

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Haukilahden keskusta

Asemakaavan muutos

14. kaupunginosa, Haukilahti

Kortteli 14082, osa korttelia 14081, katu- ja liikennealueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.1.2024 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7481.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 19.2.-19.3.2024.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nrot 2.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hanna Kiema, hanna.m.kiema@espoo.fi , 040 636 5108

Olli Koivula, olli.koivula@espoo.fi , 046 877 3003

Annika Tuominen, annika.tuominen@espoo.fi , 040 636 9410

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1.

Päivämäärä 13.2.2024
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut / HSY

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Ukkohauenttiellä sijaitseva eteläisempi huonokuntoinen ja pahasti painunut yleinen jätevesiviemäri uusitaan yleiselle katualueelle hankkeen yhteydessä Madetielle saakka.

Ukkohautien pohjoisemmalla puolelle sijaitsevat vesihuoltolinjat kulkevat katualueelta korttelin 14081 LPA-alueen ja korttelin 14085 AK-alueen välistä liittyen Haukilahdenkatuun. Vesihuoltolinjoja varten tulee kaavaan merkitä vähintään 6 metriä leveä johtovarausalue. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisista pensaita.

Nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston tila- ja saneeraustarpeet, kapasiteetin riittävyys sekä uusien kiinteistöjen liittyminen asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa. Mahdolliset johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Vastine:

Vesihuollon runkolinjat tullaan uusimaan kokonaisuudessaan ja ne sijoitetaan Ukkohautielle eikä näin kyseistä johtokujaa ole tarpeen esittää kaavassa. Johtojen uusiminen ja sijainti tarkastellaan keväällä 2025 valmistuvassa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Riittävät tilavaraukset on huomioitu Ukkohautien katualueen rajauksissa.

2.

Päivämäärä 20.2.2024
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan kaapelointeja ja uusi puistomuuntamo. Puistomuuntamoina käytetään Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä. Asemakaavamääräyksiensä Lisärakennusoikeus kohdassa on mainittu, että merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Vastine:

Kaava-alueelle laaditaan kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa, jossa myös puistomuuntamo on huomioitu. Puistomuuntamo on tarkoitus sijoittaa Vonkaleenpolun päähän, sen eteläosaan. Puistomuuntamo ei ole esitetty kaavakartalla, koska Vonkaleenpolku sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. Muuntamotilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

3.

Päivämäärä 14.3.2024
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Asukkaiden poistumisen osalta pelastuslaitos suosittelee omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia varatieratkaisuja.

Pelastusteiden osalta tulee noudattaa HIKLU-pelastustieohjetta. Pelastusyksiköllä (sammutusauto) ja ensihoitoyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä uloskäyntien välittömään läheisyyteen. Pelastusteiden vaikutuspiiriin ulottuvien istutusten osalta tulee huomioida, etteivät istutukset kasvaessaan hidasta tai estä pelastusteiden tai nostopaikkojen käyttöä.

Mahdollisia viherkattoja ja aurinkopaneeleja ei tulisi sijoittaa samoille katoille.

Hissi yli 5-kerroksisessa asuinrakennuksessa tulisi mitoittaa parikuljetukseen sopivaksi.

Vastine:

Asukkaiden poistuminen perustuu omatoimiseen pelastautumiseen. Sammutusautot sekä ensihoitoyksikkö pääsevät riittävän lähelle rakennuksia ja sisäänkäyntejä.

Aurinkopaneelit sijoitetaan rakennusten ylimmille kattopinnoille ja viherkatot niitä matalammille. Kaavassa ei määrätä näiden sijoittumista samalla kattopinnalle.

Hissien mitoitus huomioidaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

4.

Päivämäärä 19.3.2024
Lausunnon antaja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / ELY-keskus

Yhdyskuntarakenne

ELY katsoo, että asemakaavan muutosehdotus on ohjaavan yleiskaavan tavoitteiden mukainen. ELY-keskus pitää tärkeänä, että kaavamääräyksiin edellytetään liiketilojen rakentamista. Määräys luo edellytykset lähipalveluiden ylläpitämiseksi alueella.

Kulttuuriympäristö

On valitettavaa, että yli 60 ja 30 vuoden ikäisten rakennusten laiminlyönti ja niihin kohdistuva tietynlainen välinpitämättömyys johtavat verraten usein korjausvelan niin suureksi kasvamiseen, että korjaamiseen vastaisi uudisrakennusta.

