

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.01.2022 § 4

§ 4

## **Haukilahden keskusta, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 230970, 14. kaupunginosa Haukilahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Järvenpää Minna  
Westerlund Ina  
Koivula Olli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Haukilahden keskustan asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden liike- ja asuinkorttelin rakentaminen nykyisen ostos- ja kauppakeskuksen paikalle. Luodaan edellytykset elävälle keskustalle uudella asuntorakentamisella ja ajanmukaisilla liike- ja palvelutiloilla.

Keskustakorttelista muodostetaan kaupunkirakenteen toiminnallinen kohokohta, joka tukee lähiympäristön toimintoja kokonaisuutena. Alueen palvelujen monipuolisuus ja vetovoimaisuus pyritään turvaamaan.

Alueen keskelle kehitetään läpikuljettava toriaukio, jonka ympärille liiketilat keskitetään jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudiskorttelista muodostetaan kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen, kaupunkimaisemassa ja katunäkymien päätteellä istuva kokonaisuus. Näkymiä avataan myös rakennusten lomitse korttelin läpi. Rakentaminen sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin.

Kaupunkikuvallisena kohokohtana kehitetään toriaukiota ja sen ympäristöä. Alueelle toteutetaan laadukasta keskustamaista miljöötä, jossa jalankulkutasoon avautuvat liiketilat elävöittävät kaupunkikuvaa.

Kortteliin muodostetaan vehreitä pihvoja rakennusten lomaan ja kattopihalle. Piha-alueet toteutetaan kansipihojen ohessa osittain maavaraisina ja luodaan edellytykset istutuksille, jotka parantavat myös katumiljöötä.

### 1.3

#### Liikenteelliset tavoitteet

Ukkohauentien liikennejärjestelyjä ja jalankulkuympäristöä parannetaan. Katuympäristön muutoksia ja jalkakäytäviä varten varataan lisätilaa nykyiseltä korttelialueelta. Tavoitteena on hitaasti ajettava kapea-ajoratainen katu ja katuympäristö, joka toteutetaan normaalia tonttikatua laadukkaammin. Tuetaan alhaista nopeusrajoitusta, ei-läpiajoon kannustavaa katua, keskustamaista katuympäristöä ja jalankulun viihtyisyyttä.

Korttelin läpi toriaukion kautta kehitetään jalankulkuraitti, joka liittyy osaksi ympäristön kevyen liikenteen reittejä. Tavoitteena on selkeyttää alueen kulkuyhteyksiä ja lisätä eloisuutta liiketilojen ympäristöön.

Pysäköinti järjestetään asukkaiden ja kaupan tarpeet yhteen sovittaen. Pääosin autopaikat toteutetaan maanalaiseen pysäköintihalliin, rakennusten ja pihakannen alle. Yleisiä pysäköintipaikkoja toteutetaan riittävästi Ukkohauentien varteen.

### 2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

#### Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavan lisäyksen: "Lisätään kaupunkikuvallisissa tavoitteissa olevan virkkeen loppuun: Rakentaminen sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin "ja otetaan huomioon myös lähiympäristö".

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "lisäys 1.1 loppuun Liiketilojen määrä säilytetään vähintään nykyisenä".

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Lisätään kohtaan 1.1 seuraava lause: Ostoskeskuksen vanhimman osan säilyttäminen toiminnallisen kokonaisuuden osana tutkitaan".

Vehmanen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kerroslukua madalletaan tai massoittelemme muutetaan kuitenkin siten, että keskuskorttelista muodostuu hieman ympäröivää alutta korkeampi."

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että puheenjohtaja oli tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Nevanlinna oli tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan lisäysehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 5 sekä 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hylänneen Nevanlinnan lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Vehmanen oli tehnyt kannatetun muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi muutosehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Haukilahden keskustan asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden liike- ja asuinkorttelin rakentaminen nykyisen ostos- ja kauppakeskuksen paikalle. Luodaan edellytykset elävälle keskustalle uudella asuntorakentamisella ja ajanmukaisilla liike- ja palvelutiloilla.

Keskustakorttelista muodostetaan kaupunkirakenteen toiminnallinen kohokohta, joka tukee lähiympäristön toimintoja kokonaisuutena. Alueen palvelujen monipuolisuus ja vetovoimaisuus pyritään turvaamaan.

Kerroslukua madalletaan tai massoittelua muutetaan kuitenkin siten, että keskuskorttelista muodostuu hieman ympäröivää alutta korkeampi.

Alueen keskelle kehitetään läpikuljettava toriaukio, jonka ympärille liiketilat keskitetään jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille.

Liiketilojen määrä säilytetään vähintään nykyisenä.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudiskorttelista muodostetaan kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen, kaupunkimaisemassa ja katunäkymien päätteessä istuva kokonaisuus. Näkymiä avataan myös rakennusten lomitse korttelin läpi. Rakentaminen sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin ja otetaan huomioon myös lähiympäristö.

Kaupunkikuvallisena kohokohtana kehitetään toriaukiota ja sen ympäristöä. Alueelle toteutetaan laadukasta keskustamaista miljööttä, jossa jalankulkutasoon avautuvat liiketilat elävöittävät kaupunkikuvaa.

Kortteliin muodostetaan vehreitä pihvoja rakennusten lomaan ja kattopihalle. Piha-alueet toteutetaan kansipihojen ohessa osittain maavaraisina ja luodaan edellytykset istutuksille, jotka parantavat myös katumiljöötä.

1.3

## Liikenteelliset tavoitteet

Ukkohauentien liikennejärjestelyjä ja jalankulkuympäristöä parannetaan. Katuympäristön muutoksia ja jalkakäytäviä varten varataan lisätilaa nykyiseltä korttelialueelta. Tavoitteena on hitaasti ajettava kapea-ajoratainen katu ja katuympäristö, joka toteutetaan normaalia tonttikatua laadukkaammin. Tuetaan alhaista nopeusrajoitusta, ei-läpiajoon kannustavaa katua, keskustamaista katuympäristöä ja jalankulun viihtyisyyttä.

Korttelin läpi toriaukion kautta kehitetään jalankulkuraitti, joka liittyy osaksi ympäristön kevyen liikenteen reittejä. Tavoitteena on selkeyttää alueen kulkuyhteyksiä ja lisätä eloisuutta liiketilojen ympäristöön.

Pysäköinti järjestetään asukkaiden ja kaupan tarpeet yhteen sovittaen. Pääosin autopaikat toteutetaan maanalaiseen pysäköintihalliin, rakennusten ja pihakannen alle. Yleisiä pysäköintipaikkoja toteutetaan riittävästi Ukkohauentien varteen.

2

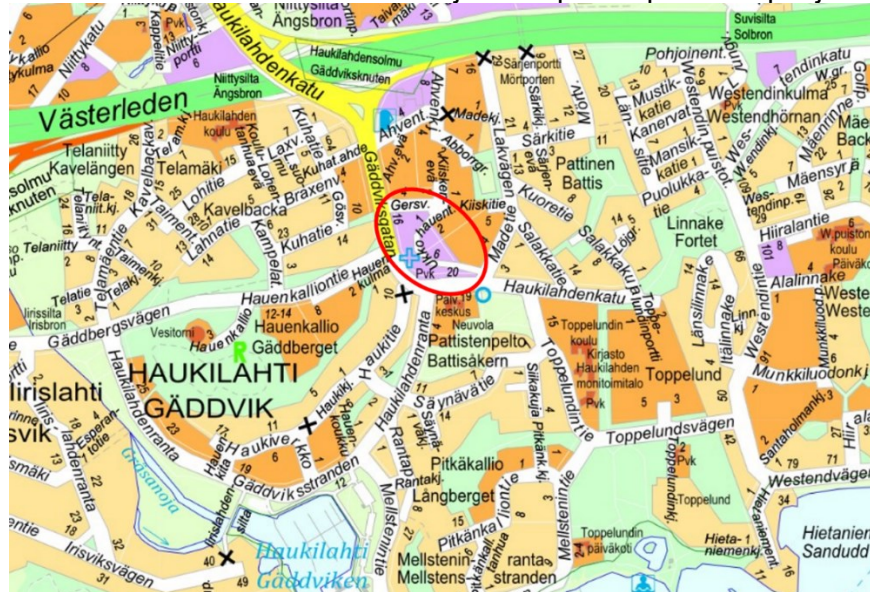
järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden liike- ja asuinkorttelin rakentaminen nykyisen ostos- ja kauppakeskuksen paikalle. Alueelle suunnitellaan pääosin asuntorakentamista ja rakennusten ensimmäiseen kerrokseen liike- ja palvelutiloja. Tavoitteena on muodostaa alueen keskelle torialue ja keskustan halki kulkeva jalankulkuraitti sekä sijoittaa keskeisille paikoille jalankulkuympäristöön avautuvia liiketiloja. Myös Ukkohauentien liikennejärjestelyjä ja jalankulkuympäristöä pyritään parantamaan.

