

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 172

§ 172

Espoonlahden uimahalli, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 410510

Valmistelijat / lisätiedot:
Kolttola Lauri
Karhula Anja
Hanttu Marno
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot sekä kannanotot on annettu Espoonlahden uimahallin asemakaavan muutoksesta, alue 410510,

2

hyväksyy 10.6.2020 päivätyn ja 16.12.2020 muutetun Espoonlahden uimahalli - Esbovikens simhall asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7290, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410510,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 4 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 5 100 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Espoonlahden urheilupuistossa sijaitsevan Espoonlahden uimahallin perusrakennus ja laajennus. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa myös pysäköintilaitoksen ja sen yhteyteen sijoittuvan liikuntatilan rakentaminen nykyiselle pysäköintialueelle.

Asemakaavan muutosalueen kerrosala kasvaa nykyisestä 12 000 k-m²:stä 4 300 k-m²:llä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Espoonlahden uimahalli - Esbovikens simhall, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7290, käsittää urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, toimitilarakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta korttelin 34206 kiinteistöissä 49-34-206-5, 49-34-206-6 ja 49-34-206-4 ja niiden lähiympäristössä 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410510.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut pysäköintilaitokselle 1.11.2017 ja uimahallin laajennukselle 20.8.2019 Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.2.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.2.2020.

Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Espoonlahden urheilupuiston länsilaidan rinteellä. Alueella sijaitsee nykyisin vuonna 1983 valmistunut Espoonlahden uimahalli, vuonna 2007 valmistunut urheilu- ja kuntoilurakennus, pysäköintialueita, Espoonlahdenkujan ja Espoonlahdentien katualueita sekä Espoonlahden urheilupuistoa reunustavan rinteiden puistomaista ympäristöä.

Kaava-alueen pohjoislaidalla kulkee aluekeskuksia, Espoonlahtea ja Soukkaa yhdistävä, etelä-pohjoissuuntainen jalankulun ja pyöräilyn reitti, nimeltä Espoonlahdenreitti. Reitti yhdistyy Espoonlahdentien alikulun kautta tulevalle metroaseman edustan raitti- ja aukiokokonaisuuteen.

Maastonmuodoiltaan asemakaavan muutosalue on Espoonlahdentieltä Espoonlahden urheilupuistoon laskevaa rinteitä. Rinteeseen rajautuu laaksossa sijaitseva paikallisesti ja seudullisesti arvokas Soukan kylämaisema. Rinteessä, asemakaavan muutosalueen eteläpuolella,

sijaitsee kiinteä muinaisjäänös. Noin sadan metrin etäisyydellä kaavamutosalueesta sen kaakkoispuolella virtaa Soukanlahteen laskeva Soukanoja.

Asemakaavan muutosalue rajautuu etelässä liito-oravan elinympäristöön. Liito-oravan elinympäristö on liito-oravan käyttämää ruokailu- ja liikkumisaluetta, eikä merkkejä lisääntymis- ja levähdyspaikoista havaittu (Faunatica 2020). Kaava-alueen eteläosan läpi kulkee länsi-itä-suuntainen liito-oravan alueellinen kulkuyhteys.

Asemakaavan muutosalueella, uimahallin edustalla ja pysäköintikentän välissä sijaitsee yksittäisiä maisemallisesti merkittäviä mäntyjä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Tarkastelualueelle on osoitettu liikennetunneli. Alueen läheltä, sen kaakkoispuolelta, kulkevaksi on osoitettu viheryhteystarve. Asemakaavan muutosalue sijaitsee alueella, joka on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (hyv. maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014) osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään.

Uusimaa-kaava 2050:ssa (Hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020, Maakuntahallituksen on määrä päättää kaavan voimaantulosta loppuvuonna 2020) asemakaavan muutosalue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi ja alueen halki kulkevaksi on merkitty metro. Uusimaa -kaava 2050 ei ole vielä lainvoimainen.

Kaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) pääosa alueesta on osoitettu kehitettäväksi julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Asemakaavoitettaessa sijoitetaan eri palvelujen tarvitsemat tilat siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

Alueen kaakkoisosa on osoitettu Espoon eteläosien yleiskaavassa virkistysalueeksi. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita. Alueella voidaan harjoittaa metsätaloutta. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Alueella sallitaan ympärivuotis- tai lomakäyttöön tarkoitettuja asuntoja vain niillä rakennuspaikoilla, jotka yleiskaavan hyväksymisajankohtana jo ovat mainitussa käytössä. Asuntojen lukumäärää ei saa lisätä eikä loma-asuntoja muuttaa pysyväan asumiseen.

Alueen poikki on osoitettu kulkevaksi maanalainen raide.

Alue sijaitsee seudullisesti ja paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön, Soukan kylämaiseman, laidalla. Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas alue kattaa asemakaavan muutoksen suunnittelun alueen kaakkoisosan.

Nyt laadittu asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava: Pääosalla alueesta on voimassa Espoonlahden koulukeskus ja urheilupuisto, asemakaavan muutos, alue 410506 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.1997 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 10.7.1997). Asemaakaavan muutosalueen pohjoisosassa sijaitseva alue on kyseisessä kaavassa osoitettu LPA -merkinnällä autopaikkojen korttelialueeksi, jolle suurimmaksi mahdolliseksi kerrosluvuksi on osoitettu II. Kyseinen LPA -merkinnällä osoitettu käyttötarkoitusalue on edellä mainitun asemaakaavan tonttijaossa osoitettu tontiksi 6 ja nykyisellään se kattaa kiinteistön 49-34-206-6.

Asemakaavan muutosalueen lounaisosassa sijaitseva alue on kyseisessä kaavassa osoitettu KU -merkinnällä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa käyttää päätoimintaan liittyvänä toimisto- ja liiketilana. Rakennusoikeutta kyseiselle korttelialueelle on osoitettu 6 000 k-m² ja suurimmaksi mahdolliseksi kerrosluvuksi II. Kyseinen KU -merkinnällä osoitettu käyttötarkoitusalue on edellä mainitun asemakaavan tonttijaossa osoitettu tontiksi 4 ja nykyisellään se kattaa kiinteistön 49-34-206-4.

Asemaakaavan muutosalueen itäpuolisko on edellä mainitussa asemakaavassa osoitettu YU -merkinnällä urheilurakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 6 000 k-m² ja suurimmaksi mahdolliseksi kerrosluvuksi II. Alueen pohjoisosan halki on osoitettu pp -merkinällä ohjeellinen jalankulku tie, joka on osa Espoonlahdenreittiä. Kyseinen YU -merkinnällä osoitettu käyttötarkoitusalue on edellä mainitun asemaakaavan tonttijaossa osoitettu tontiksi 5 ja nykyisellään se kattaa kiinteistön 49-34-206-5.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu myös alueita, joilla on voimassa asemakaava, Espoonlahden koulukeskus ja urheilupuisto, alue 410500 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.6.1979 ja vahvistettu sisäministeriössä 27.3.1980). Siinä asemaakaavan muutosalueen koillis-, itä- ja eteläreunalla sijaitsevat alueet on osoitettu P -merkinnällä puistoalueiksi ja kaakkoisosassa sijaitseva alue U⁴ -merkinnällä urheilualueeksi, joille saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä aputiloja ja laitteita. Asemakaavaan muutosalueeseen lukeutuvan Espoonlahdenkujan katualueen eteläpää lukeutuu edellä mainittuun asemakaavaan.

Suunnittelualueeseen kuuluu Espoonlahdenkuja ja osa Espoonlahdentien katualueesta. Osalla Espoonlahdenkujan ja suunnittelualueeseen lukeutuvalla osalla Espoonlahdentien katualuetta on voimassa asemakaava Kipparinmäki, alue 410600, (hyväksytty valtuustossa 12.4.1978 ja vahvistettu sisäministeriössä 13.7.1978), jossa ne ovat osoitettu katualueeksi.

