

Asianumero 5403/10.02.03/2020

Aluenumero 230970

## Haukilahden keskusta

### Asemakaavan muutos

14. kaupunginosa, Haukilahti

Kortteli 14082, osa korttelia 14081, katu ja liikennealueet

Muodostuu uudet korttelit 14085 ja 14086

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenumero 230930

Aluenumero 230961

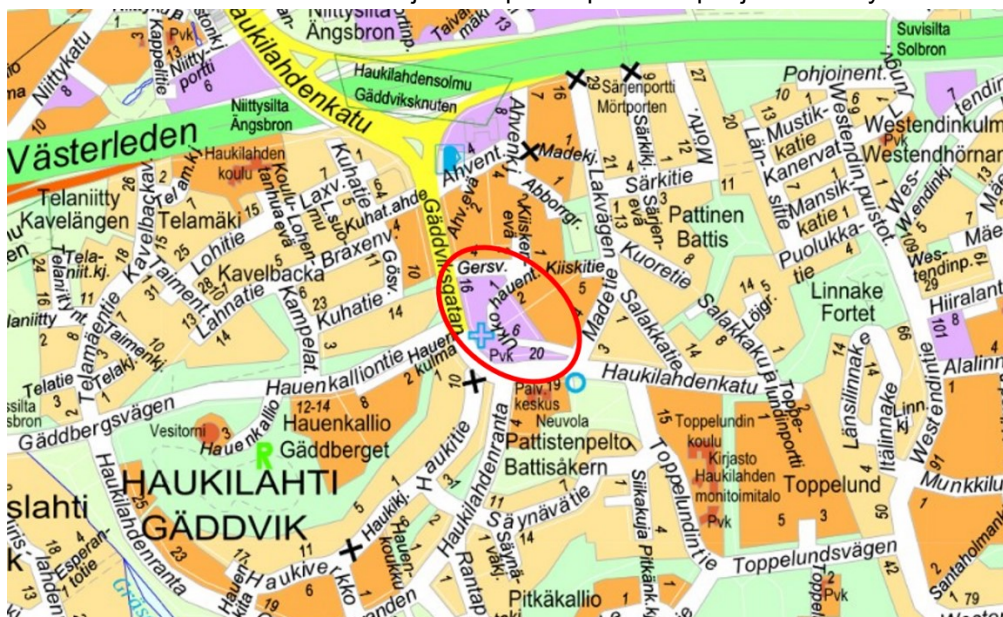
### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7481.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Haukilahdessa Haukilahdenkadun varrella nykyisen Haukilahden ostarin alueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## 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](mailto:hanna.m.kiema@espoo.fi)

Annika Tuominen, maisema-arkkitehti

Puh. 040 636 9410

[annika.tuominen@espoo.fi](mailto:annika.tuominen@espoo.fi)

Olli Koivula, liikennesuunnittelija

Puh. 046 877 3003

[olli.koivula@espoo.fi](mailto:olli.koivula@espoo.fi)

## Sisällysluettelo

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1      | Tiivistelmä.....  | 6  |
| 1.1    | Alueen nykytila.....                                    | 6  |
| 1.2    | Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....                    | 8  |
| 1.3    | Suunnittelun vaiheet.....                               | 8  |
| 2      | Lähtökohdat.....  | 9  |
| 2.1    | Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....         | 9  |
| 2.1.1  | Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....        | 9  |
| 2.1.2  | Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....          | 9  |
| 2.1.3  | Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....                   | 10 |
| 2.2    | Maakuntakaava.....                                      | 10 |
| 2.3    | Yleiskaava.....   | 11 |
| 2.4    | Asemakaava.....   | 12 |
| 2.5    | Rakennusjärjestys.....                                  | 13 |
| 2.6    | Tonttijako.....   | 13 |
| 2.7    | Rakennuskiellot.....                                    | 13 |
| 2.8    | Pohjakartta.....  | 14 |
| 2.9    | Maanomistus.....  | 14 |
| 2.10   | Maaperä.....  | 14 |
| 2.11   | Muut suunnitelmat ja päätökset.....                     | 14 |
| 2.12   | Rakennettu ympäristö.....                               | 14 |
| 2.12.1 | Yhdyskuntarakenne.....                                  | 14 |
| 2.12.2 | Maankäyttö ja kaupunkikuva.....                         | 18 |
| 2.12.3 | Haukilahden ostoskeskus ja kauppakeskus Länsiviita..... | 18 |
| 2.12.4 | Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....             | 19 |
| 2.12.5 | Palvelut.....   | 19 |
| 2.12.6 | Yhdyskuntatekninen huolto.....                          | 20 |
| 2.13   | Liikenne.....   | 20 |
| 2.13.1 | Ajoneuvoliikenne.....                                   | 20 |
| 2.13.2 | Jalankulku ja pyöräily.....                             | 21 |
| 2.13.3 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....                    | 23 |
| 2.13.4 | Julkinen liikenne / Joukkoliikenne.....                 | 23 |
| 2.13.5 | Liikenneturvallisuus.....                               | 23 |
| 2.14   | Luonnonolosuhteet.....                                  | 23 |
| 2.15   | Suojelukohteet.....                                     | 24 |
| 2.16   | Ympäristön häiriötekijät.....                           | 24 |
| 3      | Asemakaavan tavoitteet.....                             | 25 |
| 3.1    | Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....                | 25 |
| 3.2    | Hakijan tavoitteet kaavoitukselle.....                  | 26 |
| 4      | Asemakaavan muutoksen kuvaus.....                       | 26 |
| 4.1    | Yleisperustelut.....                                    | 26 |
| 4.2    | Mitoitus.....   | 27 |
| 4.3    | Maankäyttö.....   | 27 |
| 4.3.1  | Korttelialueet.....                                     | 27 |

|     |   |   |    |
|-----|---|---|----|
|     | 4.3.2   | Muut alueet .....   | 28 |
|     | 4.3.3   | Palvelut .....  | 29 |
|     | 4.3.4   | Yhdyskuntatekninen huolto .....   | 29 |
| 4.4 | Liikenne .....  |   | 29 |
|     | 4.4.1   | Ajoneuvoliikenne .....  | 29 |
|     | 4.4.2   | Jalankulku ja pyöräily .....  | 30 |
|     | 4.4.3   | Pysäköinti ja huoltoliikenne .....                                      | 30 |
| 4.5 | Maaperä ja rakennettavuus .....   |   | 31 |
| 4.6 | Luonnonympäristöt .....   |   | 31 |
| 4.7 | Suojelukohteet .....  |   | 32 |
| 4.8 | Ympäristön häiriötekijät .....  |   | 32 |
| 4.9 | Nimistö .....   |   | 32 |
| 5   | Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....   |   | 33 |
| 5.1 | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....                                   |   | 33 |
| 5.2 | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan .....                                    |   | 33 |
| 5.3 | Vaikutukset ilmastoon .....   |   | 34 |
|     | 5.3.1   | Yhdyskuntarakenne .....   | 34 |
|     | 5.3.2   | Energia- ja energiaratkaisut .....                                      | 34 |
|     | 5.3.3   | Rakennusten elinkaari .....   | 34 |
|     | 5.3.4   | Rakennusten purkaminen .....  | 34 |
| 5.4 | Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....     |   | 35 |
| 5.5 | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen .....                        |   | 35 |
|     | 5.5.1   | Liiketilat .....  | 35 |
|     | 5.5.2   | Asukasmäärä .....   | 35 |
|     | 5.5.3   | Varhaiskasvatus- ja peruskoulutus .....                                 | 35 |
|     | 5.5.4   | Liikenne .....  | 36 |
| 5.6 | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ..... |   | 36 |
| 5.7 | Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....                          |   | 37 |
| 6   | Asemakaavan toteutus .....  |   | 37 |
| 6.1 | Rakentamisaikataulu .....   |   | 37 |
| 6.2 | Toteuttamis- ja soveltamisohjeet .....  |   | 37 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta .....  |   | 37 |
| 6.4 | Sopimukset .....  |   | 38 |
| 7   | Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....   |   | 38 |
| 7.1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....                  |   | 39 |
|     | 7.1.1   | Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus .....                          | 39 |
|     | 7.1.2   | Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....                                 | 41 |
|     | 7.1.3   | Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon ..... | 41 |
| 7.2 | Kaavan hyväksyminen .....   |   | 42 |
| 7.3 | Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....   |   | 43 |
| 7.4 | Käsittelyvaiheet .....  |   | 43 |

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Katukartta

## 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, 22.12.2023.
  - o Piha- ja hulevesisuunnitelma, Aino Landscaping, 22.12.2023.
- Haukilahden ostoskeskuksen kaupallinen selvitys, Ramboll, 20.12.2023 .
- Kauppakeskus Länsiviita, rakennushistoriaselvitys, Saatsi arkkitehdit, 28.11.2023.
- Haukilahden ostoskeskus, rakennushistoriaselvitys, Saatsi arkkitehdit, 10.11.2023.
- Liikennemeluserveys, Sitowise, 7.11.2023.
- Haukilahden kauppakeskus, korjausvelka-arvio, Afry, 29.9.2023.
- Espoon ostoskeskusten inventointi, Ramboll, 30.9.2021.
- Haukilahden ostoskeskuksen korjattavuuden arviointi, Ramboll, 16.9.2020.
- Haukilahden ostoskeskus, kuntokatselmusraportti, Ramboll, 8.12.2017.

# 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 kivijalkaliiketiloineen 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 maamerkinä 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 Ukkohautentien puolelle.

Vuonna 1990 valmistunut kauppakeskus Länsiviita 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. 90-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 60-luvun ostoskeskuksesta ja sen edessä olevasta pienestä aukiosta. Aukion alkuperäinen merkitys edustusaukiona on hämärtynyt, kun Haukilahdenkatua on korotettu.



Kuva 90-luvulla rakennetusta ostoskeskus Länsiviitasta ja sen edessä sijaitsevasta puolikaaren muotoisesta aukiota. Aukio toimii kaupunginosan kokoontumispaikkana.

## 1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos sallii 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 Ukkohautien saadaan jalkakäytävä.

Kaava-alueelle sijoittuu viisi enintään 6-kerroksista asuinrakennusta, jotka porrastuvat pohjoisen suuntaan neljäkerroksisiksi ja rakennusten välissä viisikerroksisiksi. Haukilahdenaukioksi nimetty toriaukio erottaa asuinkerrostalojen korttelialueet toisistaan. Asukaspysäköinti sijoitetaan asuinkorttelien alle. Alueelle sijoittuvien pihojen ja ulkotilojen vehreyteen ja viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Toriaukio toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena. Alueelle kannustetaan istuttamaan isokokoista puustoa ja huomiomaan miellyttävän pienilmaston syntyminen paahteisuuden välttämiseksi.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 11 700 k-m<sup>2</sup>, josta 1240 k-m<sup>2</sup> osoitetaan liiketiloja varten. Kaava-alueen tehokkuus on  $u_{e_a} = 0,65$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 6700 k-m<sup>2</sup>.

## 1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaavamutoshakemus saapui 13.6.2019.

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 arviointisuunnitelman 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. Suunnitelman mittakaava ja liiketilan määrän väheneminen puhututti.

## **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-, liikkumis- 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 peruspalveluja. 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.

Ehkäistään 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 melumuurein. Asunnot, joiden julkisivuihin kohdistuu yli 65 dB:n keskiäänitaso edellytetään avautuvan myös ohjearvot täyttyvälle 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:

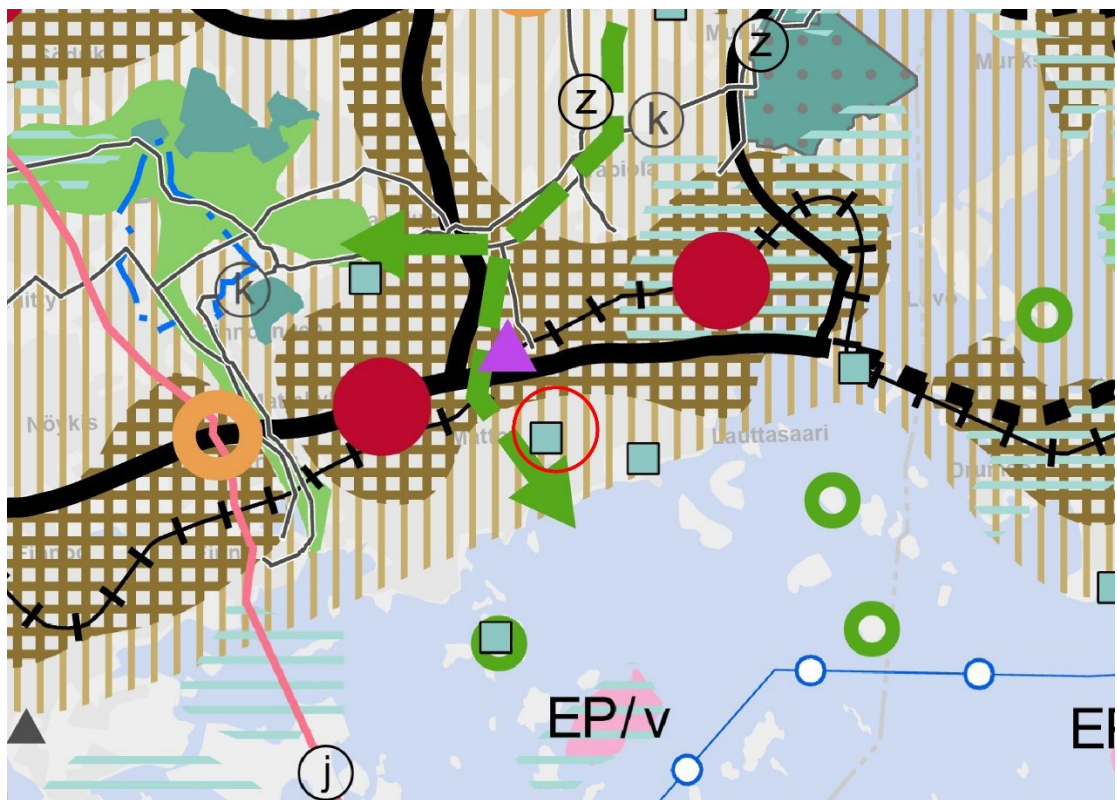
Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

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 joukko liikenteen, 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.

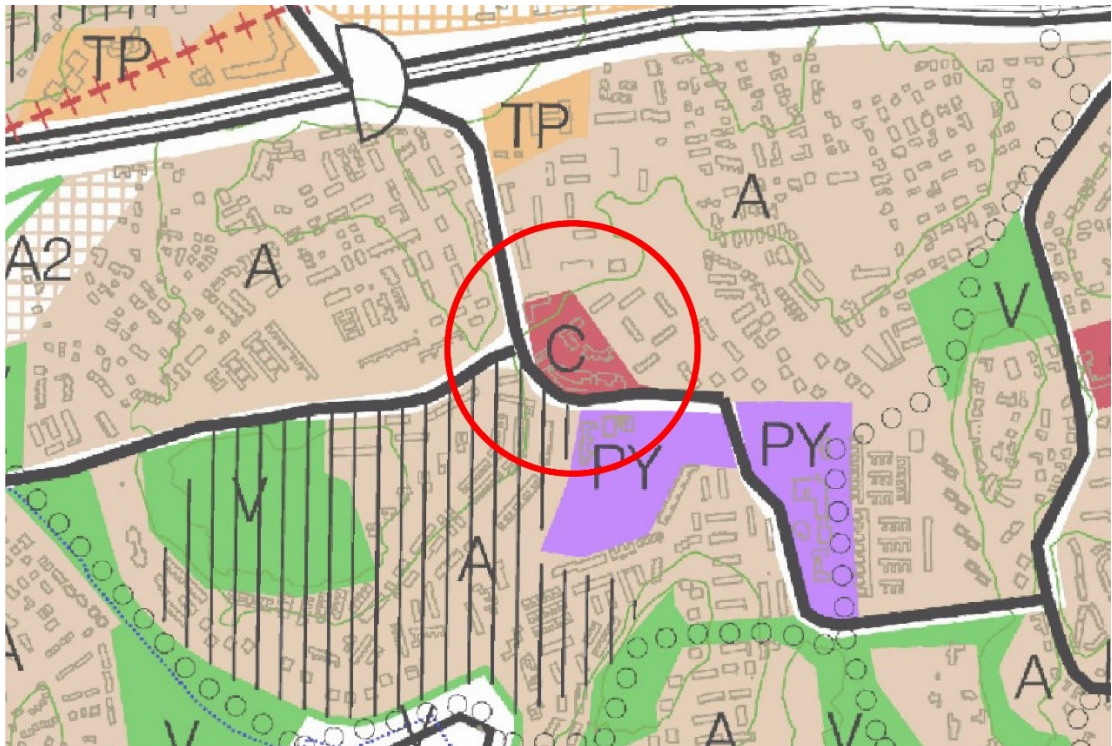
## 2.3 Yleiskaava

Voimassa oleva:

### **Espoon eteläosien yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon 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 on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

## **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 kerrosneliometriä ja tontille 6, jolla S-market sijaitsee, on osoitettu 2800 kerrosneliometriä. Rakennusten enimmäiskerrosten lukumäärä molemmilla tonteilla on  $1\frac{3}{4}$ . Korttelin 14082 tontin 1 enimmäiskerrosten lukumäärä on  $\frac{1}{2} 1\frac{3}{4}$  ja kerrosalaa on osoitettu 1600 k-m<sup>2</sup>. Murtoluku roomalaisen luvun edessä kertoo kuinka suuren osan täyden kerroksen alasta saa käyttää kellarissa rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi ja murtoluku roomalaisen luvun perässä kuinka suuren osan saa käyttää rakennuksen toisessa kerroksessa rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi.

Tontilla 5 tulee olla autopaikkoja 1 autopaikka 50 kerroneliometriä kohden. Autopaikoista 100 prosenttia tulee sijoittaa kyseessä olevalle tontille. Tontille osoitetusta kerrosalasta vähintään 80 prosenttia tulee käyttää myymälätiloja varten. Tontilla 6 tulee olla autopaikkoja 1 autopaikka 50 kerrosneliometriä kohden. Autopaikoista 30 prosenttia tulee sijoittaa kyseessä olevalle tontille. Tontille osoitetusta kerrosalasta vähintään 70 prosenttia tulee käyttää myymälätiloja varten.

Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle saa sijoittaa korttelien 14049, 14076 ja 14081 autopaikkoja. Autopaikkojen korttelialueen vieressä on yleinen pysäköintialue (LP).

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden väliin sijoittuu tori/aukio.



Ote voimassa olevista asemakaavoista.

## 2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

## 2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako, joka on hyväksytty 24.5.1988.

## 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 on maaperältään vaihteleva. Pohjoisosa on maaperältään moreenia. Keskiosa 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 kehittämiseksi 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**

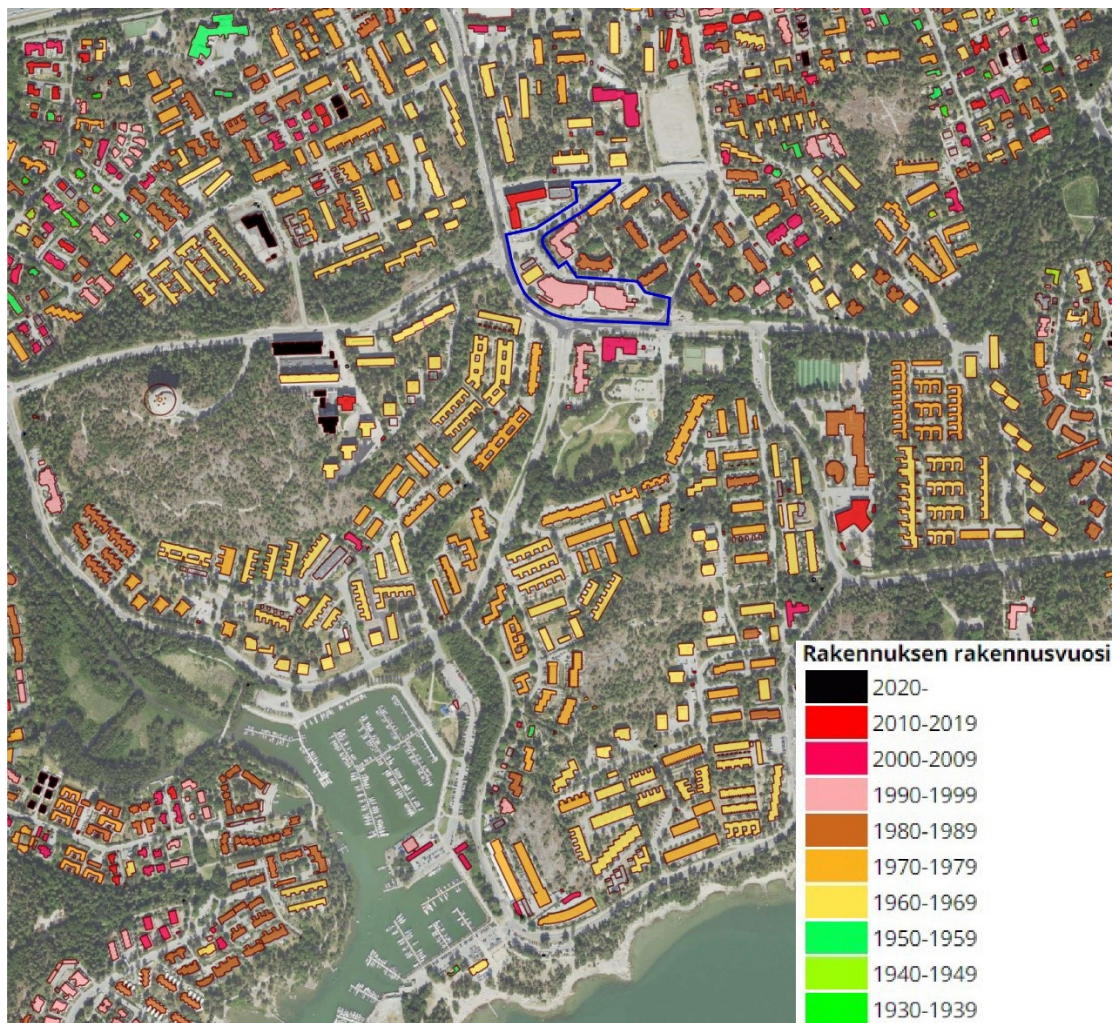
### **2.12.1 Yhdyskuntarakenne**

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 päätteenä. Niittykummun metroasema sijaitsee reilun kilometrin kävelymatkan päässä Haukilahden keskustasta.

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

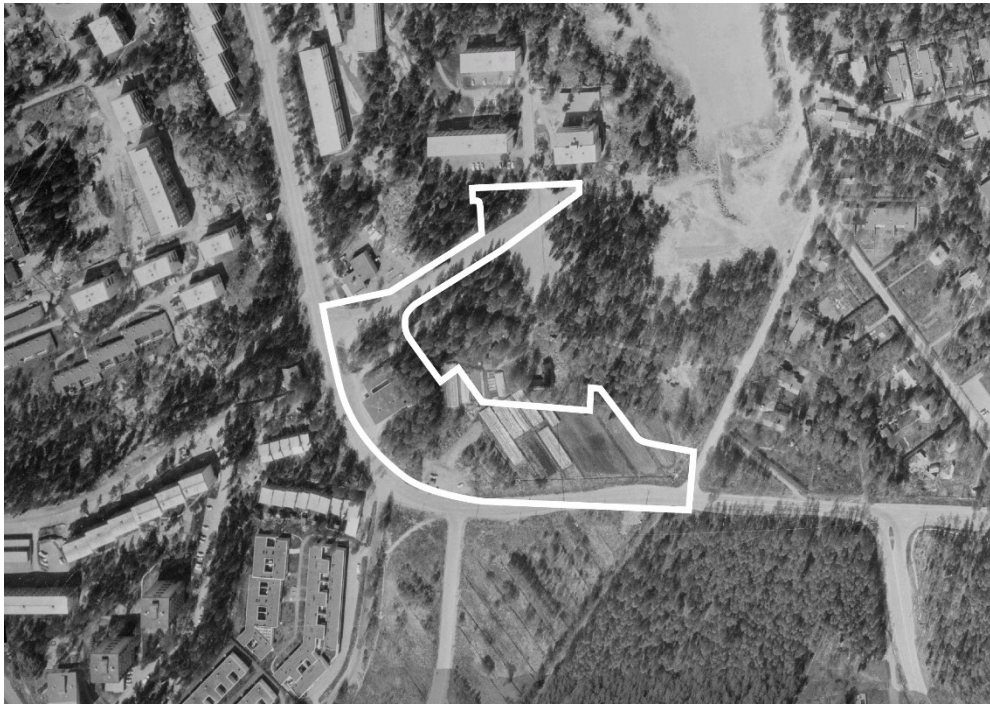
Haukilahden keskusta-alue koostuu liikekeskuksesta ja sen lähiympäristöön sijoittuvista julkisista palveluista. Haukilahden kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin kaava-alueelle Haukilahdenkadun ja Ukkohautentien väliin ja julkiset palvelut kuten kirjasto, monitoimitalo, koulu ja päiväkotit sijoittuvat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

Haukilahden kaupunginosa on noin 5800 asukkaan kaupunginosa, josta iso osa on rakentunut 60- ja 70-lukujen aikana. 80-luvulla kaupunginosaa laajennettiin ostoskeskuksen koillispuolelle rakentuneella kerrostaloalueella, jonka arkkitehtina on toiminut mm. liikekeskuksen arkkitehtinakin toiminut Jaakko Laapotti. Kerrostalot ovat pääosin 3–5-kerroksisia, mutta aivan korttelin koilliskulmassa on 8-kerroksinen asuinkerrostalo. Kaupunginosan täydentäminen jatkui 80-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.

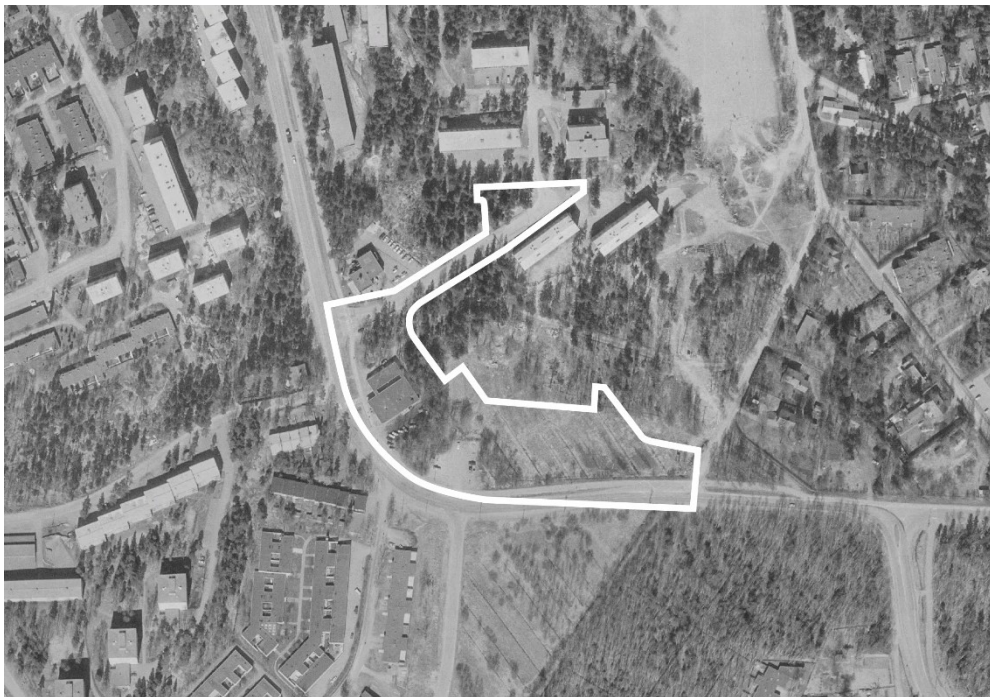


Ilmakuva alueesta, jossa lähialueen rakennukset on esitetty eri värein rakennusvuosien mukaan. Kaava-alue on rajattu kuvassa sinisellä. Kuvasta näkee, että suurin osa nykyisestä Haukilahdesta on rakentunut pääosin 60- ja 70-lukujen aikana.

Haukilahden keskusta oli Haukilahden ostarin rakentamisen aikaan 1960-luvulla metsää ja peltoa. Ostarin pääsaapumissuunta oli Haukilahdenkadun suunnalta. Rakennuksen edessä sijaitsi edustusaukio, jonka yhteyteen asiakkaat pysäköivät autonsa. 60- ja 70-lukujen aikana ostarin ympäristö pysyi hyvin samankaltaisessa muodossa. Vasta 90-luvulla rakennettu kauppakeskus Länsiviita muutti Haukilahden keskustan varsinaiseksi kylän keskuksesi, johon asukkaat kokoontuivat.



Vuoden 1969 ilmakuva alueesta. Kaava-alue rajattuna valkoisella.



Vuoden 1976 ilmakuva alueesta. Kaava-alue rajattuna valkoisella.





Vuoden 2005 ilmakuva alueesta. Kaava-alue rajattuna valkoisella.



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

## 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 60–80-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 Länsiviita

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 Länsiviita.

### 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 edustusaukio 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. 60-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 alkupe räisen käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä liikerakennuksena ja se ilmentää selväpiirteisesti 1960-luvun lähiön rakentamistapaa sekä arkkitehtuuri-ihanteita. (Saatsi, 2023)

### **Kauppakeskus Länsiviita (1990)**

Vuonna 1990 valmistunut kauppakeskus Länsiviita 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 5800 asukasta, joista noin 16 prosenttia on alle 15-vuotiaita, noin 60 prosenttia on 15–64-vuotiaita. Yli 65-vuotiaita Haukilahden väestöstä on lähes neljännes, eli noin 24 prosenttia.

Kaava-alue on nykyisin liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, eikä siellä asu keitään. Haukilahden keskustan kaupalliset palvelut ja toimistotilat työllistävät ihmisiä.

#### **2.12.5 Palvelut**

Haukilahden keskustassa on monipuoliset peruspalvelut. Ostarilla sijaitsee päivittäistavarakauppa, apteekki, ravintoloita, parturikampaamo, ompelimo, naisten kuntosali sekä toimistoja.

Laajemmat ja monipuolisemmat kaupalliset palvelut löytyvät Niittykummun metroaseman yhteydessä olevasta kauppakeskus Niitystä ja 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 päiväkotijoukko ja koulu sekä ulkoliikuntapaikkoja. Haukilahden satamaan on matkaa noin 700 metriä. Satamassa sijaitsee useampi ravintola sekä satamapalveluita.

## **2.12.6 Yhdyskuntatekninen huolto**

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

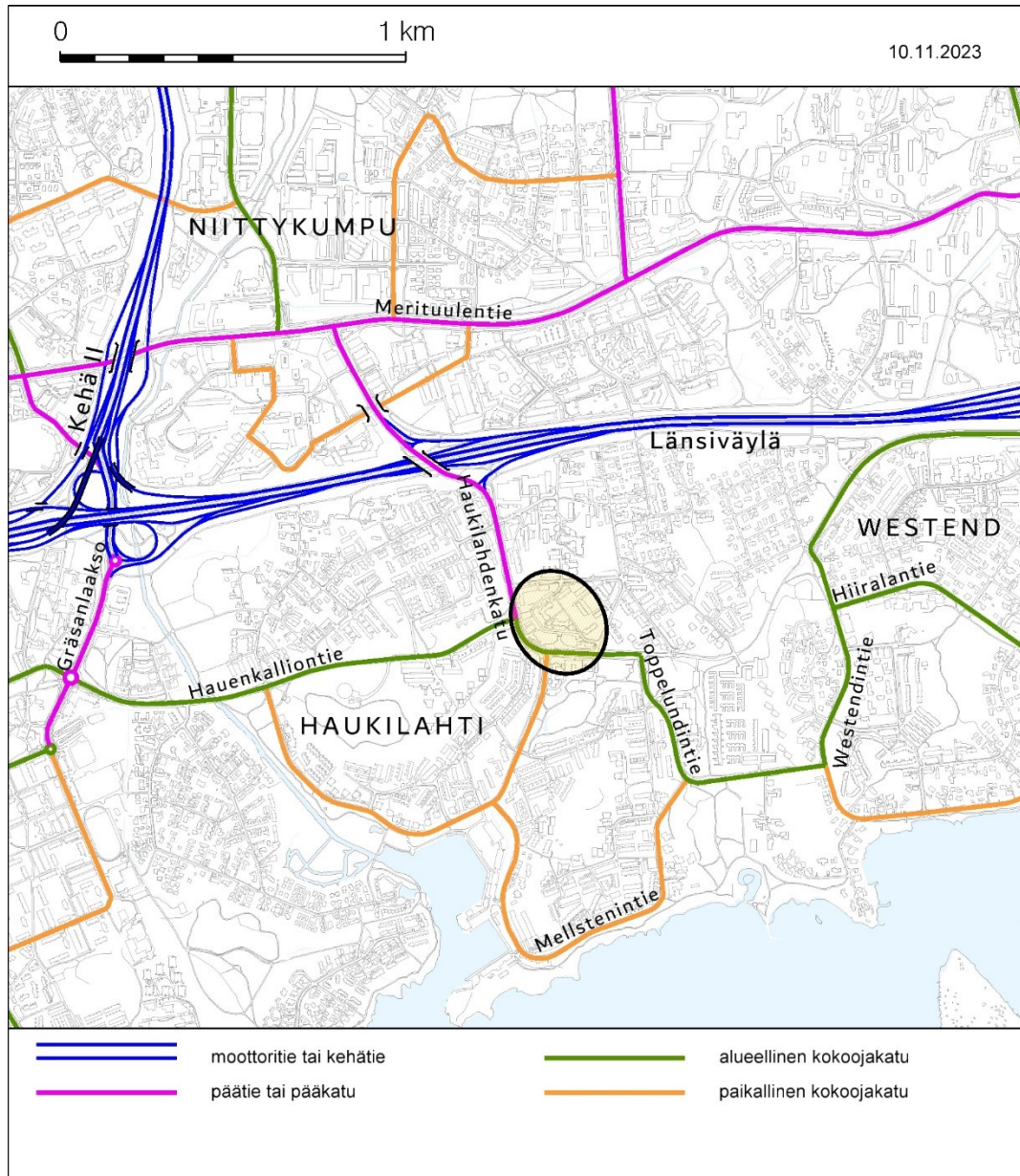
Ukkohauentiellä sijaitsee yleinen jätevesiviemäri, joka on tarpeen uusida Ukkohauentien rakentamisen yhteydessä.

## **2.13 Liikenne**

### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

Alue rajautuu Haukilahdenkatuun, joka on alueellinen kokoojakatu. Nykyliikennemäärä on n. 8000 ajon./arkivuorokausi. Katutila on väljä, ajoratojen välissä on keskisaareke istutuksia varten sekä 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.



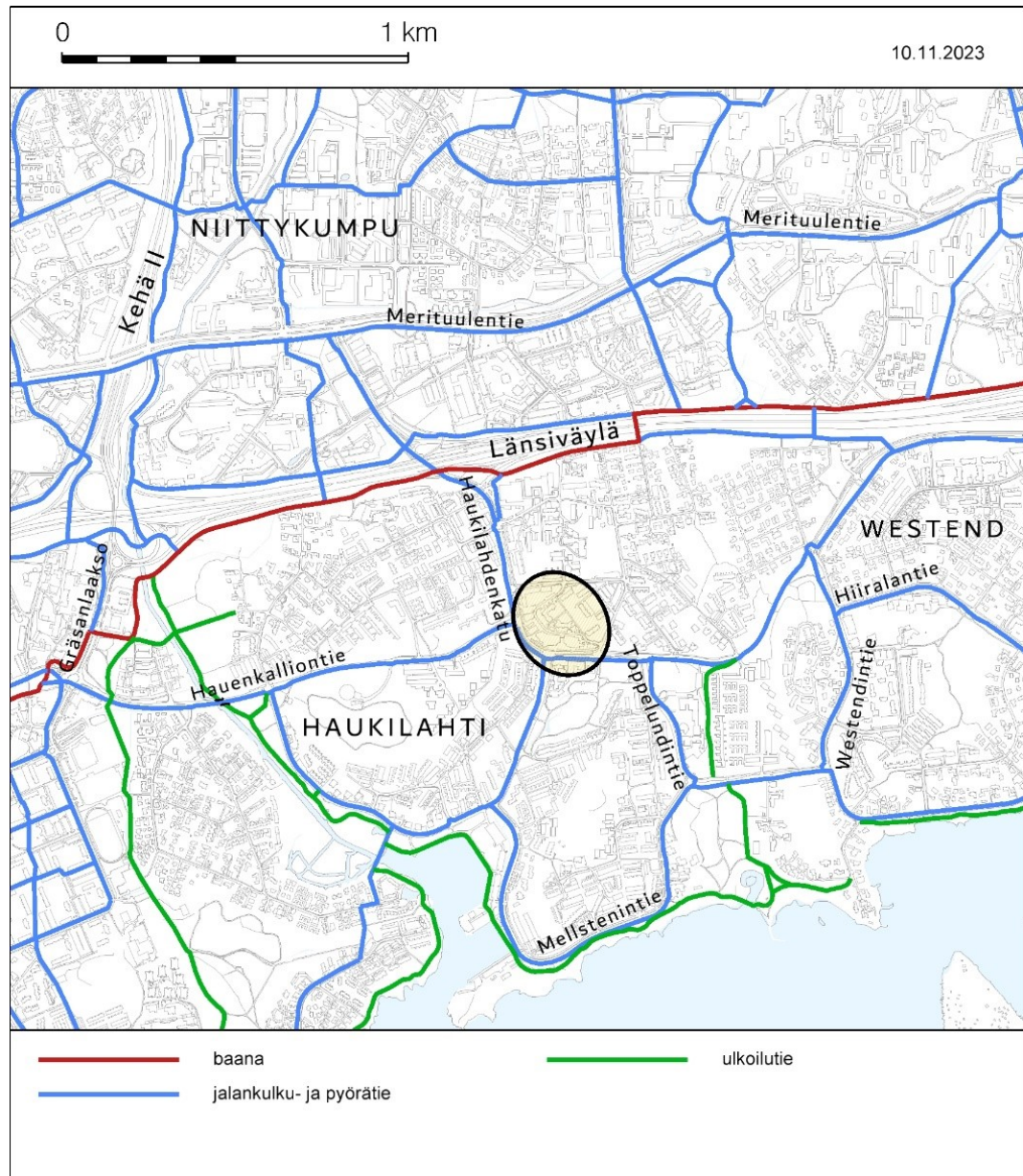
Ote ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta. Kaavamuuotosalueen likimääräinen sijainti on korostettu haalean keltaisella värillä.

### 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 Ukkohautientien välillä



Ote pyöräilyn tavoiteverkosta. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on korostettu haalean 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 nähtävien 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 ei ole tapahtunut viimeisen viiden vuoden aikana poliisin kirjaamia liikenneonnettomuuksia. Kaava-alueen läheisyydessä Haukilahdenkadulla on tapahtunut 2 liikenneonnettomuutta, jossa oli osallisena kummassakin tapauksessa pyöräilijä. Toisessa tapahtui loukkaantuminen auton ja pyöräilijän yhteentörmäyksessä Haukilahdenrannan liittymässä. Toinen onnettomuus ei johtanut loukkaantumiseen.

## **2.14 Luonnonolosuhteet**

Maisemakokonaisuudeltaan alue on kokonaan rakennettua ympäristöä, eikä varsinaista alkuperäistä luonnonympäristöä ole jäljelle. 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 hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

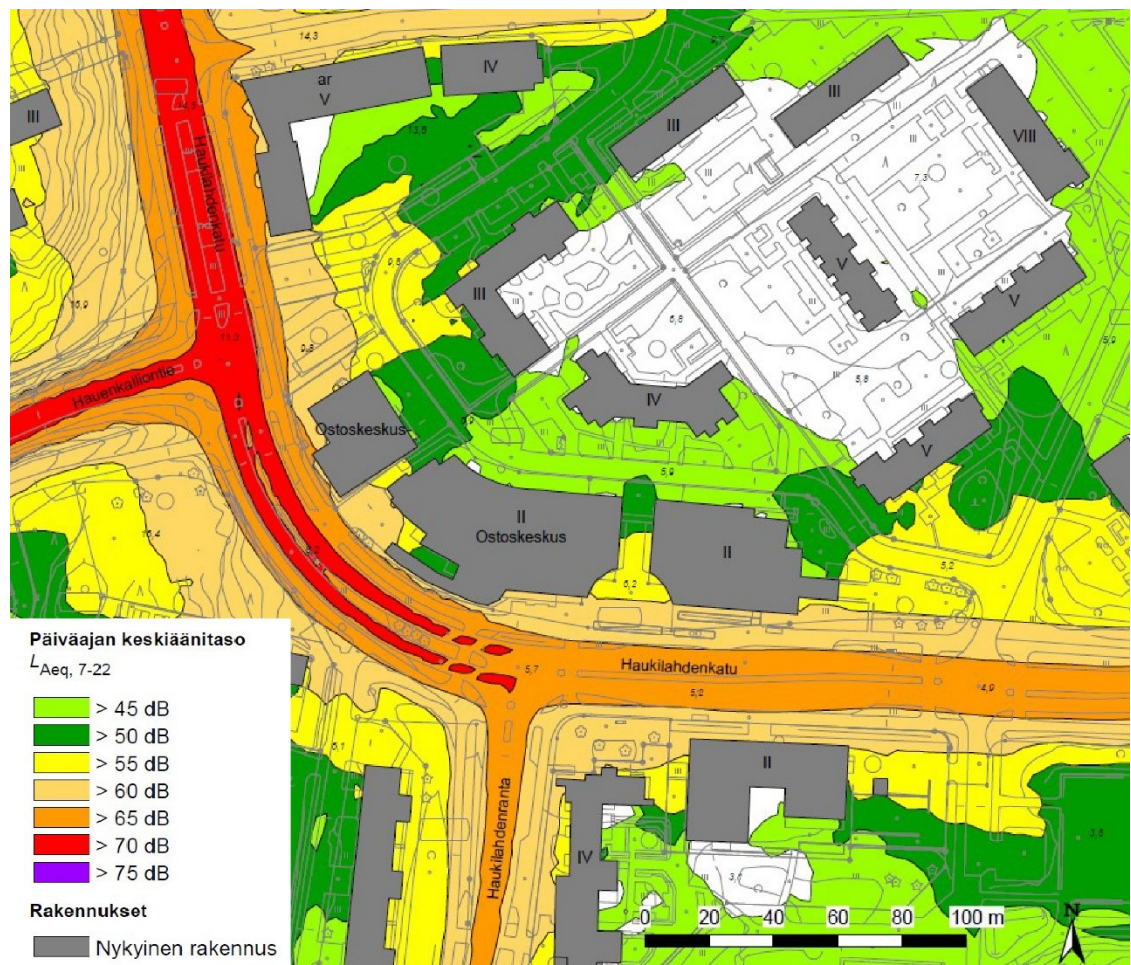
## 2.15 Suojelukohteet

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

Kaava-aluetta sivuaa maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, Haukilahden asun-toalue. Kyseessä olevalla alueella sijaitsee mm. aikansa merkittävimpiä asuntoarki-tehtuurin kohteisiin lukeutuva Jaakko Laapotin suunnittelema atriumtaloalue vuodelta 1961. Lisäksi alueen maamerkinä toimii kauas näkyvä Haukilahden vesitorni vuo-delta 1968.

## 2.16 Ympäristön häiriötekijät

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



Kuva kaava-alueen keskiäänitasostapäiväsaikaan. 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 tonttitehokkuutta 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 massoittelua muutetaan kuitenkin siten, että keskustakorttelista muodostuu hieman ympäröivää alutta 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 päätteellä 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 maavaraisina 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 katuympäristöä ja jalankulun viihtyisyyttä.
- Korttelin läpi toriaukion kautta kehitetään jalankulkuraitti, joka liittyy osaksi ympäristön kevyen liikenteen reittejä. Tavoitteena on selkeyttää alueen kulkuyhteyksiä ja lisätä eloisuutta liiketilojen ympäristöön.

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

### **3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle**

Muutoksen tavoitteena on saada kaavamuutosalueelle yhteensä 14 500 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta. Liikerakennusoikeutta toivotaan mahdollisuuksien mukaan maantasokerrokseen 1500 k-m<sup>2</sup>.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

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

Haukilahden keskustasta on laadittu kaupallinen selvitys, jonka mukaan ostarin tavoitteellinen mitoitus on liiketilojen osalta 1200 – 1800 k-m<sup>2</sup>. Nyt esitetyssä kaavaratkaisussa edellytetään liiketiloja rakennettavan vähintään 1240 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi kaava mahdollistaa noin 300 k-m<sup>2</sup> liiketilaa lisärakennusoikeutena. Maantasokerrokset edellytetään rakennettavan muuntojoustavina. Muutoksen myötä liiketilan kerrosala vähenee nykyisestä, mutta tilatehokkuus kasvaa.

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. Haukilahden ostoskeskus sekä kauppakeskus ovat useamman pienosakkaan omistuksessa. Rakennukset ovat laajan peruskorjauksen tarpeessa, joten tilojen vajaakäyttö ja matala vuokrataso yhdistettynä omistusrakentamiseen tekevät peruskorjauksesta haastavan yhtälön toteuttaa.

60-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 se rakennettaisiin uudelleen. Rakennuksen uudelleen rakentaminen ei ole tarkoituksenmukaista rakennussuojelun näkökulmasta.

90-luvulla rakennettu kauppakeskus vaatisi hakijan mukaan mittavan talotekniikkaremontin sekä tilojen uudelleen järjestelyn. Rakennuksista puuttuu kokonaan lämmöntalteenottojärjestelmä, eivätkä 60- ja 90-luvun liikerakennukset vastaa tämän päivän energiamääräyksiä. Tämän takia energiankulutus lämmityksen osalta on rakennuksissa varsin suurta. Nykyiset liiketilat eivät myöskään vastaa kauppakeskuksessa toimivien yrittäjien tarpeisiin. 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 1,8 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 11 690 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,65$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 6700 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 210 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 85 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m<sup>2</sup>).

## 4.3 Maankäyttö

### 4.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueelle osoitetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Asuinkerrostalojen korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11 700 k-m<sup>2</sup>, josta 1240 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää liiketiloja varten. Rakennusten arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja niiden tulee luontua rakennuspaikan sekä sen

ympäristön kaupunkikuvaan, mutta myös luoda omaleimainen kerrostuma Haukilahden kaupunkikuvaan. Rakennusten alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja elävöittää kaupunkikuvaa. Kaikki kattopinnat tulee hyödyntää joko viherkattoisina tai aurinkoenergian keräämiseen. IV-konehuoneet, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria.

Kortteliin 14085 on osoitettu 6600 k-m<sup>2</sup>, josta 190 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää liiketiloja varten. Korttelialueelle sijoittuu kolme L-muotoista enintään kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Rakennukset porrastuvat kahteen suuntaan neljä- ja viisikerroksisiksi. Rakennusten katoille saa sijoittaa lisäksi IV-konehuoneet. Rakennusten väliin sijoittuville pihalueille on osoitettu puilla ja pensaille istutettavat alueet. Keskusta-alueen liiketilojen asiakaspysäköinti sijoittuu Ukkohauentien varressa olevalle pysäköintialueelle (p/h), jonka läpi taloyhtiön huoltoyhtiö sallitaan.

Kortteliin 14082 sijoittuu liiketiloista muodostuvan jalustan päälle kaksi asuinkerrostaloa, jotka ovat mittakaavaltaan ja porrastuksiltaan samanlaisia viereisen korttelin uudisrakennusten kanssa. Kortteliin on osoitettu 5100 k-m<sup>2</sup>, josta 1050 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää liiketiloja varten. Asuinkerrostalojen pihalueet sijoittuvat liikerakennuksen katoille. Pihalueilla on varattu tilaa leikkiin ja oleskeluun. Kasvillisuuden tulee olla kerroksellista ja monimuotoista alueen pienilmasto huomioiden. Kulkureitit ja tukimuurit tulee sovittaa alueen maastoon ja ympäristöön. Rakennusten itäpuolelle sijoittuu päivittäistavarakaupan huoltopiha sekä ajoyhteys pysäköintihalliin. Pysäköintihallin sisäänkäynti palvelee koko AK-korttelialueiden alle sijoittuvaa pysäköintihallia.

Uudisrakennusten arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja niiden tulee luontua rakennuspaikan sekä ympäristön kaupunkikuvaan, mutta samalla olla myös omaleimaisia. Alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja elävöittää kaupunkikuvaa.

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat autopaikkojen korttelialueet (LPA) on osoitettu naapurikorttelien 14076 ja 14049 käyttöön. Ukkohauentien 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 jalkakäytävän rakentamista varten. Osa tontin 3 omistamista autopaikeista siirtyy autopaikkojen toiselle puolelle lähemmäksi Haukilahdenkatua.

#### **4.3.2 Muut alueet**

Ukkohauentien pohjoisosaan sijoittuu yleinen pysäköintialue.

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 / ravintolan terassi kuin torimyyntiä. 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 rikastuttamaan alueen kaupunkikuvaa ja luomaan uutta paikantuntua Haukilahden keskusta.

### **4.3.3 Palvelut**

Asuinkerrostalojen korttelialueille on osoitettu liikekerrosalaa yhteensä 1250 k-m<sup>2</sup>. Alustavan suunnitelman mukaan tämä tarkoittaisi noin yhdeksää eri kokoista liiketilaa, joiden koko vaihtelee 660 k-m<sup>2</sup> ja 45 k-m<sup>2</sup> välillä. Suurimpaan liiketilaan sijoittuu päivittäistavarakauppa. Lisäksi kortteleihin saa rakentaa erillisiä tai asuntoon kytkettyjä työ-, palvelu- ja liiketiloja maantasoon enintään 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Korttelisuunnitelmassa on alustavasti tutkittu miten lisärakennusoikeuteen laskettavat liiketilat on mahdollista katutasoon sijoittaa. Rakennusten maantasokerrokset tulee suunnitella niin, että tiloja on mahdollista muuttaa jälkikäteen. Kaavaehdotuksessa esitetty liiketilojen kerrosala on noin puolet nykyisten liiketilojen kerrosalasta. Voimassa oleva kaava sallii noin 2 600 k-m<sup>2</sup> liiketilaa, josta kaavaehdotuksen laatimisen aikana on käytössä noin 2 000 k-m<sup>2</sup>. Vaikka kaavaehdotuksen myötä kaavassa sallitun liiketilan määrä puolittuu, tilatehokkuus kasvaa ja palvelutarjonta pystytään pitämään lähes nykyisellä tasolla. Suurin muutos tapahtuu päivittäistavarakaupan koon osalta sekä toimistotilojen osalta. Alustavan suunnitelman mukaan S-marketin tilalle rakennetaan Alepa.

### **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 viivyttaa 1,5 m<sup>3</sup> jokaista 100m<sup>2</sup> kohden. Määräystä käytetään ympäristöissä, jossa saattaa olla riski tulvatilanteessa hulevesien ylivuotoon koviilta pinnoilta ja tällä vähennetään kaupunkitulvien syntyä ja minimoidaan mahdollisia haittoja. Joi-tain putkia ja kaapeleita on tarpeen uusida ja siirtää. Kaava-alueesta laaditaan kaava-prosessin aikana kunnallistekninen yleissuunnitelma, joka valmistuu keväällä 2024. Kevätkaudella tarkastellaan tarvittavat putkien siirrot ja uusimiset.

## **4.4 Liikenne**

### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Ukkohautentien uudet liikennejärjestelyt on esitetty kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (Ramboll) sekä asemakaavan katukarttaliitteessä. Suunnitelman myötä saadaan parannettua erityisesti jalankulkuympäristöä. Uusia jalkakäytäviä on suunniteltu puuttuville osille. Lisäksi kadun eteläosan pysäköintipaikkoja vähennetään. Poikittaispysäköintipaikat korvataan pitkäaikaispaikoilla, mikä edistää liikenneturvallisuutta.

Ukkohauentie säilyy läpiajettavana. Ajourata 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.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Kadun eteläosalle on suunniteltu jalkakäytävä molemmin puolin Hauenpolun kohdalle saakka. Hauenpolun kohdalta pohjoiseen on yhtenäinen jalkakäytävä kadun länsilaidalla aina Kiiskitielle asti. Pohjoispäässä Vonkaleenpolun kohdalle on suunniteltu uusi suojatie. Näillä jalkakäytäväratkaisuilla parannetaan jalankulun olosuhteita merkittävästi. Jalkakäytävät ovat pääosin 2,5 m leveät.

Pyöräily on ajoradalla koko Ukkohauentien pituudella. Uusi asuinkortteleiden välinen yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä on esitetty yhdistämään Ukkohauentie ja Haukilahdenkatu. Ukkohauentien liikenteellisesti vilkkaammalla eteläosalla nykyiset kauppojen poikittaiset autopaikat poistuvat, ja kadulle toteutetaan pysäköinti pitkittäispaikkoina.

#### **4.4.3 Pysäköinti ja huoltoliikenne**

Nykyisten liiketilojen asiakaspysäköinnistä merkittävä osa poistuu kadun varresta. Kadun varteen jää 12 yleistä autopaikkaa. Liikekeskuksen asiointipaikat (15 ap) on suunniteltu asuinkortteliin 14085 merkitylle pysäköintialueelle (p/h), jonka läpi taloyhtiön huolto sallitaan. Pysäköintialueella on yksisuuntainen ajo. Liiketilojen huoltopihan yhteyteen sijoitetaan lisäksi 5 ap, joita voidaan käyttää henkilökunnan autopaikkoina.

Asukkaiden autopaikat (123 ap) sijoittuvat kaikki pihakannen alle. Ajoyhteys halliin on korttelin 14082 itäpäädyistä nykyisen liikekeskuksen rampin kohdalla. Pysäköintihalliin ei ole osoitettu muita kuin asuinkortteleiden autopaikkoja.

Ukkohauentien 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.

Vieras pysäköintiä varten on Ukkohauentiellä yleisiä kadunvarsipaikkoja. Kadun eteläosaan on suunniteltu 15 autopaikkaa. Lisäksi yleisiä autopaikkoja on lisää Ukkohauentien 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 tavarantoimitus.

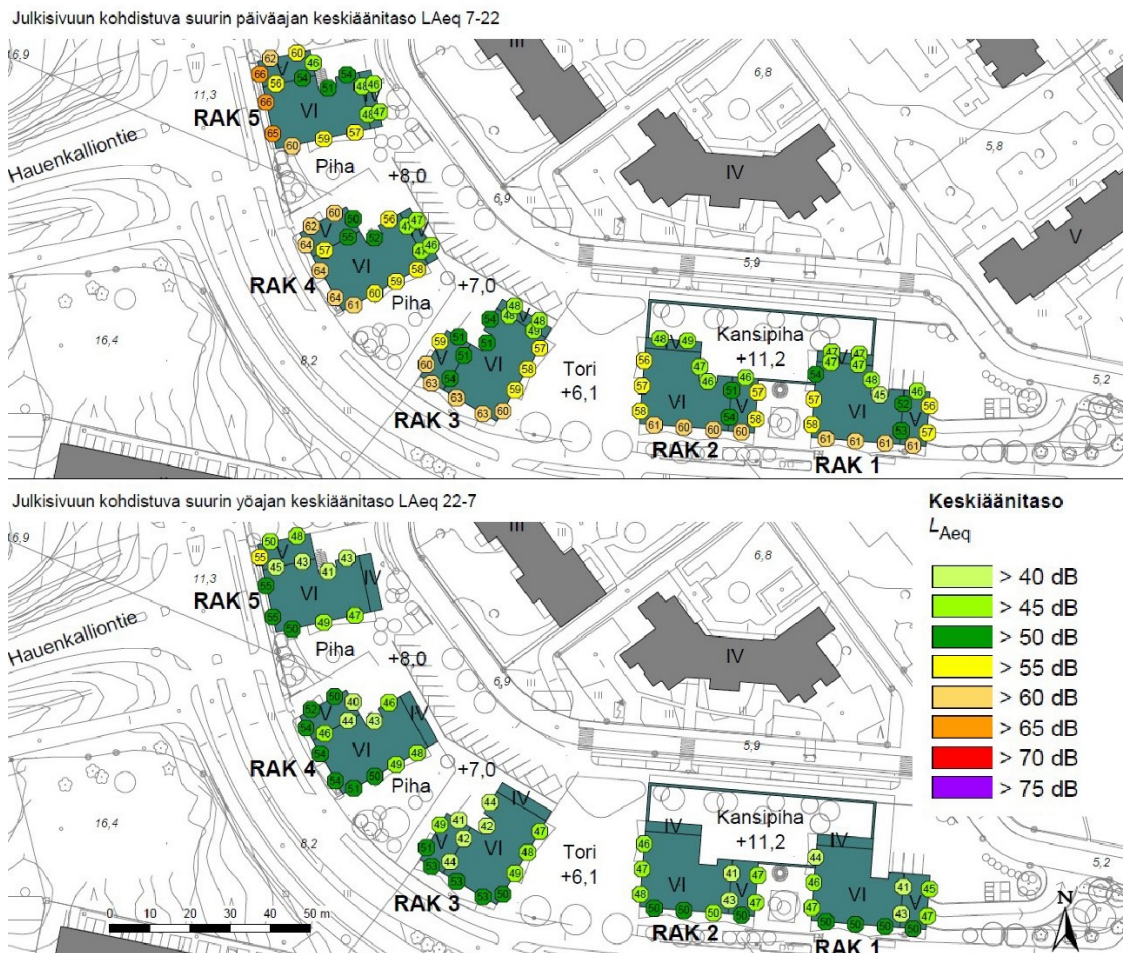


#### 4.7 Suojelukohteet

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 ohjearvot 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 *emåhauki* tuo vaihtelua hauki-nimistöön. *Emåhauki*, *ukkohauki* ja *gammelgådda* 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 6-kerroksisia asuinrakennuksia IV-konehuoneineen. Uudisrakennukset sijoittuvat kuitenkin 18–42 metrin etäisyydelle kaava-alueen pohjois-itä-akselilla olevista asuinrakennuksista. Lisäksi korttelirakenne on muuri- maisten lamellitalojen sijaan viidestä pistetalosta koostuva kokonaisuus, jonka myötä auringonvalo osuu olemassa oleviin rakennuksiin uudisrakennusten välistä eri kellon-aikoina ja vuodenaikoina.

Näkymät asunnoista muuttuvat. Nykyisin näkymät ylemmissä kerroksissa jatkuvat Haukilahdenkadun toiselle puolelle matalien rakennusten yli. Muutoksen myötä näkymiä on edelleen Haukilahdenkadun yli, mutta näkymät ovat rajatumpia.

### **5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan**

Kaava-alue on maaperältään vaihtelevaa. Kaava-alueen pohjoisosassa on moreeni- maata ja keskivaiheilla 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 imeytetään. Hulevesien määrällisestä viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksen. 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, joka mahdollistaa palveluiden käytön jalan tai pyörällä.

### **5.3.2 Energiaratkaisut**

Rakennukset tulee suunnitella energiatehokkaiksi. Energiaratkaisuisissa 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 kaikki kattopinnat tulee hyödyntää viherkattoisina tai aurinkoenergian keräämiseen. Tutkimusten mukaan aurinkopaneeleita on nykyään mahdollista sijoittaa myös viherkatoille (Espoon viherkattovisio, 2020). Viherkatot vähentävät rakennuksen lämmitys- ja viilennystarvetta ja aurinkopaneelien avulla vähennetään fossiilisten polttoaineiden käyttöä.

### **5.3.3 Rakennusten elinkaari**

Uudisrakennusten elinkaari on huomioitu muuntojoustavuudella. Maantasokerrosten kerroskorkeus tulee olla vähintään 3,8 metriä, mikä mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön. Tiloja voidaan käyttää niin asuntoina, yhteistiloina, työskentelytiloina kuin liiketiloina. Muuntojoustavuus mahdollistaa erilaisten toimijoiden sijoittumisen Haukilahden keskustaan. Myös ylempien kerrosten asuinkerrokset on suunniteltava siten, että asuntoja on mahdollista yhdistellä.

### **5.3.4 Rakennusten purkaminen**

Olemassa olevien rakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen on lähtökohtaisesti ilmastovaikutuksiltaan huonompi ratkaisu. 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 Länsiviitaan 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 lasketaan purkujätteen kierrättämisellä. Rakennusten purkujäte kierrätetään mahdollisimman korkealla hyötysuhteella. Esimerkiksi betoni-jätteen 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. 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 su-lamisvesiä. 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 2000 k-m<sup>2</sup>. Toimistoja, varastoja sekä kuntoilua on noin 3000 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa liiketilaa on osoitettu vähintään 1240 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa noin 300 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoi-keutena. Palveluiden näkökulmasta suurin muutos tulee olemaan päivittäistavarakaupan palvelutasossa, kun S-market korvautuu pienemmällä päivittäistavarakaupalla. Kaavaehdotuksen korttelisuunnitelmassa maantasoon on esitetty päivittäistavarakaupan lisäksi kahdeksan erikokoista liiketilaa, jotka 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 210 asukkaalla. Asukasmäärän kasvaessa Haukilahden virkistysalueiden käyttö lisääntyy.

##### **5.5.3 Varhaiskasvatus- ja peruskoulutus**

Nykyiset varhaiskasvatuksen toimipisteet pystyvät todennäköisesti vastamaan kasvuun, joka on noin yhden päiväkotiryhmän verran. Läheisyyteen on viime vuonna valmistunut uusi yksityinen päiväkotitoimipaikka 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 on n. 300 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Pääosa asuinrakennusten liikenteestä kuormittaa vain Ukkohauentien itäosaa, koska asukkaiden autopaikat sijoittuvat pysäköintilaitokseen.

Pääosa Ukkohauentien liikenteestä aiheutuu liiketilojen asiakkaiden käynneistä nykytilanteessa mutta myös suunnitelmien toteutuessa tulevaisuudessa. Asiakkaiden autopaikat siirtyvät suunnitelman myötä kadulta kortteliin 14085 sijoittuvalle uudelle pysäköintialueelle. Tämä vähentää katualueella tapahtuvaa pysäköintiä ja peruutuksia ajoradalle.

Ukkohauentien uudet liikennejärjestelyt on esitetty asemakaavan katukarttaliitteessä, joka on laadittu kunnallisteknisen yleissuunnitelman pohjalta. Lopullinen kunnallistekninen yleissuunnitelma valmistuu keväällä 2024. 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 Ukkohauentietä kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisesti. Kunnossapidettävät katualueet kasvavat jonkin verran. Ukkohauentien ja Hauenkallion välille on suunniteltu uusi jalankulku- ja pyörätie, joka on katualuetta.

Ukkohauentien 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 6-kerroksisella asuinrakennuksella, joiden maantasoon tulee liiketiloja, jotka keskittyvät aukion ympäristöön. Nykyisen ostoskeskuksen alue ei ole enää jatkossa pelkkä liikekeskus, vaan sekoittunut kaupunginosan lähikeskus.

Haukilahdenkatu muuttuu avoimemmaksi ja kutsuvammaksi kaduksi, kun maantasokerroksen liike- ja yhteistilat avautuvat Haukilahdenkadun suuntaan. Nykyinen 60-luvulla rakennettu Haukilahden ostari sijaitsee katuun nähden selvästi alempana eikä ole siihen enää samalla tavalla yhteydessä. Rakennuksen alkuperäinen

lähestymissuunta on vaihtunut Haukilahdenkadulta Ukkohautien 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 Länsiviita on pääosin umpinainen ja takapihamainen Haukilahdenkadun suuntaan. Ainoastaan puolikaaren muotoiselle aukiolle avautuu liiketiloja.

Ukkohautien uusien liikennejärjestelyiden myötä kadusta tulee tonttikadun sijaan kokoojkatu, jonka laidassa on jalkakäytävä. Katualueesta tulee jäsennellympi ja keskustamaisempi.

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 tyypillisuus, 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 Omenaankadulle, 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. Rakentaminen aloitetaan itäpäästä. Viimeisenä rakennetaan Haukilahden ostoskeskuksen tilalle rakennettava asuinkerrostalo.

### **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.

### **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. Tämän yhteydessä lautakunnalle esiteltiin viitesuunnitelma, jossa rakennusten kerrosten lukumäärä vaihteli 5 ja 8 kerroksen välillä. Korkein rakennusmassa sijoittuu kokonaisuuden keskivaiheille torin viereen. Viitesuunnitelman yhteenlaskettu rakennusoikeus oli vajaa 12 900 k-m<sup>2</sup>, josta noin 1900 k-m<sup>2</sup> oli varattu liiketiloille.



Asemapiirros suunnitelmasta, joka esiteltiin lautakunnalle 19.1.2022 lähtökohtien ja tavoitteiden käsittelyn yhteydessä. Kuva: Arkkitehdit NRT



Näkymäkuva suunnitelmasta Ukkohauentien 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 vietin nähtäville osana osallistumis- ja arviointisuunnitelman

valmisteluaineistoa. Suunnitelmassa rakennusmassat olivat muuttuneet L-malliseksi rakennuksiksi, joiden yhteenlaskettu kerrosala oli noin 13 000 k-m<sup>2</sup>, josta liiketiloille oli varattu vajaa 1900 k-m<sup>2</sup>.



Asemapiirros osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistosta. 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 koko Suur-Tapiolan aluetta koskeva alueellinen asukastilaisuus järjestettiin 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. Verkkokyselyyn vastaukset vastasivat sisällöltään mielipiteiden aiheita.

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

koillispuolella olevien rakennusten suuntaan. Tämän lisäksi aukiota on levennetty sekä jalankulkuympäristöä on parannettu senioritalon edessä lisäämällä jalkakäytävä Ukkohautien molemmin puolin.

Rakennusoikeuden määrä on laskenut OAS-vaiheesta reilut 1300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden vähentäminen asuinkerrosalan osalta on edellyttänyt myös liiketilan kerrosalan vähentämistä. Kaavassa sallitaan kuitenkin muuntojoustavien tilojen muuttaminen liiketiloiksi, mikäli liiketilojen kysyntä on esitettyä suurempaa. Kaupallisen selvityksen mukaan liiketilan määrän tarve alueella arvioidaan olevan 1200-1800 k-m<sup>2</sup>.



Pelkistetty kuva kaavaehdotuksen asemapiirroksesta, jossa esitetty punaisin katkoviivoin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olleen viitesuunnitelman rakennukset. Alkuperäinen kuva Arkkitehdit NRT, muokkaus Espoon kaupunki.

## 7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### 7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

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

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

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

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

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

### 7.4 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     |
| 23.1.2023 - 21.2.2023 |      | Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) |

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Hanna Kiema*

Hanna Kiema

Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja