

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Haukilahden keskusta

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 9.1.2023 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään valmisteluaineistoon, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 23.1.-21.2.2023.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 7 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hanna Kiema

Olli Koivula

Annika Tuominen

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä saapui yhteensä 76 kappaletta. Osoitetietojen perusteella mielipiteitä jätettiin niin naapuritaloista kuin laajemmin koko Haukilahden alueelta ja pari myös Westendin puolelta. Mielipiteissä oltiin erityisen huolissaan Haukilahden kylämäisyyden ja ominaispiirteiden tuhoutumisesta, suunnitelman liian suuresta mittakaavasta sekä palveluiden vähenemisestä. Myös liikenneturvallisuus kapealla Ukkohauentiellä mietitytti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana kerättiin mielipiteitä myös verkkokyselyn avulla. Verkkokyselystä on laadittu erillinen yhteenveto.

Alueen kehittäminen

Yleisesti on hyvä, että Haukilahden ostoskeskuksen alueen ympäristö kunnostetaan ja liiketilat päivitetään. Haukilahden keskustan kehittämisen painopiste tulee kuitenkin olla palveluiden varmistamisessa ja niiden kehittämisessä asuntorakentamisen sijaan.

Suunnitelma uudisrakentamisesta ei vastaa Espoon kaupungin tavoitteita eikä varsinkaan ota huomioon alueen asukkaiden tarpeita, vaan keskittyvät maksimoimaan asuinrakentamista sekä siten yksipuolistamaan ja kaventamaan palvelutarjontaa tavoitellun keskustan elävöittämisen tilalle.

Uuden ostoskeskuksen tulisi toimia kaupunginosan keskuksena ja maamerkinä aivan kuten nykyinen Jaakko Laapotin suunnitteleman ostoskeskuksen puolipyöreä aukio on toiminut.

Vastine:

Keskusta-alueen kehittäminen edellyttää liikerakentamisen lisäksi myös asuinrakentamista, jotta hankkeen talousyhtälö toimii. Hankkeeseen lähtijä on selvittänyt liiketilojen kysynnän määrää ja kuinka paljon sen lisäksi tarvitaan asuinrakentamista.

Haukilahden keskustan suunnittelun tavoitteena on, että keskusta toimii jatkossakin kaupunginosan keskuksena ja maamerkinä.

Haukilahden rakennetun ympäristön ominaispiirteet

Haukilahden rakennetun ympäristön ominaispiirteitä ovat avaruus, ilmavuus, luonnonläheisyys, luonnonomaisuus ja yksityisyys. Tätä pitää kunnioittaa myös muutosalueen lähiympäristössä. Haukilahdessa kerrostalot sijoittuvat toisiinsa nähden hyvin väljästi siten, etteivät ne ole suoraan toisiaan vastapäätä ja ikkunoiden välillä on useita kymmeniä metrejä. Suunnitelma rikkoo Haukilahden alueen perinteistä rakennusperiaatteita ylimitoitettulla ja liian tiiviillä rakentamisella.

Haukilahti on aina muodostanut oman kylämäisen kokonaisuutensa, josta on löytynyt ravintoloita ja toimitiloja. Kylämaisyydellä on merkittävä vaikutus sosiaalisesti kestävään aluesuunnitteluun.

Haukilahti on arvostettu pientaloalue, jossa tähän asti on rakennettu rivi- ja omakotitalojen lisäksi pääasiassa 3–4 kerroksisia kerrostaloja. Alueella on myös korkeampia rakennuksia, mutta ne on sijoitettu siten, että ne eivät peitä tai pimennä naapureiden maisemia.

Vastine:

On totta, että esitetty kaavaratkaisu on tiiviimpi kuin Haukilahden alueella yleisesti käytetty korttelitehokkuus. Kaava-alueen suunnittelussa on kuitenkin huomioitu Haukilahden mittakaavaa ja ilmavuutta sijoittamalla tarvittava rakennusoikeus useampaan pistetaloon, jonka avulla näkymiä saadaan syntymään rakennusten välille. Keskusta-alue sijoittuu Haukilahden kerrostaloalueelle ja sille on perusteltua sijoittaa ympäröivää aluetta tiiviimpää, mutta kuitenkin ympäristö huomioiden.

Suunniteltujen rakennusten arkkitehtuuri ja mittakaava

Päätien viereen tarvitaan väljempää massoittelemia ja rakentamisen laadun siksi edustettava näyttävämpää ja keskustamaisempaa typologiaa. Rakennukset itsessään nousevat puurajan yläpuolelle, joka on ollut historiallisesti Haukilahden kaavoituksessa reunaehto uudelle rakentamiselle. Rakennusten arkkitehtuuri on irrallista, paikatonta ja monotonista.

Keskustamaisempaa ilmettä rakennuksille olisi vähintäänkin mahdollista saada esimerkiksi korottamalla alimman kerroksen kerroskorkeutta tai lisäämällä kivijalkaan kaksi liiketilakerrosta, jolloin rakennuksen ilme on lähempänä liikerakentamista.

Rakennusten ulkonäköä tulee kaavalla riittävästi ohjata, jotta lopputulos on hyvä vuosikymmeniksi eteenpäin. Tämänhetkisessä viitesuunnitelmassa korostuu rakennusten paksu runkosyvyys ja ulosvedetyt, lasitetut parvekkeet, jotka eivät luo miellyttävää ja laadukasta alueen keskustaympäristöä. Myös laadukkaista materiaaleista tulee määrätä.

Suunnitelma kaipaa arkkitehtonisesti kunnianhimoisempaa otetta kuin mitä nyt on esitetty. Ostoskeskuksen soisi olevan rannan palveluiden ohella asukkaiden toinen olohuone, joka kutsuu viihtymään, olemaan ja käyttämään palveluita. Nykyisessä suunnitelmassa kaikki tämä tuntuu loistavan poissaolollaan.

Mikäli nykyinen kaunis ostoskeskusrakennus on purettava, tilalle tulisi rakentaa, Tapiolan vanhojen kuuluisien arkkitehtien näkemysten mukaisesti, kaunis ja viihtyisä keskus kauppoineen ja virkistysalueineen palvelemaan kaikkia haukilahtelaisia.

Tavoitteista huolimatta suunniteltujen asuinrakennusten korkeus poikkeaa merkittävästi Ukkohautentien varren asuinrakennuksista. Lisäksi kaavassa esitettävien kerroskukumäärien estämättä olisi mahdollista rakentaa IV-konehuoneet katolle, jotka heikentäisivät tilannetta entisestään. Esitetyn suunnitelman mittakaava on ylimitoitettu verrattuna ympäröivään rakennuskantaan.

Rakennuksien korkeutta tulisi harkita uudelleen ja rakentaa 1-2 kerrosta matalammat kuin mitä viiteseunnitelmassa on esitetty. Uusien rakennusten tulisi olla ympäristönsä kanssa vastaavan korkuisia, portaittain noin 2-4-kerroksisia siten, että rakennukset eivät muodosta muuria olemassa olevien rakennusten eteen. Rakennusten tulisi olla myös merkittävästi sirompia muurivaikutelman ja yleisen varjostuksen välttämiseksi. Senioritalon rauha rikkoutuu, kun rakennuksia on suunnitteilla viisi kappaletta. Kolme kolmikerroksista rakennusta viiden kuusikerroksisen sijaan olisi riittävä määrä. Tulevien rakennusten korkeus tulisi ehdottomasti rajoittaa nykyisen ostoskeskuksen korkeuteen aiemman asemakaavan mukaisesti, kaupunkikuvalle tunnusomaisen il-mavuuden ja kulttuuriarvojen säilyttämiseksi.

