



Asianumero 5403/10.02.03/2020

Aluenumero 230970

Haukilahden keskusta

Asemakaavan muutos

14. kaupunginosa, Haukilahti

Kortteli 14082, osa kortteliä 14081, katu ja liikennealueet

Muodostuu uudet korttelit 14085 ja 14086

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenumero 230930

Aluenumero 230961

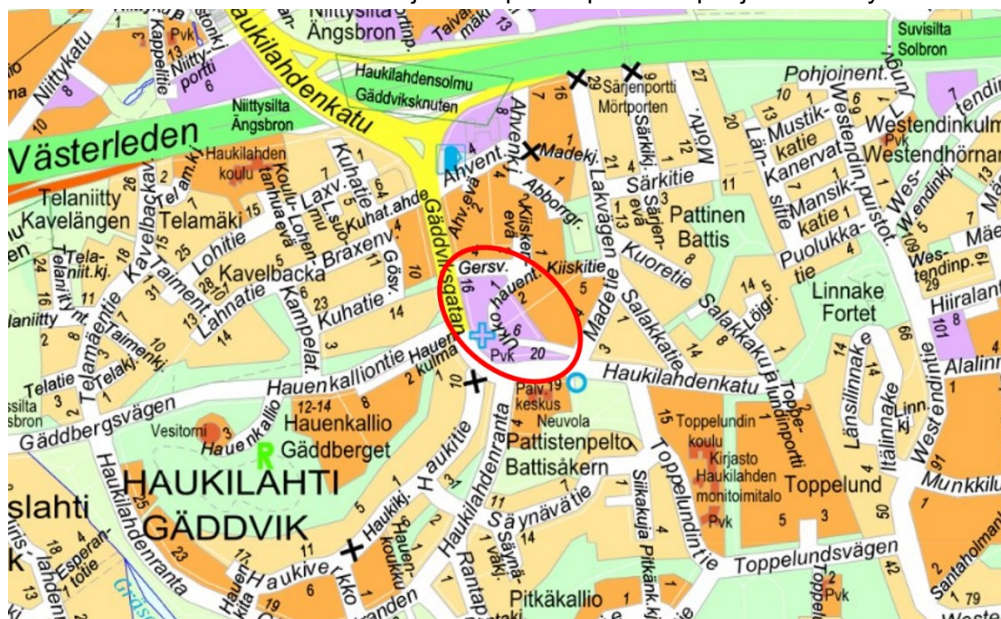
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7481.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Haukilahdessa Haukilahdenkadun varrella nykyisen Haukilahden ostoskeskuksen alueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 13.6.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.1.2023.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Hanna Kiema, arkkitehti

Puh. 040 636 5108

hanna.m.kiema@espoo.fi

Annika Tuominen, maisema-arkkitehti

Puh. 040 636 9410

annika.tuominen@espoo.fi

Olli Koivula, liikennesuunnittelija

Puh. 046 877 3003

olli.koivula@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	9
1.3	Suunnittelun vaiheet	9
2	Lähtökohdat	11
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	11
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	11
2.1.2	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	11
2.1.3	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	12
2.2	Maakuntakaava	12
2.3	Yleiskaava	13
2.4	Asemakaava	14
2.5	Rakennusjärjestys	15
2.6	Tonttijako	15
2.7	Rakennuskiellot	16
2.8	Pohjakartta	16
2.9	Maanomistus	16
2.10	Maaperä	16
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	16
2.12	Rakennettu ympäristö	16
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	16
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	21
2.12.3	Haukilahden ostoskeskus ja kauppakeskus Länsiviitta	21
2.12.4	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	22
2.12.5	Palvelut	22
2.12.6	Yhdyskuntatekninen huolto	23
2.13	Liikenne	23
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	23
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	24
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	26
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	26
2.13.5	Liikenneturvallisuus	26
2.14	Luonnonolosuhteet	26
2.15	Suojelukohteet	26
2.16	Ympäristön häiriötekijät	27
3	Asemakaavan tavoitteet	27
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	27
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	29
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	29
4.1	Yleisperustelut	29
4.2	Mitoitus	31
4.3	Maankäyttö	31
4.3.1	Korttelialueet	31

	4.3.2	Muut alueet.....	32
	4.3.3	Palvelut.....	33
	4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	34
4.4		Liikenne.....	35
	4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	35
	4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	35
	4.4.3	Pysäköinti ja huoltoliikenne.....	36
4.5		Maaperä ja rakennettavuus.....	37
4.6		Luonnonympäristöt.....	37
4.7		Suojelukohteet.....	37
4.8		Ympäristön häiriötekijät.....	38
4.9		Nimistö.....	38
5		Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	39
	5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	39
	5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan.....	39
	5.3	Vaikutukset ilmastoon.....	40
	5.3.1	Yhdyskuntarakenne.....	40
	5.3.2	Energia- ja energiaratkaisut.....	40
	5.3.3	Rakennusten elinkaari.....	40
	5.3.4	Rakennusten purkaminen.....	40
	5.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	41
	5.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen.....	41
	5.5.1	Liiketilat.....	41
	5.5.2	Asukasmäärä.....	41
	5.5.3	Varhaiskasvatus- ja peruskoulutus.....	42
	5.5.4	Liikenne.....	42
	5.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	43
	5.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	43
6		Asemakaavan toteutus.....	44
	6.1	Rakentamisaikataulu.....	44
	6.2	Toteuttamis- ja soveltamishjeet.....	44
	6.3	Toteutuksen seuranta.....	45
	6.4	Sopimukset.....	45
7		Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	45
	7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	46
	7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	46
	7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	48
	7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	48
	7.2	Kaavaehdotus.....	49
	7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....	49
	7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	50
	7.3	Kaavan hyväksyminen.....	51
	7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	51

7.5	Käsittelyvaiheet	52
-----	------------------------	----

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Joustavan pysäköintinormin lievennysperusteet

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Haukilahden keskusta 230970.

Selvitykset:

- Korttelisuunnitelma Haukilahden keskusta, Arkkitehdit NRT, 21.11.2024
- Piha- ja hulevesisuunnitelma, Aino Landscaping, 21.11.2024
- Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Ramboll
- Liikennemeluserveys, Sitowise, 7.11.2023
- Kauppakeskus Länsiviita, rakennushistoriaselvitys, Saatsi arkkitehdit, 28.11.2023
- Haukilahden ostoskeskus, rakennushistoriaselvitys, Saatsi arkkitehdit, 10.11.2023
- Espoon ostoskeskusten inventointi, Ramboll, 30.9.2021
- Haukilahden ostoskeskuksen korjattavuuden arviointi, Ramboll, 16.9.2020
- Haukilahden ostoskeskus, kuntokatselmusraportti, Ramboll, 8.12.2017
- Haukilahden ostoskeskuksen kaupallinen selvitys, Ramboll, 20.12.2023
- Haukilahden kauppakeskus, korjausvelka-arvio, AFRY, 29.9.2023
- Arviolausunnon päätelmät Haukilahden kauppakeskus, Catella Property Oy, 12.11.2023
- Arviolausunnon päätelmät Haukilahden ostoskeskus, Catella Property Oy, 12.11.2023

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaava-alueelle sijoittuu kaksi liikerakennusta, jotka on rakennettu 1960- ja 1990-luvuilla. Ostos- ja kauppakeskusrakennukset myötäilevät Haukilahdenkadun kaarta. Ukkohautautien varteen, sen pohjoisosaan sijoittuu pysäköintialueita. Muutosalueen pohjoispuolella on kerrostaloja 1970–2010-luvuilta ja talot ovat 3–8-kerroksisia. Alueen vieressä uusimmat kerrostalot kivijalkaliiketoiloinen ovat vuodelta 2019. Koillispuolella oleva Haukilahden Seniorikoti on rakennettu 1980-luvun lopulla ja Espoon Asuntojen kerrostalo 1990-luvun alussa.

Lounaispuolella on 60-luvun rivi- ja kerrostaloaluetta. Alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Haukilahdelle ovat tyypillisiä laajat pientaloalueet ja niiden lomassa olevat, maaston muotojen mukaan asettuvat kerrostaloryhmät. Kerrostalot ovat tyypillisesti 3–6-kerroksisia lamelli- ja pistetaloja, ja niissä on usein lisäksi maanpäällinen kellarikerros. Alueen läpi ei kulje ekologisia yhteyksiä, eikä siellä sijaitse erityisesti suojeltavia luontoarvoja. Piha-, aukio- ja katutilassa on jonkin verran rakennetun ympäristön puustoa ja muita istutuksia, mutta suunnittelualue ei ole nykyisellään erityisen vehreä. Hauenkalliontien varrella alue on täydentynyt 6–8-kerroksisilla asuintaloilla. Haukilahdenkadun eteläpuolella on Haukilahden palvelukeskus ja Pattisten puistoalue sekä Toppelundin koulu, kirjasto, Haukilahden monitoimitalo ja päiväkotikoti. Ostoskeskuksesta etelään kohti venesatamaa on laaksomaisemaa. Länsipuolella kohoavat kalliorinteet sekä maamerkkinä Haukilahden vesitorni.



Viistoilmakuva Haukilahden keskustasta vuodelta 2021.

Kaava-alueen rakennukset ovat arkkitehti Jaakko Laapotin suunnittelemia. Vuonna 1962 valmistunut Haukilahden ostoskeskus koostuu kahdesta yksikerroksisesta osasta. Rakennusten väliin jää osittain katettu, laatoitettu käytävä, jolle myymälätilat avautuvat. Ostoskeskuksen yhteys ympäristöön on osin hämärtynyt. Levennetty ja korotettu Haukilahdenkatu on pienentänyt edustan aukiota sen länsipuolella ja jättänyt ostoskeskuksen katutasoa alemmaksi. Myös pääsaapumissuunta ostarille on siirtynyt Haukilahdenkadun puolelta Ukkohautautien puolelle.

Vuonna 1990 valmistunut kauppakeskus Länsiviitta koostuu kahdesta kaksikerroksisesta rakennuksesta, joiden kainalossa on puoliympyrän muotoinen aukio. Pohjoispuolista julkisivua reunustaa arkadiikäytävät. Kauppakeskuksen huoltopiha sijoittuu Haukilahdenkadun puolelle, joka heikentää Haukilahdenkadun viihtyisyyttä. Toisen kerroksen tiloja on tyhjillään, samoin osa ensimmäisen kerroksen tiloista.

Molemmat kiinteistöt ovat peruskorjauksen tarpeessa, eikä rakennuksiin ole tehty suuria remontteja. 60-luvun ostoskeskuksesta tehdyn kuntokatselmuksen ja korjaustarveselvityksen (Ramboll, 2017 ja 2020) perusteella ostoskeskuksen käyttö pitkällä aikavälillä vaatii rakenteiden, julkisivujen ja vesikaton uusimista, mikä käytännössä tarkoittaisi ostoskeskuksen uudelleen rakentamista. 1990-luvun kauppakeskus vaatii hakijan mukaan mittavan talotekniikkaremontin sekä tilojen uudelleen järjestelyyn. Nykyiset tilat eivät vastaa rakennuksessa toimivien yrittäjien tarpeisiin eikä ylemmän kerroksen toimitiloille ole alueella riittävästi kysyntää.



Kuva 1960-luvun ostoskeskuksesta ja sen edessä olevasta pienestä aukiosta. Aukion alkuperäinen merkitys edusaukiona on hämärtynyt, kun Haukilahdenkatua on korotettu.



Kuva 1990-luvulla rakennetusta ostoskeskus Länsiviitasta ja sen edessä sijaitsevasta puolikaaren muotoisesta aukiota. Aukio toimii kaupunginosan kokoontumispaikkana.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevien liikerakennusten purkamisen ja uusien enintään 6-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen. Alueen peruspalvelut turvataan osoittamalla keskustaan riittävästi rakennusoikeutta liiketiloille. Alueen jalankulkuympäristöä parannetaan ja kasvillisuuden määrää lisätään. Ukkohautien varteen, sen pohjoisosaan osoitetaan pysäköintialueita. Pysäköintialueita järjestellään uudelleen Ukkohautien pohjoisosassa, jotta Ukkohautiella saadaan jalkakäytävä.

Korttelialueelle sijoittuu viisi enintään kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Korttelialueen laidoilla olevat rakennukset ovat kerrosta matalampia. Rakennukset porrastuvat kahteen suuntaan kolme-, neljä- ja viisikerroksisiksi. Asukaspysäköinti sijoitetaan asuinkorttelien alle. Alueelle sijoittuvien pihojen ja ulkotilojen vehreyteen ja viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Haukilahdenaukio toteutetaan kaupunkikuvalisestisesti korkeatasoisena. Alueelle edellytetään istutettavan isokokoista puustoa ja huomioimaan miellyttävän pienilmaston syntyminen paahteisuuden välttämiseksi.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,56 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 11 185 k-m², josta 1240 k-m² osoitetaan liiketiloja varten. Kaava-alueen tehokkuus on $e_a = 0,44$ ja korttelitehokkuus $e_k = 1,37$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 6185 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kiinteistönomistajat hakivat asemakaavanmuutosta 13.6.2019 saapuneella asemakaavahakemuksella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi lisäyksiin kaavan lähtökohdat ja tavoitteet 19.1.2022.

Suunnitelmia kehitettiin lautakunnan ohjeiden mukaisesti ja suunnitelmia esiteltiin lautakuntainfossa syyskuussa 2022. Lautakunnan hyväksynnän jälkeen päivitettyjä suunnitelmia esiteltiin myös Haukilahti-seuralle marraskuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin nähtäville 9.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto oli nähtävillä 22.1.—21.2.2023. Mielipiteitä jätettiin 76 kappaletta. Lisäksi saatiin kaupunginmuseon kannanotto sekä Carunan ja HSY:n lausunnot. Nähtävilläolon aikana oli mahdollista jättää palautetta verkkokyselyyn kautta. Verkkokyselyyn vastasi 173 osallista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen kehitetystä suunnitelmasta oli mahdollista keskustella Tapiolan alueellisessa asukastilaisuudessa Espoon Kulttuurikeskuksessa 5.9.2023. Suurimmaksi puheenaiheeksi nousi suunnitelman mittakaava ja liiketilojen vähyys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 17.1.2024 seuraavin lisäyksin:

Nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta toteuttaa seuraavat asiat:

- 1) Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoitteita kehitetään ja etsitään keskustamaista nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asuntorakentamisen sijasta.
- 2) Uusi torialue suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi keskipisteeksi.
- 3) Liiketilojen neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 19.2.-19.3.2024.

Kaavaehdotuksen asukastilaisuus järjestettiin 5.3.2024 Otaniemessä. Tapahtumaan saapui yli 80 aktiivista asukasta.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 61 muistutusta. Lisäksi saatiin kolme lausuntoa ja yksi kannanotto. Haukilahden Seura jätti muistutuksen lisäksi erillisen adressin, jonka oli allekirjoittanut yli 800 ihmistä.

Kaavaehdotusta päivitettiin nähtävilläolon jälkeen. Kaava-alueen reunoilla olevien rakennusten kerrosten enimmäismäärä laskettiin viiteen. Kolme keskimmäistä rakennusta säilyivät kuusikerroksina.

Nähtävilläolon jälkeen torin pohjoisosa liitettiin osaksi korttelialuetta, koska pysäköintihalli sijoittuu aukion alle. Aukion maanvarainen osa tulee kaupungin omistukseen. Lisäksi kaava-alueen rajausta muutettiin Haukilahdenkadun osalta kaavateknisistä syistä. Haukilahdenkatua koskevasta ajantasa-asemakaavasta poistettiin tarpeettomana alikulun merkintä a ja lisättiin liittymäkielto Haukitien päähän.

Ukkohautientien pysäköintialueet sijoiteltiin uudelleen. Ukkohautientien varrelle esitetty jalkakäytävä siirrettiin Ukkohautientien eteläpuolelle ja pysäköintialueet siirrettiin kiinni korttelin 14081 asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Haukilahden keskusta toimii kaupunginosan lähikeskuksena, joka tarjoaa asukkaille palveluja. Keskusta on saavutettavissa jalan ja pyöräillen. Jalankulkuympäristöä parannetaan kaava-alueella. Uusia jalankulun- ja pyöräilyn yhteyksiä lisätään.

