

Asianumero  
5108/10.02.03/2020  
edellinen 3129/2019  
edellinen 4462/2014  
Aluenumero  
131609

## Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Karakallion keskusta

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 14.8.2015 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 7.9. – 6.10.2015.

Kirjallisia vastineita ei ole pyydetty.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Jenni Mikkola, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Minna-Maija Sillanpää, maisemasuunnittelu, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kati Kinnunen, liikennesuunnittelu, etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä mielipiteistä

Vastineraportissa on huomioitu ne mielipiteet, jotka saapuivat kirjaamoon nähtävilläolon aikana 7.9.–6.10.2015. Mielipiteissä kommentoitiin jonkin verran osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleita kolmea erilaista suunnitelmaluonnosta. Kaa-vaehdotusta ei ole laadittu minkään nähtävillä olleen vaihtoehdon pohjalta, vaan suunnitelman massoittelu ja tehokkuus ovat muuttuneet merkittävästi luonnosvaiheesta. Saapuneista mielipiteistä on kuitenkin pyritty huomioimaan niitä yleisiä toivomuksia, joita mielipiteiden jättäjillä on Karakallion keskustan kehittämisen suhteen ollut.

Mielipiteiden antajia pohditutti yleisesti Karakallioon sopiva täydennysrakentaminen. Tämä voi johtua siitä, että keskustan asemakaavamuutoksen kanssa samanaikaisesti kaupunki laati Karakallioon täydennysrakentamisvisiota, jonka kehittämisessä myös asukkaat olivat mukana.

## Rakennusten kerrosluku ja kaupunkikuva

- Keskustan yleisilme tulee säilyttää ja rakennusten maksimikorkeus viisi kerrosta.
- Ylikorkean/poikkeavan rakentamisen mahdollisesti aiheuttamat heijaste- ym. riskit lentoturvallisuudelle on erikseen tarkistettava.
- Asuinrakennusten pitää olla 8-kerroksisia.
- Kotkatien koillispäähän suunniteltu lisärakentamisen alue pitää poistaa suunnitelmista.
- Kahdeksankerroksiset rakennukset ovat liian korkeita Karakallion keskukseen. Ne heikentävät kaupunkikuvaa eivätkä ole harmoniassa 4-5 -kerroksisten rakennusten kanssa. Lisäksi ne viilentävät torialuetta. Suohaukantien alkupään asukkailta häviäisi auringonlaskun jälkeinen päivänkajo kokonaan. Ehdotan, että ostoskeskuksen paikalle rakennetaan enintään 5-kerroksisia rakennuksia. 8-kerroksinen rakennus sopii maksimissaan enintään korttelin keskelle. Kerroslukujen pitäisi laskea portaittain.
- Tuleeko uusien rakennusten pihasta yleinen läpikulkupaikka, kun sen näkyy olevan niin monesta kohtaa avoin?
- Asuntojen sijoittaminen Karakalliontien varrelle heikentää näiden asuntojen viihtyvyyttä liikenteen melu- ja pölyhaittojen johdosta.
- Tulisi pyrkiä siihen, että nykyinen kellotorni voitaisiin säilyttää alueen historiallisena maamerkinä.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen suunnittelua on jatkettu kaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja saadut mielipiteet huomioiden. Kaavaehdotuksen pohjana oleva viitesuunnitelma ei kuitenkaan suoraan pohjaudu mihinkään nähtävillä olleista luonnossuunnitelmista. Kerrosalatavoitteita on laskettu ja pysäköintiratkaisua on muutettu autokannen korvautuessa kortteliin sijoitettavalla pysäköintitalolla. Samalla keskustan kävelyreittejä ja yhteyksiä sekä palveluiden sijaintia korttelissa on harkittu uudelleen siten, että tavoitteiden mukaisesti Karakallion tori on aiempia suunnitelmia tärkeämmässä osassa keskustan suunnittelussa.

Kaavamuutosalueen rakennusten korkeutta on sommiteltu siten, että korkeimmat rakennukset (VIII) sijaitsevat korttelin länsipäässä, jossa lähimmät naapurirakennukset ovat kerrosluvuiltaan V-VI. Rakennusten kerrosluku laskee Karakallion tien varrella kuuteen (VI) ja edelleen torin laidalle neljään (IV). Päivittäistavarakauppa sijaitsee lähimpänä rajanaapurina olevaa asuinrakennusta, ja sen kerrosluku on yksi (I), jolloin se ei varjosta merkittävästi Kotkatie 9 piha-alueita. Varjoisuutta on tutkittu suunnittelun aikana 3D-mallintamalla.

Keskustan yleisilme on haluttu säilyttää avoimena huolimatta kadunvartta tiivistävästä rakentamisesta. Avoimuutta on tuotu jättämällä rakennusalat hieman irti toisistaan, jolloin ne eivät muodosta yhtenäistä muuria. Korttelialueelle on myös osoitettu istutettavaksi tarkoitettuja piha-alueita vehreyden turvaamiseksi. Maanvarainen sisäpiha sallii monipuolisen pihasuunnittelun erilaisine kasvilajeineen. Pihan tarkempi suunnittelu tehdään rakennuslupavaiheessa, jolloin myös istutusten paikat tarkentuvat.

Kahdeksankerroksiset rakennukset Karakalliossa eivät muodosta riskejä lentoliikenteelle.

## Varjoisuus

-Tori yhteisöllisyyttä edistävänä paikkana ei saisi olla varjoinen ja viileä, jollaiseksi se 8-kerroksisten talojen varjossa jo alkuiltapäivästä muodostuu.

-Korkeiden rakennusten varjot vaikuttavat epäedullisesti Karakallion torin istutuksiin ja torin eteläpuolella olevan metsikön kasvistoon sekä Suohaukantie 2:n ja 4:n puutarhakaasveihin.

-Koko torin länsireunan pituinen 8-kerroksinen rakennus varjostaa todella ikävästi Karakallion toria jo alkuiltapäivästä ja Suohaukantie 2:n pihaa. Erittäin huonoa.

Vastine:

Rakennusten sijoittelua ja kerroslukuja on muutettu merkittävästi luonnosvaiheesta. Kaavamuutosalueen rakennuksia on mallinnettu 3D-mallin avulla. Niiden ympäristönsä tuottamista varjoista on laadittu erillinen varjoisuustutkielma, joka löytyy myös osana korttelisuunnitelmaa.

Varjoisuustutkielman mukaan suurin varjoisuushaitta aiheutuu kaavamuutosalueen korttelin sisäpihalle. Varjoisuutta on pyritty vähentämään jättämällä rakennusten

väleihin tilaa. Kolmikerroksinen pysäköintitalo varjostaa Kotkapolkua. Karakallion torin pohjoisosa pysyy auringossa koko päivän.

## Liikenne ja reitit

-Karakalliossa on paljon ikääntynyttä väestöä. Esteettömyys on ehdottomasti huomioitava.

-Karamellikuja on varsinaisesti tarkoitettu huoltoajoneuvoille. As Oy Espoon Karanpuiston (Kotkatie 9) Karakallion torin puoleiselle piha-alueelle tulee säilyttää ajoyhteys torilta pelastus/huoltoajoa varten.

- Kotkatien ja Karakalliontien liittymä on saatava joustavaksi esim. kiertoliittymän avulla.

-Miten turvataan piha-alueemme As Oy Espoon Karanpuisto yksityisyys. Tänä päivänä sitä käytetään jo varsin yleisesti.

-vilkkaimmat reitit alueella ovat ostoskeskuksen viereiseltä bussipysäkiltä päivittäistavarakauppaan ja sieltä kotiin. Karakalliontien varsi on yleisin kävelyreitti useimpiin suuntiin kaupasta.

-Lisärakentaminen lisää merkittävästi asukas- ja liiketilaliikenteestä aiheutuvia meluja ja pölyhaittoja. Raskas liikenne kilisyyttää astioita kaapissa Suohaukan-tiellä.

-Kadunvarsipysäköinti Karakalliontien varressa aiheuttaa melua ja pölyä lähiseudun asukkaille.

Vastine:

Kaavamuutosalue rajautuu Karakalliontien, Kotkatien, Kotkapolun ja Karakalliontorin väliselle alueelle. Kaavamuutoksella ei vaikuteta naapurikiinteistöjen ajoyhteyksiin. Karamellikuja on voimassa olevan asemakaavan mukaan torialuetta, eikä siihen ehdoteta tässä asemakaavamuutoksessa muutoksia.

Kaavamuutoksessa huomioidaan kulkureittien esteettömyys. Tavoitteena on luoda sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn reitit. Karakalliontien jalankulku- ja pyörätien merkitys alueella liikuttaessa on tunnustettu. Karakalliontien yhteyden lisäksi Karatalon ja torin yhdistävä Kotkapolun jalankulku- ja pyörätieyhteys ehdotetaan kaavamuutoksessa parannettavaksi, jotta se palvelisi käyttäjiä nykyistä paremmin.

Katualueiden järjestelyitä, kuten pysäköintipaikkojen sijaintia tai katualueen istutuksia, ei ohjata asemakaavan merkinnöin. Kotkatien katualuetta on levennetty kolmella metrillä, jotta leveys mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin. Myös Karakalliontielle on mahdollista sijoittaa joitakin kadunvarsipaikkoja huomioiden joukkoliikenteen toimintaedellytykset. Kadunvarsipysäköinnillä voidaan tarjota asiointi- ja vierailuliikenteen pysäköintipaikkoja tiivistyvässä kaupungissa. Katualueen tarkemmasta suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa Espoon Kaupunkitekniikan keskus.

Suunnittelun yhteydessä on laadittu liikenteen toimivuustarkastelu (A-insinöörit 2020), jonka perusteella nykyinen liittymäjärjestely Karakalliontien ja Kotkatien risteyksessä kestää liikennemäärien huomattavan kasvun ilman liikenteen merkittävää jonoutumista tai viivettä.

Liikenteen lisääntyminen lisää jonkin verran myös liikenteen aiheuttamia haittoja. Asemakaavan muutos ei kuitenkaan lisää raskaan liikenteen määrää Karakalliontiellä. Asemakaavaehdotuksesta on laadittu meluselvitys (A-insinöörit, 2020), jonka mukaan Karakalliontien liikenteen aiheuttama melu asettaa ääneneristävyysvaatimuksia osalle uusista rakennuksista.

## Rakentamisaikaiset haitat

-Rakentamisen aikataulun sitominen kysyntään/tarjontaan aiheuttaa keskuksen alueelle pitkäaikaisen haitan

Vastine:

Kaavamuutosalueen rakentamisesta ja sen vaiheistuksesta päättää hankkeeseen ryhtyvä. Hakijan tavoitteena on vaiheistaa rakentaminen siten, että keskustan palveluiden saatavuus säilyy rakentamisen aikana.

## Viheralueet ja hulevedet

-Viheralueet tulee ehdottomasti säilyttää.

-Yhdessä suunnitelmavaihtoehdoista oli runsaasti puita Karakalliontien ja Kotkatien risteyksessä ja Karakalliontien varressa. Se näyttää hyvältä.

- Karakalliontien ja Suohaukantien rajaama metsikkö muuttuu lammeksi rankkasaiteella.

Vastine:

Asemakaavan muutoksessa ei ole mukana viheralueiksi osoitettuja alueita, eikä niitä kaavalla myöskään laadita. Olemassa oleviin, kaava-alueiden ulkopuolisiin viheralueisiin ei tule kaavan myötä muutoksia.

Katualueiden järjestelyitä, kuten pysäköintipaikkojen sijaintia tai katualueen istutuksia, ei ohjata asemakaavan merkinnöin. Karakalliontien katualueen leveys kuitenkin mahdollistaa katualueelle tehtävät istutukset. Katualueiden tarkemmasta toteutuksesta päätetään katusuunnitelmissa, jotka laatii Espoon Kaupunkitekniikan keskus. Mieli-pide on annettu heille tiedoksi.

Kaava-alueella syntyvien hulevesien ohjeiden mukaisesta viivytyksestä on määrätty kaavassa. Kaava ei määrää hulevesien käsittelystä kaava-alueen ulkopuolella.

## Palvelut

-Karakallion peruspalvelutaso tulee säilyttää (kauppa, apteekki, r-kioski, ravintola).

-Karakallion torin ja Monitoimitalon välinen jalankulkukeskusta on kaunis tavoite, joka edellyttää, että monitoimitalon harrastus- ja ohjelmatarjontaa pitäisi nykyisestä huomattavasti lisätä ja laajentaa. Monitoimitalo on pieni ja tapahtumia vähänlaisesti.

-Yhdessä suunnitelmavaihtoehtoista liike- ja toimistotilat painottuvat yhtenäisemmin torin varrelle ja länsipuolelle eivätkä sijaitse hajallaan joka puolella korttelia, se on hyvä.

Vastine:

Lähipalveluiden turvaaminen on asemakaavan muutoksen tärkeimpiä tavoitteita. Kaavamuutosalueen rakentaminen on asemakaavassa osoitettu merkinnällä AL-1, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka mahdollistaa kortteliin monipuolista rakentamista. Kaavamääräyksen mukaan liiketiloja tulee rakentaa vähintään 1 100 kerrosneliometriä. Kaavaehdotuksen pohjana olevassa viitesuunnitelmassa liiketilat on sijoitettu torin laidalle sekä Karakalliontien varteen.

Kaavamuutos ei koske Karataloa. Karatalon palveluihin kuuluvat muun muassa lehtisali, nuorisotila sekä auditorio, jota käytetään erilaisiin esityksiin (konsertit, elokuvat, jne). Karatalon käyttäjämäärät vaihtelevat päivittäin, mutta vuositasolla kävijöitä on noin 20 000. Karatalo on siten tärkeä osa kaupunginosan julkista palvelutarjontaa. Karatalo on suljettuna syys- ja kevätkauden 2020–2021 ajan kiinteistössä tehtävien peruskorjaustöiden vuoksi. Valtuusto teki seuraavan Karataloa koskevan päätöksen 19.10.2020 kokouksessaan: ”Toiminta jatkuu ja sitä avataan erityisesti asukaskäyttöön paikallisten yhteisöjen ja yhdistysten kautta. Kaupungin omasta toiminnasta talossa päättää pääsääntöisesti sivistystoimen lautakunnat. Talossa on nyt nuorisotoiminnan ja kulttuuritoiminnan alaista toimintaa ja päätökset toiminnasta ja sen laajuudesta tehdään ko. lautakunnissa. Kiinteistön kunnosta ja toimivuudesta vastaa kaupungin Tilapalvelut. Säästö näkyy nuoriso- ja kulttuuripalvelujen budjetissa.”