

## Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Karakallion keskusta

Asemakaavan muutos

57. kaupunginosa, Karakallio

Kortteli 57007, liikenne- ja katualueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.2.2021 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7297.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 8.3. – 7.4.2021.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 5.

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavayksikkö  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Jenni Mikkola, arkkitehti, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Minna-Maija Sillanpää, maisema-arkkitehti

Kati Kinnunen, suunnitteluinsinööri, liikenne

## Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### 1.

Päivämäärä 24.3.2021  
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Suunnittelualueella olevasta ostoskeskuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo, 2015). Kaupunginmuseo ei ole ottanut hankkeeseen kantaa asemakaavan OAS-vaiheessa 2015.

Suunnittelualueella sijaitseva Karakallion ostoskeskus on Kulutusosuuskuntien keskusliiton arkkitehtiosaston suunnittelema, rakennusliike HAKA:n rakentama pääosin yksikerroksinen liikerakennus. Ostoskeskuksen ensimmäinen vaihe valmistui vuonna 1965, siinä toimi liiketilojen lisäksi alueen lämpökeskus. Lopulliseen laajuuteensa ostoskeskus valmistui 1967. Ostoskeskuksen sijainti Karakalliossa on keskeinen ja näkyvä kaupunginosaa halkovan Karakalliontien varrella. Rakennushistoriaselvityksen mukaan Karakallion ostoskeskus edustaa 60-luvun alun tyyppillistä suomalaista lähiöostoskeskusta, jonka tarkoituksena oli tuottaa paikallispalveluita tarjoten samalla viihtyisyyttä ja elämyksellisyyttä. Ostoskeskuksessa on runsaasti ikkunapintaa, ja rakennus kietoutuu katuun rajautuvan edustuspihan ympärille. Pihan ulkoasuun panostettiin huolella materiaalein ja istutuksin, ja sinne rakennettiin myös vesiallas. Vuosien varrella ostoskeskuksen sisäosia on muokattu useasti yhdistämällä liiketiloja ja muuttamalla käyttötarkoituksia toimijoiden tarpeiden mukaan. Lämpökeskus lopetti toimintansa 1985, jonka jälkeen tila muutettiin toimistoksi ja piippu sai uuden roolin mainospylonina. Pihaa on muokattu myös useita kertoja.

Kaupunginmuseo on pitänyt kaavamuutoksessa esitettyä ostoskeskuksen purkamista valitettavana, mutta katsoo, ettei rakennukseen liity sellaisia erityisen merkittäviä historiallisia tai rakennustaiteellisia arvoja, jotka olisivat suunnittelun esteenä. Kaupunginmuseo pitää OAS-vaiheen jälkeen tehtyjä tarkennuksia rakennusoikeuden määrän ja kerroskorkeuksiin ja sijoitukseen myönteisinä.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

**2.**

Päivämäärä 24.3.2021  
Lausunnon antaja Telia Finland Oyj

Teliällä ei huomautettavaa muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

**3.**

Päivämäärä 25.3.2021  
Lausunnon antaja HSL Helsingin seudun liikenne

HSL ei pidä joukkoliikenteen sujuvuuden kannalta hyvänä ratkaisuna, että Karakalliontien pohjoisreunaan, kiinteistön eteen, järjestetään henkilöautojen pysäköintiä. HSL esittää, että pysäköinti järjestetään erillisiin pysäköintilaitoksiin tai pysäköintialueisiin.

Kotkatiellä liikennöivä lähibussi 229 tuo joukkoliikennepalvelun asutuksen sisään kaava-alueen läntisessä reunassa. HSL pitää Kotkatielle esitettyä lähibussin pysäkin siirtoa perusteltuna.

Suunnittelualueen rakentuessa bussiliikenteen toimivuus Karakalliontiellä on varmistettava. Rakentamisen aikaiset järjestelyt eivät saa häiritä tiheävuorovälisen runkolinjan 200 ja muiden bussilinjojen liikennöintiä.

HSL toivoo voivansa olla mukana Karakallion keskustan kaavoituksen jatkosuunnittelussa, mikäli sillä on vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin.

