



1

Kaarelan jäähalli, asemakaavan muutosehdotus (nro 12097) (a-asia)

Pöydälle 28.02.2012

HEL 2011-000603 T 10 03 03

Ksv 2501_1, Kaarelan raitti, karttaruudut F6/T4 ja G6/P4

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

- lähettää 28.2.2012 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Maununneva) puisto- ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12097 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaksikenttäisen harjoitusjäähallin rakentamisen Hämeenlinnanväylän ja Kaarelan raitin välissä sijaitsevaan metsikköön, joka on kaavoitettu puistoksi ja lähivirkistysalueeksi. Keskiosa muuttuu korttelialueeksi, pohjois- ja eteläosa säilyvät virkistysalueina. Linnoituslaitteet säilyvät muinaismuistoalueena. Korttelialueen keskelle jäävä tykkitie tulee dokumentoida Museoviraston ohjeiden mukaisesti ennen rakentamista. Ajoyhteys ja pysäköinti järjestetään hallin pohjoispuolelle. Halli tulisi korvaamaan Konalassa tilapäistiloissa toimivan hallin.

Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Maununnevallalla ja sitä rajaavat Hämeenlinnanväylä, Kanneltie, Kaarelan raitti ja Kaarelantie.



Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on virkistysaluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että osa virkistysalueesta muuttuu korttelialueeksi. Hämeenlinnanväylän vieressä sijaitseva metsikkö on kooltaan noin 3 ha ja siitä noin puolet muuttuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Viheryhteydet laajempien viheraluekokonaisuuksien välillä säilyvät. Alueen merkitys sekä virkistysalueena että Hämeenlinnanväylän liikenteen suojaviheralueena on vähäinen, joten muutoksen vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Alueella on voimassa vuonna 1975 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan alue on luonnontilassa säilytettävää puistoa. Pohjoisosan linnoituslaitteet ovat muinaismuistoaluetta ja sähkönsiirtoverkkoa varten on osoitettu voimansiirtoalue. Puiston poikki kulkee ohjeellisia ulkoiluteitä. Hämeenlinnanväylän varressa kulkevan kevyen liikenteen reitin kohdalla on voimassa vuonna 2006 hyväksytty asemakaava, jonka mukaan alue on lähivirkistysaluetta.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen.

Alueen yleiskuvaus ja perustelut

Hämeenlinnanväylän itäpuolella sijaitseva metsikkö on rakennusviraston laatimassa Kaarelan aluesuunnitelmassa määritelty oleskelu- ja suojaviheralueeksi, jolla on myös maisemallisia arvoja. Aluesuunnitelmaan liittyvässä luonnonhoitosuunnitelmassa alueesta osa on luokiteltu hoituluokaltaan arvometsäksi, jossa on luonnontilaisen kaltaisen metsikön piirteitä. Hoituluokitus ei anna metsikölle suojelustatusta. Pohjoisosassa on ensimmäisen maailmasodan aikaisia linnoituslaitteita, niihin kuuluvan tykkien osia ja voimalinja. Vastakkaisella puolella Kaarelan raittia on Kannelmäen peruskoulun sivupiste ja urheilukenttiä. Ympäristössä on omakotiasutusta.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Maaperä on kallioista kitkamaa-aluetta, jossa kallion pinta on paikoin näkyvissä tai hyvin lähellä maan pintaa.

Tie- ja katuliikenne aiheuttavat kaavamuutosalueelle melua. Hämeenlinnanväylän ja Kaarelan raitin välisellä alueella liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso ylittää kauttaaltaan 55 dB ollen suurella osaa aluetta yli 60 dB. Hämeenlinnanväylän tieliikenteen melu leviää kaavamuutosalueelle erityisen voimakkaasti siltä osin, minne ei



ole rakennettu meluestettä. Vuonna 2008 valmistuneessa Valtatie 3 rakennussuunnitelmassa on esitetty meluesteet, jotka tulevat suojaamaan Kaarelan ja Maununnevan asuntoalueita maantien molemmin puolin.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa harjoitusjäähallin rakentaminen alueen keskiosaan, turvata linnoituslaitteiden säilyminen ja säilyttää pohjois- ja eteläosat virkistysalueena. Alueen koillis- ja kaakkoisnurkista muutetaan pieni osa katualueeksi.

Jäähallin tarve on sidoksissa Konalan hallin toiminnan loppumiseen lähivuosina. Tilapäisesti teollisuustontilla toimivalle hallille on läntisiltä alueilta etsitty pysyvää paikkaa jo vuosia. Useita paikkoja on tutkittu ja esteeksi ovat lähes aina nousseet liikenne- ja maaperäongelmat. Maununnevan etuja ovat mm. hyvät liikenneyhteydet ja sijainti asutuksen reunassa.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Puistoalueen keskiosa muutetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), jolle voidaan rakentaa kaksikenttäinen harjoitusjäähalli aputiloineen. Alueen koko on noin 1,4 ha. Hallin rakennusoikeus on 7 000 k-m² ja kerrosalan lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja 5 % rakennusoikeudesta. Rakennuksen enimmäiskorkeus on noin 10 metriä. Sisääntuloaula, kahvila, toimistot ja pukuhuoneet sijoittuvat Kaarelan raitin puolelle ja sen puoleisesta seinästä on oltava vähintään ¼ ikkunaa. Huoltopiha ja tekniset tilat ovat Hämeenlinnanväylän puolella. Julkisivujen tulee olla väriltään punaruskean tai -keltaisen sävyisiä ja kattomateriaali ei saa olla korkeakiiltainen.

Lähivirkistysalue (VL ja VL-1)

Lähivirkistysaluetta on noin 1,8 ha. Puuston säilyttäminen alueen pohjoisosassa on maisemallisesti tärkeää, koska hallin toteuttaminen hävittää nykyisen metsikön keskiosan. Eteläosan virkistysalueella (VL-1) on viemäri- ja vesijohtoja, joten sen metsittäminen ei ole mahdollista. Eteläosaa koskee määräys, että alue on hoidettava puistomaisena ja sinne on istutettava maisemaa pehmentäviä puuryhmiä.

Suojelukohteet

Alueella on kaksi ensimmäisen maailmansodan aikaista linnoitusasemaa, jotka on merkitty muinaismuistoalueeksi (sm). Kaarelan raitin varrella oleva linnoitus ulottuu kaavamuutosalueen ulkopuolella olevalle katualueelle. Linnoitus on otettu huomioon kaavan



kanssa samaan aikaan tehdyssä liikennesuunnitelmassa. Kaavaan on merkitty myös linnoituskokonaisuuteen kuuluva tykkitie (smd), joka tulee dokumentoida Museoviraston ohjeiden mukaisesti ennen rakentamista.

Liikenne

Kaavamuutosalue rajautuu liikenteellisesti Hämeenlinnanväylään, Kanneltiehen, Kaarelan raittiin ja Kaarelantiehen. Hämeenlinnanväylän liikennemäärä on 64 400, Kanneltien 3 900, Kaarelantien 3 900 ja Kaarelan raitin 2 800 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavamuutosalue sijaitsee erittäin hyvien etelä-pohjoissuuntaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kannelmäkeen ajavat bussilinjat 42 ja 43 sekä useat Hämeenlinnanväylää käyttävät bussilinjat. Hämeenlinnanväylän bussipysäkit sijaitsevat pienen kävelymatkan päässä tulevasta jäähallista.

Kaarelan raitin itäreunalla sijaitsee pyörätie ja Kaarelantien varren pyörätieltä pääsee suoraan jäähallille. Kannelmäkeläisiä palveleva Kaarelantien pohjoisreunan puuttuva pyörätieosuus rakennetaan lähiaikoina.

Ajoyhteys ja pysäköinti järjestetään hallin pohjoispuolelle. Pysäköinti toteutetaan rakennuksen tontilla ja mitoitusohjeena käytetään 1 autopaikka/85 k-m². Hämeenlinnanväylän rampin kohdalla nykyisin liikennealueella kulkeva kevyen liikenteen väylä siirretään virkistysalueelle Valtatie 3 parantamissuunnitelman mukaisesti. Alueen koillis- ja kaakkoisnurkista muutetaan pieni osa katualueeksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset perustetaan maan tai kallion varaan. Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Tie- ja katuliikenne aiheuttavat kaavamuutosalueelle melua. Jäähallin toiminnalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen melutasoihin. LVIS-laitteiden aiheuttama melu on voimakkuudeltaan hyvin vähäistä verrattuna liikenteen meluun. Kaavamääräyksellä on kiinnitetty asiaan kuitenkin huomiota, jotta jatkosuunnittelussa varmistetaan niiden häiriötön sijoitus. Vuonna 2008 valmistuneessa Valtatie 3 rakennussuunnitelmassa on esitetty meluesteet, jotka tulevat



suojaamaan muutosaluetta sekä Kaarelan ja Maununnevan asuntoalueita maantien molemmin puolin.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Pohjoisosan tiivis metsä ja linnoituslaitteet säilyvät. Linnoituslaitteet otetaan hallin rakentamisen yhteydessä huomioon, joten niiden merkitys kulttuuriperinnön säilymisessä korostuu ja niiden kunnostaminen vaikuttaa myönteisesti myös kaupunkikuvaan. Eteläosan hoitamaton ympäristö muuttuu istutetuksi ja puistomaisena hoidetuksi lähivirkistysalueeksi. Säilyvien virkistysalueiden kautta myös yhteydet laajempiin viheraluekokonaisuuksiin säilyvät. Hämeenlinnanväylän rampin vieressä oleva osa metsiköstä muuttuu, kun sinne rakennetaan halli, pysäköintipaikka ja uusi kevyen liikenteen väylä. Nykyisen metsäkaistaleen vaikutus melun leviämiseen on tutkimusten mukaan vähäinen. Hallin ja Hämeenlinnanväylän väliin jää edelleen kapea viherkaista. Istutettavat puut vähentävät jonkin verran ilman epäpuhtauksien leviämistä ja ne pehmentävät ympäristökuvaa erityisesti jalankulkijoiden näkökulmasta.

Kaavan toteutuessa jääurheilun toimintaedellytykset paranevat.

Harjoitusjäähalli lisää alueen liikennemääriä noin 300 ajoneuvolla vuorokaudessa. Liikenne uudelle jäähallille tulee pääasiassa Hämeenlinnanväylän ja Kanneltien sekä Kaarelan raitin kiertoliittymän kautta.

Kaarelantielle laaditussa liikenneturvallisuussuunnitelmassa esitetään kiertoliittymän rakentamista Kaarelantien ja Kaarelan raitin liittymään sekä korotettuja suojateitä ja liittymiä hillitsemään Kaarelantien ajonopeuksia. Hidasteet vähentävät Kaarelantien käyttöä ajoreittinä jäähallille. Kaarelan raitin länsireunalle esitetään rakennettavaksi jalkakäytävä.

Kaavaan liittyvässä liikennesuunnitelmassa esitetään myös Hämeenlinnanväylän tiesuunnitelman mukaiset uudet kevyen liikenteen järjestelyt. Suunnitelmassa Hämeenlinnanväylän etelä-pohjoissuuntainen pyörätie kulkee uusia ajoradoista erotettuja siltoja pitkin väylän rinnalla.

Asemakaavan muutoksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa lähivirkistysalueen toteuttamisesta 40 000 euroa ja kevyen liikenteen väylien rakentamisesta 110 000 euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.



Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka liitteenä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 31.12.2010). Muutosluonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä (päiväty 2.3.2011), jonka liitteenä oli havainnekuva. Muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kanneltalolla 14.3.–1.4.2011 sekä viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Kannelmäen peruskoululla 21.3.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta laadittiin korvaava suunnitelma ja se lähetettiin osallisille samassa kirjeessä (päiväty 16.9.2011), jolla ilmoitettiin tarkennetun kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja jonka liitteenä oli uusi havainnekuva. Korvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkennettu muutosluonnos sekä selostusluonnos olivat nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kanneltalolla 29.9.–21.10.2011 sekä viraston internetsivuilla. Kaavoittajat olivat tavattavissa Kanneltalolla 5.10.2011.

Luonnosten nähtävilläoloista ja keskustelutilaisuuksista on ilmoitettu Helsingin Uutisten läsipainoksessa 12.3.2011 ja Tanotorvi-lehdessä 16.3.2011 sekä Helsingin Uutisten läsipainoksessa 1.10.2011. Keskustelutilaisuudet pidettiin 21.3.2011 ja 5.10.2011 ja niistä ilmoitettiin myös kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Kaavamuutoksesta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa, joka jaettiin kotitalouksiin huhtikuussa 2011.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavamuutoksen tavoitteena oli aluksi kolmikenttäisen jäähallin rakentaminen. Linnoituslaitteiden ja Hämeenlinnanväylän rampin liikennesuunnitelmien tarkennukset osoittivat, että alueelle mahtuu vain kaksikenttäinen jäähalli. Suunnitelman muutoksesta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, jossa oli mukana myös korvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, liikuntaviraston, opetusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, tilakeskuksen ja kaupunkimittausosaston, kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen,



nuorisosiainkeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut Vesihuollon, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Museoviraston kanssa.

Viranomaisyhteistyö on sisältänyt tiedottamista ja yhteisiä neuvotteluja. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat linnoituslaitteiden sekä vesi- ja viemärijohtojen sijaintiin ja ne on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Kaupunginmuseon, Museoviraston ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut Vesihuollon lähettämät tiedot ja selvitykset on otettu huomioon kaavamerkinnöissä ja määräyksissä. Kiinteistöviraston tonttiosasto pitää harjoittelujäähallin rakentamista perusteltuna alueen liikuntapalvelujen kehittämisen kannalta.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 199 mielipidettä, joista 14 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 28 asemakaavan ensimmäistä muutosluonnosta ja 157 korvaavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja tarkennettua asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi on saapunut 8 mielipidekirjettä, joita ei ole kirjattu, koska ne ovat nimettömiä tai allekirjoitus ei ole tunnistettavissa. Suullisia mielipiteitä on esitetty asukastapaamisissa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (199 kpl) ovat liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat siihen, että jäähallin aiheuttama liikenne ja ympäristöhäiriöt kuormittavat asuntoaluetta, rakentaminen hävittää metsää ja tykkitien, ja että halli ei sovi pientaloalueen kaupunkikuvaan. Kirjeissä otettiin vilkkaasti kantaa myös jäähallien sijainnin tasapuolisuuteen ja ehdotettiin parempia sijoituspaikkoja. Useissa mielipiteissä huomautettiin yhteen urheilulajin suunnatun hallin palvelevan vain suppeata käyttäjäryhmää. Hanketta kannattavia mielipiteitä esitettiin kirjallisesti 41 kpl.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että liikenne- ja pysäköinti on keskitetty korttelialueen pohjoisosaan, jotta häiriöt eivät leviäisi itse asuntoalueelle. Kaupunkikuvalliset näkökohdat on otettu huomioon ratkaisuihin ja kaavamääräyksissä, jotka koskevat ympäristörakentamista ja -hoitoa sekä hallirakennusta.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään aihepiireittäin tiivistelmät kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta (21.3.2011).



Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m2	Kerrosala k-m2
Puisto (VP)	32 835	0
Yhteensä	32 835	0

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m2	Kerrosala k-m2
Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)	14 161	7 000
Lähivirkistysalue (VL ja VL-1)	17 835	0
Katu	839	0
Yhteensä	32 835	7 000

Toteuttaminen

Rakentamisen alle jäävän muinaismuistolain suojeleman linnoituslaitteen osalta asemakaavan toteuttaminen edellyttää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen myöntämää kajoamislupaa.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan, kaupunginmuseon, liikuntalautakunnan, opetuslautakunnan, Museoviraston, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Eeva-Liisa Hamari, arkkitehti, puhelin: 310 37300
eeva-liisa.hamari(a)hel.fi
Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi
Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37225
eila.saarainen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12097 kartta, päivätty 28.2.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12097 selostus, päivätty 28.2.2012
- 5 Havainnekuva 28.2.2012
- 6 Liikennesuunnitelma
- 7 Vuorovaikutusraportti 28.2.2012 ja keskustelutilaisuuden 21.3.2011 muistio
- 8 Mielipidekirjeiden lähettäjät
- 9 Viranomaisten kannanotot
- 10 Mielipidekirjeet

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 7