Tomt | P-ala<br>Areal | Osap-ala<br>Delareal | Kiinteistö/M-ala<br>Fastighet/Outbr. område |
|----------------|----------------|----------------------|---|
| 008 0108 0022  | 35710          | 35710                | 008 9903 0100                               |

KOORDINAATTILUETTELO  
KOORDINATFÖRTECKNING

| N:O/NR | N           | E            |
|--------|-------------|--------------|
| 3      | 6678656.944 | 25483259.225 |
| 4      | 6678657.776 | 25483371.918 |
| 25     | 6678631.642 | 25483207.035 |
| 26     | 6678715.132 | 25483162.900 |
| 27     | 6678845.785 | 25483356.169 |
| 28     | 6678795.633 | 25483385.842 |
| 29     | 6678804.276 | 25483401.490 |
| 30     | 6678811.834 | 25483448.554 |
| 31     | 6678719.765 | 25483475.711 |
| 32     | 6678678.756 | 25483369.779 |
| 302    | 6678781.896 | 25483262.907 |
| 303    | 6678759.817 | 25483239.739 |
| 304    | 6678730.691 | 25483201.598 |



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                   |                                      |            |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 235 Kauniainen                    | Täyttämispvm                         | 27.03.2023 |
| Kaavan nimi                         | Vanha Turuntie 42, Jäähallin alue |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                                   | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                                   | Vireilletulosta ilm. pvm             | 08.09.2015 |
| Hyväksymispykälä                    |                                   | Kunnan kaavatunnus                   | Ak 214     |
| Generoitu kaavatunnus               |                                   | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 12,9642                           | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 12,9642    |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                   |                                      |            |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b> | <b>12,9642</b> | <b>100,0</b>  | <b>16530</b>                  | <b>0,13</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>16530</b>                            |
| A yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä      | 3,5710         | 27,5          | 15930                         | 0,45          | 3,5710                    | 15930                                   |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä      | 9,3932         | 72,5          | 600                           | 0,01          | -3,5710                   | 600                                     |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |   |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        |                       |                     |                                |                        |

## Alamerkinnt

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>12,9642</b>    | <b>100,0</b>     | <b>16530</b>                     | <b>0,13</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>16530</b>                               |
| A yhteensä        |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| P yhteensä        |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>Y yhteensä</b> | <b>3,5710</b>     | <b>27,5</b>      | <b>15930</b>                     | <b>0,45</b>      | <b>3,5710</b>                | <b>15930</b>                               |
| YU                | 3,5710            | 100,0            | 15930                            | 0,45             | 3,5710                       | 15930                                      |
| C yhteensä        |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| K yhteensä        |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| T yhteensä        |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>V yhteensä</b> | <b>9,3932</b>     | <b>72,5</b>      | <b>600</b>                       | <b>0,01</b>      | <b>-3,5710</b>               | <b>600</b>                                 |
| VL                | 1,7469            | 18,6             |                                  |                  | 1,7469                       |  |
| VU                | 7,6463            | 81,4             | 600                              | 0,01             | -5,3179                      | 600  |
| R yhteensä        |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| L yhteensä        |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| E yhteensä        |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| S yhteensä        |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| M yhteensä        |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| W yhteensä        |                   |                  |                                  |                  |                              |  |