Rakeisuus ja mittakaava

Haukilahdessa sijaitsee muun muassa 1960–1980-luvulla rakennettuja lamelleja niiden välisine piha-alueineen, pistetaloja ja pientaloja. Olemassa olevien kerrostalojen korkeus vaihtelee kolmen ja kuuden välillä. Alueen rakeisuuden ja kerroskorkeuden osalta kaavaratkaisu noudattaa Haukilahden rakentamisen typologiaa.

Melu- ja ilmanlaatu

Meluselvityksen mukaan suunniteltujen pistetalojen väleistä pääsee osin nykyistä hie-
man enemmän melua alueen takana oleville kerrostaloalueille. Selvityksen mukaan rakennusten 3-5 välisillä piha-alueilla ylittyy sekä päivä- että yöajan ohjearvot. Oh-
jearvojen saavuttamiseksi pihoja suojaamaan on suunniteltu melumuurit. Tarvittavia melusteitä ei ole kuitenkaan merkitty kaavaan. ELY katsoo, että melusteiden liki-
määräinen sijainti sekä korkeus tulee merkitä kaavaan. ELY-keskus myös suosittaa, että kaavamääräyksellä edellytettäisiin kaikille asunnoille melutason ohjearvot alittava aukeamissuunta.

Ilmastovaikutukset

Kaavaratkaisun vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ei ole kokonaisuudessaan tunnistettu, vaikka ratkaisussa on huomioitu ilmastovaikutuksia lieventäviä seikkoja. Espoon kaupungin tavoitellessa hiilineutraaliutta jo vuoteen 2030 mennessä eivät mittavaa purkamista mahdollistavat ja autoliikennettä lisäävät ratkaisut ole linjassa asetettujen tavoitteiden kanssa.

Jotta kaavaratkaisu olisi ilmastotavoitteiden ja kaupungin resurssiviisauden tiekartan mukainen, vaikutusten lieventämiseksi tulee löytää lisäkeinoja. Kaavaratkaisua voi-
daan kehittää edistämällä kestävästä liikkumisesta sekä ohjaamalla rakentamisen vähä-
hiilisyyttä ja kiertotaloutta. Useissa Espoon kaupungin vireillä olevissa kaavoissa il-
mastovaikutuksia on käsitelty onnistuneesti ja kaupungilla on käytössään useita ansi-
okkaita ilmastovaikutuksia lieventäviä kaavamääräyksiä. ELY-keskus katsoo, että näitä on syytä hyödyntää kyseisessä kaavaratkaisussa. Suunnittelun ja toteutuksen kaikissa vaiheissa tulee varmistaa, että kestävästä liikkumisesta edistetään tehokkain ja runsain keinoin.

Espon kaupungin allekirjoittaman kiertotaloussitoumuksen ja määriteltujen kiertota-
louden painopisteiden mukaisesti tulisi rakennusten käyttöiän pidentämistä ja

rakennusjätteen pienentämistä edistää. ELY-keskus pitää erittäin valitettavana, että reilu 30-vuotias rakennus puretaan, vaikka sen korjaaminen on mahdollista. Aineistossa mainittu purkubetonin mahdollinen käyttö maarakennuksessa ei ole kiertotalouden periaatteiden mukaista, jos sen syntyminen on mahdollista välttää tai toissijaisesti sitä voidaan uudelleen käyttää.

Vastine:

Yhdyskuntarakenne

Kaavassa edellytetään rakennettavan 1240 kerrosneliometriä liiketilaa, joka tulee sijoittaa katutasoon pääosin Haukilahdenaukion ympärille. Tämän lisäksi kaavassa on sallittu lisärakennusoikeutena 5 % kokonaisrakennusoikeudesta erillisiä tai asuntoihin kytkettyjä työ- palvelu- ja liiketiloja. Katutasossa olevat kerrokset tulee rakentaa vähintään 3,8 metrin korkuisiksi, jotta tilat ovat muunneltavissa.

Kaavassa osoitettu 1240 kerrosneliometriä liiketiloille on korttelisuunnitelmassa jaettu yhdeksän eri kokoisen liiketilan kesken. Tämä mahdollistaa lähipalveluiden säilymistä Haukilahdessa.