Kerrosten lukumäärää ei voi vähentää kovasti, koska muuten uudet liiketilat ja asunnot tulevat liian kalliiksi.

Esimerkki onnistuneesta ostoskeskuksen uusimisesta löytyy läheltä. Westendin ostoskeskuskokonaisuus kokonsa puolesta tulee näyttämään kohtuullisen sopusuhtaiselta ympäristöönsä nähden valmistuttuaan. Myös Haukilahden keskustan suunnitelmat tulisi suhteuttaa siten, etteivät ne ole ristiriidassa ympäristön tai yleisen viihtyvyyden kanssa.

Vastine:

Korttelisuunnitelmassa esitetty ratkaisu on viitteellinen suunnitelma siitä, mitä kaava-alueelle voisi toteuttaa. Kaavalla osoitetaan mm. rakennusten mittakaava, sijainti ja käyttötarkoitukset sekä laatutaso, mitä halutaan. Yksityiskohtaisempi suunnittelu kuuluu rakennuslupavaiheessa tehtävään jatko-suunnitteluun. Esimerkiksi esitetty parvekeratkaisu on pelkistetty esitys parvekkeiden sijoittumisesta ja suunnitelmaa on OAS-vaiheen jälkeen viety eteenpäin.

Hankkeen talousyhtälö väistämättä aiheuttaa suunnittelulle reunaehtoja. Suuren osallispalautteen myötä hanke on tutkinut, että paljonko rakennusoikeutta on vielä mahdollista vähentää ja kuinka se olisi järkevintä massoitella. Kaavaehdotuksessa rakennuksia on edelleen esitetty viisi ja rakennusten enimmäiskerrosten lukumäärä on edelleen kuusi + IV-konehuone, mutta rakennusten päätyjä on porrastettu naapuri-kiinteistöjen suuntaan. Rakennusmassat on porrastettu rakennusten välissä yhdellä kerroksella ja Ukkohauenkadun puolella kahdella kerroksella. Kerrosala asuntojen osalta on vähentynyt

Asuinrakennusten L-muotoinen massoitelu mahdollistaa erityyppisten asuntojen suunnittelun, joihin on mahdollista saada ikkunoita useampaan ilmansuuntaan.

Asemakaavamääräyksissä määrätään rakennusten arkkitehtuurin ja materiaalien laadusta. Arkkitehtuurin pitää sopia alueen kaupunkikuvaan, mutta samalla myös tuoda omaleimainen kerrostuma Haukilahteen. Maantasokerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja jäsentelyn osalta. Maantasokerrokset tulee myös suunnitella siten, että tiloja voidaan käyttää monipuolisesti sekä liiketilakäytössä että taloyhtiöiden yhteistiloina. Maantasokerroksen tulee olla vähintään 3,5 metriä korkea. Lisäksi kaavassa määrätään myös kaikkien teknisten laitteiden käsittelystä laadukkaalla tavalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamat tavoitteet

Suunnitelma ei vastaa lautakunnan tavoitteissaan luomaa mielikuvaa keskustasta, jossa ihmisten tarvitsee liikkua vähemmän palveluiden ja työpaikkojen perässä. Lautakunta on esittänyt myös vaatimuksen, että liiketilojen määrä säilytetään vähintään nykyisenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteissa mainitaan mm. seuraavaa:

"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." Kuitenkaan esitetyt havainnekuvat eivät millään lailla edusta näitä asioita.

Suunnitelmassa ei toteudu Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.1.2022 päättämä linjaus siitä, että "rakentaminen sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin ja otetaan huomioon myös lähiympäristö."

Vastine:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.1.2022 Haukilahden keskustan kaupunkirakenteellisista, kaupunkikuvallisista ja liikenteellisistä tavoitteista. Tavoitteet ohjaavat suunnittelua ja monet lautakunnan asettamat tavoitteet myös toteutuvat kaavaehdotuksessa.

Kaavaehdotuksella varmistetaan liiketilojen synty edellyttämällä vähintään 1240 kerrosneliömetrin rakentaminen suunnittelualueelle. Tämän lisäksi on mahdollista rakentaa noin 300 kerrosneliötä lisää liiketilaa lisärakennusoikeutena, mikäli kysyntää on. Kaava-alueesta on laadittu kaupallinen selvitys, jonka arvion mukaan liiketilojen kysyntä alueella on noin 1200-1800 kerrosneliometriä. Muutoksen myötä liiketilojen tehokkuus kasvaa. Nykyiset liiketilat eivät vastaa yrittäjien tarpeisiin. Alustavan suunnitelman mukaan katutasoon sijoittuu yhdeksän eri kokoista liiketilaa. Liiketilojen koko vaihtelee pienestä noin 45 kerrosneliömetrin liiketilasta noin 650 kerrosneliömetrin kokoiseen päivittäistavarakauppaan. Haukilahden keskustassa on jatkossakin mahdollista olla monipuolinen palvelutarjonta.

Kaavamuutoksen myötä Haukilahdenkadun jalankulkuympäristö muuttuu merkittävästi maantasokerroksen aktiivisuuden myötä. Liiketilat ja kerhotilat avautuvat kadun ja torin suuntaan luoden kohtaamispaikkoja. Asuinkerrostalojen korttelialueiden väliin osoitettu tori mahdollistaa elävän kaupunkielämän. Siellä on mahdollista järjestää erilaista toimintaa, ja sinne mahtuu niin kahvilan tai ravintolan terassi kuin torimyyntiäkin. Torille on asetettu korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Torin omaleimaisuutta ja maamerkkimäisyyttä korostetaan aukiolle sijoitettavalla taideteoksella.

Haukilahden keskusta sijoittuu Haukilahden kerrostaloalueen laitaan. Asuinkerrostalojen kerrosten lukumäärä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on kolmesta viiteen kerrosta. Uudisrakennusten kerrosten lukumäärä vaihtelee neljästä kuuteen kerrosta. Katolle sijoittuvat lisäksi IV-konehuoneet.

Palvelut

Haukilahden vanha ostoskeskus kaipaa uudistusta ja sen vuoksi on hyvä, että asialle tehdään jotain. Liiketilojen määrä pitää kuitenkin säilyttää vähintään nykyisenä, eli 2600 kerrosneliömetrin laajuisena. Palveluiden vähentäminen sotii Espoon kaupungin ilmastotavoitteita vastaan, kun palveluita pitää hakea autolla muualta. Haukilahteen tarvitaan kaksi keskenään kilpailevaa oikeaa ruokakauppaa palvelevine tuoretiskeineen.

Asukkaat ovat odottaneet saavansa vanhan ostoskeskuksen tilalle nykyistä paremmat ja monipuolisemmat palvelut. Asukkaiden määrä kasvaa kaavamuutoksen myötä, joten on outoa, että palvelutasoa heikennetään.

Nykyisiltä Haukilahden ostos- ja kauppakeskuksessa toimivilta yrittäjiltä on kuulunut viestiä, että tulevasta liikekeskuksesta ei löydy heille enää paikkaa, koska kaikki tilat on varattu yhden toimijan yrityksille, onko tämä totta?

Palvelujen tarjonta suunnitelmassa heikkenee ja yksipuolistuu. Erityisesti toimistotilojen puuttuminen kokonaan vähentää työpaikkojen syntymistä alueelle. Kysyntää uusille toimisto- ja toimitiloille on, sillä tällä hetkellä Origossa kaikki uudet toimistotilat ovat kokonaan käytössä.

Ikääntyneiden ja perheiden palveluihin ja palvelujen tarjontamahdollisuuksiin tulisi kiinnittää huomiota.

Haukilahden julkiset yhteydet muuhun pääkaupunkiseutuun heikkenivät merkittävästi Länsimetron hankkeen myötä, ja siksi on aiempaa tärkeämpää, että Haukilahdesta löytyy jatkossa aiempaa kattavat palvelut. Haukilahdessa asuu paljon ihmisiä, jotka eivät autoile ja joille Tapiolan ja Matinkylän palvelut eivät ole helposti saavutettavissa. Uusien bussilinjojen myötä suuresta osasta Haukilahtea ei enää jatkossa pääse suoraan julkisella liikenteellä Tapiolaan.

Esitetyssä suunnitelmassa on riittävästi liiketiloja. Pienet liikkeet eivät tule pärjäämään, koska Ison-Omenan ja Tapiolan keskustan palvelut ovat ihan lähellä. Haukilahti sijaitsee sen verran lähellä Tapiolan Ainoaa ja Matinkylän Isoa Omenaa, ettei täällä tarvita kahvilaa, Alkoa, kirjastoa tai erikoiskauppoja, mitä on esitetty kaupunkirakenteellisissa tavoitteissa. Haukilahdessa on jo nyt rantakahviloita ja kirjasto. Tarpeen ovat ruokakauppa, apteekki ja kampaamo sekä tasokkaampi ravintola. Hienoa, että tulee uusi hieno ostari vanhan tilalle.

Palvelutarjonnan laajentaminen tulisi ottaa huomioon liiketiloja kasvattavana tekijänä, eikä suinkaan liiketiloja supistavana tekijänä. Liiketilat eivät tällä hetkellä palvele käyttötarkoitustaan, joka lienee suurin syy liiketilojen nykyiseen käyttöasteeseen.

Vastine:

Haukilahden ostarin ja kauppakeskus Länsiviitan liiketilojen käyttöaste on tällä hetkellä noin 75%, ja tämän lisäksi useampi toimistotila on tyhjillään. Kaavaehdotuksessa Haukilahden keskustaan on osoitettu liiketilaa vähintään 1240 kerrosneliömetriä. Tämän lisäksi, mikäli kysyntää on, liiketilojen määrää on mahdollista kasvattaa rakennusvaiheessa vielä 300 kerrosneliömetrillä. Uusissa tiloissa toiminnot saadaan sijoitettua aiempaa tehokkaampiin tiloihin, tämä tarkoittaa sitä, että kokonaisneliötarve pienenee, mutta nykyinen palvelutarjonta säilyy ennallaan. Alustavassa suunnitelmassa on esitetty yhdeksän liiketilaa, joiden koko vaihtelee noin 45-660 k-m² välillä. Eri kokoiset liiketilat mahdollistavat erilaisten liiketilojen synnyn. Keskustaan on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakaupan lisäksi esimerkiksi kahvila, ravintola, kampaamo, apteekki ja kukkakauppa. Kaavalla ei ole kuitenkaan mahdollista määrätä mitä liiketiloja keskustaan sijoittuu, vaan se määräytyy kysynnän mukaan.

Tori / aukio

Rakennusten väliin ehdotettu "tori" on melkoisen pieni, kapea ja suuren osan päivästä varjossa oleva tila. On vaikea kuvitella, että siitä muodostuisi torimainen "Haukilahden olohuone", jolla olisi erilaista toimintaa ja oleskelumahdollisuuksia. Torin pitäisi aueta Haukilahdenkadulle avarampana ja valoisaampana nykyisen ostoskeskuksen aukion tavoin. Haukilahdenkadulla liikkuesssa pitäisi tuntea, että tässä on Haukilahden keskusta.

Uudisrakennusten väliin suunniteltu aukio on käytännössä katutilan levennys eikä mikään toriaukio. Uudesta tilasta muodostuu tuulinen kuilu, jota korkeat rakennukset varjostavat. Nykyisen kauppakeskuksen keskiössä on laaja toriaukio, joka mahdollistaa erilaiset käyttötarkoitukset sekä ravintolakäyttöön (terassit) että oleskeluun ja virkistytymiseen. Nykyinen toriaukio on valoisa ja tuulensuojainen ja sille paistaa sekä aamu-iltapäivä- että ilta-aurinko.

Toriaukion/pohjois-eteläsuuntaisen aukion suunnittelu on syytä tehdä huolella, jotta siitä saadaan haukilahtelaisten elävä ja viihtyisä olohuone, mm. avaamalla liiketiloja/ravintoloita sen varteen.

Nykyinen esitys on kaukana alkuperäisestä eikä ota huomioon millään tavalla kaupakeskuksen keskeistä sijaintia ja luonnetta Haukilahden ”keskustana”. Alueelle tunnetaan liian tiiviisti useita kerrostaloja eikä väliin jää käytännössä minkäänlaista julkista tori/terassialuetta.

Vastine:

Tavoitteena on, että Haukilahden aukio pysyy jatkossakin Haukilahden asukkaiden kokoontumis- ja kohtaamispaikkana ja sen suunnitteluun tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. OAS-vaiheen jälkeen massoittelua on tarkasteltu lisää ja aukiota on laajennettu. Aukio tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti ja sinne tulee sijoittaa taideteos. Tämänhetkisen suunnitelman mukaan taideteos tulee olemaan veistoksellinen katos, joka toimii uudenaikaisena maamerkinä Haukilahden keskustalle. Katutasossa sijaitsevat liiketilat avutuvat aukion suuntaan. Torilla on tilaa kahviloiden tai ravintoloiden terasseille. Nykyinen puolikaaren muotoinen aukio siihen liittyvine kulkureitteineen on mittakaavaltaan samaa luokkaa kuin kaavaehdotuksessa esitetty aukio. Uusi aukio on kuitenkin muodoltaan yksinkertaisempi, mikä mahdollistaa torin monipuolisen käytön.

Asumisviihtyisyys

Esitetyllä suunnitelmalla on valtava negatiivinen vaikutus As Oy Origon eteläpuolen asuntojen viihtyisyyteen, valoisuuteen ja arvoon. Uudisrakennuksesta näkee suoraan asuntojen eri huoneisiin. Uudisrakennus itsessään estää suoran auringonvalon pääsyn asuntoon ja yksityisyyden säilyttämiseksi (sälekaihtimet sulkemalla) katoaa luonnonvalo lähes kokonaan.

Nyt kaavailtua rakennusoikeutta vastaavien havainnekuvien viisi korkeaa tornia joltaisivat ympäristöään huomattavasti tiiviimpään, korkeampaan ja mielikuvitusettomampaan rakentamiseen sekä loisivat muurin varjostaen niiden taakse jäävien rakennusten asunnot ja pihat.