Suurimmalla osalla alueesta on voimassa myös maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, alue 940100 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2013). Alueen maanalainen osa on siinä osoitettu ma-LM -merkinnällä metrotunnelia varten varatuksi maanalaiseksi tilaksi suojavyöhykkeineen. Tilaan saa sijoittaa rakentamisen, huollon ja turvallisuusjärjestelyiden vaatimat tilat ja laitteet. Raiteen likimääräisen korkeusaseman alapuolelle on varattava korkeudeltaan 10 metrin suuruinen suojavyöhyke ja tunnelin yläpuolelle korkeudeltaan 10 metrin suuruinen suojavyöhyke. Mikäli metrotunnelin suojavyöhykkeen ylä- tai alapuolelle tehtävän muun tilan leveys on yli 10 metriä, tulee

suojaetäisyyksistä ja toteutuksesta neuvotella Espoon kaupungin kanssa.
(§ § 1 ja 4-5)

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.6.2020 - 25.8.2020. Nähtävilläoloaikana saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi kannanottoa. Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole jätetty muistutuksia.

Lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esille tiivistetysti seuraavaa:

- Tiivistetysti Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY, esittää lausunnossaan Espoonlahden uimahallin säilymisen turvaamista osana suomalaista arkkitehtuurihistoriaa asemakaavan muutoksessa suojelumääräyksellä, joka turvaa ominaispiirteiden säilymisen, mutta ei estä sen peruskorjausta ja laajentamista. Lisäksi ELY -keskus huomauttaa, että kaavakartalle tulee osoittaa uimahallin rakennusala ja maauimalan ala erikseen sekä. YU-kaavamääräystä on syytä täsmentää.
- Tiivistetysti Espoon kaupungin museo KAMU esittää lausunnossa näkemyksen, että kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöarvoihin, mutta asemakaavan muutoksen mahdollistaman uimahallin laajennusosan ja maauimalan suunnittelussa on kuitenkin pyrittävä pienentämään rakentamisen vaikutuksia paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön, Soukan kylämaisemaan. Lisäksi kaupunginmuseon esittää näkemyksensä, jonka mukaan Espoonlahden uimahallilla on arvoa osana uimahallirakentamisen historiaa ja Espoonlahden urheilupuiston kokonaisuutta. Rakennukseen ei kuitenkaan liity sellaisia huomattavia rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, jotka tulisi asemakaavoituksella turvata, eikä kaupunginmuseo esitä rakennukselle suojelumerkintää nyt esillä olevan asemakaavamutoksen yhteydessä.
- Tiivistetysti Ympäristökeskus esittää kannanotossaan liito-oraviin liittyen, että asemakaavan muutosalueen länsiosaan, KTY-1 -korttelialueelle, tulee lisätä liito-oravien kulkuyhteyttä turvaava kaavamerkintä ja esittää mahdollisen tarpeen liito-oravan kulkuyhteyttä turvaavan kaavamerkinnän lisäämiselle YU-1-alueelle. Ympäristökeskus esittää tiivistetysti vesiensuojeluun liittyen muun muassa, että alueen lähellä virtaavan Soukanojan vedet laskevat meriuposkuoriaisen keskeisen esiintymisalueen omaavaan Soukanlahteen, jonka vuoksi lausunnossa esitetään asemakaavan muutoksen 4 § Hulevedet lisättäväksi alueen hulevesien laadullisen hallintaa, parkkihallin yhteydessä öljynerotuskaivoja edellyttävää sekä maauimalan vesienkäsittelyyn ja altaan hoitoon liittyvään suunnitteluun liittyvää lisäystä. Ympäristökeskus toteaa, että kaupungin strategian mukaan Espoo on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen liittyen lausunnossa tiivistetysti kannustetaan tarkastelemaan keinoja edistää asemakaavan muutoksella vähäpäästöisiä energia- ja rakenneratkaisuja uimahallin peruskorjauksessa ja laajennuksessa sekä esitetään, että asemakaavan muutoksessa lähtökohtana tulisi olla pyöräily ensisijaisena kulkutapana ja mitoittaa pyöräilypaikat sen mukaisesti ja edellyttää polkupyöräpaikkoja kaikilla asemakaavan muutoksen korttelialueilla sekä mahdollistaa ympärivuotinen pyöräilyä

ja sähköavusteisten ja peräkäräilyisten pyörien turvallinen pysäköinti, lataus sekä huolto.