Melu- ja ilmanlaatu

Kaavamääräykset on päivitetty nykyisten Espoossa käytössä olevien melumääräysten mukaisiksi. Melumuurit on lisätty kaavakartalle rakennusten 3-5 välisien pihojen ja Haukilahdenkadun rajalle. Meluste on mitoitettava siten, että leikki- ja oleskelualueella melutason päiväohjearvo ei ylitä. Merkintä osoittaa meluesteen ohjeellisen sijainnin ja lopullinen sijainti, korkeus ja muut vaatimukset tulee määrittää rakennusluvan yhteydessä tehtävällä meluselvityksellä.

Parvekkeiden lasituksesta sekä asuntojen avautumisesta on määrätty kaavassa seuraavaa: Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB keskiäänitaso, oleskeluun tarkoitetut parvekkeet tulee lasittaa ja toteuttaa joko parvekkeen kattoon lisätyllä vaimennusmateriaalilla, käyttämällä tiivisteellisiä lasituksia tai muulla vastaavalla ratkaisulla. Asunnot eivät saa avautua pelkästään sellaisen julkisivun puolelle, jolle on annettu julkisivun äänitasoerovaatimus.

Ilmastovaikutukset

Kaavaratkaisun ilmastovaikutukset on tunnistettu ja ilmastomuutoksen hillintään liittyviä toimenpiteitä on esitetty hankkeen lähtökohdat huomioiden. Kaavamääräyksiä on päivitetty kestävästä rakentamisesta nähtävillä olon jälkeen.

Hankkeen lähtökohdat olisivat toisenlaiset, mikäli olemassa olevat rakennukset olisivat taloudellisesti mahdollista säilyttää. Rakennusten kunnosta on laadittu erilliset selvitykset. 60-luvun ostarin osalta rakennus on päässyt siihen kuntoon, että rakennus olisi käytännössä rakennettava kokonaan uudestaan. 90-luvun kauppakeskuksen osalta rakennus olisi peruskorjattavissa, mutta vaatii niin laajan peruskorjauksen, jota kiinteistönomistajien ei ole mahdollista toteuttaa. Rakennuksen peruskorjausta varten

tarvittaisiin lainaa, jota on Catella Properties Oy:n arvion mukaan lähes mahdotonta saada. Rakennuksen korjausvelka on kiinteistön arvoa suurempi ja kauppakeskuksen sijainti ei ole riittävän houkutteleva, jotta yrittäjät olisivat kiinnostuneita tulemaan kalliimpiin tiloihin. Tämän takia rakennusten purkamiseen on päädytty ja tonttia kehitetään uudisrakentamisella.

Haukilahden keskustan autopaikkanormi määräytyy Espoossa käytössä olevien pysäköintinormien mukaisesti. Pysäköintinormiin vaikuttaa alueen sijainti. Haukilahden keskusta sijoittuu Niittykummun metroasemasta yli kilometrin kävelymatkan päähän, jonka takia alueella on käytössä tiukempi pysäköintinormi. Espoon kaupungilla on kuitenkin käytössä joustavan pysäköintinormin lievennysperusteet, jotka on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi. Asemakaavoissa ja asemakaavanmuutoksissa laskentaohjeen mukaiseen autopaikkanormiin on mahdollista saada lievennyksiä, mikäli kohteen toteutustapa perustelee pienemmän pysäköintitarpeen. Esimerkiksi yhteiskäyttöautoilla sekä laadukkaammalla ja suuremmalla pyöräpysäköintiratkaisulla autopaikkoja voidaan toteuttaa vähemmän kuin normi vaatii.

Elinkaariajattelua on huomioitu muuntojoustavuusmääräyksellä. Kaavassa edellytetään tilojen suunnittelua ja toteutusta muuntojoustavina. Muuntojoustavilla tiloilla voidaan vastata käyttäjien muuttuviin tarpeisiin ilman, että rakennukseen tarvitsee tehdä merkittäviä muutoksia. Asunnot on suunniteltava siten, että niitä on mahdollista yhdistää ja maantasokerrokset toteutetaan riittävällä huonekorkeudella, jotta tiloja voi hyödyntää monipuolisesti erilaisina liike- ja palvelutiloina.