Senioritalo jää kokonaan varjoon ja kaikki maisemat, jotka nyt näkyvät, peittyvät. Lisäksi suoraa näköyhteyttä ei saa olla suunnitelluista taloista Senioritaloon yksityisyyden säilyttämiseksi. Senioritalon talotekniikka on aikoinaan suunniteltu huomioiden auringon säteily rakennuksen eteläpuolella. Espoon kaupungin energiataloudellisen selvityksen edellytykset eivät enää toteudu, kun rakennusten eteen muodostuu muuri, joka estää auringon pääsyn senioritalon etuosaan. Taloyhtiön kustannukset tulevat kasvamaan, kun asuntojen lämmitystarve kasvaa. Senioritalossa asuu ihmisiä, jotka liikkuvat huonosti tai eivät ollenkaan. Asunnoissa vietetään paljon aikaa ja aurinkoiset asunnot ovat olleet tärkeitä. Uudisrakennusten myötä elämänlaatu kärsii, kun asunnot muuttuvat varjoisiksi.

Talorykelmä tulee peittämään entisestään luontonäkymiä; luonnon läheisyys on ollut Haukilahden valttikortti.

Vastine:

Uudisrakennukset varjostavat olemassa olevia rakennuksia suhteellisen vähän. Rakennusoikeuden sijoittuminen viiteen erilliseen rakennusmassaan pitkänomaisten rakennusten sijaan mahdollistaa valon tulon uudisrakennusten taakse jääville rakennuksille eri vuoden- ja kellonaikoina. Uudisrakennukset sijoittuvat lähimmillään noin 18 metrin päähän As Oy Origon asuinrakennuksista ja 32 metrin päähän As Oy Haukilahden Senioritalosta. Pohjoisinta rakennusta on siirretty kolmesta viiteen metriä etelämmäksi OAS-vaiheen suunnitelmiin nähden.

On totta, että näkymät muuttuvat nykyisestä ylempien kerrosten osalta. Rakennusten välistä syntyy kuitenkin näkymiä, joiden kautta ympäröivää vihreää on edelleen mahdollista nähdä. Lisäksi Haukilahden keskustan kaava-alueelle tulee istuttaa suurikokoiseksi kasvavia puita vehreyden ja viihtyisyyden kasvattamiseksi keskusta-alueella. Asuntojen välisten näkymien osalta päiväsaikaan, kun valoja ei käytetä, asuntoihin näkee huonosti sisään ikkunapinnan heijastumien takia.

Liikennejärjestelyt ja liikenneturvallisuus

Ei ole mitään syytä miksi Ukkohauentien pitäisi olla läpiajettava katu. Alueelle asetettuja liikenteellisiä tavoitteitakin tukisi esimerkiksi Ukkohauentien katkaisu 90 asteen kurvin kohdalta tai koko tien siirto maan alle.

Ukkohauentien pitää rauhoittaa pihakaduksi hidasteineen ja läpiajo kieltää. Ukkohauentie 6 B:n edessä oleva suojatie pitää palauttaa suunnitelmaan takaisin. Keskustan ympäristön liikenneväylät, erityisesti Kiiskitie ja Ukkohauentie eivät mahdollista näiden rakennusten asukasliikennettä.

Suunniteltu katettu lastauslaituri tulee siirtää Haukilahdenkadun puolelle, jotta tavara-toimitukset häiritsisivät senioritalon asukkaita mahdollisimman vähän. Suunnitelman liiketilojen huoltoliikenne ohjataan Ukkohauentien itäpäässä olevaan lastaustilaan. Jakeluautojen käytössä oleva tila on pieni ja edellyttää jalkakäytävän ylittämistä siten, että jalankulkijoiden turvallisuus vaarantuu. Lastaustila on käytännössä ainoastaan ko. päätyyn suunnitellun marketin käytössä. Kaikkien muiden liiketilojen logistiikka hoidetaan käytännössä toriaukiota myöten tai muuten "laittomasti".

Kaavaillun asuntomäärän synnyttämä liikenteen lisäys yhdistettynä suunnitelman asiakas- ja vieraspaikoituksen vähyyteen nykyisen asukas-, asiakas- ja huoltoliikenteen lisäksi aiheuttaisi turvallisuusriskejä ja ongelmia liikenteen sujuvuudelle.

Suunnitelmassa ajoliikenne on edelleen ohjattu Ukkohauentien kautta kulkevaksi, mikä ei paranna alueen turvallisuutta. Ukkohauentie tulisi muodostaa pihakatu-aiseksi väyläksi jalankulkijoiden turvallisuus ja asukkaiden viihtyvyys huomioiden sekä ohjata asiakasliikenne kulkemaan joko Haukilahdentieltä pysäköintihalliin tai sijoittaa asiakaspysäköinti ylemmäs Ukkohauentiellä (lähemmäs Origoa).

Ukkohauentien liikenteen vähentämiseksi ostoskeskuksen kauppojen sisäänkäynnit ja autojen maanpäälliset parkkipaikat tulisi sijoittaa Haukilahdentien puolella.

Esitetyn ratkaisun seurauksena asukasmäärä kasvaa huomattavasti ja tämä moninkertaistaa rakennusryhmään kohdistuvan liikenteen. Ukkohauentien, Madetien ja Haukilahdenkadun risteysalue, joka on nykyiselläänkin varsin vilkas, muuttuisi rakennusryhmään suuntautuvan liikenteen pääväyläksi ja liikennesumpuksi. Ehdotamme autohalliin suuntautuvan liikenteen suuntaamista suoraan Haukilahdenkadulle pois jonestaan ahtaalta Ukkohauentieltä.

Vastine:

Ukkohauentie säilyy ehdotuksen mukaan läpiajettavana. Kadun sijainti katuverkossa on sellainen, että se ei houkuttele alueen ulkopuolisia autoilijoita oikaisemaan. Katu välittää liikenteen ympäröiville asuinkortteleille sekä liiketiloille. Huomioitavaa on, että Ukkohauentien lähellä sijaitsee Haukilahdenkatu, joka on alueellinen kokoojakatu. Tämä katu tarjoaa luontevasti nopeimman ja sujuvimman ajoreitin alueella.

Kadun siirto maan alle olisi erittäin kallis rakennushanke.

Ukkohauentien 6:n kohdalla jalankulkuympäristöön tulee muutoksia. Kadun pohjoisreunaan on suunniteltu uusi jalkakäytävä. Tämä tarjoaa tontilta nykyistä paremmat jalankulkureitit eri suuntiin. Uuden jalkakäytävän myötä suojateiden ei tarvitse enää olla juuri niissä kohdissa kuin nykyään. Uutta jalkakäytävää pitkin pääsee lähimmälle suojatielle sekä edelleen kadun yli. Suojateiden tarkemmat sijainnit selviävät katusuunnitelmavaiheessa.

Ukkohauentie on suunniteltu hitaasti ajettavaksi tonttikaduksi. Ajoradan kapea leveys, kadun mutkikas geometria sekä keskiosan kavennus tukee tavoitetta saada liikenne rauhalliseksi ja epähoukuttelevaksi läpikululle.

Liiketilojen huoltipihan aiheuttama häiriö on ymmärrettävä huoli. Asiaan kiinnitetään huomiota suunnittelun edetessä kaavan nähtävilläolon jälkeen. Liiketilojen huoltipihan ja kadun väliin on mahdollista suunnitella suojaavaa rakennetta, jolla pyritään poistamaan huoltipihan aiheuttamat häiriöt asunnoille. Liiketilojen huoltipiha on suunniteltu erilliseksi alueeksi, jossa ei ole jalankulkua. Kuorma-autot ajavat yhdestä liittymästä sisään, ja huoltopihalla on mahdollista kääntyä niin, että peruuttamiselle jalkakäytävällä tai kadulla ei ole tarvetta.

Haukilahdenkatu on alueellinen kokoojakatu ja sen pohjoisreunassa sijaitsee verkollisesti tärkeä pyörätie. Tämän vuoksi tonttiliittymiä sen puolelta tulee välttää suunnittelussa. On hyvien periaatteiden mukaista ohjata liikenne tonteille tonttikadun kautta eikä suoraan alueelliselta kokoojakadulta. Ukkohauentie on lisäksi suunniteltu uudestaan tiedostaen kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen.

Torialueen puolella tapahtuva liiketilojen huolto aiheuttaa vähemmän häiriötä kuin päivittäistavarakauppa. Tavarantoimitus voidaan sallia torialueella, koska se on oletettavasti melko vähäistä.

Kaavan mukainen uusi asuinrakentaminen synnyttää lisäliikennettä Ukkohauentielle. Arvioidun ennusteen mukaan liikennemäärä ei vaaranna kadun liikenneturvallisuutta eikä toimivuutta. Merkittävä osa tulevien asuntojen aiheuttamasta liikenteestä kuormittaa vain Ukkohauentien aivan alkupäätä, koska pysäköintilaitoksen sisäänajo sijoittuu sinne.

Ukkohauentielle on esitetty uusia liikennejärjestelyjä, joilla parannetaan turvallisuutta sekä tehdään katu ympäristöstä viihtyisämpi verrattuna nykytilanteeseen. Näitä toimenpiteitä ovat uudet jalkakäytävät ja poikittaispysäköinnin poistaminen kadun eteläosasta.

Kävely ja pyöräily

Kävelijän kokemusta tulee korostaa ja pyöräilijöiden sujuvat yhteydet tulisi huomioida suunnitelmassa.

Ukkohauentien varteen on piirretty jalkakäytävä, mikä on hyvä asia. Liikennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon, että jalkakäytävällä voi liikkua turvallisesti eikä pysäköintipaikkojen liikenne häiritse jalankulkijoita. Ukkohauentie 6:n sekä A että B rapusta tulee olla suojatie tai vastaava Ukkohauentien ylitse jalkakäytävälle. Nyt suojatie tai vastaava puuttuu B rapun kohdalta.

Ukkohauentien molemmin puolin tulisi rakentaa jalkakäytävät koko tien pituudelta turvaamaan kaikkien asukkaiden ja etenkin vanhusten liikkumista.

Ostoskeskuksen ja mahdollisten asuinrakennusten väliin tulisi sisällyttää useampia julkisia läpimenoväyliä, jotta turvallinen pääsy julkisen liikenteen pysäkeille olisi vaivatonta.

Vastine:

Ukkohauentien 6:n kohdalla jalankulku ympäristöön tulee muutoksia. Kadun pohjoisreunaan on suunniteltu uusi jalkakäytävä. Tämä tarjoaa tontilta nykyistä paremmat jalankulkureitit eri suuntiin. Uuden jalkakäytävän myötä suojateiden ei tarvitse enää olla juuri niissä kohdissa kuin nykyään. Uutta jalkakäytävää pitkin pääsee lähimmälle suojatielle sekä edelleen kadun yli. Suojateiden sijainteihin voi tulla muutoksia katusuunnitelmavaiheessa.

Kadun eteläosalle on suunniteltu jalkakäytävä molemmin puolin Hauenpolun kohdalle saakka. Hauenpolun kohdalta pohjoiseen on yhtenäinen jalkakäytävä kadun länsilaidalla aina Kiiskitielle asti.

Nykyinen katutila on melko kapea. Tämän vuoksi kummallekin puolelle jalkakäytävän rakentaminen tarkoittaisi merkittäviä muutoksia tonttien pysäköintijärjestelyihin kadun pohjoispäässä. On katsottu, että nyt ehdotettu 1-puoleinen jalkakäytävä palvelee hyvin Hauenpolun kohdalta pohjoiseen suuntautuvaa jalankulkua. Pohjoispäässä Vonkaleenpolun kohdalle on suunniteltu uusi suojatie. Näillä jalkakäytäväratkaisuilla parannetaan jalankulun olosuhteita merkittävästi. Jalkakäytävät ovat pääosin 2,5 m leveät.

Ostoskeskuksesta on yleisen torin kautta yhteys Haukilahdenkadulle, jossa on lähimmät pysäkit. Torin kohdalla on Haukilahdenkadulla myös suojatiet, jotka tarjoavat lyhyen kävelymatkan kadun eteläpuolen pysäkeille.

Autopaikat

Suhteessa asuntojen määrään paikoitussuunnitelmat ovat alimitoitettuja. Maantaso-pysäköinti on mitoitukseltaan liiketilojen käyttöön aivan liian pieni. Nykyisin pysäköintihalli tarjoaa hyvän puskurin vilkkaana asiointiaikana. Pysäköintipaikkojen puute huonontaa oleellisesti liiketilojen tavoitettavuutta.

Myös Haukilahdenkadun puolelle tulee rakentaa pysäköintipaikkoja joko kadun varteen tai suunnittelualueelle.

Tulevassa ruokakaupassa asiointi tulee tehdä helpoksi. Nykyisin kaupan edessä katutasossa olevat pikaparkkipaikat tulisi ehdottomasti säilyttää. Ne tekevät kaupassakäynnin nopeaksi ja helpoksi. Mikäli helppo kaupassakäynti poistuu esim. pakollisella autohalliin ajamisella, tulee se varmaankin verottamaan kaupan asiakasmäärää.

Vastine:

Liiketilojen autopaikkojen pysäköintimääräys (vähintään 1 ap/80 kem²) perustuu Espoon pysäköinnin periaatteisiin, joissa määrätään alueluokkien mukaiset määräykset. Liiketilojen määrän pienentyessä myös kaavan velvoitepaikat vähenevät.

Haukilahdenkatu on alueellinen kokoojakatu. Suunnitteluperiaatteiden mukaan kokoojakaduille ei lähtökohtaisesti tehdä kadunvarsipysäköintiä.

Liiketilojen asiakkaiden autopaikat eivät ole ehdotuksen mukaan pysäköintilaitoksessa vaan yleisen torialueen vieressä maanpäällisellä pysäköintialueella. Asiakkaiden autopaikoille ajetaan yhdestä Ukkohauentien liittymästä sisään ja toisesta ulos, koska järjestely on yksisuuntainen. Pysäköintipaikolle ajaminen on näin sujuvaa, ja kaikki liikkuminen tapahtuu katutasossa.

Jätehuolto

Liiketilojen jätehuoltotila on suunniteltu Ukkohautientien puolelle. Jätteen puristamisesta tulee varmasti kuulumaan meteliä puhumattakaan sen aiheuttamista hajuhaitoista. Jätehuolto pitää siirtää Haukilahdenkadun puolelle, missä se tälläkin hetkellä sijaitsee. Samoin asuinrakennusten suunniteltu jätepiiste on siirrettävä Haukilahdenkadun puolelle. Jäte- ja hulevedet tulee johtaa Haukilahdenkadulle Ukkohautientien sijaan.

Liiketilojen huollon logistiikassa ei ole otettu huomioon jätehuollon tarvitsemaa jätepuristinta nykyisen tilanteen mukaisesti. Sille ei yksinkertaisesti ole lastausaluetta tilaa.

Vastine:

Liiketilojen huoltopihan aiheuttama häiriö on ymmärrettävä huoli. Asiaan kiinnitetään huomiota suunnittelun edetessä kaavan nähtävilläolon jälkeen. Liiketilojen huoltopihan ja kadun väliin on mahdollista suunnitella suojaavaa rakennetta, jolla pyritään poistamaan huoltopihan aiheuttamat häiriöt asunnoille.

Jätepuristimen tarve ja mitoitus selviää rakennussuunnitelmavaiheessa. Nyt esitetty lastausalueen mitta ei ole välttämättä lopullinen.

Haukilahden keskustan kaavaehdotuksen kanssa samanaikaisesti laaditaan myös kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa, jossa tarkastetaan hulevesien käsittely. Ukkohautientien kuormitus huomioidaan KTYS-suunnitelmassa ja hulevesisuunnitelmaa tarkastellaan normaalimitoituksen ja tulvatilanteiden suhteen.

Kunnallistekniikka

HSY saneeraa tällä hetkellä vesihuoltoverkkoa Haukilahdenkadulla, mutta ei Ukkohautientiellä. Jäte- ja hulevedet tulee johtaa Haukilahdenkadulle eikä Ukkohautientien suuntaan, missä on vanha HSY:n verkosto ja likaviemäri on tulvinut taloihin.

Ukkohautientien putkisto on jo jonkin aikaa ollut ylikuormitettu minkä valitettavasti Haukilahden Seniorikoti on saanut kokea. Kaupungin hulevedet ovat pariinkin otteeseen tulleet rasvatukosten takia taloyhtiön tiloihin.

Vesitulvia on ollut sekä Haukilahden keskuksen kellarissa sekä Haukilahden seniorikodin tiloissa.

Vastine:

Haukilahden keskustan kaavaehdotuksen kanssa samanaikaisesti laaditaan myös kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa, jossa kartoitetaan liikennejärjestelyt sekä tarvittavat putkien siirrot ja uusimiset. Syksyn 2023 aikana pääpaino on ollut katualueen mitoituksessa ja keväällä 2024 selvitetään putkien siirto- ja uusimistarpeet

tarkemmin. Tiedossa on, että mm. Ukkohauentiellä on tarpeen sekä siirtää että uusia HSY:n putkia.

Alueen hulevedet johtuvat luontaisten valumasuuntien mukaisesti ja hulevesien käsittely tapahtuu syntypaikallaan tonteilla. Viivytyspotket sijaitsevat tonttien maavaraisilla alueilla. Ukkohauentien kuormitus huomioidaan KTYS-suunnitelmassa ja huleve-sisuunnitelmaa tarkastellaan normaalimitoituksen ja tulvatilanteiden suhteen.

Yleiskaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Saman lainkohdan 2 momentin mukaan viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Alueella voimassa oleva yleiskaava on melko tuore (2010), joten sen ohjausvaikutus ei ole heikentynyt. Kaavamuutosta tulisi kehittää enemmän turvaamaan lähipalveluita ja toimistotiloja, kuten yleiskaava ohjaa. Yleiskaavan mukainen alueen pääkäyttötarkoitus eli keskustatoiminnot ja lähipalvelut tulee riittävällä tavalla ja riittäväällä kerrosneliövarauksilla osoittaa.

Vastine:

Kaava-alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka sai lainvoiman 2010. Alue on siinä osoitettu keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alueeksi. Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suurmyymälää.

Asuinkerrostalojen rakentaminen kivijalkaliiketiloihin Haukilahden keskustan alueelle on yleiskaavan mukaista.

Selvitykset

Selvitysten puuttumisen myötä on mahdotonta arvioida MRL 54 §:ssä säädettyjen kaavavaatimuksien täyttymistä, ja täten myös mahdotonta osallistua kaavan valmisteluun MRL 6 §:ssä ja 62 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Kaupallinen selvitys nojaa paljon oletuksiin. Haukilahden väestömäärän arvioidaan pysyvän lähes ennallaan vuoteen 2030 tullessa, mutta samaan aikaan Haukilahdessa on käynnissä lukuisia hankkeita, joiden myötä asuntojen määrä on kasvamassa jo lähivuosina.

Vastine:

Kaavaprosessin aikana täydennetään selvityksiä tarvittavin osin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistossa on ollut nähtävillä ne selvitykset mitä siinä vaiheessa oli mahdollista esittää. Kaavaehdotuksen laatimisen aikana on laadittu lisäselvityksiä.

Kaupallisen selvityksen mukainen liiketilan tarve Haukilahden keskustan alueella on 1200–1800 kerrosneliömetriä, joka pohjautuu vuoden 2030 oletettuun ostovoiman kehittymiseen. Haukilahden alueella on potentiaalia suuremmallekin liiketilan määrälle

asukasluvun kasvaessa, mutta alueen kaikkien palveluiden ei ole tarpeen sijoittua Haukilahden keskusta.

Kulttuurihistoriallinen arvo

Haukilahden vanhalla ostoskeskuksella on kulttuurihistoriallista arvoa olennaisena osana kaupunginosan historiallista identiteettiä. Rakennuksella on myös arkkitehtonista ja rakennushistoriallista arvoa osana arkkitehti Jaakko Laapotin tuotantoa sekä rakennustyyppinsä hyvin säilyneenä edustajana. Inventoinnin mukaan kaupunginmuuseo esittää, että alueen tulevassa kehittämisessä otetaan yhdeksi lähtökohdaksi rakennuksen säilyminen ja sen kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen aseman kohentaminen. Vanha ostoskeskus tulisi säilyttää pääosin ja kunnostaa. Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti ei kuitenkaan ole peruste purkaa kulttuuriarvoiltaan tärkeää rakennusta, kuten rakennusten suojeluun liittyvässä oikeuskäytännössä on linjattu. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

60-luvun ostoskeskuksen kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää perusteellisesti ja siihen liittyvät viranomaislausunnot tulee pyytää.

Ehdotus luo esimerkin kannustinmallista, jossa kulttuurihistoriallisen kiinteistön omistavaa tahoa palkitaan kiinteistön pitkäaikaisen ylläpidon ja huollon laiminlyönnistä antamalla oikeus purkaa rakennus ja saada merkittävästi laajempi rakennusoikeus uudelle kiinteistölle. Tämän esimerkin mukaan kenenkään ei kannata enää Espoossa ylläpitää vanhaa kiinteistöä, jos tavoittelee taloudellista voittoa.

Vastine:

On totta, että Haukilahden ostoskeskuksella on kulttuurihistoriallista arvoa ja on erittäin valitettavaa, että rakennus on päätyntä siihen kuntoon, että järjevin toimenpide on rakennuksen purkaminen. Rakennusten kunnossapidon laiminlyönti ei ole hyväksyttävää. Asemakaavayksikkö tekee päätöksen kaavoituksen käynnistämistä olemassa olevan tiedon ja selvitysten pohjalta. Kulttuurihistoriallisten rakennusten osalta kuullaan myös kaupunginmuseota hyvissä ajoin ennen varsinaisen kaavaprosessin alkua. Jos rakennus on päässyt siihen kuntoon, ettei sitä ole tarkoituksenmukaista säilyttää eikä kaupunginmuseokaan sitä vastusta, etenee hanke kaavamutostavaiheeseen. Haukilahden ostarin säilyttäminen tarkoittaisi käytännössä koko rakennuksen uudelleen rakentamista, jotta siitä saisi turvallisen ja terveellisen rakennuksen käyttää. Tämä ei ole järkevää. Haukilahden keskustassa on tapahtunut myös rakennuksen valmistumisen jälkeen suuria muutoksia. Alkuperäinen saapumissuunta Haukilahdenkadun puolelta on merkittävästi heikentynyt, kun Haukilahdenkadun katualuetta on korotettu. Rakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys on tämän myötä myös heikentynyt.

Haukilahden ostoskeskuksesta on laadittu kaavan valmistelun yhteydessä rakennushistoriaselvitys yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Siinä rakennuksen arvoiksi

on nostettu rakennuksen tyypillisuus, alkuperäisyys sekä historiallisuus. Rakennuksessa ei ole toteutettu arkkitehtuuria heikentäviä muutostöitä ja rakennus on säilynyt paikoin materiaaleiltaan alkuperäisessä kunnossa. Rakennus on myös säilynyt alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Rakennuksen historiallisena arvona pidetään sen merkitystä 1960-luvun ilmiöiden todisteena. Rakennus kertoo ympäröivän lähiön rakentamistavasta sekä arkkitehtuuri-ihanteista.

Kaupungin tavoitteena ei ole kannustaa kiinteistönomistajia laiminlyömään omistamiensa kiinteistöjen kunnossapitoa.

Puistot, viheralueet ja kasvillisuus

Nykyisellään keskustan rakennusten välissä ja ympärillä on myös viheralueita merkittävästi viitesuunnitelman rakentamista enemmän. Asemakaavamuutoksessa tulee huolehtia maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan siitä, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Haukilahden Pattistenpuisto, Toppelundinpuisto ja nykyiset rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää rakentamattomina ulkoilualueina.

As Oy Haukilahden Seniorikodin pihaa suunnitellessa on valittu auringossa viihtyviä kasveja. Uudet rakennukset varjostavat pihaa merkittävästi ja pihan kasvit tulevat kuolemaan. Ruotsinpihlaja on Suomessa uhanalainen. Eikö se lain mukaan pitäisi huomioida? Näin ollen puiden kaato ei myöskään tulisi kysymykseen suojeltavan lajin säädösten mukaan.

Vastine:

Suunnittelualue sijaitsee Haukilahden keskustassa Haukilahdenkadun ja Ukkohauentien välissä nykyisen ostos- ja kauppakeskuksen alueella. Muutosalueeseen kuuluu myös katu-, tori- ja pysäköintialuetta. Suunnittelualue ei sisällä yleistä puisto- tai viheraluetta. Alueelle toteutuvien uusien talojen pihojen ja muiden ulkotilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä. Piholle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Alueelle tehdyn uuden korttelisuunnitelman mukaan, joka sisältää pihasuunnitelman, alueella tulee olemaan kasvillisuutta; piha-, puisto-, ja katupuita ja muita vihreitä istutuksia. Istutusalueita sijaitsee osittain pihakansilla. Rakennusten kattopintoja tulee lisäksi toteuttaa viherkattoisina. Alueelle on suunniteltu aukio, jolle tulee myös istuttaa erilaisia istutuksia ja kookkaaksi kasvavia puita Haukilahdenkadun varteen on merkitty katupuustuksia.

Haukilahden Pattistenpuisto, Toppelundin alue ja nykyiset rakentamattomat ranta-alueet eivät sisälly suunnittelualueeseen. Suunnittelualueita lähimpänä sijaitsee Pattistenpuisto. Toppelundin ranta-alue sijaitsee hieman kauempana etelässä. Asukkailla on lähiympäristössä puistoja ja lähivirkistykseen soveltuvia alueita, joita voi

käyttää jatkossakin ulkoiluun ja virkistykseen. Viheralueiden riittävyys huomioidaan Espoon yleiskaavatyössä.

As Oy Haukilahden Seniorikoti sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella. Suunnittelualueelle suunnitelluista rakennuksista on tehty varjoanalyysi korttelisuunnitelman yhteydessä. Uudet rakennukset saattavat varjostaa jonkun verran kevät- ja syysaikaan Seniorikodin suuntaan. Kesäaikaan rakennusten varjostus on hyvin vähäistä.

Ruotsinpihlaja on luonnonvaraisena uhanalainen laji, joka levinneisyys luokitellaan vaarantuneeksi Suomessa. Ruotsinpihlaja on luonnonvarainen vain Ahvenanmaalla ja saaristossa. Manner-Suomessa sitä käytetään istutettuna puisto- ja puutarhapuuna. Näin ollen Senioritalon Ruotsinpihlajat eivät ole luonnonvaraisia ja uhanalaisia. Ruotsinpihlajan ihanteellinen kasvupaikka on auringosta puolivarjoon ja kasvupaikka voi olla välillä varjoinenkin.

Luonto- ja ympäristöarvot

Haukilahteen ja Niittykumpuun rakennetaan jo nyt huomattava määrä uusia asuinkerrostaloja. Kaikki uudisrakentaminen lisää luonnon kuormitusta. Lähiluonnon tuhoaminen ja väestöpohjan lisääminen tiiviin ja korkeita asuinkerrostaloja suosivan rakentamisen seurauksena lisää luontokatoa ja vähentää asuinympäristön viihtyisyyttä.

On huolestuttavaa, että vähän yli 30-vuotiaita rakennuskomplekseja puretaan. Se ei ole kestävä kehityksen mukaista. Eikö kestävä kehitys ole juuri se, millä Espoo haluaa erottua?

Miten tässä on huomioitu ”nykyään pakollinen” ekoajattelu? Paikkaan soveltuisi erinomaisesti viherrakentaminen ja/tai puurakentaminen? Onko kaupunki ajatellut missään vaiheessa puurakentamista? Haukilahdesta voisi tehdä esimerkin, jossa luontoarvot ja viihtyisä asuminen kohtaavat. Niittykumpu on karkea esimerkki siitä mitä kaavoituksen epäonnistumisella saadaan aikaan.

Vastine:

On totta, että rakentaminen lisää luonnon kuormitusta ja lisää ilmastopäästöjä. Olemassa olevan purkaminen tulisi olla viimeinen keino, mutta jos rakennuksia puretaan, tulee uudisrakentamisen olla ilmastoviisasta. Haukilahden keskustan osalta ilmastoviisaita ratkaisuja ovat energia- ja lämmitysratkaisut sekä viherkatot. Rakennuksiin tullaan sijoittamaan aurinkopaneeleja ja katoille viherkattoja. Lämmityksen ja jäähdytyksen osalta suunnitelmassa on hyödyntää maalämpöä. Kaava-alueella syntyvä purkujäte kierrätetään.

Perheasunnot

Haukilahdessa on huutava pula perheasunnoista. Noin 80-150 neliön perheasunnot ovat alueella vähissä ja niitä kysellään jatkuvasti.

Vastine:

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on linjannut, että Espoon kaavoissa ei määrätä asunnoille keskipinta-alaa. Asuntojen koko määräytyy markkinoiden mukaan. Kaavassa on kuitenkin määrätty, että asunnot on suunniteltava muuntojoustaviksi. Ne on suunniteltava niin, että asuntoja on mahdollista yhdistää ja erottaa toisistaan.

Espoo-tarina

Ehdotus on Espoon kaupunkistrategian vastainen sillä ei tue sen ytimessä olevaa vastuullisuutta ja ilmastomuutoksen torjuntaa: kaavan perustana on 32 vuotta vanhan kiinteistön purkaminen. Ehdotus poikkeaa Espoon arvoista: ehdotettu ratkaisu ei ole "asukas- ja asiakaslähtöinen" sillä 6.2.2023 infotilaisuuden palautteen ja Haukilahti-seuran kannanoton mukaan alueen asukkaiden enemmistö vastustaa ehdotusta.

Infotilaisuudessa suunnitelmaa perusteltiin Espoon strategialla (Espoo-tarina). Sen perusteella valtuustokauden tavoitteena ovat tiiviit kaupunkimaiset alueet. Mainitsematta kuitenkin jäi Espoo-tarinan visio: "Espoo on vastuullinen ja inhimillinen edelläkävijäkaupunki, jossa kaikkien on hyvä asua, oppia, tehdä työtä ja yrittää ja jossa espoolainen voi aidosti vaikuttaa." Espoo-tarinassa kaupunki on lisäksi määrittänyt itselleen toimintaperiaatteen: "Toimimme avoimesti, oikeudenmukaisesti, tasa-arvoisesti, yhdenvertaisesti, inhimillisesti ja suvaitsevasti." Ja todetaanpa valtuustokauden tavoitteena myös että "Espoota rakennetaan asukas- ja asiakaslähtöisesti viihtyisäksi ja turvalliseksi kotikaupungiksi."

Vastine:

On valitettavaa, että 1990-luvun alussa rakennettu rakennus puretaan uudisrakentamisen myötä. Rakennuksen ylläpito on kuitenkin kallista ja rakennus vaatii mittavan peruskorjauksen ja tilojen uudelleen järjestelyn. Peruskorjauksen myötä tilat tulevat olemaan myös kalliimpia, eikä alueella ole riittävästi kysyntää kaikkiin uusiin tiloihin. Taloudellisesti peruskorjaus ei ole kannattava ratkaisu.

Purkamisen tulisi olla viimeinen keino, mutta jos rakennuksia puretaan, tulee uudisrakentamisen olla ilmastoviisasta. Haukilahden keskustan osalta ilmastoviisaita ratkaisuja ovat energia- ja lämmitysratkaisut sekä viherkatot. Rakennuksiin tullaan sijoittamaan aurinkopaneeleja ja katoille viherkattoja. Lämmityksen ja jäähdytyksen osalta suunnitelmissa on hyödyntää maalämpöä. Purkujäte kierrätetään.

Talousyhtälön huomioiminen on väistämätöntä kiinteistöjä kehittäessä. Asemakaavoituksen tehtävänä on löytää tonteille sellainen ratkaisu, joka huomioi niin kiinteistönomistajan tarpeet, asukkaiden tarpeet kuin kaupungin tavoitteet. Tällainen ratkaisu on väistämättä aina kompromissi eikä kaikkia tavoitteita ja toiveita ole mahdollista toteuttaa. Asukkailta pyydetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana palautetta, joka käydään läpi kaavaprosessin aikana. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelmaa on jatkokehitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen asukkailta saadun palautteen pohjalta. Muutokset voivat

vaikuttaa pieniltä, kun perusratkaisu on säilynyt samana, mutta muutoksia on kuitenkin tehty. Rakennukset on massoiteltu eri tavalla, vaikkakin rakennusten enimmäiskerrosten lukumäärä on säilynyt samana. Rakennusten väliin on tullut enemmän väljyyttä ja tätä kautta asukkaiden kokemus muurimaisuus on vähentynyt. Lisäksi mm. torin pinta-alaa on kasvatettu.

Kiinteistönomistajien tasavertainen kohtelu

Ehdotus ei kohtele Espoon kaupungin asukkaita ja yrityksiä tasa-arvoisesti: Haukilahdessa ja muualla Espoossa sijaitsevat 60-luvun asunto-osakeyhtiöt eivät tyypillisesti saa tehdä remonttien yhteydessä kustannustehokkaita ratkaisuja, vaan heidän pakotetaan teettämään korjaukset täysin aiemman arkkitehtuurin mukaan, joka nostaa selvästi kustannuksia tai estää parannukset. Ostoskeskuksen omistaja saa sen sijaan purkaa arvokkaan kiinteistön ilman mitään esteitä.

Vastine:

Asuinrakennuksia ja liikerakennuksia ei voi suoraan verrata toisiinsa. Tasavertainen kohtelu ei tarkoita sitä, että jokainen saa tehdä samalla tavalla, vaan jokaisen kiinteistön kohdalla tehdään arvio tilanteen mukaan. Tarkastellaan mm. rakennuksen kulttuurihistoriallista ja rakennustaiteellista arvoa ja arvioidaan tapauskohtaisesti, mikä on kokonaisuuden kannalta paras ratkaisu. Kaupunki ei kannusta ketään kiinteistönomistajaa laiminlyömään oman kiinteistön kunnossapitoa purkuluvan saamiseksi ja uuden rakentamiseksi.

Senioritalo

Kaupunki luopui korttelin 14076 tontista ainoastaan sillä ehdolla, että tontille rakennetaan senioritalo, näin ollen vaatimuksena oli ja myös varmistettiin jo suunnitteluvaiheessa, että ehto ”Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuu” täyttyy yhteistyössä Espoon kaupungin ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Turvallinen yhteys ratkaistiin suojatieyhteyksin eikä erillistä jalkakäytävää ollut tarpeen rakentaa. Nämä kaksi suojatietä ovat siis olleet ainoat turvalliset jalankulkuyhteydet kadun yli ja pois tontilta. Koko taloyhtiön suunnittelu ja rakentaminen on perustunut tähän sovittuun suunnitelmaan Espoon kaupungin kanssa ja nyt esitetyssä suunnitelmassa toinen suojateistä on poistettu.

Vastine:

Kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä on tarkasteltu Ukkohauentien liikenneturvallisuutta ja Ukkohauentielle esitetään rakennettavaksi jalkakäytävä molemmin puolin katua Seniorikodin eteen.

Päiväkotipaikat

Rakentamisen myötä Haukilahden asukasmäärä lisääntyy. Jo nyt nuoret parit valittavat, kun eivät saa lapsiaan lähelle hoitoon, kun asukkaita ja lapsia on enemmän kuin paikkoja Haukilahdessa tarjolla. Mihin uusien asuntojen lapset ajatellaan mahtuvan kouluun ja päiväkotiin?

Vastine:

Asukasmäärän arvioidaan kasvavan kaavamuutoksen myötä noin 210 asukkaalla. Päiväkoti- ja kouluikäisten lasten määrän arvioidaan kasvavan yhden päiväkotiryhmän ja yhden perusopetusryhmän verran. Nykyiset varhaiskasvatuksen toimipisteet pystyvät todennäköisesti vastamaan kasvuun. Kaava-alueen läheisyyteen on viime vuonna valmistunut uusi yksityinen päiväkoti, ja Haukilahden väestöennusteet näyttävät laskua varhaiskasvatusikäisissä. Koko Suur-Tapiolan alueella on pulaa varhaiskasvatuspaikoista, joka saattaa näkyä ruuhkaisuutena myös Haukilahden puolella, vaikka paine tulee muualta.

Perusopetusikäisten osalta kaava lisää perusopetusikäisiä noin yhden perusopetusryhmän verran eli noin 25 lapsen verran.

Nykyinen ja myöhemmin kehitettävä palveluverkko pystyy vastaanottamaan kaavan myötä syntyvän palvelutarpeen varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen puolella.