- Tiivistetysti Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille - työryhmä (RAKA) toteaa 3.9.2020 esittelyyn pohjautuvassa lausunnossaan, että uimahallissa ja sen lähiympäristössä edellytetään esteettömyyden erityistasoa ja suunnittelun lähtökohtana tulee olla esteettömyyden osalta se, että esteetön reitti on aina lyhin samalla turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Lausunnossa todetaan, kulun kadulta uimahallille suunnitellun riittävän tasaiseksi (esteettömäksi), Lausunnossa todetaan suunnitelmissa otetun hyvin huomioon uimahallille kulun esteettömyys, sisääntulon saattoliikenne ja LE-pysäköintipaikat. Lausunnossa muistutetaan vielä, että katualueen valaistus ja opasteet tulee myös suunnitella ja toteuttaa riittäväksi ja oikeanlaiseksi, saattopaikan tilatarpeesta, 8 000 mm x 3 600mm, ja sen 10 metrin enimmäisetäisyydestä sisäänkäynnistä, riittävän lumitilan tarpeesta sekä linja-autoliikenteen (iso kalusto, EI ns. palvelulinjan pienet autot) päästöjen mahdollisesta sisääntuloalueen kuormittavuudesta, mikäli pysähtymispaikka sijoittuu lähelle sisääntuloa. Lausunnossa todetaan RAKA:n haluavan nähdäkseen vielä opastesuunnitelmat sopivassa kohdassa jatkosuunnittelua.
- Tiivistetysti Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) esittää lausunnossaan suunnittelualueella sijaitsevan lähibussien 148 ja 149 päätepysäkki ja uimahallin edustalla olevan tarve lähibussin pysähtymispaikalle, jota voi käyttää myös vammaiskuljetukset, sekä kääntymismahdollisuus, joka mahdollistaa kääntymisen peruuttamatta. Lisäksi lausunnossa esitetään, että asemakaavan muutosehdotuksen pysäköintialueille tulisi varata sähköautoille ja -polkupyöriille sähkölatauspaikat. Lausunnossa ilmaistaan myös, että liikennemäärien kasvaessa tulee arvioida liikennevalojen tarvetta Espoonlahdentien ja Espoonlahdenkujan liittymään.
- Tiivistetysti Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos esittää kannanoton pääkohdissa, että asemakaavan muutos lisää ajoneuvoliikennettä alueella ja saattoliikenne ja saattoliikenteen pysäköintimahdollisuudet tulee mitoittaa lisääntyvät kävijämäärät ja uintiurheilukeskuksen erilaiset tapahtumat huomioiden, jotta saattoliikenteestä ja väärin pysäköidyistä ajoneuvot ei vaikeuta tai jopa estä hälytysajoneuvojen liikkumista alueella. Lisäksi pelastuslaitos esittää, että kaava-alueelle tulisi laatia erillinen pelastussuunnitelma, jossa huomioidaan selkeät hälytysajoneuvojen ajoyhteydet Espoonlahdenkujan ja Espoonlahdenreitin kautta kohteeseen ja mahdollistetaan pelastuslaitoksen raskaan ajoneuvokaluston operointi uintiurheilukeskuksen kolmelta sivulta; edusaukio, huoltoliikennereitti ja haalausreitti ja pelastusyksikön (sammutusauto) ja ensihoitoyksikön (ambulanssi) tulee päästä rakennuksen sammutusreittien välittömään läheisyyteen.
- Tiivistetysti Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntonaan, että asemakaavaehdotuksen YU-alueella sijaitsee HSY:n jätevesiviemäri 200 PVC/1969 sekä vesijohto 160 PVC/1983. Vesihuoltolinjojen sijainti ja huollettavuus suoja etäisyyksineen tulee huomioida rakennusten ja muiden toimintojen sijoittelussa YU-alueelle. Vesihuoltolinjojen mahdollisesta siirtotarpeesta tulee sopia HSY:n kanssa. Lisäksi HSY toteaa lausunnossaan alueella kulkevien vesijohtojen sekä sade- ja jätevesiviemärien sijainnit ja uimahallin liittymät Espoonlahdenreittiä

kulkevaan vesijohtoon ja alueen kakkoisosassa sijaitsevaan jätevesiviemäriin.