Vastine:

Karakalliontien varteen osoitetut pysäköintipaikat on nähty tärkeiksi korttelin pohjakerrokseen sijoittuvien liiketilojen toimintaedellytysten vuoksi. Liiketilojen käytön suhteen kadunvarsipaikkoja tavoiteltiin suunnittelussa enemmänkin. Karakalliontien liikenteen huomioiminen ohjasi paikkojen suunnittelua määrän sijaista laatuun ja helpokäyttöisyyteen. Paikat on mitoitettu siten, että niiden käyttö on sujuvaa, eikä aiheuta merkittävää haittaa Karakalliontien liikenteelle.

Muilta osin merkintään tiedoksi.

**4.**

Päivämäärä 22.3.2021  
Lausunnon antaja Kaupunkitekniikan keskus

Jalankulku ja pyöräily: Kotkapolun pohjoisreunalla on nykyisin vain jalkakäytävä. Pyöräily kulkee ajoradalla. Kaavamuutoksessa on perusteltua mm. kadun päässä olevan

kääntöpaikan takia, että kyseinen jk levenee yhdistetyksi jalankulku- ja pyörätieksi kotkapolku -kadun länsiosassa. Olisi toivottavaa, että tällä keskustamaisella alueella ainakin Kotkapolku – katualueen kävelyn ja pyöräilyn reitin osalla yhdistetyn jk/pp:n leveys olisi jopa 4,5 m. Jk/pp – liikenne paitsi lisääntynee, niin myös keskittyy tälle reitille. Palvelutalon liittymän kohta tulee suunnitella laadukkaaksi tehden risteävä jk/pp – liikenteen reitti helposti havaittavaksi ja turvalliseksi.

Johtosiirrot: Asemakaavan toteuttaminen edellyttää alueellista kuivatusta palvelevan hulevesiviemäriin siirtoa, joka toimivuuden varmistamiseksi tulee suunnitella riittävällä tarkkuudella. Lisäksi alueella sijaitsee muita vesihuoltoverkoston osia, joiden siirto tulee suunnitella yhdessä verkoston omistajan kanssa sekä alueellista lämmönjakelua palveleva kaukolämpöjohto tulevan rakennusalan alla.

Esteettömyys: Pysäköinnin järjestämisessä tulee huomioida le-pysäköintipaikkojen (5000 x 3600 mm) osoittaminen tavalla, joka mahdollistaa pääsyn sisäänkäynneille max 20 metrin etäisyydellä. Nyt pysäköinnin järjestäminen erikseen kielletään kaavassa. Liiketilojen ja torialueen yhteyteen, välittömästi jalankulkualueen yhteyteen tulee osoittaa le-saattopaikka (8500 x 3500 mm) Ison ajoneuvon mitoituksen ohella sijainti tulee osoittaa läpiajettavaan paikkaan.

Vastine:

Kotkapolun jalankulun ja pyöräilyn kaistojen mitoitusta on tutkittu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Katualueen mitoitus mahdollistaa 4,5 metriä leveän jalankulku- ja pyörätien, joka on nyt päivitetty kaavan liitteenä olevaan katukarttaan. Reitien suunnittelussa on pyritty parantamaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä siten, että ajoneuvoliikenteen risteämiset ovat turvalliset. Kaupunkikuvallisesti on pyritty huomioimaan, että olemassa olevaa täysikasvuista puustoa pystyttäisiin säilyttämään.

Vesihuoltolinjojen siirtoa on tutkittu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Vesihuoltolinjat voidaan siirtää kulkemaan Karakalliontien ja Kotkatien katualueiden kautta.

Asuinrakennusten le-pysäköintipaikkojen etäisyydet rakennusten sisäänkäynneistä ovat noin 20-45 metriä. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat säältä suojassa olevat pysäköintipaikat on nähty käytön kannalta tarkoituksenmukaisina. Kaavamääräys pysäköinnin kieltämisestä piha-alueella on poistettu. Sen sijaan on määrätty, että autopaikat tulee pääasiallisesti sijoittaa pysäköintilaitokseen.

Saattoliikenteen le-paikka on järjestettävissä Karakalliontorin laidalla olevalle pysäköintialueelle. Myös Kotkatielle mitoitettu huoltotasku voi palvella invataksin saattopaikkana.

## 5.

Päivämäärä 31.3.2021  
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla tai pisteviivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

## 6.

Päivämäärä 29.3.2021  
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen vedensaanti tulipaloa tai muuta onnettomuutta torjuttaessa pitää olla turvattu. Kaava-alueelle on suunniteltu rakennettavaksi muun muassa uusi nelikerroksinen pysäköintitalo. Nykyinen kaava-alueen läheisyydessä (koillispuolella) Karakallionkujalla sijaitseva maapaloposti tulisi korvata riittävän tuoton omaavalla vesiasemalla, suunnittelu yhteistyönä veden toimittajan ja pelastuslaitoksen kesken.

Uusien kaava-alueiden ja väestökeskittymien suhteen tulee huomioida olemassa olevat väestöhälyttimet, niiden kuuluvuus sekä mahdollinen lisästarve. Alueen nykyinen väestöhälytys sijaitsee kaava-alueella osoitteessa Karakalliontie 10 Väestöhälyttimiä pyritään sijoittamaan julkisiin tai kaupungin omistamiin kiinteistöihin.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Pelastuslaitos ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut sopivat yhteisissä palaverissaan maapalopostin korvaamisesta. Pelastuslaitos on ilmoittanut, että väestöhälytys voidaan siirtää viereiseen Karatalon kiinteistöön.

## 7.

Päivämäärä 6.4.2021  
Lausunnon antaja Fortum Power and Heat Oy

Fortumilla on kaukolämmön runkojohtoja tarkasteltavalla suunnittelualueella sekä sen välittömässä läheisyydessä. Alueella olevat purettavat kiinteistöt on liitetty kaukolämpöön.

Nykyisiin kaukolämpöjohtoihin suunnittelualueella kohdistuu muutostarpeita. Fortum on valmis tarjoamaan alueelle rakennettaviin kiinteistöihin kaukolämpöä. Liitteenä on tämänhetkistä suunnittelutilannetta vastaava kaukolämmön yleissuunnitelma.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Yleissuunnitelman mukainen kaukolämmön johtolinja sijoittuu Kotkapolun ja Kotkatien katualueille.

## 8.

Päivämäärä 6.4.2021  
Lausunnon antaja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Yhdyskuntarakenne: Asemakaavoitusta ohjaavassa Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C).

Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jossa rakennusoikeutta on yhteensä 2500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaselostuksen mukaan Karakallion väkiluku on noin 5400 asukasta. Kun esimerkiksi Karakallion arkivuorokausiliikenteen arvioidaan kasvavan 3800 ajoneuvosta 4500 ajoneuvon vuoteen 2050 mennessä, on kaavaselostukseen hyvä täsmentää alueen väkimäärän kasvua samaan vuoteen mennessä. Tämä on oleellista kaavan vaikutusten arvioimiseksi.

Nyt avoimeksi jää, riittääkö yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle liike-, palvelu- ja toimistotiloille varattu 1100 k-m<sup>2</sup> turvaamaan kaupunginosan mahdollisesti kasvavan väestömäärän kaupalliset lähipalvelut.

Epävarmaksi jää myös tavoitellun keskustamaisen ja elävän katu ympäristön syntyminen. Jotta havainnekuvan ajatus liiketilojen sijoittumisesta koko korttelin alueelle toteutuisi, tulisi kaavassa osoittaa yksittäisten liiketilojen kerrosalat m-merkinnöillä.

Kulttuuriympäristö: Kaavamuutoksen tarkoituksena on purkaa Karakallion kulttuurihistoriallisesti arvokas ostoskeskus ja korvata se tehokkaalla uudisrakentamisella. Ulkoiset piirteensä, kioski siiven purkamista lukuun ottamatta, hyvin säilyttänyt rakennus (RHS, Ark-byroo 16.10.2015) on ollut keskeinen osa 1960-luvun aluerakentamista, joka käsitti asumisen lisäksi mm. kaupallisia palveluita. Kaavaratkaisussa ei ole tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa ostoskeskus tai osa siitä olisi voitu säästää osana Karakallion varhaisempaa rakentamisen historiaa. Rakennussuojelun ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus pitää kaavaratkaisua valitettavana.

