

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024

Haukilahden keskusta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 230970, 14. kaupunginosa Haukilahti (Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiema Hanna
Koivula Olli
Tuominen Annika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Haukilahden keskustan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 230970

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 17.1.2024 päivätyn ja 27.11.2024 muutetun Haukilahden keskusta – Gäddvik centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7481, 14. kaupunginosassa (Haukilahti), alue 230970,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 11 000 euroa sekä 1/2 kuulutuskustannuksista, 1 000 euroa, eli yhteensä 12 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

Selostus

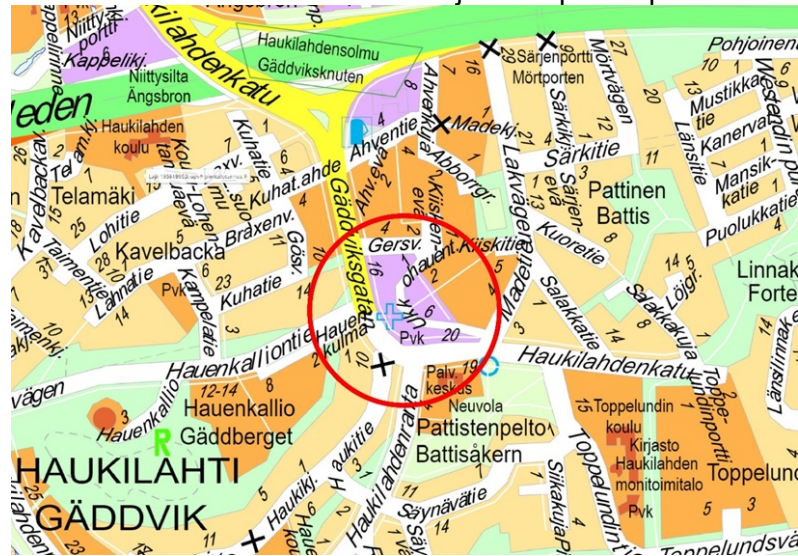
Asemakaavan muutoksella osoitetaan uutta asuinrakentamista Haukilahden keskustaan. Alueen peruspalvelut turvataan osoittamalla keskustaan riittävästi rakennusoikeutta liiketiloille. Olemassa olevat rakennukset puretaan. Alueen jalankulkuympäristöä parannetaan ja kasvillisuuden määrää lisätään. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa noin 6 185 k-m².

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 19.1.2023 asemakaavan muutoksen tavoitteet ja lähtökohdat. Tavoitteissa linjattiin alueen kaupunkirakenteelliset, kaupunkikuvalliset ja liikenteelliset tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävälle 17.1.2024 lisäyksin. Nähtävilläolon aikana tuli selvittää mahdollisuutta toteuttaa seuraavat asiat:

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Haukilahden keskusta – Gäddvik centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7481, käsittää kortteihin 14082 ja osan korttelia 14081 sekä katu- ja liikennealueet, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230970

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen kiinteistönomistajat Kiinteistö Oy Haukilahden kauppakeskus ja Kiinteistö Oy Haukilahden Ostoskeskus 13.6.2019 kirjattulla hakemuksella.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 9.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.1.-21.2.2023.

Mielipiteitä saapui yhteensä 76 kappaletta. Osoitetietojen perusteella mielipiteitä jätettiin niin naapuritaloista kuin laajemmin koko Haukilahden alueeltakin sekä muutamia myös Westendin puolelta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin myös HSY:n ja Carunan lausunnot sekä kaupunginmuseon kannanotto. Nähtävillä olon aikana osallisilla oli mahdollista jättää palautetta Haukilahden keskustan kehittämisestä myös verkkokyselyn avulla. Verkkokyselyn kautta saatiin 173 vastausta. Mielipiteissä ja asukastilaisuudessa huolenaiheiksi nousivat suunniteltujen rakennusten liian suuri mittakaava, Haukilahden kylämaisyyden ja ominaispiirteiden tuhoutuminen, palveluiden heikentyminen,

Ukkohautien liikenneturvallisuus ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostarin purkaminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus Haukilahden palvelukeskuksessa 6.2.2023.

Alueen nykytila

Kaava-alue sijoittuu Haukilahden kaupunginosaan Haukilahdenkadun ja Ukkohautien väliin. Kaava-alueen pohjois- ja koillispuolelle sijoittuvat pääosin Haukilahden kerrostaloalueet ja eteläpuolelle maakunnallisesti arvokas Haukilahden 1960-luvun asuinalue.

Kaava-alueella on kaksi liikerakennusta, jotka on rakennettu 1960- ja 1990-luvuilla. Ostos- ja kauppakeskusrakennukset myötäilevät Haukilahdenkadun kaarta. Yksikerroksinen Haukilahden ostoskeskus on valmistunut vuonna 1962 ja kaksikerroksinen kauppakeskus Länsiviitta vuonna 1990. Kauppakeskus Länsiviitan eteläpuolella on puoliympyrän muotoinen torialue, jonka läpi voi kulkea Haukilahdenkadun ja Ukkohautien välillä. Pysäköinti sijoittuu kaava-alueen pysäköintialueille pohjoisosassa, Ukkohautien varteen sekä kauppakeskus Länsiviitan alle pysäköintilaitokseen.

Ostoskeskukseen ja kauppakeskukseen sijoittuu monipuolisesti erilaista liiketoimintaa; ravintolapalveluita, päivittäistavarakauppa, kauneudenhoidon ja hyvinvoinnin palveluita, terveys- ja liikuntapalveluita sekä toimistoja. Osa liike- ja toimistotiloista on tyhjillään.

Molemmat kiinteistöt ovat peruskorjauksen tarpeessa, eikä rakennuksiin ole tehty suuria remontteja. Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella 60-luvun ostoskeskuksen käyttö pitkällä aikavälillä vaatii rakenteiden, julkisivujen ja vesikaton uusimista, mikä käytännössä tarkoittaisi ostoskeskuksen uudelleen rakentamista. 1990-luvun kauppakeskus taas vaatii mittavan talotekniikkaremontin sekä tilojen uudelleen järjestelyn. Nykyiset tilat eivät vastaa rakennuksessa toimivien yrittäjien tarpeisiin eikä ylemmän kerroksen toimitiloille ole alueella riittävästi kysyntää.

Rakennuksilla on kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Molemmat rakennukset ovat Haukilahden kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttaneen Jaakko Laapotin suunnittelemlia.

Kauppakeskus Länsiviitan omistaa Kiinteistö Oy Haukilahden kauppakeskus ja 60-luvun liikekeskuksen Kiinteistö Oy Haukilahden ostoskeskus. Kauppakeskus Länsiviitan kainaloon sijoittuva torialue sekä ympäröivät kadut ovat kaupungin omistuksessa. Pysäköintialueet ovat Kiinteistö Oy Haukilahden ostoskeskuksen, As Oy Haukilahden seniorikodin ja Espoon kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. 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.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Haukilahden keskusta, aluenumero 230930 sekä Haukilahti, aluenumero 230961. Voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennukset on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (K). Ukkohauentien pohjoisosassa on pysäköintialuetta (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden välissä on torialuetta.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 5 000 k-m², josta vähintään 2 600 k-m² tulee käyttää myymälätiloja varten.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 19.2.-19.3.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin 61 muistutusta ja saatiin kolme lausuntoa ja yksi kannanotto. Muistutuksista 59 tuli yksityishenkilöiltä tai taloyhtiöiltä. Tämän lisäksi Haukilahden Seura jätti muistutuksen sekä adressin, jonka oli allekirjoittanut 805 henkilöä.

Muistutusten pääpaino oli sama kuin OAS-vaiheessa. Suunnitelman mittakaava on edelleen aivan liian suuri ja liiketilojen määrää ei saa vähentää nykyisestä. Suunniteltu muutos ei sovi haukilahtelaiseen kaupunkikuvaan. Rakennusten lukumäärää sekä kerrosten lukumäärää tulisi vähentää. Myös torialueen viihtyisyyteen tulisi kiinnittää erityistä huomioita. Kaavassa ja korttelisuunnitelmassa esitetty torialue on liian pieni ja varjoinen.

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

Muistutusten pääpaino oli sama kuin OAS-vaiheessa. Suunnitelman mittakaavaa pidettiin edelleen aivan liian suurena eikä liiketilojen määrää saa vähentää nykyisestä. Suunniteltua muutosta ei pidetty sopivana haukilahtelaiseen kaupunkikuvaan, vaan rakennusten lukumäärää sekä kerrosten lukumäärää tulisi vähentää. Myös torialueen viihtyisyyteen tulisi kiinnittää erityistä huomioita. Kaavassa ja korttelisuunnitelmassa esitettyä torialuetta pidettiin liian pienenä ja varjoisena. Pysäköinnin määrä oli osallisista joko liian vähäinen tai sitä oli liikaa. Ukkohauentien liikenneturvallisuus huoletti varsinkin As OY Origon pysäköintihallin eteen esitetyn jalkakäytävän osalta.

Kaavaehdotusta on päivitetty nähtävilläolon jälkeen. Kaava-alueen reunimmaisimmista rakennuksista on poistettu kerros ja rakentaminen on keskitetty torin ympäristöön. Rakennusoikeus on vähentynyt nähtävilläolon jälkeen 515 kerrosneliometriä. Ukkohauentien liikennetarkkaisu on päivitetty. Pysäköinnin LPA- ja LP-alueet on palautettu takaisin korttelin

14081 reunaan ja jalkakäytävä on siirretty turvallisempaan paikkaan pysäköintialueiden eteläpuolelle ajoradan taakse. Kaava-alue on laajennettu Haukilahdenkadun katualueelle, jotta ajantasa-asemakaavasta saadaan poistettua tarpeeton alikulkua koskeva määräys. Lisäksi Haukitien ja Haukilahdenkadun risteykseen on lisätty liittymäkielto. Haukitien nykyiset liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Kaava-alueelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), autopaikkojen korttelialue (LPA), yleinen pysäköintialue (LP) sekä torialuetta. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kokonaiskerrosala on 11 150 k-m², josta vähintään 1 240 k-m² tulee käyttää liiketiloihin. Ukkohauentien katualue linjataan uudelleen jalankulkuympäristön parantamiseksi. Ukkohauentien ja Haukilahdenkadun välille osoitetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Emähauenpolku.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle sijoittuu viisi enintään kuusikerroksista asuinkerrostaloa, joiden kivijaloissa on liiketilaa. Korttelialueen laidoilla olevat rakennukset ovat enintään viisikerroksisia. Rakennukset porrastuvat kahteen suuntaan kolme-, neljä- ja viisikerroksisiksi. Rakennusten katoille saa sijoittaa lisäksi ilmanvaihtokonehuoneet, jotka tulee rakentaa pääosin sisäänvedettyinä. Rakennusten väliin sijoittuville piha-alueille on osoitettu puilla ja pensaille istutettavat alueet. Pihan maanvaraisille osille tulee istuttaa kookkaaksi kasvavia puita. Liiketilojen asiakaspysäköinti sijoittuu Ukkohauentien varressa olevalle pysäköintialueelle (p/h) ja uudisrakennusten asukaspysäköinti korttelin 14082 alle pysäköintihalliin.

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuva autopaikkojen korttelialue (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 Ukkohauentien rakentamista varten. Osa tontin 3 omistamista autopaikoista siirtyy lähemmäksi Haukilahdenkatua.

Vieraspysäköintiä varten on Ukkohauentiellä yleisiä kadunvarsipaikkoja. Kadun eteläosaan on suunniteltu 15 autopaikkaa. Lisäksi yleisiä autopaikkoja on lisää Ukkohauentien pohjoispäässä sekä Kiiskitiellä kaava-alueen pohjoispuolella.

Liiketilat sijoittuvat pääosin Haukilahdenaukion ympärille asuinrakennusten katutasoon. Päivittäistavarakauppa rakennetaan kahden itäisimmän asuinrakennuksen jalustaksi. Päivittäistavarakaupan kattoa käytetään asuinrakennusten oleskelu- ja leikkialueena. Rakennusten itäpuolelle, Madetien ja Ukkohauentien risteuksen läheisyydessä on päivittäistavarakaupan huoltopiha, kahden itäisimmän asuinrakennuksen jätehuolto sekä ajoyhteys koko korttelin asukkaita palvelevaan pysäköintihalliin.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavan laatimista varten on laadittu seuraavat selvitykset:

- Kunnallistekninen yleissuunnitelma
- Arvolausunnot olemassa olevista rakennuksista
- Kaupallinen selvitys
- Rakennushistoriaselvitykset olemassa olevista rakennuksista
- Liikennemeluselvitys
- Korjausvelka-arvio kauppakeskus Länsiviitasta
- Haukilahden ostoskeskuksen korjattavuuden arviointi
- Haukilahden ostoskeskuksen kuntokatselmusraportti

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 20.2.2023 asemakaavan tai asemakaavan muutoksen kustannuksista 50 % ja kuulutuskustannuksista 1/2.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 50 % 11 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/2 1000 euroa, yhteensä 12 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 4

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Haukilahden keskustan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 230970,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Haukilahden keskusta - Gäddvik centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 74817481, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230970

asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaavaehdotus palautettaneen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein: 1) Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoitteita kehittämällä etsitään keskustamaisuutta nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asuntorakentamisen sijasta 2) Uusi toriaukio suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi keskipisteeksi 3) Liiketilojen neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi”

Järvinen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Korkein kerrosluku rakennuksissa 3-5 madalletaan neljäksi kerrokseksi.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta, ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan palautusehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen palautusehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Järvisen palautusehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Asian käsittelyn jatkuessa puheenjohtaja Järvisen kannattama teki seuraavan lisäehdotuksen uudesta päätöskohdasta: ”Lautakunta päättää järjestää asiasta informaatio- ja keskustelutilaisuuden, jonka puheenjohtajaksi valitaan...”.

Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Muutetaan kaavamääräyksiä siten, että asukkaiden pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1/asunto.”

Nevanlinna Kivekkään kannattama teki seuraavan lisäehdotuksen: ”Nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta toteuttaa seuraavat asiat: 1) Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoitteita kehitetään ja etsitään keskustamaisuutta nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asuntorakentamisen sijasta 2) Uusi toriaukio suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi keskipisteeksi 3) Liiketilojen neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, että voidaanko Nevanlinnan lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen.

Lisäksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäysehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Hannu Järvisen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin äänestysten jälkeen seuraavasti:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Haukilahden keskustan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 230970,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Haukilahden keskusta - Gäddvik centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 74817481, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230970,

3
asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Hannu Järvisen,

5
nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta toteuttaa seuraavat asiat:
1) Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoitteua kehitetään ja etsitään keskustamaisuutta nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asuntorakentamisen sijasta 2) Uusi toriaukio suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi keskipisteeksi 3) Liiketilojen neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.01.2022 § 4

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Haukilahden keskustan asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1
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.

Alueen keskelle kehitetään läpikuljettava toriaukio, jonka ympärille liiketilat keskitetään jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudiskorttelista muodostetaan kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen, kaupunkimaisemassa ja katunäkymien päätteessä istuva kokonaisuus. Näkymiä avataan myös rakennusten lomitse korttelin läpi. Rakentaminen sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin.

Kaupunkikuvallisena kohokohtana kehitetään toriaukiota ja sen ympäristöä. Alueelle toteutetaan laadukasta keskustamaista miljööttä, jossa jalankulkutasoon avautuvat liiketilat elävöittävät kaupunkikuvaa.

Kortteliin muodostetaan vehreitä pihoja rakennusten lomaan ja kattopihalle. Piha-alueet toteutetaan kansipihojen ohessa osittain maavaraisina ja luodaan edellytykset istutuksille, jotka parantavat myös katumiljöötä.

1.3

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.

2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavan lisäyksen: "Lisätään kaupunkikuvallisissa tavoitteissa olevan virkkeen loppuun: Rakentaminen sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin "ja otetaan huomioon myös lähiympäristö".

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "lisäys 1.1 loppuun Liiketilojen määrä säilytetään vähintään nykyisenä".

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Lisätään kohtaan 1.1 seuraava lause: Ostoskeskuksen vanhimman osan säilyttäminen toiminnallisen kokonaisuuden osana tutkitaan".

Vehmanen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kerroslukua madalletaan tai massoittelemuutetaan kuitenkin siten, että keskuskorttelista muodostuu hieman ympäröivää aluttu korkeampi."

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että puheenjohtaja oli tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Nevanlinna oli tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan lisäysehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 5 sekä 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hylänneen Nevanlinnan lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Vehmanen oli tehnyt kannatetun muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi muutosehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Haukilahden keskustan asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

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 keskuskorttelista muodostuu hieman ympäröivää alutta korkeampi.

Alueen keskelle kehitetään läpikuljettava toriaukio, jonka ympärille liiketilat keskitetään jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille.

Liiketilojen määrä säilytetään vähintään nykyisenä.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudiskorttelista muodostetaan kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen, kaupunkimaisemassa ja katunäkymien päätteessä 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 miljööttä, jossa jalankulkutasoon 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.

1.3

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.

2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

Liitteet

- 1 230970 Haukilahden keskusta muistutusten yhteenveto ja vastineet

2 230970 Haukilahden keskusta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 230970 Haukilahden keskusta kaavakartta
- 230970 Haukilahden keskusta kaavamääräykset
- 230970 Haukilahden keskusta ajantasa
- 230970 Haukilahden keskusta havainnekuva
- 230970 Haukilahden keskusta kaavaselostus
- 230970 Haukilahden keskusta selostuksen liitteet