2.1.2 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Haukilahden keskustan kaavassa varaudutaan sään ääri-ilmiöihin suuremmalla hulevesien viivytystarpeella sekä viherkatoilla.

Piha-alueet suojataan melulta matalin melumuurein. Asuntojen, joiden julkisivuihin kohdistuu yli 65 dB:n keskiäänitaso, edellytetään avautuvan myös ohjearvot täyttävälle julkisivun osalle.

2.1.3 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Haukilahden keskustan kaavassa edellytetään kattopintojen hyödyntämistä aurinkopaneelien käytössä. Lisäksi geoenergian käyttöä kaava-alueella on tutkittava ja mahdollisuuksien mukaan hyödynnettävä.

2.2 Maakuntakaava

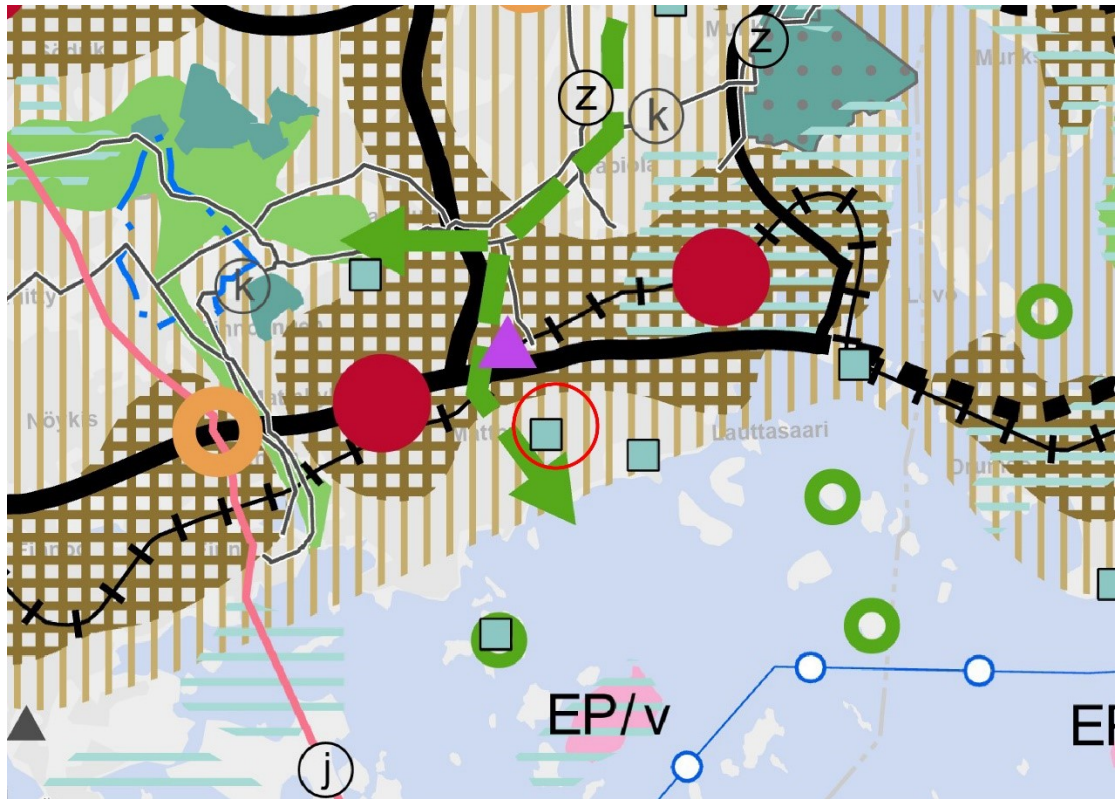
Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Alue on osa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä Haukilahden asuntoaluetta, joka on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Alueen lounaispuolelle on osoitettu viheryhteystarve.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Haukilahden asuntoalueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.3

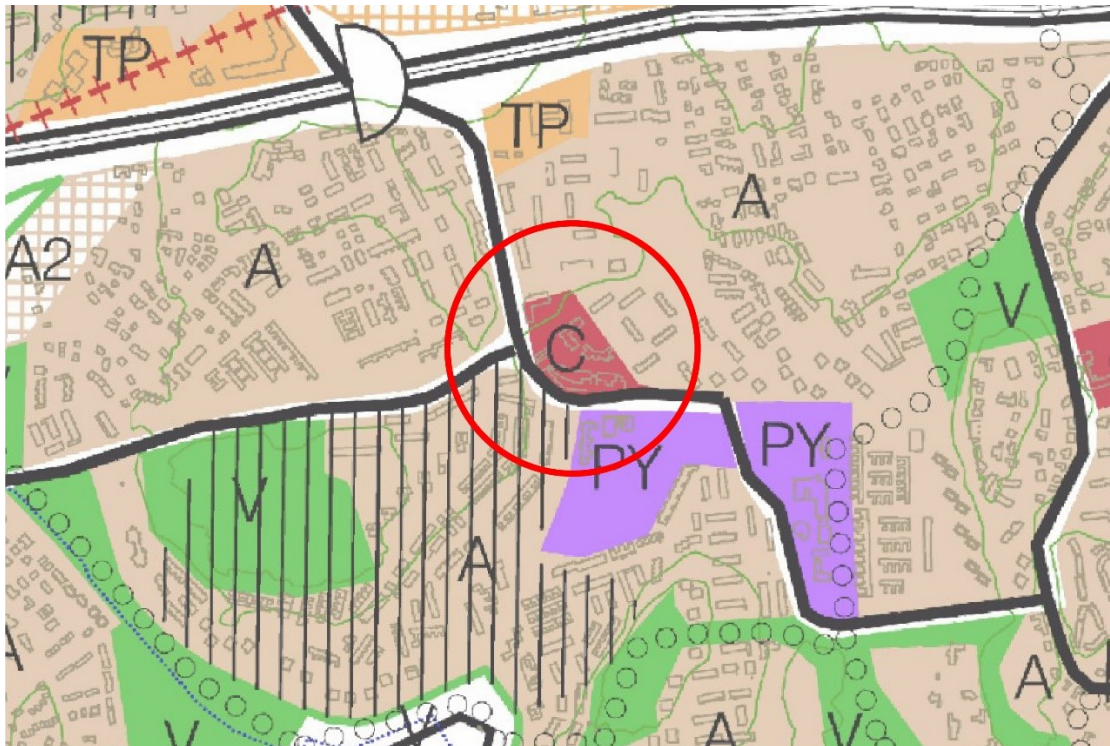
Yleiskaava

Voimassa oleva:

Espon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Alue on osoitettu siinä keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alueeksi. Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Kaava-alue sivuaa kaupunkikuvallisesti arvokasta Haukilahden asuntoaluetta.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:

Haukilahden keskusta, aluenumero 230930. Hyväksytty 26.8.1987.

Haukilahti, aluenumero 230961. Hyväksytty 19.12.2016.

Kaava-alue on osoitettu ajantasa-asemakaavassa korttelin 14081 tonttien 5 ja 6 sekä korttelin 14082 tontin 1 osalta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontille 5, jolla Haukilahden vanha ostoskeskus sijaitsee, on osoitettu 600 kerrosneliömetriä. Kerrosalasta 80 % saadaan käyttää myymälätiloja varten. Tontille 6, jolla S-market sijaitsee, on osoitettu 2800 kerrosneliömetriä, josta vähintään 70 % saa käyttää myymälätiloja varten. Rakennusten enimmäiskerrosten lukumäärä tonteilla 5 ja 6 on I ¾. Korttelin 14082 tontin 1 enimmäiskerrosten lukumäärä on ½ I ¾ ja kerrosalaa on osoitettu 1600 k-m², josta 10 % saa käyttää myymälätiloja varten. Murtoluku roomalaisen luvun edessä kertoo kuinka suuren osan täyden kerroksen alasta saa käyttää kellarissa rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi ja murtoluku roomalaisen

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Korttelialueiden maanomistajia ovat Kiinteistö Oy Haukilahden Ostoskeskus ja Kiinteistö Oy Haukilahden Kauppakeskus. Osan kaava-alueelle sijoittuvista pysäköintialueista omistavat Asunto Oy Haukilahden Seniorikoti ja Kiinteistö Oy Hauenvonkale (Espoon Asunnot). Katu- ja torialueet ovat kaupungin omistuksessa.

2.10 Maaperä

Kaava-alueen maaperä on vaihteleva. Pohjoisosa on maaperältään moreenia. Keski-osa on kitkamaata, jonka päällä on savea, silttiä, hiekkaa ja soraa. Itäosa on maaperältään savea, jonka päällä on silttiä.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Haukilahden kaupunginosassa Länsiväylän eteläpuolella Matinkylän ja Westendin välissä. Haukilahden keskusta sijoittuu Haukilahdenkadun varrelle noin 700 metrin päähän Haukilahden satamasta ja sijaitsee satamaan vievän Haukilahdenranta-nimisen kadun näkemäkselin päätteellä. Niittykummun metroasema sijaitsee reilun kilometrin kävelymatkan päässä Haukilahden keskustasta.

Kaava-alue rajautuu Ukkohauentiehen, Madetiehen, Haukilahdenkatuun sekä 3–5-kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueisiin sen pohjois- ja koillispuolelta. Eteläpuolelle sijoittuu Haukilahden maakunnallisesti arvokas 1960-luvun asuinalue.



Rakeisuuskuva Haukilahden rakennuksista ja niiden kerrosten lukumäärästä.

Kaava-alue sijoittuu Haukilahden kerrostalovaltaiselle asuinalueelle, jossa asuinrakennusten kerrosten lukumäärä on pääosin 4–5 kerrosta maanpäällinen kellari mukaan lukien. Hauenkallionpolun päähän kallion päälle, Haukilahden maakunnallisesti arvokkaalle asuntoalueelle sijoittuu 6–8-kerroksisia asuinkerrostaloja, joista vanhimmat rakennukset ovat 6-kerroksisia.

Haukilahden keskusta-alue koostuu liikekeskuksesta ja sen lähiympäristöön sijoittuvista julkisista palveluista. Haukilahden kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin kaava-alueelle Haukilahdenkadun ja Ukkohautentien väliin ja julkiset palvelut kuten kirjasto, monitoimitalo, koulu ja päiväkotito sijoittuvat Toppelundintien varteen. Keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Haukilahden palvelukeskus sekä Pattisten puisto.

Haukilahti on noin 5900 asukkaan kaupunginosa, josta iso osa on rakentunut 1960- ja 1970-lukujen aikana. 1980-luvulla kaupunginosaa laajennettiin ostoskeskuksen koillispuolelle rakentuneella kerrostaloalueella, jonka arkkitehtina on toiminut mm. Haukilahden liikekeskuksen arkkitehtinakin tunnettu Jaakko Laapotti. Kerrostalot ovat pääosin 3–5-kerroksisia, mutta aivan korttelin koilliskulmassa on 8-kerroksinen asuinkerrostalo. Kaupunginosan täydentäminen jatkui 1980-luvulla myös julkisten

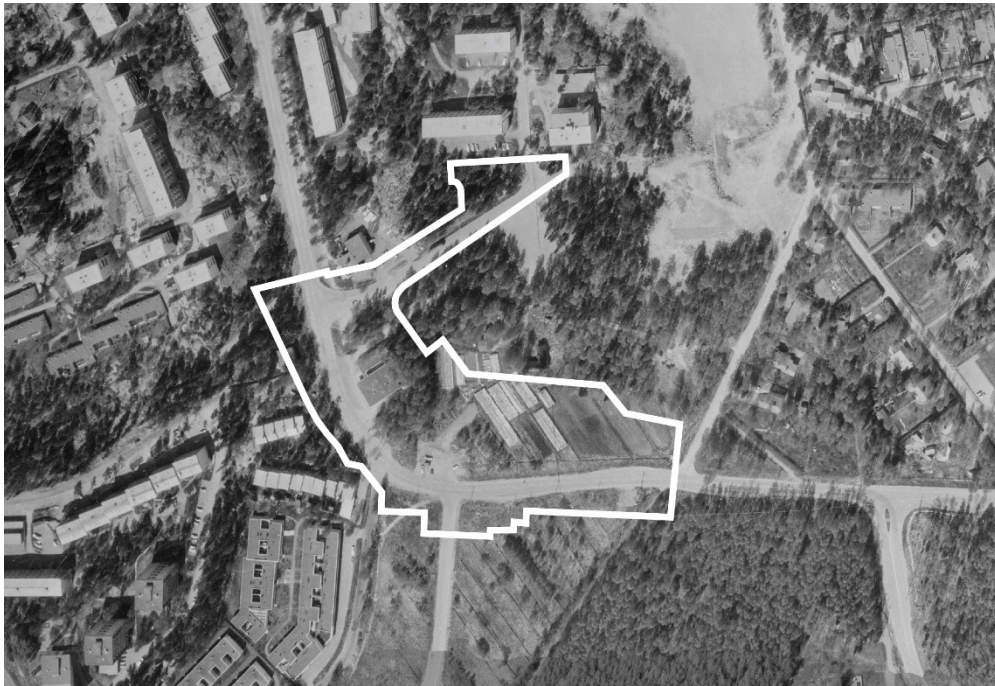
palveluiden rakentamisella; monitoimitalo, koulu ja kirjasto rakentuivat Toppelundintien varteen. Myöhemmin kortteli täydentyi 2010-luvulla rakennetulla päiväkodilla. Haukilahden keskusta on ajallisesti alueen kerroksellisinta aluetta.



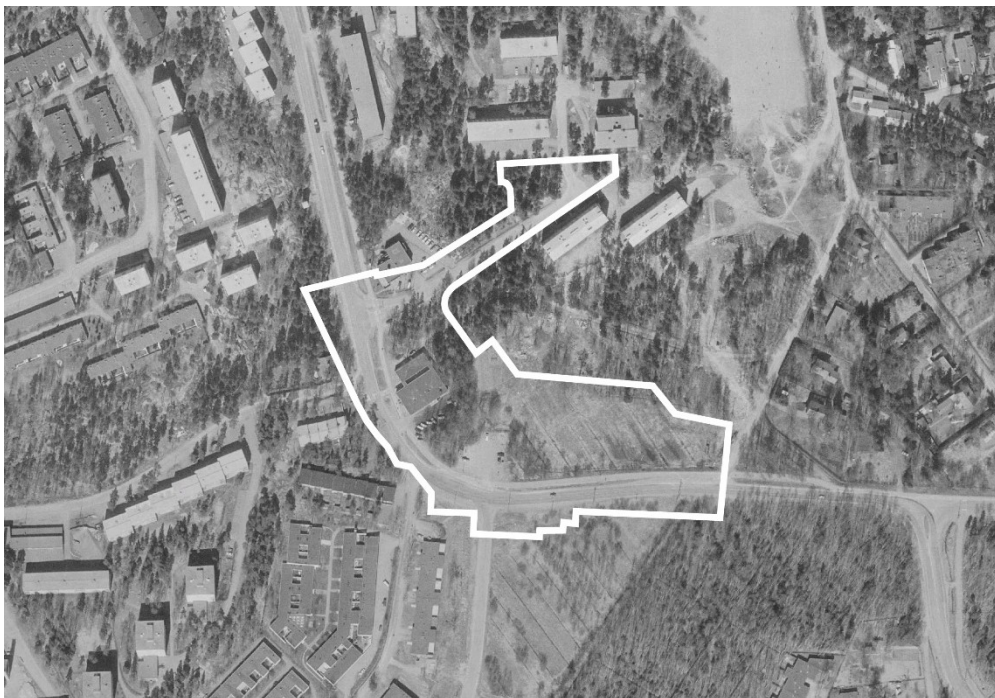
Ilmakuva alueesta, jossa Haukilahden rakennukset on esitetty eri värein rakennusvuosien mukaan. Kaava-alue on rajattu kuvassa sinisellä. Kuvasta näkee, että suurin osa nykyisestä Haukilahdesta on rakentunut pääosin 1960- ja 1970-lukujen aikana.

Haukilahti tunnetaan parhaiten 1960-luvun pientaloistaan sekä merellisyydestään. Kaupunkirakenteellisesti Haukilahdessa on sekä pientaloalueita että kerrostaloalueita. Kerrostalovaltainen rakentaminen sijoittuu pääasiassa Haukilahden keskustan läheisyyteen.

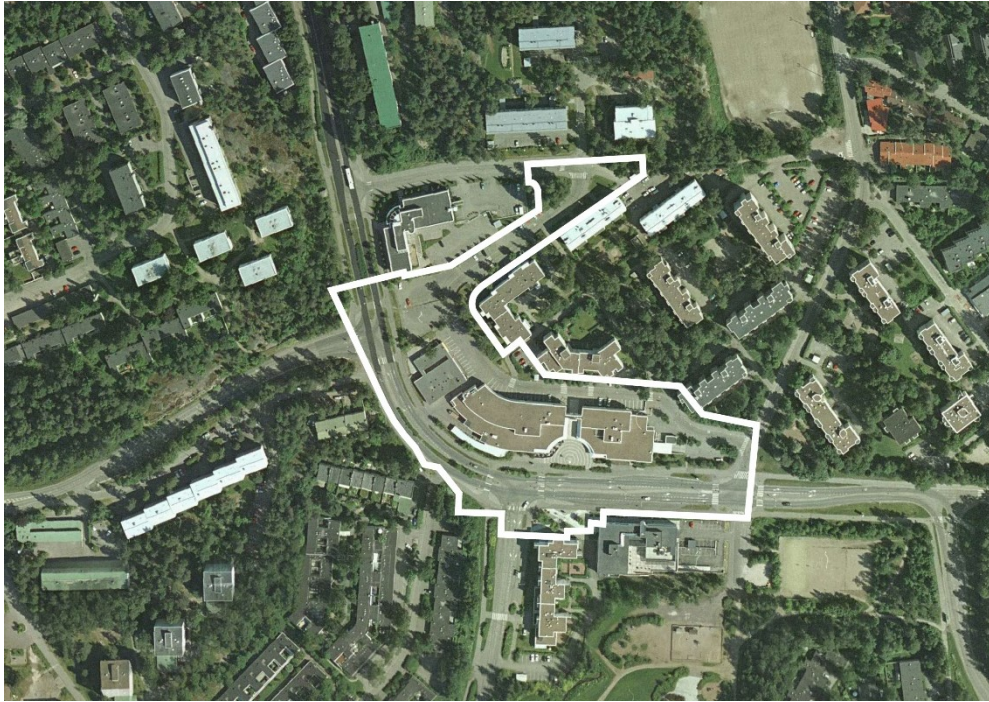
Haukilahden keskusta oli Haukilahden ostarin rakentamisen aikaan 1960-luvulla metsää ja peltoa. Ostoskeskuksen pääsaapumissuunta oli Haukilahdenkadun suunnalta. Rakennuksen edessä sijaitsi edusaukio, jonka yhteyteen asiakkaat pysäköivät autonsa. 1960- ja 1970-lukujen aikana ostarin ympäristö pysyi hyvin samankaltaisessa muodossa. Vasta 1990-luvulla rakennettu kauppakeskus Länsiviitta muutti Haukilahden keskustan varsinaiseksi kylän keskukseksi, johon asukkaat kokoontuivat.



Vuoden 1969 mustavalkoinen ilmakeku alueesta. Kaava-alue rajattuna valkoisella.



Vuoden 1976 mustavalkoinen ilmakeku alueesta. Kaava-alue rajattuna valkoisella.



Vuoden 2005 ilmakuva alueesta. Kaava-alue rajattuna valkoisella.



Vuoden 2023 ilmakuva kaava-alueesta. Kaava-alue rajattuna punaisella.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijoittuu Haukilahdenkadun mutkaan itään laskevan kadun varrelle, Hauenkalliontien ja Haukilahdenrannan päähän. Haukilahden kerrostaloalue sijoittuu pääosin kaava-alueen ympärille ja Laapotin atriumtaloistakin tunnettu Haukilahden pientaloalue kaava-alueen lounais- ja eteläpuolelle sekä sataman ympäristöön.

Haukilahdenkatu on katutilaltaan väljää ja rakennukset sijaitsevat maastossa puuston ympäröiminä irti katutilasta.

Haukilahti on ominaispiirteiltään 1960–1980-luvuille tavanomaiseen tapaan tiivistä ja matalaa viheralueiden ympäröimää pientaloaluetta ja väljempää maastoon sovitettujen kerrostalojen aluetta. Pientalojen kerrosten lukumäärä vaihtelee 1–2-kerroksen välillä, kun taas kerrostalojen kerrosten lukumäärä vaihtelee 3–8 kerroksen välillä. Kerrostalot ovat pääosin 4–5-kerroksisia.

2.12.3 Haukilahden ostoskeskus ja kauppakeskus Länsiviitta

Kaava-alueelle sijoittuu kaksi arkkitehti Jaakko Laapotin suunnittelemaa liikerakennusta, jotka ovat suunnitelmissa purkaa asemakaavan muutoksen myötä. Kaava-alueen keskivaiheille sijoittuu vuonna 1962 valmistunut Haukilahden ostoskeskus ja kaava-alueen itäosaan vuonna 1990 valmistunut Kauppakeskus Länsiviitta.

Haukilahden ostoskeskus (1962)

Vuonna 1962 valmistunut Haukilahden ostoskeskus muodostuu kahdesta yksikerroksisesta rakennusmassasta, joiden väliin jää käytävä. Rakennuksen alle sijoittuu pieni kellari, jossa on rakennuksen teknisiä tiloja. Rakennus on ulospäin sulkeutunut ja liiketilojen lasiteräsjulkisivut avautuvat käytävän suuntaan. Ulkoseiniä kiertävät kapeat ja tummat ylänauhaikkunat. Rakennuksen päälähestymissuunta on alun perin ollut Haukilahdenkadun puolelta aukion kautta, mutta keskustan kehityksen myötä saapumissuunta on muuttunut mm. Haukilahdenkadun korottamisen ja Ukkohauentien rakentamisen myötä Ukkohauentien puolelle. Ostarin edusaukio Haukilahdenkadun puolella on korotuksen myötä jäänyt katualuetta alemmaksi ja sen asema katukuvassa on hämärtynyt.

Haukilahden ostoskeskuksesta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä ostoskeskuksen arvoiksi nostetaan sen tyypillisuus, alkuperäisyys ja historiallisuus. 1960-luvun ostarin on historiallisesti tyypillinen asumalähiön ostoskeskus, joka on rakennettu Haukilahden voimakkaimman rakennusvaiheen yhteydessä 1960-luvulla. Rakennukseen ei ole toteutettu arkkitehtuuria heikentäviä muutoksia, ja se on materiaaleiltaan monin paikoin vielä alkuperäisessä kunnossa. Rakennus on myös edelleen pääosin alkupehkeisen käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä liikerakennuksena ja se ilmentää selväpiirteisesti 1960-luvun lähiön rakentamistapaa sekä arkkitehtuuri-ihanteita. (Saatsi, 2023)

Kauppakeskus Länsiviitta (1990)

Vuonna 1990 valmistunut kauppakeskus Länsiviitta muodostuu kahdesta Haukilahdenkatua myötäilevästä kaksikerroksisesta rakennusmassasta, jotka liittyvät toisiinsa yhdyssillalla rakennusten toisten kerrosten välillä. Rakennusten kainaloon jää puoliympyrän muotoinen aukio. Ukkohauentien puoleista julkisivua reunustaa arkadikäytävät. Rakennusten ja aukion alle sijoittuu pysäköintihalli.

Kauppakeskus Länsiviitasta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä rakennuksen arvoiksi nousevat rakennuksen harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys ja keskuksen rooli alueen kokoontumispaikkana. Rakennus on edustava esimerkki 1990-luvulla postmodernilla aikakaudella rakennetusta liike- ja toimistorakennuksesta, joita on säilynyt Espoossa vain vähän ja se ilmentää aikakauden kehitystä, jolloin Suomea leimasi voimakas kaupallisuus ja liikerakentamisen kasvu. Rakennus kytkeytyy olennaisesti viereiseen Haukilahden ostoskeskukseen ja sillä on merkittävä rooli kaupunkikuvallisesti Haukilahden keskustan kokoontumispaikkana. Lisäksi rakennuksella on alkuperäisyysarvoa. Rakennus on edelleen yleisilmeeltään ja julkisivuarkkitehtuuriltaan tunnistettavan alkuperäisessä kunnossa sekä alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Haukilahdessa vaikuttaneen arkkitehdin Jaakko Laapotin arkkitehtuuri-ihanteet välittyvät rakennuksesta selväpiirteisesti. (Saatsi, 2023)

2.12.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Haukilahden kaupunginosassa asuu noin 5900 asukasta, joista noin 18 prosenttia on alle 15-vuotiaita, vajaa 60 prosenttia on 16–64-vuotiaita. Yli 65-vuotiaita Haukilahden väestöstä on lähes neljännes, eli noin 23 prosenttia. Espoon väestörakenteeseen verrattuna Haukilahden alueella asuu yli 65-vuotiaita 8 prosenttiyksikköä enemmän. Alle 15-vuotiaiden määrä on Espoon keskiarvoa.

Kaava-alue on nykyisin liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Mikäli kaikki tilat olisivat käytössä, Haukilahden ostarin ja Kauppakeskus Länsiviitan kaupalliset palvelut ja toimistotilat työllistäisivät laskennallisesti noin 115 ihmistä.

2.12.5 Palvelut

Haukilahden keskustassa on monipuolinen palvelutarjonta. Ostoskeskuskokonaisuudessa sijaitsee tai on viime aikoina sijainnut mm. päivittäistavarakauppa, apteekki, ravintoloita, parturi, kampaamo, ompelimo, naisten kuntosali, toimistoja, varastoja sekä pienempiä erikoispalveluita.

Laajemmat ja monipuolisemmat kaupalliset palvelut löytyvät Niittykummun metroaseman yhteydessä olevasta kauppakeskus Niitystä, Matinkylän Metroaseman yhteydessä olevasta kauppakeskus Isosta Omenasta. Kauppakeskus Niitty sijaitsee reilun kilometrin ja Iso Omena reilun kahden kilometrin kävelymatkan päässä Haukilahden keskustasta.

Kilometrin säteellä on useampi päiväkoti ja koulu sekä ulkoliikuntapaikkoja. Haukilahden satamaan on matkaa noin 700 metriä. Satamassa sijaitsee useampi ravintola sekä satamapalveluita.

Alla olevassa kartassa on esitetty Haukilahden keskustaa ympäröivät kaupalliset palvelut eri värein. Oranssilla ympyrällä on esitetty 2 kilometrin säteellä olevat kauppakeskukset, sinisellä erilliset päivittäistavara-kaupat ja vihreällä ravintolat. Kuvassa valkoisella viivalla esitettyjen säteiden välinen etäisyys on 500 metriä.



Palvelukartta kaupallisista palveluista.

2.12.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kattava kunnallistekninen verkosto. Haukilahdenkadulla on tehty HSY:n putkisaneraus vuosien 2022–2023 aikana. Alueella uusittiin hulevesi-, jätevesi- ja vesijohto.

Ukkohauentiellä sijaitsee yleinen jätevesiviemäri, joka on tarpeen uusien Ukkohauentien rakentamisen yhteydessä.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Haukilahdenkatu on alueellinen kokoojakatu. Nykyliikennemäärä on n. 8000 ajoneuvoa / arkivuorokausi. Katutila on väljä, ajoratojen välissä on keskisaareke ja kummallakin puolella katua on jalankulku- ja pyörätie. Kaava-alueelle ei ole

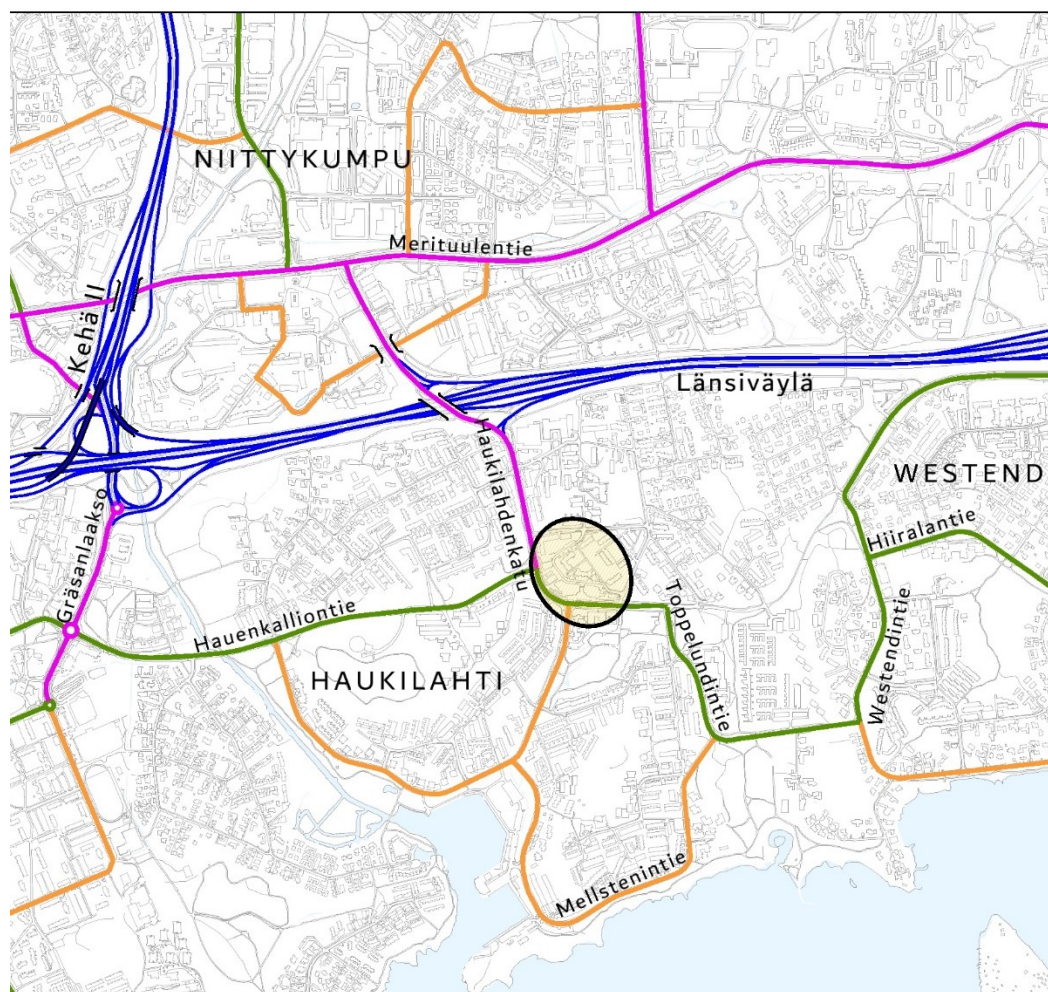
tonttiliittymiä Haukilahdenkadulta lukuun ottamatta liikekeskuksen huoltopihan tonttiliittymää.


Ajoneuvoliikenne tonteille tapahtuu Ukkohauentien kautta. Katu muodostaa läpiajettavan yhteyden Kiiskitien ja Madetien välillä. Ukkohauentie on tonttikatu, jonka ajoradan leveys on 6 m. Liikenne muodostuu merkittävästi liikekeskuksen asiointiliikenteestä. Katutila on jalankulkijalle ahdas ja epäviihtyisä.

0 1 km



10.11.2023



- | | | | |
|---|-------------------------|--|-------------------------|
|  | moottoritie tai kehätie |  | alueellinen kokoojakatu |
|  | päätie tai pääkatu |  | paikallinen kokoojakatu |

Ote ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on korostettu haalean keltaisella värillä.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Alueella sijaitsee pyöräilyn tavoiteverkon mukaan verkollisesti tärkeä pääreititason yhteys Haukilahden kadun pohjoispuolella. Kadun eteläreunalla on myös jalankulku- ja pyörätie. Muita verkollisesti tärkeitä yhteyksiä ei ole alueella.

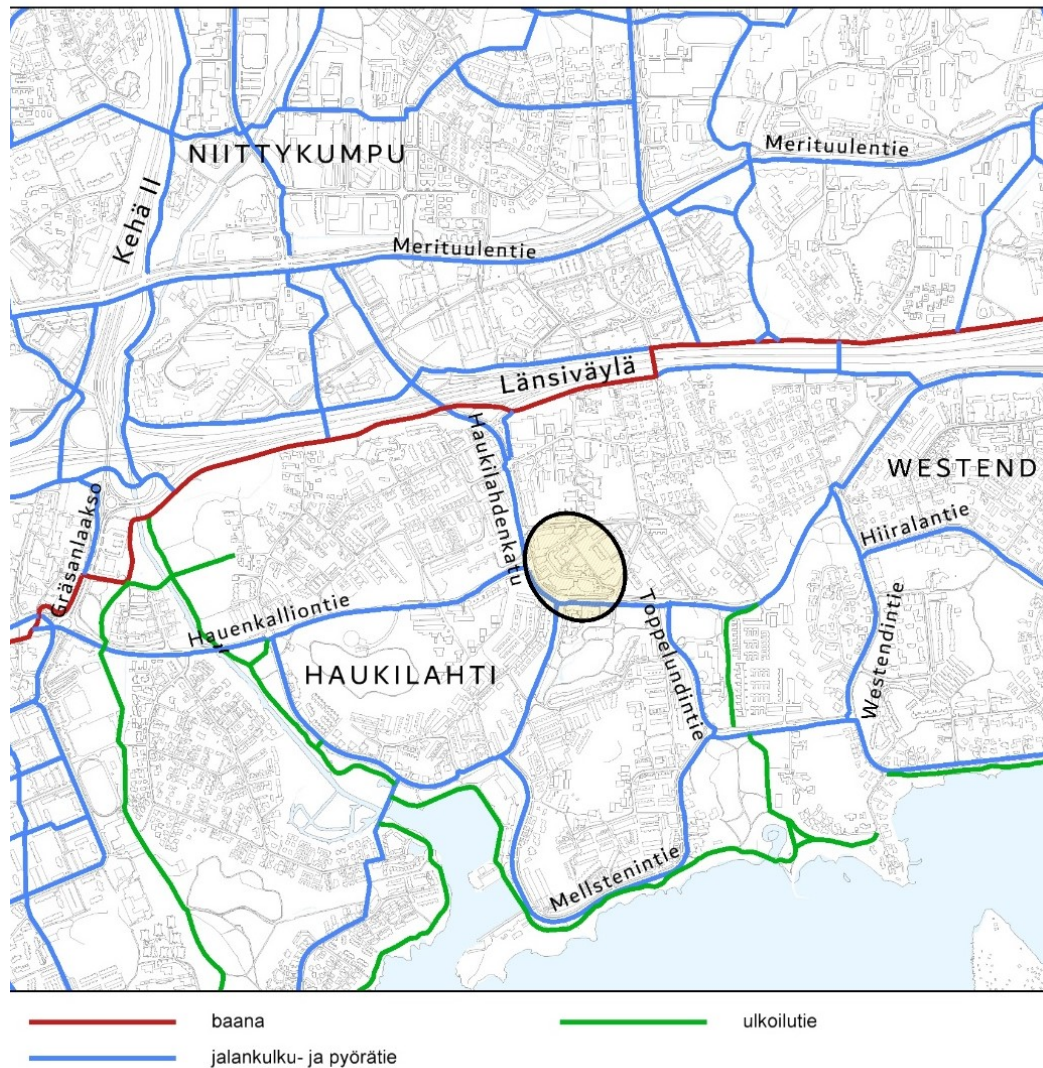
Ukkohauentiellä on jalkakäytävä vain kadun eteläpäässä. Liikekeskuksen kohdalla jalankulku tapahtuu tontin puolella arkadikäytävän kautta. Kadun keski- ja pohjoisosasta puuttuu jalkakäytävä kokonaan. Pyöräily on ajoradalla. Jalankulun ja pyöräilyn kannalta liikenneympäristö on epämiellyttävä mm. autojen poikittaispysäköintiruutujen sekä jalkakäytävien puutteiden vuoksi.

Kaava-alueella sijaitsevat Vonkaleenpolku ja Hauenpolku ovat kortteleiden keskellä sijaitsevia raitteja, jotka täydentävät jalankulun- ja pyöräilyn yhteyksiä liikekeskuksen pohjoispuolella. Liikekeskuksen eteläpuolella on puoliympyrän muotoinen aukio, jonka läpi pääsee kulkemaan Haukilahdenkadun ja Ukkohauentien välillä.

0 1 km



10.11.2023



Ote pyöräilyn tavoiteverkosta. Kaavamutosalueen likimääräinen sijainti on korostettu haa-
lean keltaisella värillä.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Liikekeskuksen asiakaspysäköinti on osoitettu Ukkohautientien kautta. Rakennuksen kellarissa on pysäköintilaitos asiakkaille, mutta myös kadun varressa on paljon pysäköintipaikkoja. Pysäköintilaitokseen ajetaan ramppia pitkin, joka liittyy Ukkohautientien kadun eteläpäässä. Ukkohautientien asiointipaikat ovat poikittain ajorataan nähden ja ne sijaitsevat tontin puolella.

Ukkohautientien varressa olevien asuinkortteleiden pysäköintipaikat sijoittuvat tonteille sekä LPA-alueelle, joka rajautuu katuun. LPA-alueen autopaikat sijoittuvat pääosin niin, että niistä peruutetaan ajoradalle.

Yleisiä autopaikkoja vieraspysäköintiä varten on 11 kpl Ukkohautientien kadun pohjoispäässä. Haukilahdenkadulla ei ole kadunvarsipysäköintiä.

Liikekeskuksen huoltopihalle on oma tonttiliittymä, joka sijaitsee Haukilahdenkadun puolella.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Haukilahdenkadun varressa liikekeskuksen kohdalla on bussipysäkit, joiden nimi on Haukilahden keskus. Pysäköintipaikat on HSL:n linjojen 111 (Otaniemi-Matinkylä), 105 (Lauttasaari Mankkaa) ja 112N (Kamppi-Fiisilä) yhteydet. Niittykummun metroasemalle on n. 1 km kävelymatka.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Ukkohautientiellä on tapahtunut viimeisen 10 vuoden aikana 2 poliisille ilmoitettua liikenneonnettomuutta, joista toinen oli vakava, kuolemaan johtanut onnettomuus.

2.14 Luonnonolosuhteet

Maisemakokonaisuudeltaan alue on kokonaan rakennettua ympäristöä, eikä varsinaista alkuperäistä luonnonympäristöä ole jäljellä. Alueella ei ole erityisiä suojeltavia luonnonarvoja. Alueen pihatilat ja aukiot ovat pääasiassa päällystettyä aluetta ja istutukset ovat rakennetun ympäristön kasvillisuutta; katu- ja pihapuita, pensaita ja nurmea. Ukkohautientien pohjoispäässä sijaitsee kaupunki- ja maisemakuvallisesti huomioitavaa ja säästettävää männikköä. Alue on pienilmastoltaan paahteinen. Alueella on jonkin verran korkeuseroja, jotka vaikuttavat pihatilojen, kulkureittien ja hulevesien hallinnan suunnitteluun. Alue on tiivistä kaupunkirakennetta ja hulevesien hallinnan suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

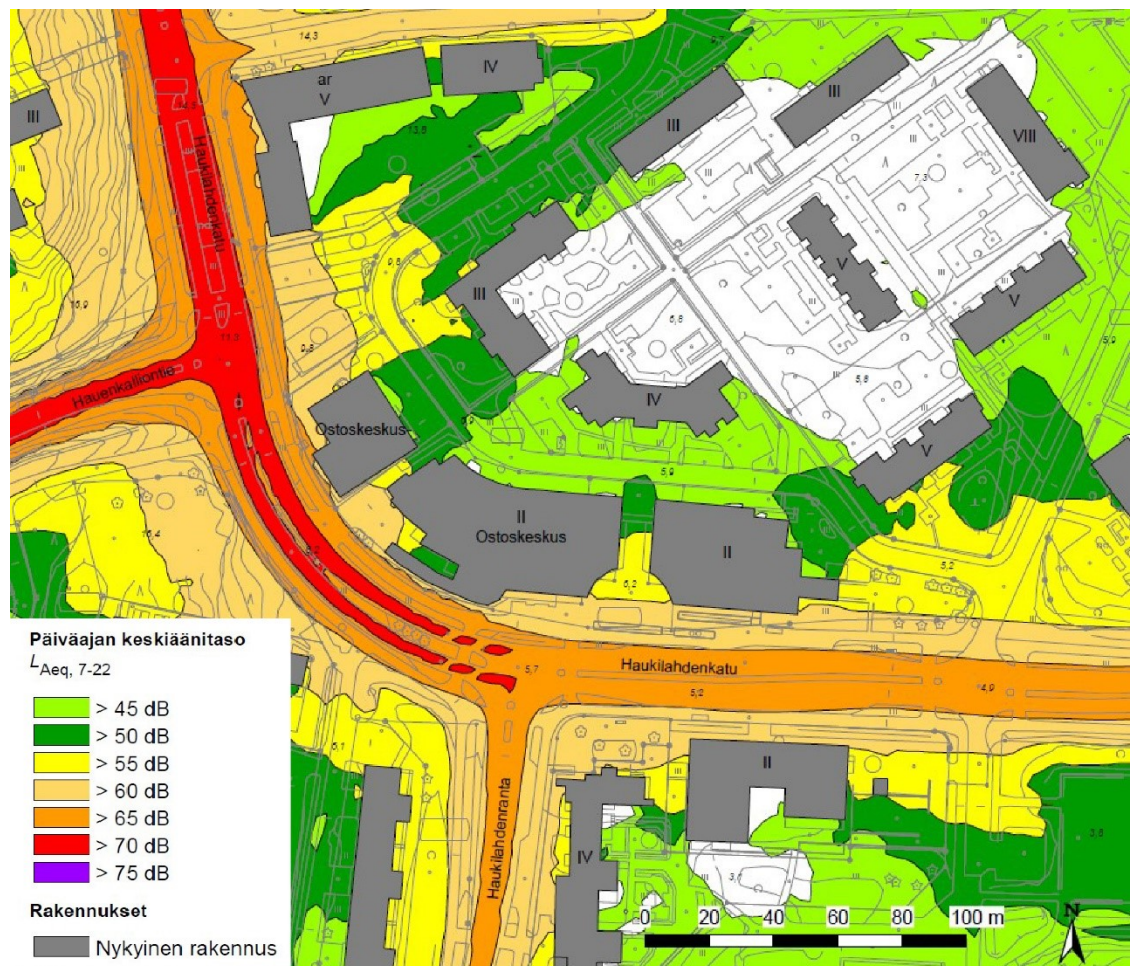
2.15 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita, mutta ostoskeskuksella sekä kauppakeskuksella on kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa.

Kaava-aluetta sivuaa maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö; Haukilahden asuntotalue. Kyseessä olevalla alueella sijaitsee mm. Jaakko Laapotin suunnittelema, vuonna 1961 rakennettu atriumtaloalue, joka on aikansa merkittävimpiä asuntoarkkitehtuurin kohteita. Lisäksi alueen maamerkinä toimii kauas näkyvä Haukilahden vesitorni vuodelta 1968. (Missä maat ovat mainioimmat, Uudenmaan liitto, 2022)

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijoittuu kohtalaisesti liikennöidyn Haukilahdenkadun varteen. Päiväajan keskiäänitaso nousee kadun välittömässä läheisyydessä yli 65 desibeliin. Ukkohautentien puolella päiväajan keskiäänitaso on enimmillään 55 dB.



Kuva kaava-alueen keskiäänitasosta päiväaikaan. Sitowise 2023.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa uutta liike- ja asuntorakentamista Haukilahden nykyisen ostos- ja kauppakeskuksen paikalle. Alueelle suunnitellaan uusi keskustakortteli alueen ominaispiirteisiin sovittaen, mutta tontitehokkuutta

kasvattaen. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 19.1.2022 asemakaavan muutoksen tavoitteiksi:

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 massoitteleva muutetaan kuitenkin siten, että keskustakorttelista muodostuu hieman ympäröivää aluetta korkeampi.
- Alueen keskelle kehitetään läpikuljettava toriaukio, jonka ympärille liiketilat keskitetään jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille.
- Liiketilojen määrä säilytetään vähintään nykyisenä.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

- Uudiskorttelista muodostetaan kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen, kaupunkimaisemassa ja katunäkymien päätteenä 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 miljöötä, jossa jalankulkutason avautuvat liiketilat elävöittävät kaupunkikuvaa.
- Kortteliin muodostetaan vehreitä pihvoja rakennusten lomaan ja kattopihalle. Piha-alueet toteutetaan kansipihojen ohessa osittain maanvaraisina ja luodaan edellytykset istutuksille, jotka parantavat myös katumiljöötä.

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 katu ympäristöä 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.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Muutoksen tavoitteena on saada kaavamuutosalueelle yhteensä 14 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Liikerakennusoikeutta toivotaan mahdollisuuksien mukaan maantasokerrokseen 1500 k-m².

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella osoitetaan uutta keskustamaista asuinrakentamista Haukilahden keskustaan. Alueen peruspalvelut turvataan osoittamalla riittävästi rakennusoikeutta liiketiloille. Alueen jalankuluympäristöä parannetaan sekä kasvillisuuden määrää lisätään. Ukkohauentien pohjoisosassa olevat pysäköintialueet järjestellään uudelleen jalkakäytävän rakentamiseksi Ukkohauentielle. Yleistä pysäköintiä lisätään.

Kaupunkirakenteellisesti Haukilahden keskustaa on perusteltua tiivistää täydennysrakentamisella. Haukilahden keskustan ympäristöön sijoittuu asuinkerrostaloja, joiden kerrosten lukumäärä vaihtelee pääosin 3–5-kerroksen välillä. Uudisrakennukset ovat enintään 6-kerroksisia. Kaava-alue ei kajoa maakunnallisesti arvokkaaseen Haukilahden asuntoalueeseen, joka sijoittuu kaava-alueen eteläpuolelle.

Kauppakeskus Ison Omenan, Niityn ja Ainoan läheisyys mahdollistaa monipuolisen ja vahvan palvelutarjonnan myös Haukilahden asukkaille ja Haukilahden keskusta toimii alueen lähipalvelukeskuksena. Kaavassa määrätään rakennettavan vähintään 1240 kerrosneliömetriä liiketilaa, joka mahdollistaa monipuolisen palvelutarjonnan säilymisen haukilahtelaisille. Tämän lisäksi kaava-alueelle saa rakentaa liiketilaa lisärakennusoikeuteen laskettavana tilana 5 % kokonaisrakennusoikeudesta. Maantasokerrokset on rakennettava muuntojoustavina, jotta katutasen tiloja voidaan muuttaa liiketiloiksi. Asemakaavanmuutoksen myötä liiketilan kerrosala vähenee nykyisestä, mutta tilatehokkuus kasvaa.

Palveluverkko on muuttunut Haukilahden ympäristössä. Merituulentien varteen vuonna 2017 avautuneessa Kauppakeskus Niityssä toimii kaksi supermarkettasoista ruokakauppaa; S-Market Niitykumpu sekä K-Supermarket Ruokaniitty. Etäisyys

Haukilahden kauppakeskuksesta Kauppakeskus Niittyyn on vain hieman yli kilometrin. Kauppakeskus Niityn ja sen suurempien päivittäistavarakauppojen vetovoima vaikuttaa myös Haukilahden kauppakeskuksen liikkeiden toimintaedellytyksiin. Haukilahden keskustan päivittäistavarakaupan muuttuminen supermarkettasoisesta pienempään ei johdu korttelialueen kehittämiseen liittyvistä tavoitteista, vaan alueen kauppaverkostosta ja viime vuosina jo tapahtuneesta kilpailutilanteen kehityksestä.

Muutoksen myötä kaava-alueella sijaitsevat liikerakennukset puretaan. Olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen on yleensä uudisrakentamista vähähiilisempi ratkaisu ja Haukilahden keskustan asemakaavamuutoksen lähtökohtana olisi rakennusten säilyttäminen, mikäli se olisi taloudellisesti, rakenteellisesti ja tilojen käytön kannalta kannattavaa. Rakennukset ovat laajan peruskorjauksen tarpeessa. Tilojen vajaakäyttö ja matala vuokrataso yhdistettynä pienosakkaista muodostuvaan omistuskenteeseen tekevät peruskorjauksen toteuttamisesta haastavan yhtälön. Sen vuoksi on päädytty kaavaehdotuksen mukaiseen ratkaisuun.

Kohteen peruskorjaus ei lisää rakennuksen vuokrauskysyntää, koska kauppakeskuksen luonne pysyy edelleen pienenä lähikeskuksena, jonka kuluttajakysyntä on rajallista. Kysyntä keskittyy lähialueen suurempiin keskuksiin. Pienissä kauppakeskuksissa vuokralaisten vuokranmaksukyky on rajallinen, joten Länsiviitan tilojen markkinavuokrien nousupotentiaali on vähäinen. Mittavankin peruskorjauksen jälkeen vuokrien nousupotentiaali on rajallista. Näin ollen kauppakeskus Länsiviitan peruskorjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa, ja rahoituksen saaminen peruskorjaukseen olisi haastavaa tai jopa mahdotonta. On myös todennäköistä, että kohteen vakuusarvo ei ole riittävä peruskorjauksen rahoituksen saamiseksi. (Catella Property Oy, 2023)

1960-luvulla rakennetun ostoskeskuksen kuntoa on tutkittu vuosina 2017 (Ramboll) ja 2020 (Ramboll). Selvitysten perusteella rakennuksessa on kosteusvaurioita ja kosteuden hallintaan liittyviä vaikeasti korjattavia riskirakenteita. Rakennuksen turvallinen ja terveellinen käyttö pitkällä aikavälillä tarkoittaisi sitä, että rakenteita, julkisivuja ja vesikatto olisi uusittava. Käytännössä rakennus olisi rakennettava uudelleen. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista rakennussuojelun näkökulmasta.

1990-luvulla rakennettu kauppakeskus vaatisi hakijan mukaan mittavan talotekniikkaremontin sekä tilojen uudelleen järjestelyn. Rakennuksista puuttuu kokonaan lämmöntalteenottojärjestelmä.

1960- ja 1990-luvun liikerakennukset eivät vastaa tämän päivän energiamääräyksiin eivätkä kauppakeskuksessa toimivien yrittäjien tarpeisiin. Energiankulutus lämmityksen osalta on rakennuksissa varsin suurta ja useammalle yrittäjälle tilat ovat liian suuria, eivätkä ilmanvaihtoratkaisut riitä esimerkiksi ravintolakäytössä. Ylemmän kerroksen toimitiloille ei ole ollut alueella riittävästi kysyntää.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,56 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 11 185 k-m².

Korttelialueen tehokkuus on $e_a = 1,37$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 6185 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 200 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 85 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueelle osoitetaan asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11 185 k-m², josta 1240 k-m² on osoitettu liiketiloja varten. Rakennusten arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja niiden tulee luontua Haukilahden kaupunkikuvaan, mutta myös luoda omaleimainen kerrostuma kaupunkikuvaan. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa tiiltä. Ukkohauentien puolella saa käyttää myös tummempaa tiiltä. Haukilahdenkadun puoleista taitteista parvekejulkisivua tulee rytmittää myös muulla julkisivumateriaalilla lasin lisäksi. Rakennusten alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista ja elävöittää kaupunkikuvaa. Ylimpien kerrosten kattopinnat ilmanvaihtokonehuoneen kattoja lukuun ottamatta tulee hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen. Matalammat katot, kattopihaa lukuun ottamatta tulee toteuttaa viherkattoisina. Ilmanvaihtokonehuoneet, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria.

Kortteliin 14082 on osoitettu asuntokerrosalaa 9945 k-m². Korttelialueelle sijoittuu viisi enintään kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Korttelialueen laidoilla olevat rakennukset ovat kerrosta matalampia. Rakennukset porrastuvat kahteen suuntaan kolme-, neljä- ja viisikerroksisiksi. Rakennusten katoille saa sijoittaa lisäksi ilmanvaihtokonehuoneet, jotka tulee rakentaa pääosin sisäänvedettyinä. Rakennusten väliin sijoittuville piha-alueille on osoitettu puilla ja pensailta istutettavat alueet. Pihan maanvaraisille osille tulee istuttaa kookkaaksi kasvavia puita. Keskusta-alueen liiketilojen asiakaspysäköinti sijoittuu Ukkohauentien varressa olevalle pysäköintialueelle (p/h), jonka läpi huolto on sallittua.

Liiketilat sijoittuvat pääosin Haukilahdenaukion ympärille asuinrakennusten katutasoon. Päivittäistavarakauppa sijoittuu kahden itäisimmän asuinrakennuksen jaluksaan. Päivittäistavarakaupan katolle tulee kattoterassi asuinrakennusten oleskelu- ja leikkialueita varten. Rakennusten itäpuolelle, Madetien ja Ukkohauttien risteyksen läheisyyteen, sijoittuu päivittäistavarakaupan huoltopiha, kahden asuinrakennuksen jätehuolto sekä ajoyhteys pysäköintihalliin. Pysäköintihalliin sijoitetaan kaikki korttelialueen pysäköintipaikat asukkaille.

Haukilahdenaukion länsi- ja luoteispuolelle jäävien asuinrakennusten piha-alueet sijoittuvat rakennusten väliin. Pihat suojataan melumuurilla. Haukilahdenkatu sijoittuu pihoja korkeammalle, jolloin melumuurin ei tarvitse olla kovin korkea. Muurin tarkempi sijainti ja korkeus tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Piha-alueilla on varattu tilaa leikkiin ja oleskeluun. Kasvillisuuden tulee olla kerroksellista ja monimuotoista alueen pienilmasto huomioiden. Kulkureitit ja tukimuurit tulee sovittaa alueen maastoon ja ympäristöön.

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuva autopaikkojen korttelialue (LPA) on osoitettu naapurikorttelien 14076 ja 14049 käyttöön. Ukkohauttien liikennejärjestelyiden, kuten jalkakäytävän lisäämisen myötä pysäköintialueet järjestellään uudelleen. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää tontinrajojen muutoksia nykyisten pysäköintialueiden osalta. Toinen LPA-tonteista (tontti 3) on yksityisessä omistuksessa ja kaupunki ostaa siitä osan Ukkohauttien rakentamista varten. Osa tontin 3 omistamista autopaikoista siirtyy autopaikkojen toiselle puolelle lähemmäksi Haukilahdenkatua.

4.3.2 Muut alueet

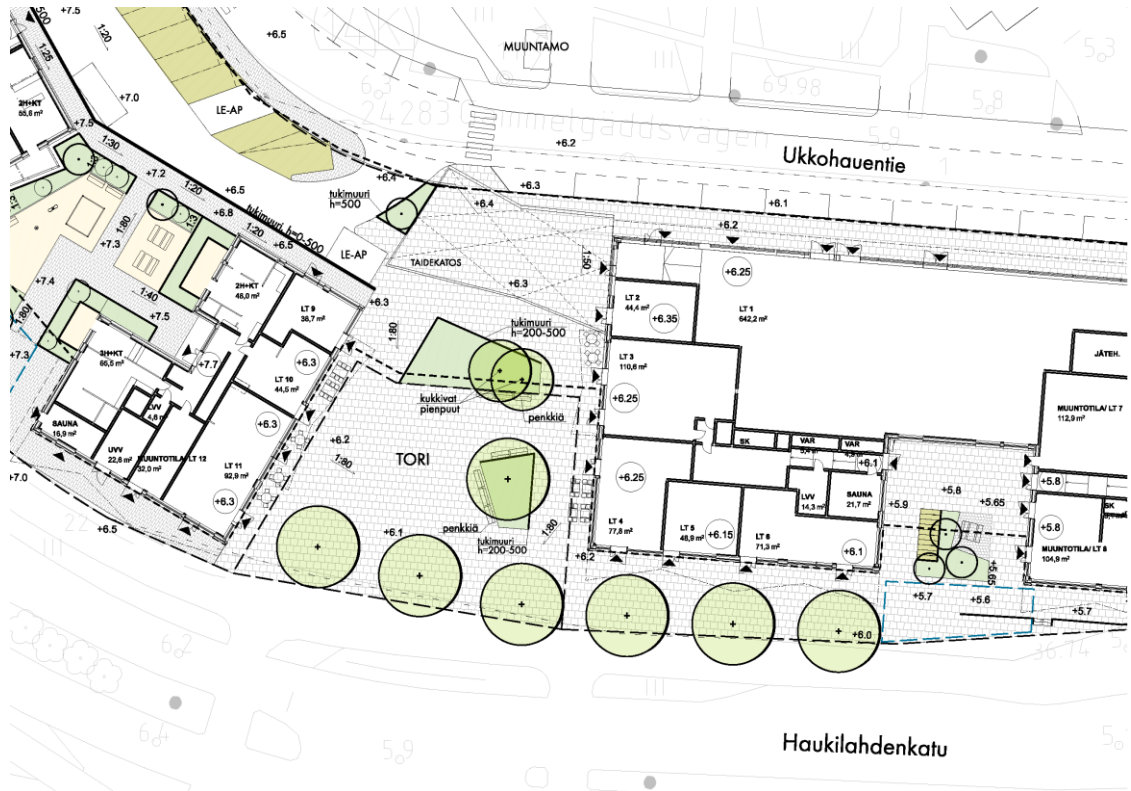
Ukkohauttien pohjoisosaan sijoittuu yleinen pysäköintialue (LP).

Kaava-aluetta on laajennettu Haukilahdenkadulle kaavateknisistä syistä. Voimassa olevassa kaavassa oleva alikulun merkintä a on poistettu tarpeettomana. Lisäksi Haukitien päähän Haukilahdenkadun kohdalle on lisätty tonttiliittymäkielto, joka on puuttunut voimassa olevasta kaavasta. Liittymäkiellon lisääminen ei muuta nykyisiä liikennejärjestelyitä Haukitien osalta.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden väliin sijoittuu torialue, Haukilahdenaukio. Aukio on kooltaan samaa mittaluokkaa kuin nykyinen puolikaaren muotoinen aukio siihen yhdistyvine kulkureitteineen. Liiketilat sijoitetaan asiakasvirtojen kannalta otolliseen paikkaan aukion ympärille jalankulkureittien varrelle. Aukiolle mahtuu niin kahvilan tai ravintolan terassi kuin torimyyntiäkin. Aukiolle on asetettu korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Se tulee jäsentää puuryhmin ja istutuksin ja alueelle miellyttävän pienilmaston suunnitteluun tulee kiinnittää huomiota. Aukion eteläosa sijoittuu maanvaraiselle alueelle, mikä mahdollistaa kookkaiden puiden istutuksen. Aukiolle tulee sijoittaa taideteos tai arkkitehtonisesti mielenkiintoinen katos rikastuttamaan alueen kaupunkikuvaa ja luomaan paikantuntua Haukilahden keskustaan.

Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna aukion omistajuus on jaettu kahdella. Maanalaisen pysäköintihallin yläpuolinen aukion osa jää korttelialueeksi ja

maanvarainen aukion osa jää kaupungin omistukseen. Aukio tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti ja kaupungin ja yksityisessä omistuksessa olevien aukion osien tulee muodostaa eheä kokonaisuus.



Torisuunnitelma. Aukiolla on hyvin tilaa esimerkiksi terasseille, oleskelulle sekä torimyynnille. Kuva: Aino Landscaping.

4.3.3 Palvelut

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) tulee rakentaa vähintään 1240 k-m² liiketilaa, joka on osoitettu kahdelle erilliselle rakennusalueelle. Alustavan suunnitelman mukaan tämä tarkoittaisi noin yhdeksää eri kokoista liiketilaa, joiden koko vaihtelee noin 40 k-m² ja 700 k-m² välillä. Liiketiloja on mahdollista myös jakaa tai yhdistellä toisen kokoisiksi liiketiloiksi. Suurimpaan liiketilaan sijoittuu päivittäistavarakauppa. Pienempiin liiketiloihin on mahdollista sijoittaa esimerkiksi ravintola, kahvila, apteekki, parturi ja kampaamo. Lisäksi kortteliin saa rakentaa lisärakennusoikeuden laskettavia erillisiä tai asuntoon kytkettyjä työ-, palvelu- ja liiketiloja maantasoon enintään 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Korttelisuunnitelmassa on alustavasti esitetty lisärakennusoikeuden laskettavaa liiketilaa noin 300 kerrosneliometriä. Rakennusten maantasokerrokset on suunniteltava siten, että tiloja on mahdollista muuttaa liiketilakäyttöön jälkikäteen.

Haukilahden ostoskeskuksen ja Kauppakeskus Länsiviitan tiloista on kaavamuutoksen valmistelun aikaan liiketilakäytössä noin 1900 kerrosneliometriä. Voimassa olevassa kaavassa myymälätiloja saa olla enintään 2600 kerrosneliometriä. Lisäksi tiloissa on toimistoja, liikuntapalveluita ja varastotoimintaa. Vaikka kaavaehdotuksen

myötä kaavassa sallitun myymälätiloiksi lasketun liiketilan määrä puolittuu, tilatehokkuus kasvaa ja palvelutarjonta pystytään pitämään lähes nykyisellä tasolla. Suurin muutos tapahtuu päivittäistavarakaupan koon, toimistotilojen sekä kuntoilun osalta. Alustavan suunnitelman mukaan S-marketin tilalle rakennetaan Alepa.

Haukilahden keskustan osalta on laadittu kaupallinen selvitys, jossa on arvioitu Haukilahden keskuksen kaupallista potentiaalia ja liiketilojen tilantarvetta. Ostarin tavoitteellisena mitoituksena selvityksen mukaan voi pitää 1200–1800 kerrosneliometriä, josta valtaosa kohdistuu valintamyymälätyyppiseen päivittäistavarakauppaan. Lisäksi ostarille voi sijoittua keskustahakuista erikoiskauppaa suuruusluokaltaan 200–300 kerrosneliometriä sekä ravintoloita ja kahviloita noin 300–500 kerrosneliometriä. Alueen kaupalliseen potentiaaliin vaikuttaa Haukilahden keskustan kaupallisen roolin paikallisuus: Haukilahden keskusta ei suuntaudu juurikaan lisäostovoimaa muualta. Haukilahden keskustan säilymistä lähipalvelukeskuksena tukee myös kattava ja vahva kaupan palvelutarjonta Haukilahden ympäristössä (Iso Omena, Niitty ja Ainoa). (Kaupallinen selvitys, Ramboll, 2023)

Peruskorjauksen tarpeessa olevissa liikekiinteistöissä tilat eivät usein vastaa käyttäjien todellisiin tarpeisiin ja vuokra on matala. Tämän takia Haukilahden keskustassa on voinut toimia tähän asti normaalia monipuolisempi palvelutarjonta väkilukuun verrattuna. Liiketilaja uudistettaessa tilojen vuokrat väistämättä nousevat ja ajavat osan matalan vuokran takia liikekeskuksessa toimineista yrittäjistä muualle ja osa siirtyy pienempiin tiloihin.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Alueen hulevesien käsittelystä määrätään kaavassa ja se on tässä tiiviissä rakennetussa ympäristössä määritelty siten, että jokaiselta vettä läpäisemättömiltä pinnalta hulevesiä tulee viivytystä $1,5 \text{ m}^3$ jokaista 100 m^2 kohden. Määräystä käytetään ympäristöissä, jossa saattaa olla riski tulvatilanteessa hulevesien ylivuotoon koviilta pinnoilta ja tällä vähennetään kaupunkitulvien syntyä ja minimoidaan mahdollisia haittoja.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa, joka valmistuu keväällä 2025. Tarvittavat tilavaraukset on osoitettu kaavassa. Kunnallistekninen yleissuunnitelma koskee Ukkohautentietä, Hauenpolkua sekä Vonkaleenpolkua.

Katujen ja raittien osalta nykyisiin rakenteisiin on ajan saatossa tullut paikoin painumia, jonka takia Ukkohautentien, Hauenpolun sekä Vonkaleenpolun rakennekerrokset uusitaan kauttaaltaan Espoon kaupunkitekniikan keskuksen ohjeistuksen mukaisiksi. Yleisille alueille toteutetaan tarvittavin osin pohjanvahvistuksia ehkäisemään rakenteiden sekä vesihuollon painumia jatkossa. Koska rakenteet uusitaan ja poikkeileikkaukset muuttuvat paikoin paljonkin, tehdään samassa yhteydessä muut tarvittavat kunnallisteknisten järjestelmien siirto- ja uusimistoimenpiteet.

Valaistuksen, kaapelien ja kaukolämmön osalta tehdään siirtoja. Nykyisiä kaapeleita ja kaukolämpöputkia siirretään tarvittavin osin rakentamistöiden aikana. Nykyisten putkitusten rinnalle toteutetaan myös uutta kaukolämpöverkkoa sekä uusia sähkö-, tietoliikenne- ja telekaapeleiden suojaputkivarauksia. Sekä nykyiset siirrettävät järjestelmät että niiden uudet täydennykset pyritään ensisijaisesti sijoittamaan jalankulkutai yhdistettyjen jalankulun ja pyöräilyn väylien alle. Valaistus sekä valaistuksen kaapeloinnit uusitaan kauttaaltaan. Jatkossa valaisinpylväät jalustoineen sijoittuvat pääsääntöisesti yleisten alueiden puolelle, poikkeuksena poikkileikkaukseltaan ahtaat kohdat, joissa osa pylväsrakenteesta jää tontin puolelle. Nykyiset valaisinpylväät ja niiden kaapeloinnit puretaan. Vonkaleenpolun eteläpäähän on esitetty tilavaraus uudelle Carunan puistomuuntamolle.

Vesihuollon osalta yleisten alueiden tulvareittien ja pintakuivatuksen toimivuus varmistetaan. Huleveden, jäteveden ja vesijohdon runkolinjat uusitaan kauttaaltaan ja jatkossa vesihuollon runkolinjat sijoittuvat kokonaan yleisille alueille. Myös huleveden kuivatushaarat uusitaan ja kuivatuskaivoja lisätään tarvittavin osin.

Nykyiset vesihuollon runkolinjat puretaan. Suunniteltavat uudet vesihuoltolinjat mitoitetaan kapasiteetiltaan, huomioiden tuleva korttelialueen rakentaminen. Suunnitelmassa esitetään myös nykyiset korttelialueiden tonttiliitokset uusiin vesihuoltolinjoihin.

Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on huomioitu Ukkohauentien liikennejärjestelyt.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Ukkohauentien uudet liikennejärjestelyt on esitetty kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (Ramboll) sekä asemakaavan katukarttaliitteessä. Suunnitelman myötä saadaan parannettua erityisesti jalankulkuympäristöä. Uusia jalkakäytäviä on suunniteltu puuttuville osille Ukkohauentiellä. Ukkohauentien liikenteellisesti vilkkaammalla eteläosalla nykyiset kauppohen poikittaiset autopaikat poistuvat, ja kadulle toteutetaan pysäköinti pitkittäispaikkoina. Poikittaispysäköintipaikkojen korvaaminen pitkittäispaikoilla edistää liikenneturvallisuutta.

Ukkohauentie säilyy läpiajettavana. Ajorata kadulla on 5,5 m – 6,0 m leveä. Jalkakäytävät ovat pääosin 2,5 m leveät. Liikenteen rauhoittamiseksi kadun puoliväliin on esitetty lyhyt ajoradan kavennusjakso, jossa autot voivat ajaa kerrallaan vain yhteen ajosuuntaan. Myöhemmin tehtävässä katusuunnitelmassa sekä liikenteen ohjauksen suunnittelussa määritellään väistämissäännöt ja liikennemerkkit.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kadun eteläosalle on suunniteltu jalkakäytävä molemmin puolin Hauenpolun kohdalle saakka. Liiketilat sisältävän korttelin 14082 kohdalla kadun eteläpuolen jalkakäytävä

sijaitsee poikkeuksellisesti tontin puolella. Asemakaavassa määrätään yleiselle jalankululle rasite. Hauenpolun ja Emähauenpolun välillä jalkakäytävä on vain kadun länsipuolella, kuten se on nykytilanteessakin. Emähauenpolku on uusi jalankulku- ja pyörätie Ukkohautientien sekä Haukilahdenkadun välissä. Raitin leveys on 3 m. Emähauenpolun päätteeseen Ukkohautientielle on suunniteltu uusi suojatie, joka mahdollistaa Ukkohautientien ajoradan ylityksen uudelle kadun eteläpuolelle toteutettavalle jalkakäytävälle. Tämä jalkakäytävä jatkuu Kiiskitielle asti. Uusi suojatie tehdään myös Vonkalepolun pohjoispään päätteeseen. Näillä jalkakäytäväratkaisulla parannetaan jalankulun olosuhteita, koska uusia jalkakäytäviä on suunniteltu paljon lisää. Jalkakäytävät ovat pääosin 2,5 m leveät. Pyöräily on ajoradalla koko Ukkohautientien pituudella.

Keskeiselle sijainnille suunniteltu torialue yhdistää pääkatu Haukilahdenkadun sekä Ukkohautientien. Toriaukiolle ei merkitä pyöräteitä, vaan pyöräily tapahtuu jalankulun ehoilla.

4.4.3 Pysäköinti ja huoltoliikenne

Merkittävä osa nykyisten liiketilojen asiakaspysäköinnistä poistuu kadun varresta. Kadun varteen jää 12 yleistä autopaikkaa. Liikekeskuksen asiointipaikat (15 ap) on suunniteltu asuinkortteliin 14082 merkitylle pysäköintialueelle (p/h), jonka läpi sallitaan taloyhtiön huolto. Autopaikoista kaksi on merkitty liikuntaesteisille. Pysäköintialueella on yksisuuntainen ajo. Liiketilojen huoltopihan yhteyteen sijoitetaan lisäksi 5 ap, joita voidaan käyttää henkilökunnan autopaikkoina.

Asukkaiden autopaikat (117 ap) sijoittuvat kaikki pihakannen alle. Ajoyhteys halliin on korttelin 14082 itäpäädyssä nykyisen liikekeskuksen rampin kohdalla. Pysäköintihalliin ei ole osoitettu muita kuin asuinkortteleiden autopaikkoja.

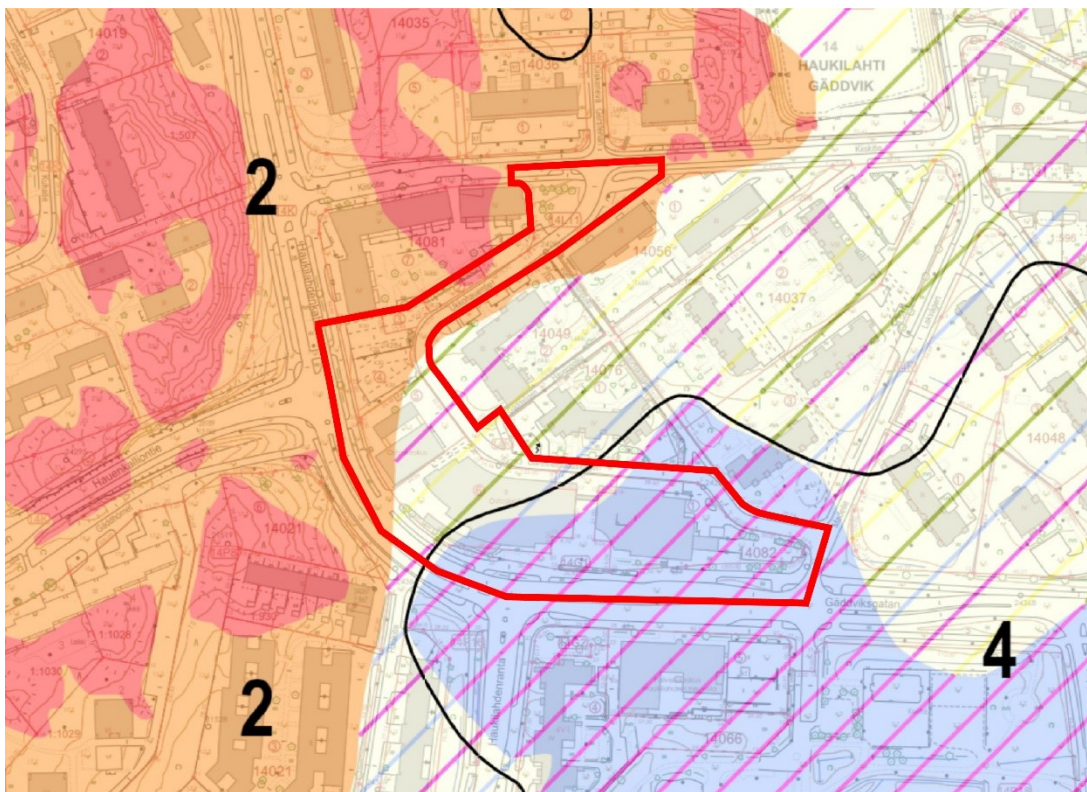
Ukkohautientien liikennejärjestelyiden myötä pysäköintialueet järjestellään uudelleen LPA-alueella. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää tontin rajojen muutoksia nykyisten pysäköintialueiden osalta. Toinen LPA-tonteista (tontti 3) on yksityisessä omistuksessa, ja kaupunki ostaa siitä osan jalkakäytävän rakentamista varten. Osa tontin 3 omistamista autopaikoista siirtyy lähemmäksi Haukilahdenkatua.

Ukkohautientillä on yleisiä kadunvarsipaikkoja vieraspysäköintiä varten. Kadun eteläosaan on suunniteltu 15 autopaikkaa. Lisäksi yleisiä autopaikkoja on lisää Ukkohautientien pohjoispäässä sekä Kiiskitiellä kaava-alueen pohjoispuolella.

Liiketilojen huoltopiha on suunniteltu korttelin 14082 itäreunaan. Huoltoliikennettä varten tulee erillinen tonttiliittymä, josta ajetaan jalankulkureiteistä erillään olevalle huoltopihalle. Asuinkerrostalojen korttelialueiden väliin sijoittuu torialue, Haukilahdenaukio, jonka kautta voidaan myös ohjata pienten liiketilojen tavarakuljetukset. Asuinrakennusten jätehuoltoa varten on tonteilla muutama jättepiste. Jäteauto hoitaa jätteiden tyhjentämisen tontin puolella.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen maaperä on vaihtelevaa. Kaava-alueen pohjoisosassa on moreeni- maata ja pieneltä osin kalliota. Keskivaiheilla on kitkamaata, jonka päällä on silttiä, hiekkaa ja soraa. Kaava-alueen itäosa on savimaata, jonka päällä on silttiä. Rakennettavuudeltaan savimaa on rakennettavuusluokaltaan 4, vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä, joka edellyttää paaluttamista. Muilta osin kaava-alue on rakennettavuusluokaltaan 2, normaalisti rakennettavaa aluetta.



Karttaesitys alueen maaperästä ja rakennettavuudesta.

4.6 Luonnonympäristöt

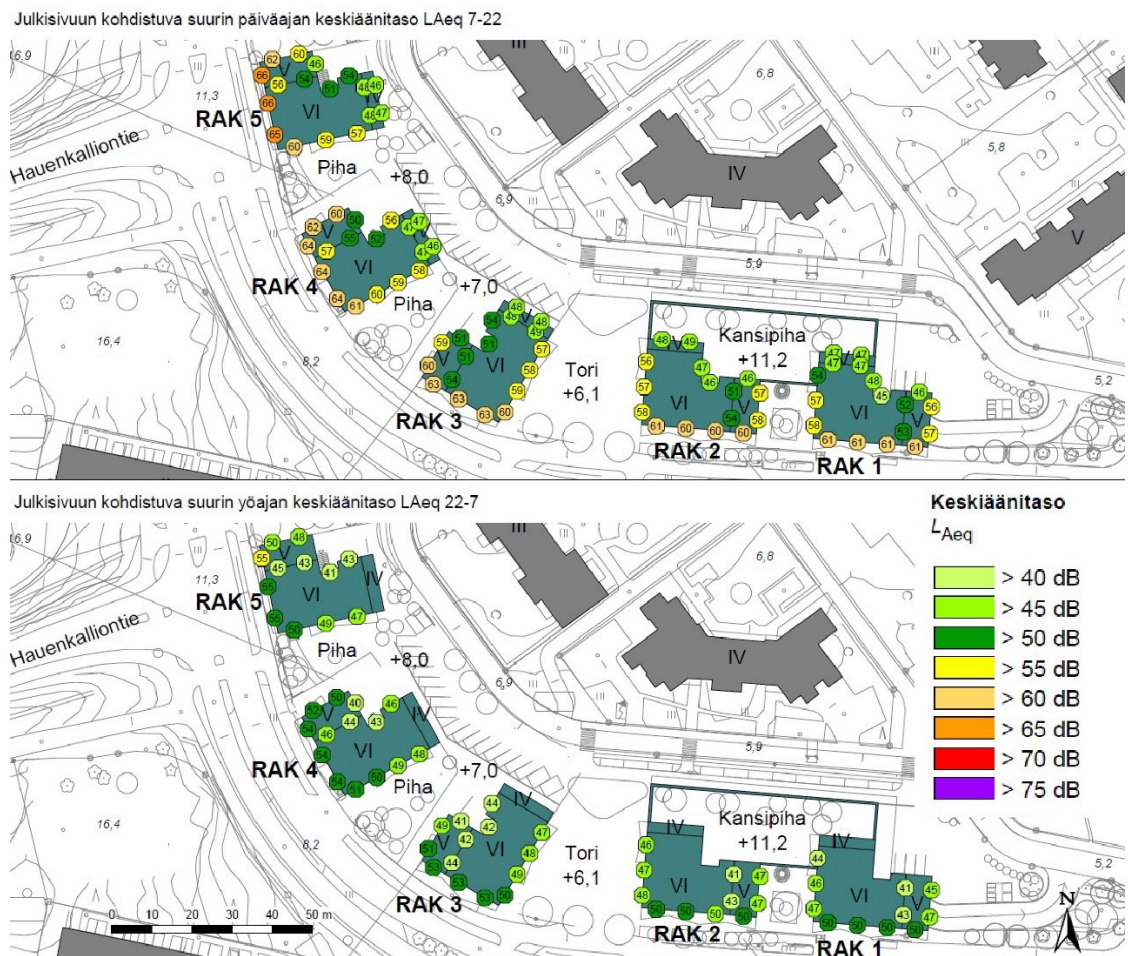
Kaavalla kannustetaan vihreiden piha- ja aukiotilojen suunnitteluratkaisuihin. Eri- tyistä huomiota tulee kiinnittää miellyttävän pienilmaston syntyyn ja alueen viihtyisyy- teen. Monimuotoinen ja monikerroksinen kasvillisuus tukee miellyttävän pienilmaston syntyä. Maanvaraisille alueille tulee istuttaa suurikokoisiksi kasvavia puita, jotka tule- vat vähentämään lämpösaarekeilmiötä ja ovat ekologisesti monimuotoisia asuinpaik- koja eri hyönteis- ja eliölajeille. Rakennusten katoille, pois lukien aurinkopaneeleille varattu osa, tulee suunnitella viherkattoja, jotka ovat parhaimmillaan myös osa moni- muotoista kaupunkiluontoa. Maisemakokonaisuudeltaan alue tulee olemaan osa Haukilahden rakennettua vihreää ympäristöä.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella olevia rakennuksia ei suojella.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Haukilahdenkadun liikenteestä syntyy melua, joka on huomioitava rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa. Pohjoisimman uudisrakennuksen Haukilahdenkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuu yli 65 desibelin päiväajan keskiäänitaso, joka edellyttää asuntojen avautumista myös ohjeavrot täyttävän julkisivun suuntaan asunnon kohdalla. Pihat on suojattava melumuurilla Haukilahdenkadun varrella.



Kuva uudisrakennusten julkisivuihin kohdistuvasta keskiäänitasosta. Kuvassa ylhäällä päiväajan keskitaso ja alla yöajan keskiäänitaso. Kuva: Sitowise 2023.

4.9 Nimistö

Haukilahdessa nimistön aiheina ovat kala ja hauki. Haukilahden keskustan kaava-alueen kadun nimi **Ukkohautentie – Gammelgäddsvägen** ja aukion nimi **Haukilahdenaukio – Gäddviksplatsen** suunniteltiin ja otettiin käyttöön 1980-luvulla. Uusi lyhyehkö jalankulkutie Ukkohauen mutkasta länteen saa nimen **Emähauenpolku – Gammelgäddsstigen**. Nimi sopii alueen aihepiiriin ja nimen suomenkielisessä vastineessa oleva *emähauki* tuo vaihtelua hauki-nimistöön. *Emähauki*, *ukkohauki* ja *gammelgädda* merkitsevät kaikki suurta, vanhaa haukea.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Muutoksen myötä lähiympäristössä asuvien asukkaiden näkymät ja asuntojen valoisuusolosuhteet muuttuvat. Nykyisin kaava-alueella olevat rakennukset ovat 1–2-kerroksisia, kun taas uudisrakennukset ovat korkeimmillaan 6-kerroksisia asuinrakennuksia ilmanvaihtokonehuoneineen. Uudisrakennukset sijoittuvat 20–42 metrin etäisyydelle kaava-alueen pohjois- ja itäpuolella olevista asuinrakennuksista. Lisäksi korttelirakenne on muurimaisten lamellitalojen sijaan viidestä pistetalosta koostuva kokonaisuus, jonka myötä auringonvalo osuu koillispuolella oleviin rakennuksiin uudisrakennusten välistä eri kellonaikoina ja vuodenaikoina.

Näkymät olemassa olevista asunnoista muuttuvat. Nykyisin näkymät ylemmissä kerroksissa jatkuvat Haukilahdenkadun toiselle puolelle matalien rakennusten yli. Muutoksen myötä näkymiä on edelleen Haukilahdenkadun yli etelään ja lounaaseen, mutta näkymät ovat rajatumpia. Ukkohautentien pohjoispäässä olevan As Oy Origon asuinrakennusten etelään avautuvat näkymät päättyvät uudisrakennuksiin.

Viiden uudisrakennuksen rakentaminen heikentää tilapäisesti alueen liikennejärjestelyitä sekä aiheuttaa melu- ja pölyhaittaa asukkaille vähintään 5 vuotta.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Kaava-alueen maaperä on vaihtelevaa. Kaava-alueen pohjoisosassa on moreeni- maata ja keskivaiheilla on kitkamaata, jonka päällä on silttiä, hiekkaa ja soraa. Kaava-alueen itäosa on savimaata, jonka päällä on silttiä. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen edellyttää maankaivuutöitä perustusten, kellaritilojen ja pysäköintihallin rakentamiseksi, mutta koko aluetta ei ole tarpeen kaivaa olemassa olevien kellaritilojen ja pysäköintihallin takia.

Hulevesien määrä alueella tulee pysymään suurin piirtein samana kuin aiemmin, koska alue on jo rakennettua aluetta ja uusi rakentaminen keskittyy jo rakennetuille alueille. Alueelle tulee myös maanvaraista aluetta, johon sade- ja sulamisvesiä, eli hulevesiä, imeytetään. Hulevesien määrällisestä viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksiin. Tulvariskien hallinta varmistetaan toimivin tulvareitein. Erityisesti rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Aiempaa korkeammat rakennukset muuttavat alueen tuulisuutta ja ilmastoa. Rakennusten välisillä alueilla tuulisuus lisääntyy ja rakentamisen myötä lämpötilat äärevöityvät alueella. Kasvillisuus auttaa tasaamaan tuuliolosuhteita ja lämpötilaeroja ja lisäämään ilmankosteutta. Aiempaa korkeammat rakennukset saattavat aiheuttaa linnustolle törmäysriskin.

5.3 Vaikutukset ilmastoon

5.3.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu keskeiselle paikalle Haukilahden keskustaan Haukilahdenkadun varrelle, Haukilahdenrannan ja Haukilahdenkallion päätepisteeseen. Keskustaan on matkaa enimmillään noin 1,2 kilometriä kaupunginosan laitamilta, mikä mahdollistaa palveluiden käytön jalan tai pyörällä. Alueen jalankulkuyhteyksiä parannetaan nykyiseen verrattuna, kun uusi jalankulun yhteys Emähauenpolku sekä Ukkohautentien jalakäytävä rakennetaan.

5.3.2 Energiaratkaisut

Rakennukset tulee suunnitella energiatehokkaiksi. Energiaratkaisuissa hyödynnetään uusiutuvaa energiaa. Hankkeeseen lähtevä on selvittänyt maalämmön käyttömahdollisuuksia alueella. Tutkimusten mukaan maalämmön hyödyntäminen on mahdollista ja alustavien suunnitelmien mukaan maalämpökaivot sijoitetaan kansipihan alle sijoitettavaan pysäköintihalliin. Lisäksi rakennusten ylimmät kattopinnat tulee hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen ilmanvaihtokonehuoneiden kattopintoja lukuun ottamatta. Matalampien osien kattopinnat tulee rakentaa viherkattoisina. Tutkimusten mukaan aurinkopaneeleita on nykyään mahdollista sijoittaa myös viherkatolle (Espoon viherkattovisio, 2020). Viherkatot vähentävät rakennuksen lämmitys- ja viilennystarvetta ja aurinkopaneelien avulla vähennetään fossiilisten polttoaineiden käyttöä. Näillä toiminna pienennetään rakentamisesta ja rakennusten käytöstä aiheutuvia ilmastopäästöjä.

5.3.3 Rakennusten elinkaari

Uudisrakennusten elinkaarta pyritään pidentämään muuntojoustavuudella. Maantasokerrosten huonekorkeus tulee olla vähintään 3,8 metriä pohjoisinta rakennusta lukuun ottamatta, mikä mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön. Tiloja voidaan käyttää niin asuntoina, yhteistiloina, työskentelytiloina kuin liiketiloina. Muuntojoustavuus mahdollistaa erilaisten toimijoiden sijoittumisen Haukilahden keskustaan. Tämän lisäksi kaavassa määrätään myös asuinkerrosten muuntojoustavuudesta. Asuinkerrokset on suunniteltava siten, että asuntoja on mahdollista yhdistellä elämäntilanteiden muuttuessa.

5.3.4 Rakennusten purkaminen

Olemassa olevien rakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen on lähtökohtaisesti ilmastovaikutuksiltaan huonompi ratkaisu kuin korjaaminen. Vuonna 1962 valmistuneesta ostoskeskuksesta on laadittu kuntokatselmusraportti 2017 sekä tarkentava korjaustarveselvitys vuonna 2020. Näiden selvitysten perusteella rakennuksessa on kosteusvaurioita sekä kosteuden hallintaan liittyviä vaikeasti korjattavia riskirakenteita. Rakenteita, julkisivuja sekä vesikatto olisi uusittava, jotta rakennuksen turvallinen ja terveellinen käyttö pitkällä aikavälillä olisi mahdollista. Näin ollen rakennuksen korjaaminen ei ole järkevää.

Kauppakeskus Länsiviittaan olisi mahdollista tehdä laaja peruskorjaus, mutta kiinteistönomistajan tilaaman selvityksen mukaan peruskorjaus ei ole taloudellisesti kannattava ratkaisu. Selvityksen mukaan alueella ei ole riittävästi kysyntää kalliimpiin peruskorjattuihin tiloihin.

Hankkeen ilmastovaikutuksia vähennetään purkujätteen ja massojen kierrättämisellä. Rakennusten purkujäte kierrätetään mahdollisimman korkealla hyötysuhteella. Esimerkiksi betonijätteen loppusijoituspaikkaa suunniteltaessa selvitetään purkubetonin soveltuvuus maanrakennukseen.

5.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella olevaa rakennetun ympäristön kasvillisuutta tulee poistumaan. Kaavalla kannustetaan vehreiden piha- ja aukiotilojen syntyyn erityisesti mahdollistamalla suurikokoisiksi kasvavien puiden istutus maanvaraisille alueille. Uutta kasvillisuutta tulee viherkatoille, piha-, pysäköinti- ja torialuille. Uutta ja mahdollisuuksien mukaan säilyvään puustoa on katujen varsilla. Alueelle tulee sijoittumaan viherkattoja, jotka omalta osaltaan lisäävät kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja osittain myös viivyttävät ja imeyttävät sade- ja sulamisvesiä. Kaavamuutosalueella ei ole suojeltuja luontokohteita tai ekologisia yhteyksiä, joihin kohdistuisi muutoksia.

5.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen

5.5.1 Liiketilat

Asemakaavan muutoksen myötä liiketilan määrä vähenee nykyisestä, mutta tilojen tehokkuus kasvaa. Haukilahden ostoskeskuksen sekä Kauppakeskus Länsiviitan yhteenlaskettu käytössä olevan liiketilan määrä nykyisin on noin 1900 k-m². Lisäksi liikekeskuksessa on toimistoja, varastoja sekä kuntoilutiloja noin 3000 k-m² verran. Osa tiloista on vajaakäytössä. Kaavaehdotuksessa liiketilaa on osoitettu vähintään 1240 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa lisärakennusoikeutena liiketilaa 5 % kokonaiskerrosalasta. Korttelisuunnitelmaan on hahmoteltu noin 300 kerrosneliometriä liiketilaa muuntotilojen muodossa.

Palveluiden näkökulmasta suurin muutos tulee olemaan päivittäistavarakaupan palvelutasossa, kun S-market korvautuu pienemmällä päivittäistavarakaupalla. Lisäksi nykyiset Kauppakeskus Länsiviitan toimitilat poistuvat. Kaavaehdotuksen korttelisuunnitelmassa maantasoon on esitetty päivittäistavarakaupan lisäksi kahdeksan erikokoista liiketilaa, joita on mahdollista jakaa myös erikokoisiin osiin. Esitetyt liiketilat mahdollistavat monipuolisten palveluiden sijoittumisen Haukilahden keskustaan jatkossakin.

5.5.2 Asukasmäärä

Asemakaavan myötä keskusta-alue tiivistyy ja asukasmäärä alueella kasvaa. Arvion mukaan asukasmäärä kasvaa kaavamuutoksen myötä noin 200 asukkaalla.

Asukasmäärän kasvaessa Haukilahden virkistysalueiden käyttö lisääntyy ja liikennemäärät kasvavat.

5.5.3 Varhaiskasvatus- ja peruskoulutus

Nykyiset varhaiskasvatuksen toimipisteet pystyvät todennäköisesti vastaamaan kasvuun, joka on noin yhden päiväkotiryhmän verran. Alueen läheisyyteen on viime vuonna valmistunut uusi yksityinen päiväkotito, ja Haukilahden väestöennusteet näyttävät laskua varhaiskasvatusikäisissä.

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 perusopetuksen puolella.

5.5.4 Liikenne

Uudet asuinkorttelit lisäävät liikennettä Ukkohauentiellä. Laskennallinen liikennetuotos asuinrakennusten osalta on noin 300 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Pääosa asuinrakennusten liikenteestä kuormittaa vain Ukkohautien itäosaa, koska asukkaiden autopaikat sijoittuvat pysäköintilaitokseen maan alle. Sisäänajo on kadun itäpäässä.

Pääosa Ukkohautien liikenteestä aiheutuu liiketilöiden asiakkaiden käynneistä nykytilanteessa, mutta myös suunnitelmien toteutuessa tulevaisuudessa. Asiakkaiden autopaikat siirtyvät suunnitelman myötä kadulta kortteliin 14082 sijoittuvalle uudelle pysäköintialueelle (p/h). Tämä vähentää katualueella tapahtuvaa pysäköintiä ja peruuksia ajoradalle.

Ukkohautien uudet liikennejärjestelyt on esitetty asemakaavan katukarttaliitteessä, joka on laadittu kunnallisteknisen yleissuunnitelman pohjalta. Lopullinen kunnallistekninen yleissuunnitelma valmistuu keväällä 2025. Suunnitelman myötä jalankulkuympäristö parantuu. Uusia jalkakäytäviä on suunniteltu puuttuville osille. Lisäksi kadun eteläosan pysäköintipaikkoja vähennetään ja poikittaispysäköinti poistetaan kokonaan, mikä rauhoittaa kadun liikennettä.

Kaupungille tulee kadunrakentamistarpeita Ukkohauentiellä kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisesti. Kunnossapidettävät katualueet kasvavat jonkin verran. Ukkohautien ja Haukilahdenkadun välille on suunniteltu uusi jalankulku- ja pyörätie, joka on katualuetta.

Ukkohautien liikennejärjestelyiden myötä pysäköintialueet järjestellään uudelleen LPA-alueella. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää tontinrajojen muutoksia nykyisten pysäköintialueiden osalta. Toinen LPA-tonteista (tontti 3) on yksityisessä omistuksessa, ja kaupunki ostaa siitä osan jalkakäytävän rakentamista varten. Osa tontin 3 omistamista autopaikoista siirtyy lähemmäksi Haukilahdenkatua.

5.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Keskustan kaupunkikuva muuttuu tiiviimmäksi ja urbaanimmaksi muutoksen myötä. Nykyiset 1–2-kerroksiset rakennukset korvataan viidellä enintään 6-kerroksisella asuinrakennuksella, joiden maantasoon tulee liiketiloja pääosin aukion ympärille. Nykyisen ostoskeskuksen alue ei ole enää jatkossa pelkkä liikekeskus vaan sekoittunut kaupunginosan lähikeskus.

Haukilahdenkatu muuttuu avoimemmaksi ja kutsuvammaksi kaduksi, kun maantakerroksen liike- ja yhteistilat avautuvat Haukilahdenkadun suuntaan sekä rakennusten välistä syntyy enemmän näkymiä Ukkohauentielle päin. Nykyinen 1960-luvulla rakennettu Haukilahden ostoskeskus sijaitsee katuun nähden selvästi alempana eikä ole siihen enää samalla tavalla yhteydessä. Rakennuksen alkuperäinen lähestymisuunta on vaihtunut Haukilahdenkadulta Ukkohauentien puolelle. Lisäksi rakennus on malliltaan sellainen, että liiketilat avautuvat ostarin läpi kulkevalle käytävälle ja ulospäin rakennus on muutoin umpinainen katon rajassa olevia pieniä nauhaikkunoita lukuun ottamatta. Kauppakeskus Länsiviitta on pääosin umpinainen ja takapihamainen Haukilahdenkadun suuntaan. Ainoastaan puolikaaren muotoiselle aukiolle avautuu liiketiloja.

Ukkohauentien uusien liikennejärjestelyiden myötä kadusta tulee tonttikadun sijaan kokoojakatu, jonka laidassa on jalkakäytävä. Katualueesta tulee jäsennellympi ja kaupunkimaisempi.

Kaavamuutoksen myötä alueen kulttuuriperintöä menetetään. Haukilahden kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttaneen Jaakko Laapotin suunnittelemat liikerakennukset ovat osa Haukilahden ajallista kerrostumaa, ja niillä on kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Haukilahden ostoskeskuksen arvoiksi rakennushistoriaselvityksessä nostetaan sen tyyppisyys, alkuperäisyys ja historiallisuus. Länsiviitan osalta rakennuksen arvoiksi nousevat rakennuksen harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys ja kauppakeskuksen rooli alueen kokoontumispaikkana.

5.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Haukilahden keskusta toimii alueen lähikeskuksena ja monipuolisemmat palvelut erikoisliikkeineen sijoittuvat kauppakeskuksiin Isoon Omenaan, Niittyyn ja Ainoaan. Alueen palveluiden kehittämiseksi on potentiaalia pitkällä aikavälillä. Kaikkien alueella tarvittavien palveluiden ei ole kuitenkaan tarpeen sijoittua Haukilahden keskustan kaava-alueelle.

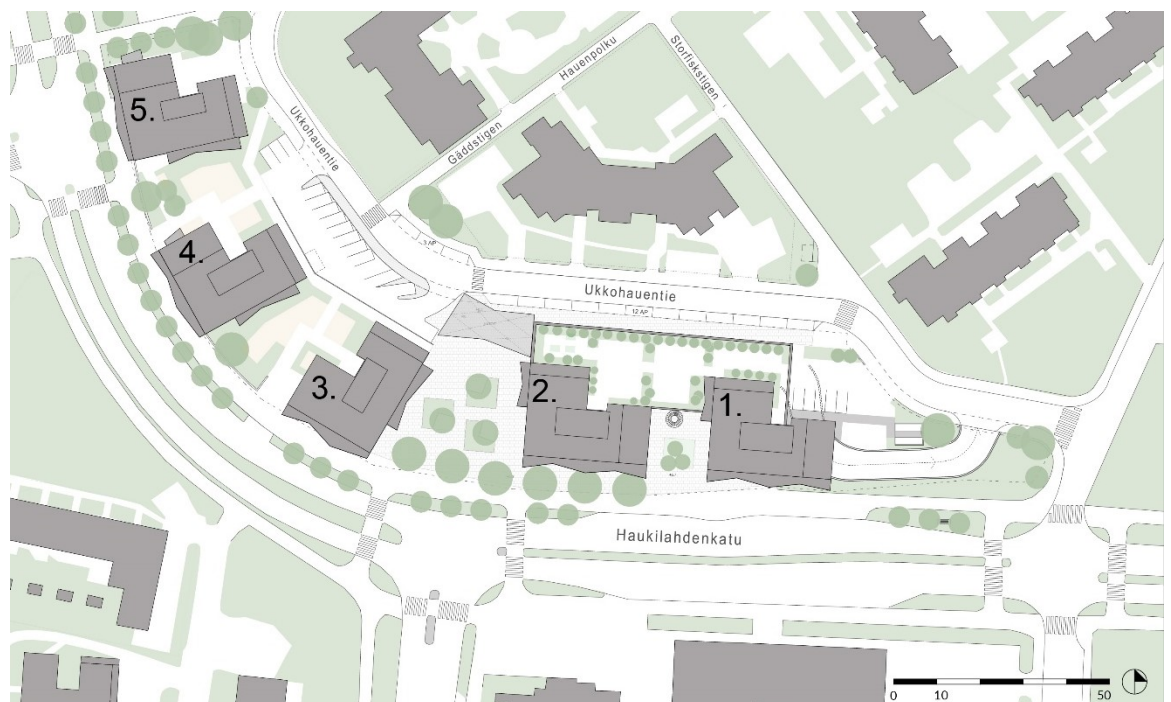
6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asuinkerrostalojen korttelialueet rakennetaan vaiheittain. Alueen rakennustyöt on suunniteltu käynnistyvän alueen Madetien puoleisesta reunasta ja etenevän siitä kohti Kiiskitietä.

Nykyinen 1960-luvulla rakennettu ostoskeskusrakennus on tavoitteena pitää toiminnassa kolmannen rakennuksen rakentamiseen saakka, jolloin alueen rakentamisaikaiset palvelut on mahdollista keskittää ostoskeskuksen tiloihin siihen saakka, kunnes ensimmäisissä vaiheissa sijaitsevat uudet liiketilat valmistuvat. Alueelle ei ole tulossa väliaikaista päivittäistavara-kauppaa, joka tarkoittaa sitä, että päivittäistavara-kauppa olisi poissa käytöstä tämänhetkisen arvion mukaan vähintään 2,5 vuotta.

Rakentamisen kesto kunkin rakennuksen osalta on noin 16 kuukautta. Mikäli rakentaminen jatkuu saumattomasti, uuden asuinkerrostalon rakentaminen aloitetaan 9 kuukauden välein rakennusten runkojen valmistuttua. Tällä rakennustavalla kokonaisrakennusaika on vähintään 4-4,5 vuotta.



Uudisrakennusten rakentamisen järjestys. Rakentaminen alkaa Madetien päästä. Alkuperäinen kuva Arkkitehdit NRT, päivitys Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, joka toimii ohjeena jatkosuunnittelulle. Lisäksi kaava-alueelle laaditaan kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka toimii ohjeena katualueiden rakentamiselle. Kunnallistekninen yleissuunnitelma valmistuu 2025, mutta kaavassa on huomioitu suunnitelman vaatimat tilavaraukset.

6.3 Toteutuksen seuranta

Korttelialueiden toteuttamisen seurannasta vastaa Espoon rakennusvalvontakeskus ja katualueiden Espoon kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Ensimmäiset neuvottelut kaupungin kanssa tontin kehittämisestä on käyty vuonna 2017. Tämän jälkeen suunnitelmia on kehitetty useaan otteeseen. Lautakunta päätti kaavan lähtökohdista ja tavoitteista 19.1.2022. Tässä yhteydessä lautakunnalle esiteltiin viitesuunnitelma, jossa rakennusten kerrosten lukumäärä vaihteli 5 ja 8 kerroksen välillä. Korkein rakennusmassa sijoittui kokonaisuuden keskivaiheille torin viereen. Viitesuunnitelman yhteenlaskettu rakennusoikeus oli vajaa 12 900 k-m², josta noin 1900 k-m² oli varattu liiketiloille.



Asemapiirros suunnitelmasta, joka esiteltiin lautakunnalle 19.1.2022 lähtökohtien ja tavoitteiden käsittelyn yhteydessä. Torin ympärillä olevat rakennukset olivat kuudesta kahdeksaan kerroksisia. Kuva: Arkkitehdit NRT



Näkymäkuva suunnitelmasta Ukkohautien puolelta, joka esiteltiin lautakunnalle 19.1.2022 lähtökohtien ja tavoitteiden käsittelyn yhteydessä. Kuva Arkkitehdit NRT



Näkymäkuva suunnitelmasta Haukilahdenkadun puolelta, joka esiteltiin lautakunnalle 19.1.2022 lähtökohtien ja tavoitteiden käsittelyn yhteydessä. Kuva Arkkitehdit NRT

Lautakunnan päätöksen jälkeen viitesuunnitelmaa kehitettiin ja rakennusmassoiksi muodostui viisi 6-kerroksista asuinrakennusta. Jatkokehitetty viitesuunnitelma esiteltiin uudelleen lautakunnalle syyskuussa 2022 sekä Haukilahti-seuralle marraskuussa 2022.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Jatkokehitetty suunnitelma, joka esiteltiin lautakunnalle ja Haukilahti-seuralle syksyllä 2022 vietiin nähtäville osana osallistumis- ja arviointisuunnitelman

valmisteluaineistoa. Suunnitelmassa rakennusmassat olivat muuttuneet L-malliseksi rakennuksiksi, joiden yhteenlaskettu kerrosala oli noin 13 000 k-m², josta liiketiloille oli varattu vajaa 1900 k-m².



Asemapiirros osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistosta, jossa kaikki rakennukset olivat ilman porrastuksia ja kuusikerroksisia. Kuva Arkkitehdit NRT.



Näkymäkuva osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistosta Haukilahdenkadun suunnalta. Kuva Arkkitehdit NRT



Näkymäkuva osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistosta Ukkohauentien suunnalta. Kuva Arkkitehdit NRT

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 23.1.2023-21.2.2023.

Asukastilaisuus järjestettiin 6.2.2023.

Lisäksi järjestettiin koko Suur-Tapiolan aluetta koskeva alueellinen asukastilaisuus 5.9.2023.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta jätettiin 76 mielipidettä. Virallisen mielipiteen jättämisen lisäksi osallisilla oli mahdollista antaa palautetta nähtävilläolon aikana käytettävissä olleen verkkokyselyn välityksellä. Verkkokyselyn kautta saatiin 173 vastausta.

Mielipiteissä erityisen suureksi huolenaiheeksi nousi Haukilahden kylämäisyyden ja ominaispiirteiden tuhoutuminen, suunnitelman liian suuri mittakaava sekä palveluiden väheneminen. Myös liikenneturvallisuus kapealla Ukkohauentiellä mietitytti. Verkkokyselyn vastaukset vastasivat sisällöltään mielipiteiden aiheita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja siihen liittyvän valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen rakennusmassojen mittakaavaa pienennettiin porrastamalla L-muotoisten rakennusten päädyt kuusikerroksisista neljä- ja viisikerroksisiksi. Lisäksi kolme pohjoisinta rakennusmassaa käännettiin toisin päin, jotta uudisrakennusten väliin jäisi enemmän etäisyyttä ja tätä kautta valon ja näkymien määrä lisääntyisi koillispuolella

olevien rakennusten suuntaan. Tämän lisäksi aukiota levennettiin sekä jalankulkuympäristöä parannettiin senioritalon edessä lisäämällä jalkakäytävä Ukkohautautien molemmin puolin.

Rakennusoikeuden määrä laski OAS-vaiheesta vajaa 1300 k-m². Rakennusoikeuden vähentäminen asuinkerrosalan osalta edellytti myös liiketilan kerrosalan vähentämistä. Kaavassa sallitaan kuitenkin katutasossa olevien muuntotilojen muuttaminen liiketiloiksi, mikäli liiketilojen kysyntä on esitettyä suurempaa.



Pelkistetty kuva kaavaehdotuksen asemapiirroksista, jossa on esitetty punaisiin katkoviivoin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olleen viitesuunnitelman rakennukset. Rakennusten välisiä etäisyyksiä on kasvatettu. Alkuperäinen kuva Arkkitehdit NRT, muokkaus Espoon kaupunki.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 17.1.2024 seuraavin lisäyksiin:

Nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta toteuttaa seuraavat asiat:

- 1) Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoitteita kehitetään ja etsitään keskustamaista nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asuntorakentamisen sijasta.
- 2) Uusi torialue suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi keskipisteeksi.

3) Liiketilojen neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 19.2.-19.3.2024.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 5.3.2024 Otaniemen lukiossa. Tilaisuuteen osallistui yli 80 aktiivista asukasta.

Kaavaedotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Esitetty ratkaisu luo keskustamaista asuinrakentamista kivijalkaliiketiloihin Haukilahden keskustaan. Katutason aukotuksen sekä värin tai materiaalin tulee poiketa muista kerroksista. Julkisivun taitteisuus määrätään kaavassa. Haukilahdenkadun parvekejulkisivua on rytmitetty vaaleilla osilla.

Torialueesta on suunniteltu viihtyisä ja riittävän tilava monenlaiselle toiminnalle. Aukion laatutasosta ja viihtyisyydestä on määrätty kaavassa. Pääosa liiketiloista on määrätty avautumaan Haukilahdenaukion suuntaan.

Haukilahden keskusta toimii asukkaiden lähipalvelukeskuksena. Lähipalvelukeskuksen osoitettu 1240 kerrosneliometriä mahdollistaa monipuolisen palvelutarjonnan asukkailleen jatkossakin. Päivittäistavarakaupan lisäksi keskustaan on esitetty 8 eri kokoista liiketilaa, joihin voi sijoittua esimerkiksi ravintola-, hyvinvointi- ja terveystilaviluita sekä erikoisliikkeitä. Voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on osoitettu myymälätilaa 2600 kerrosneliometriä, josta kaavan valmistelun aikana on käytössä 1900 kerrosneliometriä. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella toimii nykyisin S-market, jonka on pinta-alaltaan suurempi kuin uusi päivittäistavarakauppa. Päivittäistavarakaupan vaihtuminen ei johdu asemakaavan muutoksesta vaan alueella yleisesti vallitsevasti tilanteesta, kun uusia supermarkettasoisia kauppoja on rakennettu reilun kilometrin päähän Haukilahden keskustasta.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin 61 muistutusta, 3 lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutuksista 59 tuli yksityishenkilöiltä tai taloyhtiöiltä. Tämän lisäksi Haukilahden Seura jätti muistutuksen sekä adressin, jonka oli allekirjoittanut 805 henkilöä.

Muistutusten pääpaino oli sama kuin OAS-vaiheessa. Suunnitelman mittakaava on edelleen aivan liian suuri ja liiketilojen määrää ei saa vähentää nykyisestä. Suunniteltu muutos ei sovi haukilahtelaiseen kaupunkikuvaan. Rakennusten lukumäärää sekä kerrosten lukumäärää tulisi vähentää. Myös torialueen viihtyisyyteen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Kaavassa ja korttelisuunnitelmassa esitetty torialue on osallisten mielestä liian pieni ja varjainen. Pysäköintiä ja liikenneturvallisuutta kommentoitiin. Pysäköintiä oli osallisten mielestä joko liian vähän tai liikaa. Ukkohautien liikenneturvallisuus huoletti As Oy Orion pysäköintihallin sisäänkäynnin edestä kulkevan jalkakäytävän osalta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen suunnitelmaa on edelleen pienennetty sekä rakennuksia on massoiteltu uudelleen. Kaava-alueen reunimmaisista rakennuksista on madallettu ja rakentamista on keskitetty enemmän korttelialueen keskelle. Liiketilojen vähimmäiskerrosalan määrä on säilynyt ehdotusvaiheeseen verrattuna samana. Ukkohautien pohjoisosassa olevat LP- ja LPA-alueet on järjestelty uudelleen ja jalkakäytävä on siirretty Ukkohautien vastakkaiselle puolelle.

Kaavaehdotuksen kerrosalan määrää ei ollut mahdollista vähentää enempää, jotta hanke säilyy toteuttamiskelpoisena. Jos kaavaehdotuksen mukaisesta suunnitelmasta pudotetaan lisää rakennusoikeutta, ei kiinteistöjen omistajien ja YIT:n välisen esisopimuksen vähimmäisehto enää täyty ja sopimus purkautuu. Kaavaehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on vähentynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen noin 1800 kerrosneliometriä ja hakijoiden alkuperäisestä tavoitteesta noin 4800 kerrosneliometriä.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Janna Mäntymäki, YIT, hankekehityspäällikkö
- Antti Saxlin, Saxcon Oy, kiinteistönomistajien edustaja
- Jyrki Tasa, arkkitehti, Arkkitehdit NRT Oy
- Hanna Pietilä, projektiarkkitehti, Arkkitehdit NRT Oy
- Aino Aspiala, maisema-arkkitehti, Aino Landscaping

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

- Kati Tolvanen, projektipäällikkö, Welado / Espoon kaupunkitekniikan keskus
- Karin Nielsen, suunnitteluhortonomi, Espoon kaupunkitekniikan keskus
- Jari Mäkynen, projektipäällikkö, Ramboll
- Rauha Repo, suunnittelija, Ramboll

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Hanna Kiema, arkkitehti, kaavan päävalmistelija
- Olli Koivula, liikennesuunnittelija
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti 09/2023 alkaen
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti 06/2023 asti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
13.6.2019		Kaavoitushakemus saapui
19.1.2022	ksl	Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet
9.1.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
23.1. – 21.2.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
17.1.2024	ksl	Kaavaehdotus hyväksytään nähtäville
19.2. – 19.3.2024		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)
5.3.2024		Kaavaehdotuksen asukastilaisuus

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Hanna Kiema

Hanna Kiema

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja