

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Haukilahden keskusta

Asemakaavan muutos

14. kaupunginosa, Haukilahti

Kortteli 14082, osa korttelia 14081, katu- ja liikennealueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.1.2024 MRA 27 mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7481.

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

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

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, oli.koivula@espoo.fi , 046 877 3003

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

Yleistä muistutuksista

Kaavaehdotuksesta jätettiin 61 muistutusta. Haukilahden Seuralta saatiin kaksi muistutusta, joista toisen liitteenä oli adressi, jonka oli allekirjoittanut yli 800 henkilöä. Muistutuksissa suurimmiksi huolenaiheiksi nousivat suunnitelman liian suuri mittakaava ja liiketilojen määrän väheneminen nykyisestä. Myös pysäköinnin määrä nousi useammassa muistutuksessa esiin sekä torialueen varjoisuus ja viihtyisyys. Suurin osa muistutuksista saapui kaava-alueen lähiympäristöstä.

Suunnitelman mittakaava ja rakennusten massoittelu

Suunnitelman mittakaavaa pidetään edelleen liian suurena ja Haukilahteen sopimattomana. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtiin liian vähäisinä ja lähinnä kosmeettisina muutoksina asukkaiden palautteeseen nähden.

Näkemykset sopivasta mittakaavasta eroavat osallisten välillä. Yleisesti rakennusten porrastusta pidetään hyvänä ratkaisuna, mutta rakennusten mittakaavaa tulisi pienentää. Porrastusta toivottiin myös sovitettavan paremmin ympärillä olevien rakennusten porrastumiseen. Osalle riittäisi, että kerrosten lukumäärää laskettaisiin yhdellä kerroksella, kun taas osan mielestä rakennuksissa saisi olla portaittain kahdesta neljään kerrosta. Sopiva kerrosten lukumäärä vaihteli kahden ja viiden välillä.

Suunnitelmaa toivottiin kevennettävän myös rakennuksia poistamalla, väljyyttä lisäämällä sekä sisäänvedoilla. Väljempi suunnitelma sopisi paremmin Haukilahteen. Muistutuksissa myös huomautettiin, että vaikka suunnitellut rakennukset ovat pistetaloja, niiden välinen lyhyt etäisyys tekee suunnitelmasta muurimaisen. Rakennuksia poistamalla voitaisiin säilyttää 60-luvun liikerakennus tai vaikka rakentaa puisto.

Korkeat ja tiiviisti rakennettavat rakennukset nähtiin varjostavan ympäröiviä asuntoja ja peittävän niiden näkymiä.

Haukilahden keskustaan esitettiin myös vaihtoehtoisia suunnitelmia massoittelun osalta.

Vaikka palaute oli lähes kokonaan negatiivista, saatiin suunnitelmasta myös positiivista palautetta. Muistutettiin, että Haukilahdessa asuu myös ihmisiä, jotka pitävät ehdotettua suunnitelmaa hyvänä.

Vastine:

Haukilahden keskustaan kerrostaloalueelle on perusteltua sijoittaa muuta ympäristöä hieman tehokkaampaa keskustamaista rakentamista. Rakentamisen mittakaavaa on sovitettu ympäristöönsä.

Palautteen myötä kaava-alueen reunimmaisista rakennuksista on laskettu kerroksella. Keskellä olevat rakennukset ovat säilyneet kuusikerroksisina. Kerrosala on vähentynyt 515 kerrosneliömetriä ehdotusvaiheeseen verrattuna ja koko kaavaprosessin aikana rakennusoikeus on vähentynyt yhteensä noin 4800 kerrosneliömetriä hakijoiden

alkuperäisestä tavoitteesta. Hakija on ilmoittanut, että kerrosalan vähentäminen nyt esitettävästä vaarantaa hankkeen toteuttamisen. Rakennusliikkeellä ja kiinteistönomistajilla on olemassa tonteista ja niiden kehittämisestä esisopimus, jonka vähimmäisehdot ovat jo nyt esitetyllä ratkaisulla alitettu.

Rakennusten massoitteluun ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen. Kaavaehdotusvaiheessa kolme rakennuksista suunnattiin toisinpäin, jotta rakennusten välistä etäisyyttä niin olemassa oleviin rakennuksiin kuin suunniteltuihin rakennuksiin saatiin kasvatettua. Rakennusten kääntämisellä valoisuutta ja ilmavuutta saatiin lisättyä. Uudisrakennusten ja olemassa olevien rakennusten välinen etäisyys on suurempi kuin uudisrakennusten korkeus. Tätä voi pitää yleisesti hyvänä lähtökohtana valoisuuden huomioimisessa.

Liiketilat ja palvelut

Liiketilojen määrä nousi suurimmassa osassa muistutuksissa huolenaiheeksi, mutta osassa muistutuksissa liiketilojen määrää pidettiin riittävänä. Monet arjen lähipalvelut ovat tärkeitä haukilahtelaisille, erityisesti vanhemmalle väestölle. Liiketilojen kerrosneliömetrimäärä tulisi osallisten mukaan säilyttää vähintään ennallaan ja yhtä monipuolisena. Kehittämisen painopiste pitäisi suunnitelmassa olla nimenomaan palveluiden kehittäminen ja laajentuminen Haukilahden alueella, jotta keskusta säilyy vireänä ja keskustamaisena, eikä palveluita jouduttaisi hakemaan kauempaa. Huolestuttavana pidettiin sitä, että palveluiden ja toimitilojen lukumäärää on palvelutarjonnan laajentamisen sijaan vähennetty jopa alle hankkeen toteuttajien tilaaman kaupallisen selvityksen tavoitemitoituksen osalta. Liiketilojen määrä tulisi nostaa vähintään kaupallisessa selvityksessä esitettyyn 1800 kerrosneliometriin.

Osalliset eivät usko, että kaavassa esitettyjä lisärakennusoikeuteen laskettavia liiketiloja rakennetaan, vaan suunnitelmissa maksimoidaan asuinrakentamisesta saatava hyöty.

Muutoksen myötä mahdollisuudet pienyrittäjien palveluihin heikkenevät alueella. Toimistotilojen puuttuminen kokonaan vähentää työpaikkojen sijoittumista alueelle. Kysyntää toimisto- ja toimitiloille alueella on, sillä naapurikiinteistössä, Origossa kaikki toimistotilat ovat käytössä. Palveluiden, erityisesti pienyrittäjille tarjottavien tilojen, tulisi olla merkittävämmässä roolissa elävän keskustan kehittämisessä. Samoin ikään-tyneiden palveluihin ja palvelujen tarjontamahdollisuuksiin tulisi kiinnittää huomiota.

Asukkaiden ja yrittäjien keskuudessa on levinnyt tieto, että uudet liiketilat varattaisiin vain yhden toimijan yrityksille, Alepasta päätellen HOK-Elannelle, joka tarkoittaisi sitä, että nykyisten yrittäjien ei ole mahdollista saada tiloja uudiskohteesta.

Osallisten mielestä päivittäistavarakaupan tulisi Alepan sijaan olla jatkossakin S-market ja S-ryhmän päätökseen S-marketin lakkauttamisesta tulisi vielä vaikuttaa. Ei ole Espoon etu, jos asukkaat joutuvat ajamaan suurempaan ruokakauppaan muualle.

Asukastilaisuudessa nykyisten liiketilojen määrä oli esitetty väärin ja sieltä puuttui osa nykyisistä palveluista.

Huolta heräsi myös siitä, että Haukilahdessa ei sijaitse rakentamisen aikana ollenkaan palveluita, joka heikentää erityisesti iäkkäiden ja lapsiperheiden arjen toimivuutta.

Vastine:

Haukilahdessa on ollut poikkeuksellisen hyvä ja monipuolinen palvelutarjonta asukasmäärään verrattuna matalan vuokratason vuoksi. Rakennukset ovat laajan peruskorjauksen tarpeessa eivätkä vastaa nykypäivän tarpeisiin. Tämän takia vuokrataso on pidetty matalalla. Tämä ratkaisu ei kuitenkaan ole pitkällä tähtäimellä kestävä. Rakennusten ylläpitokustannukset ovat suuret. 60-luvun rakennus on kuntoselvitysten mukaan siinä kunnossa, että rakennus käytännössä olisi rakennettava uudelleen, jotta sen käyttöä voidaan pitkällä tähtäimellä jatkaa. Kauppakeskus Länsiviitan osalta rakennukset olisivat mahdollista peruskorjata, mutta kiinteistön arvo on pienempi kuin rakennuksen korjausvelka. Näin ollen rakennusta ei ole kannattavaa peruskorjata. Catella Properties Oy on arvioinut liikekiinteistöjen potentiaalia ja heidän arvionsa mukaan rakennuksen peruskorjaamiseen olisi lähes mahdotonta saada lainaa, koska kiinteistön potentiaali ei kasva peruskorjauksen myötä. Huomioitavaa myös on, että mikäli rakennus peruskorjattaisiin, tarkoittaisi se sitä, että tilojen vuokrat tulisivat väistämättä nousemaan ja kaikilla nykyisillä yrittäjillä ei olisi mahdollista pysyä nykyisissä tiloissa ja osa tiloista jäisivät tyhjilleen.

Kauppakeskus Ison Omenan, Niityn ja Ainoan läheisyys mahdollistaa monipuolisen ja vahvan palvelutarjonnan myös Haukilahden asukkaille ja Haukilahden keskusta toimii enemmän lähipalvelukeskuksena. Pakottamalla kaavalla kerrosalaa enemmän kuin kiinteistönomistajat näkevät menestyvän ei takaa palveluiden syntymistä, vaan liiketilojen syntyyn vaikuttaa markkinatalous. Tämän takia kaavassa on sallittu katutasoon lisärakennusoikeutena liiketilaa sekä määrätty katutason muuntojoustavuudesta, jotta liiketilanmäärän muuttuviin tarpeisiin pystytään reagoimaan. Korttelialueen pääkäyttötarkoitus on päivitetty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), mikä mahdollistaa myös toimistotilojen sijoittumisen korttelialueelle.

Kaikkia liiketiloja ei ole varattu yhdelle toimijalle. HOK-Elanto on nykyisen Haukilahden kauppakeskuksen osakas ja siten myös ensisijainen päivittäistavarakaupan toimija uudiskohteessa.

Päivittäistavarakaupan laajuus määräytyy ympäröivien asukkaiden ostokäyttäytymisen perusteella. Lähialueelle on syntynyt uusia supermarkettasoisia päivittäistavara-kauppoja, johon osa asiakasvirrasta on ohjautunut. S-market ei tule tulevaisuudessa säilymään Haukilahdessa, vaikka Haukilahden keskustan kaavahanke kaatuisi.

Asukastilaisuudessa esitetyt käytössä olevat liiketilat olivat myymälätiloiksi katsottavia tiloja, eli esimerkiksi kauppoja, partureita sekä ravintoloita, jotka yleisimmin sijaitsevat katutasossa asiakasvirtojen varrella. Kuntoilua, toimi- ja toimistotiloja sekä

varastotoimintaa ei laskettu käytössä oleviin liiketiloihin, vaan ne on lueteltu muina tiloina.

Rakentaminen alkaa kaava-alueen itäpäästä, mikä mahdollistaa 60-luvun ostarin käytön jatkumisen ainakin osittain vielä korttelin rakennusaikana.

Torialue

Torialueeseen panostamista pidettiin tärkeänä. Torista ei ole mitään hyötyä, jos se jää varjoon. Torin mittakaavaa ja suuntausta tulisi muuttaa niin, että sinne tulisi enemmän auringonvaloa. Esitetty suunnitelma ei vastaa niihin tavoitteisiin, mitä kaavalle on asetettu.

Toria ja sille esitettyjä toimintoja ja rakennelmia pidettiin myös miellyttävänä. Lisäksi huomautettiin, että liian suuri torialue voi olla autio, kun taas pienempi tori houkuttelee ihmisiä helpommin oleskeluun.

Torille esitettyä katosta ei pidetty Haukilahteen sopivaksi ja sen nähtiin lisäävän lokkien ja muiden lintujen oleskelua torialueella.

Vastine:

Torialue on mittakaavaltaan samaa kokoluokkaa kuin nykyinen puolikaaren muotoinen torialue ja siihen kytkeytyvät alueet. Torialue sijoittuu kuusikerroksisten asuinrakennusten väliin, mutta tori avautuu etelän suuntaan ja näin ollen aurinkoa tulee torille hyvin päiväsaikaan, ilt-aikaan aukio on varjoinen. Osittain varjoinen ja kasvillisuutta sisältävä oleskelualue tarjoaa myös viilennystä paahteisina päivinä ja vähentää lämpösaarekeilmiön syntyä alueella.

Tori on suunniteltu niin, että se mahdollista monipuoliset toiminnot. Aukiolle tulee istuttaa myös puita ja muuta kasvillisuutta, joilla saadaan säädeltä aukion mikroilmastoa. Torilla voi olla ravintoloiden tai kahviloiden terasseja, torimyyntiä, mutta myös järjestää isompia tilaisuuksia.

Korttelisuunnitelmassa esitetty katos on arkkitehdin näkemys taideteoksesta, jolla luodaan paikantuntua Haukilahden keskusta. Kaavassa ei ole tarkemmin määrätty minkälainen taideteos aukiolle tulee rakentaa, vaan se tullaan tarkemmin suunnitellaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Mikäli katokseen päädytään, on katokseen mahdollista tehdä sellaisia rakenteita, jotka estävät lokkien oleskelua.

Arkkitehtuuri

Alueen viihtyisyyden kannalta tärkeänä pidettiin laadukasta ja keskustamaista arkkitehtuuria. Suunnitellut rakennukset miellettiin arkkitehtonisesti tavanomaiseksi tai jopa slummimaiseksi. Ostoskeskuksen tilalle suunnitellut kerrostalot tuhoavat nykyisen keskustan ilmeen ja Jaakko Laapotin arkkitehtonisen ajatuksen haukilahtelaisia kokoavasta keskipisteestä. Suunnitelmissa toivottiin myös huomioitavan Haukilahden 60-luvun arkkitehtuuri.

Näkymäkuviissa näkyvä julkisivun aaltoilu miellytti silmää.

Rakennuksiin suunnitellut viherkatot huolestuttivat. Ne nähtiin mahdollisina lokkien pesimä- ja oleskelupaikkoina, joka lisäisi lokkien määrä Haukilahdessa.

Rakennusliike toivottiin vaihdettavan, jotta saataisiin laadukkaampaa Haukilahteen sopivaa arkkitehtuuria ja tavoitteita vastaavaa kaupunkiympäristöä.

Vastine:

Kaavassa määrätään rakennusten sovittamisesta Haukilahden kaupunkikuvaan, mutta samalla uudisrakennusten on tarkoitus luoda uusi omaleimainen kerrostuma Haukilahteen. Haukilahden puoleista parvekejulkisivua ei saa toteuttaa kokonaan lasisena ja julkisivu pitää toteuttaa taitteisena. Haukilahden keskustamaisuuteen on kiinnitetty suunnitelmassa huomiota maantasokerroksen liiketilojen osalta. Tavoitteena on luoda uusi sekoittunut asumisen ja liikerakentamista yhdistävä ja olemassa olevaa kunnioittava kokonaisuus Haukilahteen. Liiketilat sijoittuvat pääosin aukion ympärille ja niitä avautuu myös Haukilahdenkadun suuntaan, mikä lisää keskustan tuntua. Korttelisuunnitelma on alustava näkemys siitä, mitä kaava-alueella voi tulevaisuudessa olla. Rakennuslupavaiheessa rakennusten julkisivut suunnitellaan tarkemmin ja niitä arvioi kaupunkikuvatoimikunta.

Rakennusten ylimmille kattopinnoille sijoittuvat aurinkopaneelit tai viherkatot ja kaikille alemmille kattopinnoille viherkatot. Tämä tukee Espoon viherkattoavisiota ja kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Viherkatot tasaavat myös lämpötiloja ja imevät sade- ja sulamisvettä. Viherkatot tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina ja suunnittelussa tulee miettiä asuntoihin avautuvia näkymiä. Lokkien kattopesintöihin tulee varautua alueella ja miettiä turvallisia tapoja välttää lokkien aiheuttamaa häiriötä alueella.

Kaupunki ei ole mukana tontin rakentamisesta vastaavan rakennusliikkeen valinnassa. Kiinteistönomistajat valitsevat itse kohteen toteuttavan rakennusliikkeen.

Rakennusten väliset etäisyydet

Pohjoisimmat uudisrakennukset miellettiin sijoittuvan liian lähelle viereisiä Orion asuinkerrostaloja ja aiheuttavan kohtuutonta haittaa taloyhtiön asukkaille ja asettaa kyseisen taloyhtiön eriarvoiseen asemaan muihin rakennuksiin verrattuna. Pohjoisin uudisrakennus sijoittuu muihin olemassa oleviin rakennuksiin verrattuna paljon lähemmäksi. Lisäksi rakennuksen sijoittuminen suoraan olemassa olevaa rakennusta vastapäätä heikentää asuntojen valonsaantia sekä yksityisyyttä.

Tämän lisäksi Hauenkallionkulman rakentaminen tulee heikentämään As Oy Orion näkymiä ja valonsaantia entisestään.

Vastine:

Pohjoisimmasta rakennuksesta on poistettu yksi kerros nähtävillä olon jälkeen. Näin ollen As Oy Origon valoisuusolosuhteet ovat paremmat kuin aiemmassa suunnitelmassa ja asukkaille aiheutuvia haittoja on saatu vähennettyä. Kaupunkiympäristössä on väistämätöntä, että näkymät kaikista ikkunoista eivät ole jokaisen asukkaan mieleen.

Hauenkulman osalta tarkempaa kaava- ja viitesuunnitelmaa ei ole vielä tehty. OAS-vaiheessa alueelle tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja rivitaloista pienkerrostaloihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamat tavoitteet

Muistutusten jättäneiden mielestä kaavaehdotus ei vastaa Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteita eikä varsinkaan ota huomioon alueen asukkaiden tarpeita ja toiveita, vaan keskittyy maksimoimaan asuinrakentamista sekä siten yksipuolistamaan ja kaventamaan palvelutarjontaa tavoitellun keskustan elävöittämisen sijaan.

Vastine:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamat lähtökohdat ja tavoitteet toimivat ohjauksena korttelin suunnittelussa. Kaavahankkeissa toteutetaan lautakunnan asettamia tavoitteita hankkeiden reunaehdot huomioiden.

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Lähtökohtien ja tavoitteiden asettamisen yhteydessä lautakunnalle esiteltiin suunnitelma, jossa rakennukset olivat kuudesta kahdeksaan kerrosta. Tämän jälkeen suunnitelmaa kehitettiin lautakunnan asettamien tavoitteiden mukaisesti ja kerrosten lukumäärä laskettiin kuuteen, tämän jälkeen kerrosten lukumäärää on laskettu edelleen portaitta rakennusten päädyistä sekä viimeisimpänä reunimmaisista rakennuksista on poistettu kerros. Lautakunta päätti, että rakentaminen saa olla hieman ympäristöään korkeampaa. Nyt ehdotetussa ratkaisussa rakennukset ovat pääosin 1-2 kerrosta ympäröiviä rakennuksia korkeampia, mikä vastaa lautakunnan päätöstä. Kaavassa on esitetty korttelialueen keskelle aukio, joka on mittakaavaltaan lähes samaa kokoluokkaa kuin olemassa oleva aukio. Uudelle aukiolle avautuu useampi liiketila ja aukion on mahdollista toimia monen erilaisen tilaisuuden tapahtumapaikkana ja asukkaiden kokoajana. Aukiolla on mahdollista viettää aikaa vain oleillen tai vaikka ravintolan / kahvilan terassilla istuskellen. Voimassa oleva asemakaava sallii myymälätilaa 2600 kerrosneliometriä. Kaavan valmistelun aikana siitä on käytössä noin 1900 kerrosneliometriä. Kaavaehdotuksessa liiketilojen vähimmäismäärä on 1240 kerrosneliometriä. Kaavamuutoksen myötä S-market poistuu ja tilalle tulee pienempi päivittäistavarakauppa. Haukilahden keskustassa pystytään säilyttämään lähes sama liiketilojen lukumäärä liiketilojen tilantarpeen tehostuessa. Korttelisuunnitelmassa esitetty yhdeksän liiketilaa mahdollistaa monipuolisen palvelutarjonnan myös tulevaisuudessa. Mikäli kysyntää alueella on enemmän, on katutasoon mahdollista saada lisää liiketilaa.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kortteli muodostuu viidestä pistemäisestä rakennuksesta pitkien lamellien sijaan. Tämä mahdollistaa näkymien avaamisen rakennusten lomitse korttelin läpi. Kaavassa määrätään rakennusten sopimisesta Haukilahden kaupunkikuvaan.

Rakennusten piha-alueet sijoittuvat rakennusten väleihin ja maanvaraisille pihuille Haukilahdenkadun varteen tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Lisäksi pihojen vehreydestä määrätään erikseen kaavassa.

Liikenteelliset tavoitteet

Ukkohautautien liikennejärjestelyjä sekä jalankulkuympäristöä on parannettu. Katualuetta on levennetty, jotta Ukkohautautien varrelle saadaan jalkakäytävä koko matkalta. Lisäksi Ukkohautautielle on esitetty kavennusta, jonka avulla kadusta saadaan hitaasti ajettava, joka ei houkuttele läpiajoon.

Toriaukion läpi kulkee jalankulkuraitti, joka yhdistää Hauenpolun ja Haukilahdenkadun toisiinsa, ja on luonteva liiketilojen asiakasvirtoja ajatellen.

Asukaspysäköinti sijoitetaan kokonaan pysäköintihalliin maan alle. Kadun varteen sijoittuu 15 uutta yleistä autopaikkaa, jotka palvelevat niin asuinrakennusten vieraspysäköintinä kuin pikaiseen piipahtamiseen liiketiloissa. Liiketilojen varsinaiset autopaikat sijoittuvat korttelialueelle omalle pysäköintialueelle maantasoon liiketilojen läheisyyteen.

Rakentamisen aikaiset haitat

Rakentamisen aikaiset haitat herättivät huolta asukkaissa. Rakentaminen aiheuttaa melu- ja pölyhaittaa ympäristöönsä ja naapurikiinteistöjen asukkaat kärsivät tästä pitkään. Toivottiin, että kaupunki velvoittaa rakentamaan uudet talot nopeasti.

Vastine:

Haukilahden keskustan kaava-alue on hankala muodoltaan. Se on kapea ja pitkä, jolloin työmaajärjestelyt ovat vaikeita toteuttaa. Tämän takia korttelialueen rakentamisen vaiheistaminen on paras ratkaisu. Rakennukset rakennetaan yksitellen idästä päin aloittaen ja seuraavan rakennuksen rakentaminen alkaa aina edellisen päästyä harjakorkeuteen. Harjakorkeuteen pääseminen vie keskimäärin 9–10 kuukautta. Näin ollen koko korttelialueen rakentamiseen menee vähintään 5 vuotta.

Rakennustyömailla tulee aina huomioida ympäröivä asutus sekä liikenne. Kaupunki valvoo työmaiden aiheuttamaa haittaa (melu, liikenne, pöly) sekä työmaa-aikaisia liikennejärjestelyjä. Rakennusluvan saatua rakennusliikkeellä on 3 vuotta aikaa aloittaa työt ja saada ne valmiiksi 5 vuoden kuluessa. Haukilahden keskustan kaava-alueelle tullaan muodostamaan kuitenkin useampi tontti, joihin ei haeta rakennuslupaa keralla.

Vuorovaikutus ja osallistaminen

Muistutuksissa kritisoitiin sitä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt lähes 80 mielipidettä ja verkkokyselyn yli 170 vastausta on sivuutettu täysin, sillä muutokset ovat kosmeettisia rakennusten kokoon verrattuna. Erityisesti palveluiden osoitetun osuuden suhteen kaavaehdotus vie suunnitelmaa väärään suuntaan. Esitetty suunnitelma ei tuo lisäarvoa kaikille osapuolille, vaan ajaa ainoastaan projektissa taloudellisesti hyötyvien intressiä.

Velvoite kuunnella asukkaita on asetettu maankäyttö- ja rakennuslakiin nimenomaan siksi, että asukkaiden mielipide tulisi huomioon otetuksi eikä vain muodollisesti kuuluksi.

Kaavaehdotus tulisi palauttaa uudestaan valmisteltavaksi, koska asukkaiden huolia ja mielipiteitä ei ole kuunneltu ja otettu huomioon.

Vastine:

Kaavoituksessa joudutaan aina yhteensovittamaan keskenään ristiriitaisia tavoitteita ja lopputulos on aina jonkinlainen kompromissi kaikille osapuolille. Hakijan alkuperäinen tavoite oli saada Haukilahden keskusta 16 000 kerrosneliömetriä, josta 14 500 kerrosneliömetriä olisi asuntorakentamista ja 1 500 kerrosneliömetriä liikerakentamista. Mittakaavaa pienennettiin asemakaavayksikön ohjauksessa ennen lautakunnalle esitettyä suunnitelmaa. Lautakunta edellytti mittakaavan pienentämistä edelleen asettamissaan lähtökohdissa ja tavoitteissa 2022. Tämän jälkeen hankkeen kokonaiskerrosalaa vähennettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta ja ehdotuksesta saadun palautteen myötä vielä lisää.

Haukilahti

Haukilahti on tärkeä asukkailleen ja siitä halutaan pitää huolta. Muistutuksissa kuvailtiin Haukilahtea upeana ranta- ja puistokohteena, jossa voidaan virkistyä ja nauttia luonnosta. Haukilahden vetovoimina nähdään sen väljyys, merellisyys ja ympäröivä luonto ja sitä pidetään kylämäisenä matalan rakennuskannan asuinlähiönä.

Huomioitavaa myös on, että Haukilahti on yksi harvoista Etelä-Espoon lähiöistä, joka on säilynyt ns. alkuperäisenä ja valmiiksi rakennettuna. Tästä syystä Haukilahtea tulisi varjella erityisesti eikä turmella arvokasta kokonaisuutta hetken mielijohteesta ja kiinteistönomistajien lyhyen aikajänteen taloudellisten intressien vuoksi.

Vastine:

Haukilahti on tunnettu merellisyydestään sekä 60-luvun arkkitehtuuristaan. 60-luvun asuntoalue on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Kyseiseen alueeseen lukeutuu myös Hauenkallionpolun asuinkerrostalot, jotka ovat pääosin 6-kerroksisia kukkulan päälle sijoitettuja asuinrakennuksia. Haukilahden keskustan ympäristöön sijoittuu useampi asuinkerrostalokokonaisuus ja on kaupunkikuvallisesti ja kaupunkirakenteellisesti perusteltua, että juuri Haukilahden keskustassa voisi

tulevaisuudessa olla nykyisen ostoskeskuksen ja kauppakeskuksen tilalla kerrostalorakentamista. Kaavamuutoksella ei kajota maakunnallisesti arvokkaaseen Haukilahden asuntoalueeseen, joka on säilynyt hyvin alkuperäisessä muodossaan.

Rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo

Vanhaa Jaakko Laapotin suunnittelemaa ostaria pidetään tärkeänä osana Haukilahden historiaa ja maakuntaperintöä. Se on kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti säilyttämisen arvoinen. Rakennus tulisi ensisijaisesti kunnostaa eikä purkaa.

Vastine:

Vuonna 2017 laaditussa kuntokatselmuksessa sekä vuonna 2020 laaditussa korjaus- tarveselvityksessä on todettu, että rakennus vaatii erittäin laajaa peruskorjausta. Käytännössä rakennus on rakennettava kokonaan uudelleen, jotta rakennuksen käyttöä voisi pitkällä aikavälillä jatkaa. Kaupunginmuseo on linjannut, että rakennusta ei ole tarkoituksenmukaista suojella, koska rakennus vaatii niin suuren korjauksen.

Nykyisten liikerakennusten kunto

Osalliset pitivät harmillisena sitä, että liikerakennukset on päästetty huonoon kuntoon. Aukkaat kokivat, että omistajat ovat jättäneet peruskorjaukset tekemättä ja korjanneet ainoastaan pintapuoleisesti tilojaan. Tästä syystä liikekeskuksen vuokralaiset ovat muuttaneet muualle. Liike- ja toimistotiloille nähdään olevan kysyntää, mikäli tilat olisivat asianmukaiset ja sopivat.

Muistutuksissa kritisoiitiin myös sitä, että rakennusten kunnossapitoa on laiminlyöty eikä rakennusten kunnolla voi perustella kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkamista. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Huomautettiin myös, että maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi, mikäli rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään.

Vastine:

Haukilahden ostoskeskusta ja kauppakeskusta koskeva asemakaavan muutosprosessi on ollut käynnissä jo useamman vuoden. Vanhan ostoskeskuksen huonoa kuntoa on kartoitettu jo vuonna 2017 ja asemakaavan muutosta on haettu kesäkuussa 2019. Kaavan liittyvistä selvityksistä käy ilmi rakennusten kunto ja tilanne. Rakennuksia on kunnostettu, mutta pintapuoleisesti, koska vuokrataso on pidetty matalalla. Jotta tiloista saataisiin asianmukaiset ja sopivat, vaatisi tämä laajaa peruskorjausta, johon kiinteistönomistajilla ei ole varaa ilman lainaa. Rakennusten korjausvelka on kiinteistöjen arvoa korkeampi, joka tekee tilanteesta erittäin haasteellisen. Rakennuksia on korjattu sen verran kuin vuokratuloilla on mahdollista korjata. Catella Properties Oy:n arvion mukaan kauppakeskus Länsiviitan peruskorjaukseen on lähes mahdotonta saada lainaa rakennuksen heikon kehittämispotentiaalin takia.

Peruskorjauksen myötä vuokrataso nousisi väistämättä ja liiketiloihin ei löytyisi riittävästi yrittäjiä kannattavan liiketoiminnan jatkumiseksi.

Pitää paikkaansa, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi, mikäli rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään. Tämä on kuitenkin erittäin harvinaista. Lakia voi pitää enemmän jatkuvan valvonnan työkaluna.

Jalankulkuyhteydet

Ukkohauentien pohjoisosaan suunniteltua jalankulkuyhteyttä pidettiin ongelmallisena Origon pihakannen alaisen pysäköinnin sisäänkäynnin kohdalla. Origon pysäköintihallissa on yli 70 paikkaa, jotka käyttävät kulkuväylänä muurin reunalla olevaa uloskäyntiä. Ulosajavasta autosta on mahdotonta nähdä jalankulkijoita ennen kuin puoli autoa on jalkakäytävällä ja törmäysvaara on ilmeinen. Kyseistä reittiä käyttää todennäköisesti myös lapset pyörineen. Parkkihallista tulevan auton kuljettaja tuskin ehtisi huomioida kovaa ajavaa lasta.

Suunnitelmista aiemmin poistettua Ukkohauentie 6:n edessä olevaa suojatietä ei ole edelleenkaan palautettu suunnitelmiin. Lisäksi jalkakäytävä tontin edessä vaikeuttaa tontin autopaikkojen liikennettä.

Vastine:

Ukkohauentien suunnitelmaa on muutettu kaavan nähtävilläolon jälkeen. Jalkakäytävä on siirretty Oriogn kohdalla kadun eteläpuolelle. Kadun pohjoispuolella pysäköintilaitoksen sisäänajon kohdalla ei ole jalkakäytävää.

Ukkohauentie 6:n kohdalle suunniteltu uusi jalkakäytävä tarjoaa nykyistä paremmat jalankulkureitit eri suuntiin. Uuden jalkakäytävän myötä suojateiden ei tarvitse enää olla juuri niissä kohdissa kuin nykyään. Uutta jalkakäytävää pitkin pääsee lähimmälle suojatielle sekä edelleen kadun yli. Ukkohauentien 6:n pysäköintipaikoille ajo tapahtuu uuden jalkakäytävän yli. Pysäköintipaikkojen mitat ja sijainnit eivät muutu uusien katujärjestelyjen myötä, joten pysäköintiin ajon ei pitäisi vaikeutua.

Pysäköintipaikat

Osalliset kokivat, että autopaikkoja tulee olla riittävästi asiakkaille. Pysäköinnin tulee mahdollistaa nopea ja helppo asiointi. Osallisten mielestä suunnitelmissa on esitetty liian vähän asiakaspaikkoja palveluiden käyttäjille, ja asiakkaille tarkoitettuja autopaikkoja tulisi sijoittaa myös pysäköintihalliin. Lisäksi nopean asioinnin autopaikkoja tulisi saada Haukilahdenkadun puolelle.

Muistutuksissa huomautettiin, että aiemmin on perusteltu, että Haukilahdenkadun varteen ei voi saada pysäköintipaikkoja, koska katu on kokoojakatu. Matinkylässä Matinkatu on kokoojakatu ja siellä on kadun molemmin puolin sijoitettu pysäköintipaikkoja. Haukilahdenkatu on leveä ja osittain kolmikaistainen. Näin ollen Haukilahdenkadun varteen tulisi rakentaa kadunvarsipaikkoja.

Pysäköintipaikkoja vieraille ja asiakkaille tulisi olla vähintään nykyinen määrä ja lisäksi rakentaa yksi kadunvarsipaikka lisää jokaista kymmentä uutta asuntoa kohden kattamaan kasvava vieraspaikkatarve.

Pysäköintipaikkoja koettiin olevan myös liikaa. Haukilahdessa on hyvät julkiset kulku-yhteydet eikä lisää autoliikennettä kaivata, varsinkin kun huomioidaan ilmaston muutos ja Espoon tavoite olla hiilineutraali kaupunki. Ukkohautentien varteen suunnitellut 12+3 autopaikkaa ei ole tarpeen ja ne tulisi poistaa suunnitelmista.

Vastine:

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

Haukilahdenkatu on alueellinen kokoojakatu. Suunnitteluperiaatteiden mukaan kokoojakaduille ei lähtökohtaisesti tehdä kadunvarsipysäköintiä. Tietyillä alueilla kokoojakaduille on toteutettu autopaikkoja vastoin yleistä periaatetta. Näin on tehty kohteissa, jotka sijoittuvat kaupunkikeskuksiin, joiden katutila on hyvin kaupunkimainen kivijalkamyymälöineen.

Liiketilojen asiakkaiden autopaikat eivät ole ehdotuksen mukaan pysäköintilaitoksessa vaan yleisen torialueen vieressä maanpäällisellä pysäköintialueella. Asiakkaiden autopaikoille ajetaan yhdestä Ukkohautentien liittymästä sisään ja toisesta ulos, koska järjestely on yksisuuntainen. Pysäköintipaikiolle ajaminen on näin sujuvaa, ja kaikki liikkuminen tapahtuu katutasossa. Lisäksi Ukkohautentiellä on kadunvarsipysäköintiä aivan liiketilojen tuntumassa.

Liikenne

Osalliset olivat huolissaan liikennemäärän kasvusta ja Ukkohautentielle esitetystä liikennetarkistuksesta.

Ukkohautentien, Madetien ja Haukilahdenkadun risteysalue koetaan jo nykyisellään varsin vilkkaaksi, ja muutoksen myötä risteys muuttuisi liikennesumpuksi. Katuverkosto ei kestä suunnitelman mukaista asukasmäärää. Esimerkiksi maaliskuisena viikonloppuna Matinkylään mentäessä jonot olivat Isosta Omenasta Hauenkalliontien ja Nelikkotien kiertoliittymään asti. Isossa Omenassa ei ollut autopaikkoja, ja Ainoan paikat olivat myös täynnä. Kaupungilta puuttuu kokonaisnäkemys ja -kokemus alueesta ja vain rakentaminen on fokuksessa.

Uudisrakennusten asukasliikenne tulisi ohjata suoraan Haukilahdenkadulle ja rauhoittaa Ukkohautentie pihakaduksi hidasteineen. Ukkohautentien läpikulku tulisi kieltää. Ukkohautentien läpiajoliikennettä voitaisiin vähentää myös sillä, että rakennettaisiin Emähauenpolun jalankulun ja pyöräilyn yhteyden sijaan katuyhteys, jonka kautta pysäköintihalliin saisi myös toisen sisäänkäynnin.

Suunnitelmassa ei ole varauduttu riittävällä tasolla huolehtimaan ehdotettujen asuintalojen asukkaista johtuvaa liikenteen kasvua ja siitä aiheutuvaa haittaa. Haukilahden keskustan ympäristön liikenneväylät, erityisesti Kiiskitie ja Ukkohauentie eivät mahdollista näiden rakennusten asukasliikennettä, koska ne on suunniteltu liian kapeiksi – kohtaavat autot eivät mahdu yhtä aikaa ohittamaan toisensa siirtymättä jalkakäytävälle. Ukkohauentien leveyttä tulee lisätä siten, että koko Ukkohauentien pituudelta kaksi pystyy ohittamaan toisensa kohdatessaan. Kiiskitiellä tapahtuu päivittäin ongelma- ja vaaratilanteita, kun kohtaavat autot eivät pysty ohittamaan toisiaan pysäköityjen autojen puristuksissa. Huomioitavaa myös on, että teiden kaventuessa lumiongelmat lisääntyvät talvella.

Ukkohauentielle esitetty liikenneratkaisu on susi jo syntyessään. Ei kyseessä olevan kohdan mutkassa jo näköesteisyyden vuoksi ole sellaiseen mahdollisuutta ja toteutessaan siitä tulee sumppu.

Asukkaat joutuvat lähtemään kauemmaksi autolla palveluiden perässä, mikä ei ole ekologisesta näkökulmasta hyvä asia.

Vastine:

Kaavan mukainen uusi asuinrakentaminen synnyttää lisäliikennettä Ukkohauentielle. Laskennallinen liikennetuotos asuinrakennusten osalta on noin 300 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Arvioidun ennusteen mukaan liikennemäärä ei vaaranna kadun liikenneturvallisuutta eikä toimivuutta. Haukilahdenkatu ja sen liittymät (esim. Madetie) on suunniteltu kokoojakadun liikennemäärälle, johon verrattuna suunnitelman lisäys on vähäinen. Huolta katuverkon ruuhkautumisesta ei ole tällaisilla liikennemäärien lisäyksillä. Merkittävä osa tulevien asuntojen aiheuttamasta liikenteestä kuormittaa vain Ukkohauentien aivan alkupäätä, koska pysäköintilaitoksen sisäänajo sijoittuu sinne.

Ukkohauentielle on esitetty uusia liikennejärjestelyjä, joilla parannetaan turvallisuutta sekä tehdään katu ympäristöstä viihtyisämpi verrattuna nykytilanteeseen. Näitä toimenpiteitä ovat uudet jalkakäytävät ja poikittaispysäköinnin poistaminen kadun eteläosasta. Ajorata on suorilla osuuksilla 5,5 m leveä lukuunottamatta 1-kaistaista osuutta. Mutkissa leveyttä on enemmän. Ajoneuvojen kohtaaminen on mahdollista. Suunnittelussa käytetty ajoradan leveys on normaalikäytäntö tonttikaduilla. Ukkohauentiellä on n. 40 m pitkä 1-ajokaistainen osuus, jossa pääsee ajamaan kerralla vain yhteen suuntaan. 1-kaistainen osuus ei sijaitse mutkassa vaan suoralla osuudella, jolloin vastaikkaisesta suunnasta tulevan ajoneuvon näkeminen on mahdollista.

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

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

Laajemmat palvelut löytyvät Niittykummusta kauppakeskus Niitystä sekä Kauppakeskus Isosta Omenasta, jotka ovat saavutettavissa kestävillä liikkumismuodoilla sekä joukkoliikenteellä. Kauppakeskus Iso Omena on saavutettavissa Haukilahden keskustasta pyörällä 15 minuutissa ja bussilla 10 minuutissa. Kauppakeskus Niitty taas alle 10 minuutissa pyörällä sekä bussilla.

Huoltoliikenne ja jätehuolto

Huoltotiloihin toivottiin kiinnittämään erityistä huomiota melu- ja hajuhaittojen minimoimiseksi. Esimerkiksi jätteiden kuljetusautot sekä jätteen puristus tulee aiheuttamaan naapurikiinteistöjen asukkaille meluhaittaa. Jätehuollon hajuhaitan lisäksi rottakanta saattaa kasvaa alueella. Liiketilojen huoltopiha Madetien päässä on sijoitettu outoon paikkaan kovin näkyvälle paikalle. Sille tulisi löytää toinen sijainti. Maisemahaitan lisäksi sen nähdään luovan turvallisuusriskin Madetien päässä jalankulkijoille, erityisesti lapsille.

Jäte- ja huoltotilat tulisi sijoittaa sisätiloihin, jotta niistä aiheutuu mahdollisimman vähän melu- ja hajuhaittaa olemassa oleville asukkaille. Huoltopihan ympärille on rakennettava melumuuri.

Lastauslaiturin toiminta tulee häiritsemään Ukkohauentien varren asukkaita.

Jäte- ja hulevedet tulee ohjata Ukkohauentien sijaan Haukilahdenkadun puolelle, koska viemärit ovat tulvineet seniorikodin kellariin.

Vastine:

Liiketilojen huoltopihan ja kadun väliin on mahdollista suunnitella suojaavaa rakennetta, jolla pyritään poistamaan huoltopihan aiheuttamat häiriöt asunnoille. Huoltopihan aiheuttama häiriön torjunta on ymmärretty ottaa mukaan kohteen suunnittelussa ja siitä on määrätty erikseen kaavassa. Huoltopihalle ei ole ajoyhteyttä Madetieltä, vaan yhteys on Ukkohauentieltä. Huoltopiha on suunniteltu siten, että kuorma-autot kääntyvät pihan puolella, peruutusta kadulle eikä jalkakäytävälle tapahdu.

Pihat, puistot ja viheralueet

Suunnitelmissa esitetyt pihat eivät tarjoa lapsille kunnollisia piha-alueita, joissa leikkiä. Rakennuksia tulisi vähentää, jotta pihaille saadaan riittävästi vihreyttä. Suunnitelmassa ainoa viheralue on rakennusten katolla, jolla ei kuitenkaan ole vaikutusta kaupunkikuvaan.

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

Vastine:

Pihasuunnitelman leikkitilojen määrä on tarkistettu hankkeen ja kaupungin maisema-arkkitehdin puolesta ja leikkitilan määrä on varmistettu riittäväksi ja katsottu olen samankaltainen kuin vastaavilla tiiviillä kerrostalovaltaisilla alueilla. Leikkiin voi käyttää pihakansien leikki- ja oleskelutilaa, ei pelkästään turva-alueilla katettua pintaa, joten vapaampaa leikkitilaa on myös oleskelualueilla. Lapset käyttävät yleensä luontevasti koko pihaa leikkiin.

Pihoista tulee rakentaa vehreitä. Lisäksi kaavassa on erikseen edellytetty suurikoiseksi kasvavien puiden istuttamista.

Suunnittelualue sijaitsee Haukilahden keskustassa Haukilahdenkadun ja Ukkohauentien välissä nykyisen ostos- ja kauppakeskuksen alueella. Muutosalueeseen kuuluu myös katu-, tori- ja pysäköintialuetta. Suunnittelualue ei sisällä yleistä puisto- tai viheraluetta. Alueelle toteutuvien uusien talojen pihojen ja muiden ulkotilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä. Maanvaraisille pihaille tulee istuttaa suureksi kasvavia puita ja kansipihaille kaupunkiluonnon monimuotoisuutta tukevaa kasvillisuutta sekä pieniä puita.

Alueelle tehdyn uuden korttelisuunnitelman mukaan, joka sisältää pihasuunnitelman, alueella tulee olemaan monenlaista kasvillisuutta; piha-, puisto-, ja katupuita ja muita vehreitä istutuksia. Istutusalueita sijaitsee osittain pihakansilla. Rakennusten kattopinnoja tulee lisäksi toteuttaa viherkattoisina, pois lukien aurinkopaneeleilla varattu tila ylimmillä kattopinnoilla. Alueelle on suunniteltu aukio, jolle tulee myös istuttaa jonkin verran erilaisia istuksia ja kukkivia puita ja maanvaraiselle torialueelle ainakin yksi kookkaaksi kasvaa puu ehkäisemään lämpösaarekeilmiön syntyä.

Asukkaat voivat käyttää lähistöllä olevia Haukilahden alueen kaavoitettuja puistoja ja viheralueita yleiseen virkistykseen, kuten ennenkin. Lähistöllä sijaitsee esimerkiksi Hauenkallionpuisto ja Pattistenpellon viheralue.

Alueen viihtyisyys ja turvallisuus

Alueen väkiluvun kasvaminen nähtiin mahdollisena viihtyisyyden ja turvallisuuden laskijana.

Vastine:

Kaavaehdotuksen laskennallinen asukasmäärän lisäys alueella on kohtalaisen maltillinen, noin 200 henkilöä. Keskusta-alue paranee nykytilanteesta ja tällöin myös

turvallisuuden tunne voi muutoksen myötä kasvaa. Keskustan luonnollinen valvonta lisääntyy, kun myös uusista asunnoista on näköyhteys julkiseen tilaan.

Energia ja lämmitys

Seniorikodista on laadittu suunnittelu- ja rakennusvaiheessa energiataloudellinen selvitys, jossa on huomioitu laitteiden mitoitus auringon säteilyn mukaan. Uudisrakennusten rakentamisen myötä rakennuksen eteen muodostuu varjostava muuri, jonka myötä As Oy Seniorikodin lämmityskustannukset tulevat kasvamaan.

Vastine:

Uudisrakennukset sijoittuvat vähintään kolmenkymmenen metrin päähän Seniorikodista. Varjostus sellaisena aikana, jolloin aurinko todella lämmittää pohjoispuolen rakennuksia, on vähäistä.

Muutoksesta aiheutuvat haitat olemassa oleville asukkaille

Muutos aiheuttaa erilaisia haittoja nykyisille asukkaille. Liikennemäärä lisääntyy, melun määrä lisääntyy niin liikenteen kuin kasvavan väestön osalta, asuntojen näkymät ja valoisuus heikentyvät. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Tässä tapauksessa kaavaehdotus aiheuttaa Ukkohauentien asukkaille em. lainkohdassa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä ja olennaista heikkenemistä. Korkea rakentaminen ei sovellu Haukilahden keskustaan, vaan se kuuluu Keilaniemeen.

Vastine:

Kaavaehdotus aiheuttaa haittaa ympärillä asuville näkymien heikkenemisen, valoisuuden vähenemisen ja liikenteen määrän lisääntymisen myötä, mutta elinympäristön heikkeneminen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka tulisi asemakaavassa huomioida joillain muulla tavoin kuin nyt kaavaehdotuksessa on huomioitu.

Laskennallinen liikennetuotos on noin 300 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Luku sisältää niin alueelle tulevat kuin sieltä lähtevät ajoneuvot. Pääosa asuinrakennusten liikenteestä kuormittaa vain Ukkohauentien itäosaa, koska asukkaiden autopaikat sijoittuvat pysäköintilaitokseen maan alle ja kulku pysäköintilaitokseen on korttelin itäosasta.

Rakennusten etäisyydet olemassa oleviin rakennuksiin, kerrosten lukumäärä sekä pistemäinen massoittelu takaavat riittävän valoisuuden ympärillä oleville asunnoille.

Ilmastovaikutukset

Olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen pitäisi olla ensisijainen ratkaisu. Purkamista ei tulisi edes harkita, ellei rakennus ole aivan korjauskelvoton. Tutkimustieto osoittaa peruskorjaamisen olevan purkavaa uudisrakentamista tehokkaampi keino välttää päästöjen syntymistä ja hidastaa ilmastonmuutosta lähivuosikymmeninä. Tämän hetken ja lähivuosikymmenien päästöt ovat ne, jotka ovat merkityksellisiä nyt.

Kaava taistelee Espoon strategian tavoitteita vastaan. Kaupungin strategian mukaan Espoo on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tällaiset suuret rakennushankkeet eivät edistä hiilineutraaliutta. Hanke kiihdyttäisi ilmastonmuutosta entisestään.

Vastine:

Mikäli rakennukset olisivat taloudellisesti kannattavaa säilyttää, rakennukset peruskorjattaisiin. Kiinteistöt ovat kuitenkin pienosakkaiden omistuksessa eikä rakennuksia omista suurempi kiinteistökehitysyritys, jolla olisi laajemmat mahdollisuudet kiinteistöjen kehittämiseen.

Purkamisesta ja rakentamisesta aiheutuvia negatiivisia ilmastovaikutuksia lievennetään uudisrakentamisen yhteydessä. Kaavassa määrätään purkujätteen ja massojen kierrättämisestä, viherkatoista, aurinkopaneeleista, energiatehokkuudesta, maalämmöstä sekä muuntojoustavuudesta. Tavoitteena on, että rakennuksia pystytään muuttamaan tarpeiden mukaan ilman suuria rakenteellisia muutoksia.

Yleiskaava

Muistutuksissa otettiin kantaa yleiskaavan mukaisuuteen.

Haukilahden keskustan kehittämisen tulisi voimassa olevan yleiskaavan mukaan keskittyä vahvasti asuinrakentamisen rinnalla alueen lähipalveluiden ja toimistojen, ts. työpaikkojen, tarjoamiseen, nyt pääpaino on asuintalojen rakentamisessa. Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa muutosalue on varattu keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueeksi (C). Sille saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja.

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

Yleiskielessä sana keskustatoiminnot tarkoittaa aluetta, jossa on paljon erilaista palveluja ja vähän asuntoja. Nyt määräys on kääntynyt päinvastaiseksi, kun liike- ja palvelutiloja on vain murto-osa kaavamutoksen kokonaiskerrosalasta.

Vastine:

Kaavaehdotus on yleiskaavan mukainen. Alueelle esitetään keskustamaista asuinrakentamista, jonka kivijalassa on liiketiloja. Kaavassa määrätty 1240 kerrosnelimetriä mahdollistaa monipuolisten palveluiden synnyn alueelle. Kaava-alueella on mahdollista olla päivittäistavarakaupan lisäksi esimerkiksi ravintola-, terveys- ja hyvinvointipalveluita sekä erikoisliikkeitä. Liiketilat myös keskittyvät pääosin Haukilahdenaukion ympärille luoden keskustamaista kaupunkiympäristöä.

Westendin liikekeskus

Haukilahden keskustan koko verrattuna Westendin liikekeskustaan herätti ihmetystä. Haukilahden keskusta on mittakaavaltaan paljon suurempi, vaikka tontit ovat lähes samankokoiset, molemmista oli purettava vanha ostoskeskus ja rakennusliike on sama. Tämä herättää osallisissa kysymyksen siitä, miksei Haukilahden keskustan hanke ole kannattava pienemmällä rakennusoikeudella.

Vastine:

Westendin ja Haukilahden keskustan hankkeita ei voi verrata suoraan toisiinsa. Haukilahden keskustan tontti on muodoltaan ja maastonmuodoltaan paljon haastavampi Westendin liikekeskuksen tonttiin verrattuna. Rakennuskustannuksiin ja hankkeen kannattavuuteen vaikuttavat monet eri tekijät, kuten esimerkiksi pysäköintiratkaisu. Westendin liikekeskuksen tontilla pysäköinti sijoittuu kansipihan alle, mutta kansipiha on osin maan päällä, kun taas Haukilahden keskustan pysäköinti sijoittuu kokonaan maan alle. Olemassa olevaa pysäköintihallin kaivantoa pystytään kyllä hyödyntämään, mutta pysäköintihalli on rakennettava käytännössä lähes kokonaan uudestaan.

Kumppanuuskaavoitus

Rakennusliikkeen vahvaa mukanaoloa kritisoitiin. Kaavahanke nähtiin leimallisesti YIT:n projektina. Kaikissa aineistossa on YIT:n logo sekä YIT on toiminut selvitysten tilaajana.

Vastine:

Espoon kaupungin korttelialueista suurin osa on yksityisessä omistuksessa ja kaavamuutoksia tehdään näiden alueiden osalta kumppanuuskaavoituksella yhdessä kiinteistönomistajien sekä heidän konsulttien ja mukana olevien rakennusliikkeiden kanssa. Asemakaavayksikön tehtävänä on löytää ratkaisu, jossa keskenään ristiriitaiset tavoitteet sovitetaan yhteen.

Kiinteistönomistajien ja rakennusliikkeen väliset sopimukset

Kiinteistönomistajien edustaja kertoi asukastilaisuudessa, että YIT:n kanssa tehdyn esisopimuksen takia kerroksia ei voida enää vähentää. Osallinen piti huolestuttavana ja epäilyttävänä sitä, että edes Espoon kaupungille ei ole näytetty kyseistä

esisopimusta. Esisopimus on esisopimus ja lopulliseen sopimukseen on aina mahdollista tehdä muutoksia.

Hankkeen talousyhtälö olisi pitänyt julkaista, koska sitä on käytetty perusteluna valitulle ratkaisulle

Vastine:

Hankkeen mukaan tavoiteltu vähimmäisrakennusoikeus on jo prosessin aikana tehtyjen muutosten myötä alitettu ja minimikauppahinta voidaan saavuttaa enää neuvottelemalla muista yksityiskohdista mm. maankäytösopimusneuvotteluissa kaupungin kanssa. Julkisuuslain mukaan liikesalaisuudet ovat salassa pidettäviä, eikä niitä näin ollen kuulu kaupungille esittää. Kaupunki luottaa kaavoituskumppaneidensa sanaan. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna hankkeen kaatuminen nyt ei ole kiinteistönomistajien eikä haukilahtelaisten palveluiden säilymisen kannalta hyvä ratkaisu.

Selvitykset

Meluselvitys sekä kaupallinen selvitys pohjautuvat aliarvioituun väestömäärään. Selvitykset eivät myöskään huomioi Niittykummun räjähdysmäisesti kasvavaa väestömäärää, joka varsinkin kesäisin tulee kulkemaan Haukilahdenkatua pitkin Haukilahden keskustan ohi matkallaan nauttimaan merestä.

Meluselvitys osoittaa, että kaava-alueen pohjoispuolella olevan asuinkerrostalon (As Oy Origo) Haukilahdenkadun puoleisen julkisivun altistuvan ohjearovot ylittävälle melulle. Uudisrakennusten osalta huomioidaan liikennemelu yksiöitä lukuun ottamatta, mutta miten kovempi melu huomioidaan jo rakennetussa asuinrakennuksessa?

Pihoista on puhuttu avoimina, mutta ne joudutaankin suojaamaan melumuurein Haukilahdenkadun puolelta eikä asia ilmene selvityksistä.

Ukkohauentien, Madetien ja Haukilahdenkadun liikennejärjestelyistä ei ole esitetty selvitystä, vaikka liikennemäärä tulee kyseisessä risteyksessä kasvamaan huomattavasti.

Vastine:

Kaupallisen selvityksen mitoitusta ei perustu ainoastaan väestöennusteeseen, vaan selvitystä laadittaessa on otettu huomioon myös muita lähtökohtia kuten Haukilahden kaupallisen roolin paikallisuus. Haukilahden keskusta palvelee asukkaitaan eikä siihen kohdistu juurikaan muita lisäostovoimaa tuovia tekijöitä, jotka muuttaisivat liikekeskuksen merkitystä paikallisesta liikekeskuksesta laajempaa aluetta palvelevaksi keskustaksi. Haukilahden säilymistä paikallisena lähikeskuksena tukee myös Haukilahtea ympäröivä kattava ja vahva kaupan palvelutarjonta, johon osa Haukilahden ostovoimasta ohjautuu nykyisinkin.

Meluselvityksen liikenne-ennusteessa on huomioitu kaupungin maankäytön kasvu. Samaa ennustetta on käytetty yleiskaavoituksen tarpeeseen. Siinä on huomioitu niin

Niittykummun kuin muidenkin kasvavien alueiden vaikutus liikennemääriin. Liikennemääränä selvityksessä on käytetty vuoden 2050 ennustetta, jossa on kasvua nykyliikennemäärään verrattuna n. 20 % Haukilahdenkadulla. Liikennemäärät on vahvistettu Espoon kaupungin liikennesuunnittelun toimesta.

Kaupungin tiivistyessä haasteena on pitää henkilöautoliikenteen kasvun maltillisena, jottei melu- ja ilmanlaatuhaitoille altistuminen lisäänty. Merkittävä osa tieliikenteen päästöistä syntyy lyhyistä, muutaman kilometrin pituisista automatkoista. Vaikka asukasmäärä on kasvanut, autoliikennemäärä on pysynyt maltillisena. Ennen koronapandemiaa vuonna 2019 liikennemäärä arkisin oli 8400 ajon/vrk ja v. 2023–7700 ajon/vrk.

Origionin meluselvityksessä liikennemääräennuste vuodelle 2035 on 9700 ajon/vrk. Ostoskeskuksen meluselvityksessä liikennemääräennuste vuodelle 2050 on 9800 ajon/vrk. Ihminen aistii 2–3 dB:n muutoksen. Liikennemäärän kaksinkertaistuminen merkitsee vain 3 dB lisäystä äänitasossa. Origionin asuinrakennuksen osalta yli 65 dB ylitykselle tarvitaan kaksinkertaisen liikennemäärän, joka ei ole realistista.

Parvekkeiden osalta tavallisella lasituksella saavutetaan 10 dB äänitasoero.

As Oy Origonia koskevan kaavaehdotuksen meluselvityksestä käy ilmi, että asuintalon julkisivulla melutaso on 62 dB. Kaavamääräyksissä osoitetaan julkisivut lasitettavaksi. Parvekejulkisivu ei jatku aivan rakennuksen eteläosaan, mutta asunnot ovat läpitalon asuntoja.

Kaupungin tavoitteena on vähentää liikenteen päästöjä ja edistää kestäviä kulkumuotoja, kuten joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä. Kaupunki tavoittelee, että jokaisella espoolaisella on hyvät mahdollisuudet tehdä kestäviä valintoja arjessaan. Tämä tarkoittaa liikenteen osalta liikkumisen tarpeen vähentämistä ja kulkumuotojakauman painottumista ympäristöystävälliseen suuntaan.

Haukilahden keskustan melumääräyksiä sekä korttelisuunnitelmaa on päivitetty nähtävillä olon jälkeen. Asunnot eivät avaudu ainoastaan Haukilahdenkadun suuntaan pohjoisimmassa rakennuksessa, jonka julkisivulle on annettu äänitasoerovaatimus.

Haukilahdenkatu sijoittuu asuin kerrostalojen pihoihin nähden korkeammalle, jonka takia melumuurien ei tarvitse olla kovin korkeita. Melumuurien korkeus ja sijainti tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä. Melumuurit on huomioitu meluselvityksessä ja niiden likimääräinen korkeus on esitetty meluselvityksen liitteissä.

Kaavan mukainen uusi asuinrakentaminen synnyttää lisäliikennettä Ukkohauentielle. Laskennallinen liikennetuotos asuinrakennusten osalta on noin 300 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Arvioidun ennusteen mukaan liikennemäärä ei vaaranna kadun liikenneturvallisuutta eikä toimivuutta. Haukilahdenkatu ja sen liittymät (esim. Madetie) on suunniteltu kokoojakadun liikennemäärälle, johon verrattuna suunnitelman lisäys on vähäinen. Huolta katuverkon ruuhkautumisesta ei ole tällaisilla liikennemäärien lisäyksillä. Merkittävä osa tulevien asuntojen aiheuttamasta

liikenteestä kuormittaa vain Ukkohauentien aivan alkupäätä, koska pysäköintilaitoksen sisäänajo sijoittuu sinne.

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