- Tiivistetysti Fortum Power and Heat Oy, City Solutions, esittää lausunnossa alueella sijaitsevan kaukolämmön isoja runkojohtoja ja alueen kiinteistöjen olevan liitetty kaukolämpöön. Lisäksi lausunnossa ilmaistaan, että mahdolliset uudet kaukolämpölinjaukset pitää suunnitella hyvissä ajoin ja Fortumin haluavan olla mukana alueen suunnitteluvaiheessa sekä voivansa tarjota energiaratkaisuja alueen kiinteistöille. Lausunnon ohessa on toimitettu alustava yleissuunnitelma kaukolämpöputkien sijoituksesta.
- Tiivistetysti Caruna Espoo Oy nostaa esiin lausunnossaan asemakaavan muutosalueella olevan toimijan sähkönjakeluverkkoa sekä asemakaavan muutoksen myötä sähkönkäytön kasvavan. Lausunnossa todetaan, että asemakaavaan muutoksessa merkityn rakennusoikeuden lisäksi on mahdollista rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat sekä toteaa käytettävän Caruna Espoon rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -väristä muuntamoita. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että tarvittavien johto- ja muuntamosiirtojen edellytyksenä olevan uusi pysyvä sijainti, siirrot tehtävän Caruna Espoo Oy: n toimesta ja siirtokustannuksista vastaavan siirron tilaaja. Lisäksi lausunnossa toivotaan saada tieto, kun asemakaavan muutos on hyväksytty.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen asemakaavan muutokseen on tehty, muistutukset ja lausunnot sekä kannanotot huomioiden, seuraavia tarkennuksia ja muutoksia:

Asemakaavamuutokseen on täydennetty seuraavat merkinnät ja määräykset Soukanojan sekä Soukanlahden vesien laadun huomioimiseksi ja meriuposkuoraisen elinympäristöjen turvaamiseksi. Asemakaavan muutoksen Hulevedet -pykälään on tehty lisäys, jolla edellytetään kaavamuutosalueen liikennöidyillä alueilla syntyvien hulevesien käsittelyä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet käsiteltävän öljynerottimella. Rakentamisen aikaiset vedet edellytetään käsiteltävän niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakennuslupavaiheessa edellytetään esitettävän suunnitelma maauimalan vesienkäsittelystä sekä työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma kaava-alueelta.

Asemakaavan muutoksen Kaupunkikuva -pykälään on tehty lisäys, jolla LPA-korttelialueelle rakennettavaksi mahdollistetun pysäköintilaitoksen kattotasanne edellytetään katettavan kokonaan viherkatolla tai vaihtoehtoisesti hyödynnettävän aurinkoenergian tuotannossa.

Kaava-alueen eteläosan läpi kulkeva länsi-itä-suuntainen liito-oravan alueellinen kulkuyhteys on turvattu. Asemakaavan muutokseen on tehty muutos, jolla KTY-1 korttelialueen eteläosaan on osoitettu alueen osa, jonka puusto tulee säilyttää ja joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueen puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä. Lisäksi alueen osalla edellytetään puusto suojattavaksi työmaa-aikana. Alueen osan läpi mahdollistetaan ulkoilureitin rakentaminen.

Edellä mainitun alueen osan, jonka puusto tulee säilyttää ja joka tulee säilyttää luonnontilaisena, osoittamisen seurauksena asemakaavan muutoksessa KTY-1 korttelialueella rakentamiseen käytettävän alueen

rajaa siirtyy pohjoisemmaksi ja näin siirtyy myös KTY-1 -korttelialueen kaakkoisreunalle osoitettu kaavamerkintä, jolla on määrätty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

YU- korttelialueen merkintä on muutettu YU-1 -korttelialueeksi ja kaavamääräystä on muutettu muotoon: Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa uimahallin ja maauimalan. Lisäksi YU-korttelialueeseen liittyen asemakaavan muutoksen kaavakarttaan on tehty muutos, jolla kyseiselle korttelialueelle osoitetaan erikseen rakennusala uimahallirakennusta silmällä pitäen ja erikseen, mu -merkinnällä, rakennusala, jolle saa sijoittaa uima-altaita ja maanalaisia rakenteita. YU-1 -korttelialueen mu -merkinnällä osoitetulle rakennusosalalle rakennettavilta rakenteilta edellytetään, että ne eivät estä näkymää uimahallin ikkunoista urheilupuistoon tai näkymää urheilupuistosta uimahallille.

Asemakaavan muutoksen Pysäköinti -pykälään on tehty lisäys, jolla edellytetään LPA -korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen mahdollistettavan sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen ja lisäys, jolla KTY-1-korttelialueelle edellytetään rakennettavan vähintään 1 pp / 200 k-m² ja pyöräpaikat sijoitettavan sisäänkäynnin läheisyyteen ja toteutettavan runkolukittavina. Lisäksi YU-1 -korttelialueella rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on nostettu 100 polkupyöräpaikkaan.

Asemakaavan muutoksen Lisärakennusoikeus -pykälän viimeisen lauseen ilmaisutapaa on muutettu muotoon: Edellä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Lisäksi asemakaavan muutoksen liittyen on tehty Espoonlahden uimahallin esisuunnittelua täydentävä pelastustiesuunnitelma.

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta tai vastaavaa.

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole jätetty muistutuksia.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos sisältää katualuetta sekä korttelissa 34206 sijaitsevaa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, toimitilarakennusten korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksessa asemakaavan muutosalueen itäpuoliskolle on osoitettu YU-1 -merkinnällä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa uimahallin ja maauimalan. Asemakaavan muutosalueen lounaisosalle osoitetaan KTY-1 -merkinnällä toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liikunta ja hyvinvointipalveluja ja jonka rakennusoikeudesta korkeintaan 10 % saa käyttää päätoimintaan liittyvänä toimisto ja liiketilana. Asemakaavan muutosalueen pohjoisosalle osoitetaan LPA -merkinnällä autopaikkojen korttelialue, jolle korttelin 34206 autopaikkoja saa sijoittaa.

YU-1 -korttelialue osoitetulle rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeudeksi 8 000 k-m² ja suurimmaksi mahdolliseksi kerrosluvuksi II. YU-1 -korttelialuetta laajennetaan asemakaavan muutoksen myötä koillisen, kaakkoon ja lounaan suuntaan. YU-1 -korttelialueen laajentamisella mahdollistetaan Espoonlahden uimahallin perusparannus- ja

laajentaminen sekä mahdollistetaan tilalliset edellytykset luoden maauimalan rakentaminen. YU-1 -korttelialueen osa, jolle mahdollistetaan maauimalan rakentaminen, osoitetaan mu -merkinnällä. YU-1 -korttelialuetta laajennetaan lounaan suuntaan mahdollistaen uimahallin huoltoliikenteen sijoittuminen rakennuksen lounaislaidalle Espoonlahdenkujan päähän.

YU-1 -korttelialueen pohjoispuolelta asemakaavan muutosalueen osa, jolla Espoonlahdenreitti kulkee, muutetaan asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoittaen se jalankulukuksi ja pyöräilylle varatuksi kaduksi. Asemakaavan muutoksessa Espoonlahdenkujan katualueen laajentamisen johdosta YU-1 -korttelialueen länsireunalla sijaitsevaa aluetta muutetaan katualueeksi.

Uimahallin edusta muodostaa tärkeän näkymälinjan päätepisteen, Espoonlahdenreittiä tultaessa, tulevan metroaseman suunnasta. Se on tärkeä myös julkisen rakennuksen edustalla sijaitsevana julkisena ulkotilana, joka luo paikan ja joka myös rytmittää Espoonlahtea ja Soukkaa yhdistävää Espoonlahdenreittiä. Kyseisen tontille sijoittuvan aukiomaisen tilan kaupunkikuvallisesti laadukkaasta toteuttamisesta on määrätty asemaakaavan muutoksessa osoittaen se kaupunkikuvallisesti tärkeäksi, aukiomaiseksi alueen osaksi. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja ja varusteita käyttäen. Pintamateriaaleina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Alueelle tulee toteuttaa monipuolisia istutuksia.

YU-1-korttelialueen luoteisreunannalle osoitetaan istutettava alueen osa, jolla sijaitsee maisemallisesti tärkeää puustoa. Puustoa tulee säilyttää ja puusto ja sen juuristo tulee suojata rakentamisen aikana.

Lisäksi asemakaavan muutoksessa kyseiselle alueella sijaitsevia puita on erikseen osoitettu säilytettäväksi. Pysäköintilaitoksen rakentamisen jälkeen alueen mäntyjen maisemakuvallinen merkitys korostuu, pehmittäen pysäköintilaitoksen rajautumista uimahallin tonttiin.

LPA-korttelialueelle mahdollistetaan asemakaavan muutoksessa pysäköintilaitoksen rakentaminen. LPA-korttelialueen suurimmaksi kerrosluvuksi osoitetaan V. LPA-korttelialueelle laajennetaan luoteeseen siirtäen käyttötarkoituksen rajaa noin 1 metrin verran luoteeseen Espoonlahdentien suuntaan. LPA-korttelialueen laajennetaan hieman kaakkoislaidaltaan kattamaan toteutunut pysäköintikenttä. LPA-korttelialueen lounaisrajaa siirretään asemakaavan muutoksessa Espoonlahdenkujan katualueen laajentuessa koillisen suuntaan. Asemakaavan muutoksessa LPA-korttelialueelle mahdollistetaan myös urheilu- ja liikuntatilan rakentaminen osoittaen yu2300 -merkinnällä rakennuslupalle 2 300 k-m² rakennusoikeutta urheilutilan rakentamiseen.

LPA-korttelialueelle mahdollistetun rakennuksen kaupunkikuvallista vaikutusta hallitaan kaupunkikuvaan liittyvän pykälän lisäksi ju-1 -kaavamerkinnällä, jolla painotetaan jalankulkija ja pyöräilijän tason huomiointia, julkisivun materiaalista yhteen kuuluvutta uimahallin kanssa tummaksi poltetun tiilen kautta ja julkisivun elävöittämistä viherrakentamisen, taiteen tai valaistuksen keinoin. Pysäköintilaitoksen kattotasanne tulee kattaa kokonaan viherkatolla tai vaihtoehtoisesti hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa.

KTY-1-korttelialueella vastaa pääosin aluetta, jolle alueella voimassa olevassa Espoonlahden koulukeskus ja urheilupuisto, asemakaavan muutos, alue 410506, on osoitettu KU -merkintä. Espoonlahden uimahalli, alue 410510, asemakaavan muutoksessa kyseisen korttelialueen merkintää päivitetään muotoon KTY-1, säilyttäen sisältö kuitenkin edeltäneen mukaisena. Kyseisen korttelialueen rakennusoikeuden määrä säilyy asemakaavan muutoksen myötä 6 000 k-m² ja suurimmaksi mahdollinen kerrosluku II. Kyseisen korttelialueen laajuus pienenee noin 246 neliometriä asemaakaavan muutoksen myötä, sillä osa sen eteläosasta osoitetaan asemaakaavan muutoksessa YU-1-korttelialueeseen kuuluvaksi. KTY-1 korttelialueen eteläosan halki osoitetaan asemakaavan muutoksessa sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, jonka yhteys on sitova. KTY-1 korttelialueen eteläosaan osoitetaan liito-oravan latvusyhteyden turvaamiseksi alueen osa, jonka puusto tulee säilyttää ja joka tulee säilyttää luonnontilaisena sekä jolla puusto edellytetään suojattavan työmaa-aikana. Kyseisen alueen osan läpi mahdollistetaan kuitenkin ulkoilureitin rakentaminen.

Asemakaavan muutoksessa Espoonlahdenkujan katualuetta laajennetaan kaakon ja koillisen suuntaan. Asemakaavan muutoksessa LPA-korttelialueelle mahdollistettavan pysäköintilaitoksen johdosta Espoonlahdenkujan katualuetta laajennetaan, siirtäen Espoonlahdenkujan katualueen ja LPA -alueen rajaa kokopituudeltaan noin 3,5 metriä koillisen suuntaan. Espoonlahdenkujan katualueen laajennuksella turvataan riittävä katualueen leveys, joka mahdollistaa toiminnallisesti ja turvallisesti toimivan Espoonlahdenkujan toteutuksen vastaamaan olosuhteisiin, jotka muodostuvat LPA-korttelialueelle mahdollistetun pysäköintilaitoksen toteutuessa. Asemakaavan muutoksessa Espoonlahdenkujan katualuetta laajennetaan lounaansuuntaan jatkaen se ulottumaan Espoonlahden uimahalli koillissivulle suunnitellulle huoltopihalle ja asemakaavan muutoksessa ohjeellisena osoitetulle huoltoliikenteelle varatulle alueen osalle saakka.

Tonteilla tulee viivyttää hulevesiä kaavamääräysten ja kaupungin hulevesiohjelman periaatteita noudattaen. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatu parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma maauimalan vesienkäsittelystä sekä työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma kaava-alueelta.

Liikenne

Asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen (V), huoltoliikenne siirtyä uimahallin länsilaidalle ja saattoliikennettä on järjestelty uimahallin edustalla.

Katukartassa esitetyt liikennejärjestelyt ovat detaljeja, jotka voivat vielä muuttua.

Pysäköintipaikkoja ei ole tulossa lisää ensivaiheessa, vaikka sinällään asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen toteuttamisen. Uimahallin laajennus ei vaadi rakennettavaksi lisää velvoitepaikkoja, koska nykyisellään LPA alueella on noin 100 ap. Velvoite on 1 ap / 200 k-m².

Saattopaikoista ja pyöräpaikoista on esitys katukartassa. Pyöräpaikkoja on toteutettava uimahallin peruskorjauksen ja laajennuksen yhteydessä

vähintään 100 pp, jotka tulee mahdollistaa runkolukituksen ja olla osittain katettuja.

Bussien (15m) kääntöpaikalle tai erikseen osoitetulle saattopaikalle ei löydetty tilaa. Bussien saattoliikenne toimii jatkossa kuten tähänkin asti, Espoonlahdenkujan varteen pysähtyen ja kääntäen.

Asemakaava mahdollistaa myös jalankulku- ja pyöräilyreittien kehittämisen Espoonlahdentien eteläpuolella.

Mitoitus

- Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 23 918 m².
- YU-1 -korttelin pinta-ala on noin 13 098 m².
- LPA -korttelialueen pinta-ala on noin 3 104 m².
- KTY-1 -korttelialueen pinta-ala on noin 6 087 m².
- Katualueen pinta-ala on noin 1 629 m².

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 16 300 k-m².
Koko asemakaavan muutosalueen aluetehokkuus on noin $e_a = 0,68$.

Sitova tonttijako

Asemakaavan muutokseen ei liity sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muut suunnitelmat

Asemakaavan muutosalueelle laadittuja suunnitelmia ja selvityksiä ovat Espoonlahden uimahallin esisuunnitelma ja sitä täydentävä pelastustiesuunnitelma, liito-oravaselvitys Espoonlahden uimahallin lounaispuolisesta alueesta, Espoonlahden uimahallin rakennushistoriaselvitys ja Espoonlahden uimahallialueen kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Toteutus ja vaiheistus

Espoon kaupungin tilapalvelut liikelaitokselta saatujen tietojen mukaan päätöstä Espoonlahden uimahallin rakentamisen osalta ei vielä ole tehty. Uimahallin suunnittelun ja rakentamisen on arvioitu ajoittuvan siten, että uimahallin valmistuminen ajoittuisi vuodelle 2024.

Espoonlahden uimahallin esisuunnitelmassa suunnittelu on keskittynyt uimahallin peruskorjaukseen sekä mahdolliseen uimahallin laajennukseen. Ennalta-arvioiden edellä mainitut toteutuvat asemaakaavan muutoksen mahdollistamasta ensimmäisessä vaiheessa.

Asemakaavan muutoksen mahdollistavan pysäköintilaitoksen ja sen yhteyteen sijoittuvan urheilutilan toteutuminen tapahtuu arviolta edellä mainittua myöhemmin.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 21.2.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 89

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot sekä kannanotot on annettu Espoonlahden uimahallin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410510,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.6.2020 päivätyn Espoonlahden uimahalli - Esbovikens simhall asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7290, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410510,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria