

Yhdyskuntalautakunta	§ 76	18.08.2015
Kaupunginhallitus	§ 175	03.09.2015
Yhdyskuntalautakunta	§ 3	17.01.2017

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Ymmersta, 160103 (Espoon kaupunki)

372/10.02.03/2015

YLK 18.08.2015 § 76

Lisätiedot:

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

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on varannut mahdollisuuden antaa lausunto Ymmersta, alue 160103 (Freedom Fund -liikuntahalli) asemakaavan muutoksen valmisteluaineisosta 15.9.2015 mennessä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Freedom Fund liikuntahallin toiminnan kehittäminen nostamalla korttelialueen rakennusoikeutta ja laajentamalla korttelialuetta koilliseen puolelle.

Kaavaan liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kokonaisuudessaan nähtävissä osoitteessa:  
[http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen\\_ ja\\_ ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituskohteet/VanhaEspoo/Ymmersta\\_liikuntahallin\\_laajennus160103](http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ ja_ ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituskohteet/VanhaEspoo/Ymmersta_liikuntahallin_laajennus160103).

#### Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto

Suunnittelualue sijaitsee Espoon Sepänkylässä osoitteessa Ristihaantie 2. Suunnittelualue käsittää korttelin 55048 tontin 1 sekä osan asemakaavan mukaisesta puistoalueesta VP-1 (tila 420-3-33). Varsinaisen kaavanmuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on urheilurakennusten korttelialuetta (KU) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4000 km<sup>2</sup> kahteen (II) kerrokseen.

Tontin ja asemakaavan mukaisen puistoalueen omistaa Kauniaisten kaupunki. Kaupunki on vuokrannut tontin Freedom Fund arenalle, joka omistaa liikuntahallirakennuksen. Kaupunki on hakenut kaavamuutosta 30.9.2014 päivätyllä kaavamuutoshakemuksella. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen urheiluhallitoiminnan kehittämistarpeiden toteuttaminen laajentamalla tonttia ja nostamalla rakennusoikeutta. Hallin käyttöaste on tällä hetkellä korkea, jolloin nykyinen tilakapasiteetti alkaa olla ahdas hallin käyttäjille.

Alustavien suunnitelmien mukaan tonttia laajennetaan rakennuksen suuntaisesti koilliseen puolelle, jotta rakennuksen laajennuksen myötä tarvittavat autopaikat saadaan sovitettua kokonaisuuteen. Liikuntahallirakennusta laajennetaan koilliseen ja lounaseen. Tarkoituksena on rakentaa kolme tenniskenttää lisää, laajentaa kuntosali-, pukeutumis- ja suihkutiloja sekä kahvilatilaa.

Lisäksi suunnitelmien mukaan on tarkoitus korottaa liikuntahallirakennusta nykyisestä kahdesta kerroksesta neljään kerrokseen. Rakennuksen korkeus säilyy muutoin samana lukuun ottamatta neljättä kerrosta, joka sijaitsee rakennuksen pohjoisreunalla. Muuten katolle on tarkoitus sijoittaa kolme tai viisi ulkotenniskenttää. Alustava asemapiirros ja havainnekuvat ovat **liitteenä 1**.

#### Kauniaisten kaupungin lausunto

Asemakaavan muutos on valmisteltu haetun sekä myöhemmin käytyjen neuvottelujen mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu huolellisesti ja selkeästi. Hanke on liikenteellisesti edullisella paikalla ja tukee alueen kehitystä sekä palvelee käyttäjiä seudullisella laajuudella.

Valmisteluaineistossa on todettu asemakaavan muutoksen saattavan edellyttää maankäyttösopimuksen tai muun toteuttamissopimuksen laatimista. Kauniaisten kaupungin lähtökohtana asemakaavan muutosta haettaessa on ollut, että asemakaavan toteuttaminen ei saa edellyttää maankäyttö- tai kunnallisteknisiä sopimuskorvauksia, koska kyseessä on vuokratontti. Tällöin mahdollisten sopimuskorvausten maksaminen ei ole kaupungin etujen mukaista. Asiasta on keskusteltu Espoon kaupungin ja hallirakennuksen omistajan kanssa.

YTJ:

Lautakunta esittää KH:lle, että KH esittää Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselle edellä esitetyn mukaisen lausunnon Ymmersta, alue 160103, asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta.

Aikataulusyistä lautakunta ehdottaa KH:lle, että pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan välittömästi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 03.09.2015 § 175

Koska kaupungin lausunto voidaan antaa tarkastamattoman pöytäkirjan mukaisena, asiaa ei ole tarpeen tarkastaa kokouksessa.

KJ:

KH päättää esittää Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselle seuraavan lausunnon antamista Ymmersta, alue 160103, asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta:

Asemakaavan muutos on valmisteltu haetun sekä myöhemmin käytyjen neuvottelujen mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu huolellisesti ja selkeästi. Hanke on liikenteellisesti edullisella paikalla ja tukee alueen kehitystä sekä palvelee käyttäjiä seudullisella laajuudella.

Valmisteluaineistossa on todettu asemakaavan muutoksen saattavan edellyttää maankäyttösopimuksen tai muun toteuttamissopimuksen laatimista. Kauniaisten kaupungin lähtökohtana asemakaavan muutosta haettaessa

on ollut, että asemakaavan toteuttaminen ei saa edellyttää maankäyttö- tai kunnallisteknisiä sopimuskorvauksia, koska kyseessä on vuokratontti. Tällöin mahdollisten sopimuskorvausten maksaminen ei ole kaupungin etujen mukaista. Asiasta on keskusteltu Espoon kaupungin ja hallirakennuksen omistajan kanssa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLK 17.01.2017 § 3

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 09 5056 202  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on pyytänyt lausuntoa Ymmersta Sepänkylä, alue 160103 (Freedom Fund -liikuntahalli) asemakaavan muutosehdotuksesta 19.1.2017 mennessä. Kauniaisten kokousaikataulun vuoksi lausuntoaikaan on pyydetty lisäaikaa siten, että asia ehditään käsitellä KH:ssa 25.1.2017.

Kaavahankkeeseen liittyvä materiaali on kokonaisuudessaan nähtävillä osoitteessa:

[http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen\\_ ja\\_ ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituskohteet/VanhaEspoo/Ymmersta\\_liikuntahallin\\_laajennus160103/Kaavaehdotus](http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ ja_ ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituskohteet/VanhaEspoo/Ymmersta_liikuntahallin_laajennus160103/Kaavaehdotus).

#### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 55048 tontista 1 sekä osasta Paul Olssonin puistoa muodostuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa urheilutoimintaa tukevia liike- ja kahvilatiloja (YU-1). Alueelle on osoitettu 7200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen siten, että rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 16 metriä. Rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa rakentaa talotekniikan vaatimat tekniset tilat, pysäköintitilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat ja savunpoistokuilut sekä kerrosluvusta välittämättä parvi- ja käytävätiloja. Kaava edellyttää rakennuksesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoista. Korttelialue on tulvariskialuetta, jonka vuoksi kaavassa on määritetty hulevesien viivytystarpeet. Kattopinta-alaa saa hyödyntää viherkattona ja aurinkoenergian tuotantoon.

Korttelin pysäköinti sijoitetaan osin rakennuksen alle sekä osin tontin itälaitaan maantasoon. Maanalaiset rakenteet ovat kuitenkin kielletty maaperäolosuhteiden vuoksi. Autopaikkoja tulee toteuttaa urheilu- ja liikuntapaikkojen osalta vähintään 1ap/150 k-m<sup>2</sup> sekä liiketilojen osalta vähintään 1 ap/40k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kortteliin tulee toteuttaa urheilu- ja liikuntatilojen osalta vähintään 60 polkupyöräpaikkaa (pp) sekä liiketilojen osalta 1 pp/40 k-m<sup>2</sup>. Vaadituista paikoista vähintään puolet tulee toteuttaa runkolukittuina ja katettuina. Ajoneuvoliittymät (2 kpl) kortteliin on osoitettu Ullanmäentieltä, jolloin Ristihaantien liittymä suljetaan. Asemakaavan muutosehdotuksen kartta ja määräykset ovat **liitteenä 2**.

[Kauniaisten kaupungin lausunto kaavaehdotuksesta](#)

Hanke sijoittuu liikenteellisesti edulliselle paikalle palvelen käyttäjiä seudullisella laajuudella sekä tukien alueen muuta kehitystä. Kaavahankkeen valmistelussa on paneuduttu huolellisesti hankkeeseen ja vallitseviin olosuhteisiin sekä selvitetty mahdolliset vaikutukset riittävällä laajuudella. Kaava-asiakirjat on laadittu huolellisesti ja selkeästi, tarkoituksenmukaisuusharkintaa kaavan ohjaavuudessa noudattaen.

Asemakaavan muutosehdotus on valmisteltu Kauniaisten maanomistuksen osalta haetun mukaisesti. Kauniainen esittää kuitenkin, että asemakaavaan sisältyviä ja polkupyöräilyn edistämiseen tähtääviä laatutekijöitä harkittaessa otettaisiin huomioon kaavan toteutettavuuteen vaikuttavat realiteetit: Katettavat polkupyöräpaikat nostavat hankkeen kokonaiskustannuksia ja aiheuttavat siten kustannusherkkään urheiluhallirakentamiseen ylimääräisiä epävarmuustekijöitä etenkin kun hankkeeseen liittyvät muut ratkaisut sekä maaperäolosuhteet tulevat nostamaan toteutuskustannuksia merkittävästi. Vertailun vuoksi ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun edellytykset huomioiden mainittakoon, että Matinkylän uimahallin asemakaavassa ei ole edellytetty vastaavia laatutekijöitä polkupyöräpaikkoihin. Matinkylässä uimahallin polkupyöräpaikoitus on järjestetty viereisen koulun katettuja paikkoja hyödyntäen. Ymmerstan koulu sijaitsee nyt laadittavan kaavamutokseen nähden vastaavalla tavalla viereisellä tontilla, jolloin tässäkin tapauksessa olisi mahdollista hyödyntää ilta- ja viikonloppuaikaan (hallin käytön kannalta viikkaimmat ajat) ko. polkupyöräpaikoitusta. Muilta osin Kauniaisten kaupungilla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

YTJ:

Lautakunta esittää KH:lle, että KH esittää Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselle edellä esitetyn mukaisen lausunnon Ymmersta Sepänkylä, alue 160103, asemakaavan muutosehdotuksesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.