Alustavassa viitesuunnitelmassa alueelle on tutkittu asuntorakentamista noin 11 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa noin 1 900 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa nykyisen asemakaavan mukaisesta 5 000 k-m<sup>2</sup>:stä, josta liiketilaa on 2 600 k-m<sup>2</sup> ja toimistotilaa 2 400 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



## Aloite

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet alueen maanomistajat Kiinteistö Oy Haukilahden Kauppakeskus ja Kiinteistö Oy Haukilahden Ostoskeskus yhdessä YIT Suomi Oy:n kanssa. Muutoshakemus on saapunut 13.6.2019.

## Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Haukilahden keskustassa Haukilahdenkadun, Hauenkalliontien ja Haukilahdenrannan risteysalueiden tuntumassa. Suunnittelualueeseen kuuluvat kauppa- ja ostoskeskuksen korttelialueet, tori- ja pysäköintialueet sekä Ukkohauentien katualue. Korttelialueen maanomistajia ovat Kiinteistö Oy Haukilahden Ostoskeskus ja Kiinteistö Oy Haukilahden Kauppakeskus. Katu- ja torialueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Osan pysäköintialueista omistaa viereinen Asunto Oy Haukilahden Seniorikoti ja Kiinteistö Oy Hauenvonkale (Espoon Asunnot). Nämä pysäköintialueet otetaan mukaan suunnittelualueeseen, jotta voidaan tutkia aluetta kokonaisuutena.

Alueella sijaitseva yksikerroksinen ostoskeskus on valmistunut vuonna 1962 ja kaksikerroksinen kauppakeskus vuonna 1990. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Jaakko Laapotti. Molemmat kiinteistöt ovat peruskorjauksen tarpeessa, eikä rakennuksiin ole tehty suuria remonteja. Nykyisin toisen kerroksen tiloja on tyhjiillään, samoin osa ensimmäisen kerroksen tiloista. Alueella toimii mm. S-market, ravintoloita, isännöitsijätoimisto, kukkakauppa, ompelimo, kampaamoja, terveyden- ja kauneudenhoitoalan yrityksiä, kuntosali, tanssistudio, apteekki ja Haukilahden hoivapalvelu.

Liikekortteleiden pohjois- ja itäpäässä on kauppakeskuksen pysäköintialuetta. Kauppakeskuksen alueella on myös kellaripysäköintiä, jonne ajoyhteys on Ukkohauentien itäpäästä.

Ukkohauentie toimii alueen tonttikatuna. Sen varrella on paljon pysäköintiä, niin yleisiä pysäköintipaikkoja kuin kauppakeskuksen ja asukkaiden autopaikkoja. Ongelmallista on jalkakäytävien puuttuminen Ukkohauentieltä.

Ostos- ja kauppakeskuksen tuntumassa on kerrostaloja 70-, 80- ja 90-luvuilta ja talot ovat 3–8-kerroksisia. Alueen pohjoispuolella on 4–5-kerroksiset asuintalot kivijalkaliiketiloineen vuodelta 2019. Muutosalueen lounaispuolella on 60-luvun rivi- ja kerrostaloaluetta, joka on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueelle tyypillisiä ovat laajat pientaloalueet ja niiden lomassa kerrostaloryhmiä maaston muotojen mukaan. Alueen kerrostalot ovat tyypillisesti piste- ja lamellitaloja, 3–6-kerroksisia ja usein on lisäksi ns. maanpäällinen kellarikerros. Vuonna 2020 hyväksytyn asemakaavan muutoksen myötä Hauenkallion alue täydentyy 6–8-kerroksisilla asuintaloilla.

Haukilahdenkadun eteläpuolella sijaitsee Haukilahden palvelukeskus ja Pattistenpellon puistoalue sekä Toppelundin koulu, kirjasto, Haukilahden monitoimitalo ja päiväkotit. Kauppakeskuksesta etelään kohti venesatamaa on laaksomaisemaa, ja länsipuolella kohoavat kalliorinteet ja maamerkinä Haukilahden vesitorni.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen lounaispuolella on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, Haukilahden 60-luvun asuntoaluetta.

Maakuntakaavojen uudessa kokonaisuudessa Uusimaa-kaava 2050:ssä (hyväksytty 25.8.2020, tullut pääosin voimaan 24.9.2021) alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaiisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Alueen vieressä on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) muutosalue on varattu keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueeksi. Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueen lounaispuolella on kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi osoitettua asuntoaluetta; kaupunkimaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava.

Alueella on voimassa asemakaava Haukilahden keskus, alue 230930 (vahvistettu 16.2.1988) ja osin asemakaava Haukilahti, alue 230961 (hyväksytty 19.12.2016). Muutosalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Alueeseen kuuluu myös autopaikkojen korttelialuetta (LPA), yleiselle pysäköinnille osoitettua aluetta (LP), Ukkohauentien katualuetta sekä toriaukio Haukilahdenaukio. Korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä 5 000 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaa saa rakentaa 2 600 k-m<sup>2</sup>.

## **Kaavalliset tavoitteet ja sisältö**

### **Yleisperusteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa uutta liike- ja asuntorakentamista Haukilahden nykyisen ostos- ja kauppakeskuksen paikalle. Nykyiset rakennukset on tarkoitettu purkaa. Alueelle suunnitellaan uusi keskustakortteli ympäristön ominaispiirteisiin sovitteen, mutta tonttitehokkuutta kasvattaen. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Kaupunkikeskustoja tiivistämällä on mahdollista keskittää liikkumista joukkoliikenteen pariin sekä vähentää ihmisten liikkumista palveluiden perässä. Haukilahti kauppa- ja ostoskeskuksen sijainti on keskeinen kaupunginosan kannalta. Seudullisen saavutettavuuden joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta alue on määritelty kuuluvan vyöhykkeeseen II (SAVU 2030 -vyöhykkeet): kävelen, pyöräillen tai tiheällä vaihdollisella joukkoliikenneyhteydellä.

Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta kiinnitetään huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Alueen vieressä sijaitsevan maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot otetaan huomioon aluetta kehitettäessä. 60-luvun ostoskeskuksen purkamisen edellytykset tarkastellaan kaavoituksen yhteydessä.

### **Kaupunkirakenne**

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden liike- ja asuinkorttelin rakentaminen nykyisen kauppa- ja ostoskeskuksen paikalle. Pyritään luomaan edellytykset elävälle keskustalle uudella asuntorakentamisella ja ajanmukaisilla liike- ja palvelutiloilla. Alueella soveltuu pohjoisosaan toteutettujen asuintalojen ja kivijalkaliiketiloiden kaupunkirakenteen jatkaminen, lisäksi on tarvetta erikokoisille palvelu- ja liiketilaille, kuten laajemmalle vähittäiskaupan tilalle.

Keskustakorttelista pyritään muodostamaan kaupunkirakenteen toiminnallinen kohokohta, joka tukee ympäristön toimintojen kokonaisuutta Haukilahden palvelukeskuksen ja muiden julkisten palvelujen lähellä. Alueen liikkeiden ja palvelujen monipuolisuus ja vetovoimaisuus pyritään varmistamaan. Alueen keskelle on tavoitteena kehittää läpikuljettava toriaukio, jonka ympärille liiketilat keskitetään jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille.

### **Kaupunkikuva**

Rakentaminen pyritään sovittamaan alueen ominaispiirteisiin, ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Otetaan huomioon lähiympäristö

ja rakennetun ympäristön ajallinen kerroksisuus. Uudiskorttelista muodostetaan kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen, kaupunkimaisemassa ja katunäkymien päätteellä istuva kokonaisuus. Alueelle soveltuu esimerkiksi pistetalojen rivi, jolloin näkymiä avautuu myös rakennusten lomitse korttelin läpi.

Kaupunkikuvallisena kohokohtana kehitetään toriaukiota ja sen ympäristöä. Uusi toriaukio voidaan sijoittaa hieman nykyistä aukiota lännemmäksi kevyen liikenteen raittien risteyskohtaan. Alueelle toteutetaan laadukasta keskustamaista miljöötä, jossa jalankulutasoon avautuvat liike- ja palvelutilat elävöittävät kaupunkikuvaa. Keskusta-alueelle tavoitteellaan kaupunkikuvaa kokoavaa ja katutilaa eheyttävää rakentamista.

Tavoitteena on muodostaa kortteliin vehreitä pihvoja rakennusten lomaan ja kattopihalle. Rakennusten väliset piha-alueet pyritään toteuttamaan kansipihojen ohessa osittain maavaraisina ja luomaan edellytykset istutuksille, jotka parantavat myös katumiljöötä. Vehreää kattopihaa voidaan sijoittaa asuinrakennuksiin liittyvän yksikerroksisen liiketilan katolle. Pihat suojataan tarvittavin osin Haukilahdenkadun liikenteen melulta ympäristöön sopivalla tavalla, esimerkiksi lasisella meluaidalla.

## **Liikenne**

Ukkohauentien liikennejärjestelyjä ja jalankulkuympäristöä pyritään parantamaan. Katuympäristön muutoksille ja jalkakäytävälle varataan lisätilaa nykyiseltä korttelialueelta. Tavoitteena Ukkohauentien suunnittelussa on hitaasti ajettava kapea-ajoratainen katu ja katuympäristö, joka toteutetaan normaalia tonttikatua laadukkaammin. Näin tuetaan alhaista nopeusrajoitusta, ei-läpiajooon kannustavaa katua, keskustamaista katuympäristöä sekä jalankulun viihtyisyyttä.

Tavoitteena on kehittää jalankulun ympäristöä edelleen uudiskorttelin alueella. Korttelin läpi kehitetään selkeä jalankulkuraitti, joka voisi liittyä osaksi pohjoiseteläsuuntaista Hauenpolun ja Haukilahdenrannan kulkuakselia ja muita alueen kevyen liikenteen reittejä. Tavoitteena on selkeyttää alueen kulkuyhteyksiä ja lisätä eloisuutta liiketilojen ympäristöön.

Alueen pysäköinti pyritään järjestämään alueen asukkaiden ja kaupan tarpeet huomioon ottaen. Pääosin autopaikat toteutetaan maanalaiseen pysäköintitilaan rakennusten ja pihakannen alle. Osin voidaan sijoittaa pysäköintiä myös pihatason. Alueen liiketilojen toimijoilla on tavoite sijoittaa kaupan asiakkaiden autopaikat maantasoon. Yleisiä pysäköintipaikkoja pyritään sijoittamaan riittävästi Ukkohauentien varteen.

Myös nykyiset asukkaiden LPA-alueet kadun varrella otetaan mukaan suunnittelualueeseen, jotta voidaan tutkia aluetta kokonaisuutena. Uudiskorttelin pohjoisimman rakennuksen sijoittumisen ja pihajärjestelyn osalta selvitetään, voisiko naapurin LPA-aluetta ottaa käyttöön. Vastaavasti naapurin käyttöön tutkitaan korvaavien autopaikkojen sijoittumista keskemälle uudiskorttelin alueella. Mahdollisista järjestelyistä neuvotellaan ja sovitaan maanomistajien kanssa kaavoituksen kuluessa.

## **Mitoitus**

Alustavassa suunnitelmassa alueelle on tutkittu asuntorakentamista noin 11 000 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja palvelutilaa noin 1 900 k-m<sup>2</sup>.



Kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa nykyisen asemakaavan mukaisesta 5 000 k-m<sup>2</sup>:stä, josta liiketilaa on 2 600 k-m<sup>2</sup> ja toimistotilaa 2 400 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitelmassa uudet liiketilat on sijoitettu keskeisiin kohtiin asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen sekä yksikerroksiseen jalustaosaan. Maanomistajien mukaan kahdelle kerrokselle liike- ja toimistotilaa ei ole enää tarvetta. Paikkaa pyritään kehittämään liiketilojen osalta nykyaikaisemmaksi ja kooltaan paremmin kysyntää vastaavaksi. Kortteliin on tavoitteena toteuttaa monipuolisia liike- ja palvelutiloja, myös laajempaa päivittäistavarakaupan tilaa, jolle alueella on edelleen kysyntää.

### **Selvitykset**

Haukilahden alueelle tehtiin vuonna 2018 ”Meidän Haukilahti”-asukaskysely. Kyselyssä tiedusteltiin Haukilahden nykytilasta ja tulevista kehittämistarpeista; muun muassa Haukilahden tärkeistä ja kehitettävistä paikoista, uusien asuntojen sijoittamisesta ja sopivista talotyypeistä, palveluista sekä puistojen kehittämisestä. Kehitettävänä paikkana kyselyn vastauksissa korostui erityisesti ostoskeskuksen ympäristö.

Selvitys ”Tapiolan suuralueen ostoskeskukset” on tehty vuonna 2017. Siihen on koottu ostoskeskusten perustiedot ja lyhyet kuvaukset jokaisesta keskuksesta. Laajempi selvitys ”Espoon ostoskeskusten inventointi” on laadittu 2021. Selvityksissä Haukilahden 60-luvun ostoskeskuksella on katsottu olevan kulttuurihistoriallista arvoa osana kaupunginosan historiallista identiteettiä, sekä arkkitehtonista ja rakennushistoriallista arvoa osana arkkitehti Jaakko Laapotin tuotantoa sekä rakennustyyppinsä hyvin säilyneenä edustajana. 90-luvun kauppakeskuksella ei ole mainittu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja.

Haukilahden ostoskeskuksesta on laadittu kuntokatselmusraportti vuonna 2017 ja sitä täydentävä korjaustarveselvitys vuonna 2020. Niiden pohjalta on katsottu, että rakennuksen turvallinen ja terveellinen käyttö pitkällä aikavälillä vaatii rakenteiden uusimista, käytännössä uudeksi rakentamista. Eristeiden uusiminen esimerkiksi johtaisi edelleen julkisivun ulkokuoren purkamiseen ja uuden julkisivun ja vesikattorakenteiden rakentamiseen.

Asemakaavan muutoksen taustaksi on kaavamuutoksen hakijan toimesta koottu vuonna 2020 lyhyt kokonaistarkastelu, jossa kuvataan maankäytöllisiä, taloudellisia ja toiminnallisia perusteita ostos- ja kauppakeskuksen korvaamiselle asunto- ja liikerakentamisella.

### **Perittävät maksut**

Asemakaavan muutoksen hakijalle on ilmoitettu, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskuluja.

### **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.