Melu: Kaava-alue sijoittuu suurelta osin voimakkaan melun alueella ja se rajoittuu kahdelta suunnalta suoraan katuun. Melusta aiheutuvaa häiriötä lisää pikaraitiotien liikenteestä aiheutuvat voimakkaat enimmäismelutasot.

Meluselvityksen mukaan asuinrakennuksissa vähintään yhteen tai useampaan julkisivuun kohdistuu voimakas, yli 60 dB:n keskiäänitaso. Pahimmillaan keskiäänitaso asuinrakennuksen julkisivulla on 65 dB. Lisäksi meluisimpiin julkisivuihin kohdistuu hetkellisiä voimakkaita yli 70 dB LAmax, pahimmillaan 78 dB, enimmäismelutasoja raitiovaunujen ohiajoista.

Kaavassa on annettu seuraava melua ja asuntojen aukeamista koskeva määräys. ”Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita ja asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.”

UUD ELY -keskus muistuttaa, että asuinhuoneistojen tulisi aueta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992). Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä on ohjearvosta voinut poiketa riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella. Kaavaehdotusta varten on laadittu meluselvitys, mutta vaikutusarviota ei ole tehty, eikä valintoja tai ratkaisuja perusteltu. Vaikutusarviossa tulisi arvioida mm. kuinka moni huoneisto avautuisi vain meluisimman julkisivun suuntaan sekä mahdolliset terveysvaikutukset. Lisäksi tulee esittää, mitkä erityiset tekijät estävät ko. asuntojen avautumisen myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan ja mitkä muut kaavaan liittyvät tekijät puoltavat esitettyä ratkaisua, jossa asuntoja aukeaisi vain meluisaan suuntaan. Viitesuunnitelman perusteella nähdään, että yli puolet asunnoista aukeaa ainoastaan meluisaan suuntaan. Esitettyä ratkaisua ei voi pitää hyväksyttävänä.

Parvekkeita koskevaa määräystä tulee muuttaa määrämällä, että julkisivuille, joilla liittyy 60 dB keskiäänitaso päivällä ei saa rakentaa parvekkeita. Tätä korkeammilla keskiäänitasoilla ei voida taata, että melulta suojatut parvekkeet (lasitus) ovat tarkoituksenmukaisesti käytettävissä huomioiden niiden lämpöolosuhteet sekä ilmanlaatu. Osin parvekkeet voisi korvata viherhuoneilla, mikä ei kuitenkaan korjaa tarvetta huoneistojen avautumiselle ohjearvojen mukaiselle julkisivulle.

Kaavassa on annettu korttelipihojen leikki- ja oleskelualueiden osalta riittävät määräykset niiden suojaamiseksi ohjearvot ylittävältä melulta. Kaava-aineistossa ollut meluselvitys tukee kaavassa esitettyjä määräyksiä ja kaavakartassa esitettyjä leikki- ja oleskelualueiden ohjeellista sijoittumista. Kaavassa ja rakentamisessa tulisi kuitenkin vielä kiinnittää huomiota ääniympäristön laatuun, esim. sulkemalla rakennusten välit Karakallion suuntaan.

Julkisivun ääneneristävyydemääräys on kahteen kertaan ja sen voi poistaa 3 §:stä.

Talotekniikkaa koskeva melumääräys on hyvä ja se on tärkeä pitää mukana määräyksissä.

Tärinä ja runkomelu: Karakalliontielle on mahdollista sijoittaa pikaraitotiereitti, josta voi aiheutua tärinää tai runkomelua kaava-alueen rakennuksiin. Tärinästä ja runkomelusta ja mahdollisista haittojen lieventämistarpeista on kaavaa varten tehty

selvitys. Selvityksen mukaan tärinän aiheuttamat haitat eivät ole todennäköisiä, eikä tärinän huomioiminen vaadi teknisiä ratkaisuja, joista pitäisi määrätä kaavassa.

Pikaraitiotie voi kuitenkin aiheuttaa runkomelua, joka ylittää suositusarvot suunnitelluissa rakennuksissa, ellei runkomelun leviämistä estetä. Selvityksen mukaan runkomelun eristys kannattaa sijoittaa ensisijaisesti ratarakenteeseen. Lisäksi selvityksessä sanotaan ”Tästä huolimatta rataa lähimmillä julkisivuilla tulee varautua toteuttamaan runkomeluvaimennus maanpaineisille, jotta maanpintakerrosten kautta kytkeytyvä runkomelu pystytään vaimentamaan.” Suositusta ei ole huomioitu kaavamääräyksissä ja se tulee lisätä kaavamääräyksiin asiantuntija-arvion mukaisesti.

Ilmanlaatu: Autoliikenteen määrä Karakalliontiellä ja Kotkatiellä on suhteellisen vähäistä, joten HSY/THL:n antamat minimi- ja suositusarvot täyttyvät. Lisäksi alue sijoittuu kohtuullisen avoimeen, tuulettuvaan ympäristöön. Tästä syystä ilmanlaadun osalta kaavassa ei ole annettu määräyksiä. Ilmanlaatu tulisi kuitenkin ottaa huomioon, erityisesti niiden parvekkeiden osalta, jotka mahdollisesti avautuvat Karakalliontien tai Kotkatien suuntaan. Alueen melu ja ilmanlaatu huomioiden tulisi parvekkeet korvata viherhuoneilla, etenkin kun huomioidaan mahdollisen pikaraitiotieliikenteen aiheuttamat voimakkaat melutapahtumat, erityisesti Karakalliontien suuntaisilla julkisivuilla.

Lisäksi ilmanlaadun osalta tulisi varmistaa, että pysäköintilaitos ja sinne Kotkatietä pitkin suuntautuva liikenne eivät heikennä ilmanlaatua läheisen palvelutalon kohdalla.

Ajoitus: Kaava toteutuu mahdollisesti useammassa vaiheessa. Tätä varten kaavaan tulee antaa ajoitusmääräys ja kaavan kaikissa vaiheissa tulee varmistaa, että melun ohjearvot saavutetaan piha- ja oleskelualueilla ml. parvekkeet.

Lopuksi: ELY-keskus katsoo kaavaselvityksen perusteella, että kaavaratkaisu perustuu puutteellisiin vaihtoehtotarkasteluihin ja vaikutusten arviointeihin. Kaupallisten palveluiden turvaaminen Karakallion kaupunginosassa yleiskaavan C-alueella jää epäselväksi, samoin epäselväksi jää tarve kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostarin purkamiselle kokonaan. Edelleen on meluntorjunnan kannalta ongelmallinen ratkaisu sijoittaa melulle herkkä asuminen kadun varteen ja melua kestävä pysäköintitalo ja päivittäistavarakauppa korttelin sisäosiin. Tämän osalta vaihtoehtotarkastelut, vaikutusten arviointi ja perustelut puuttuvat.

Vastine:

Yhdyskuntarakenne: Valmistelun aikana alueelle on tarkasteltu useita erilaisia korttelirakenteita. Esitettyyn kokonaisuuteen ovat vaikuttaneet kaupunkikuvallisten tavoitteiden lisäksi liikenteelliset reunaehdot sekä osittain myös kauppakeskuksen nykyisten toimijoiden toiveet.

Lähipalveluiden turvaaminen on asemakaavan muutoksen tärkeimpiä tavoitteita. Kaavamuuotosalueen rakentaminen on asemakaavassa osoitettu merkinnällä AL-1, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka mahdollistaa kortteliin monipuolista rakentamista. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on kaavaan osoitettu



liike- ja toimistotilojen maksimimäärä. Liike- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 20 % korttelin rakennusoikeudesta, joka on 2620 kerrosneliometriä. Ratkaisuun on päädytty osin liikenteen toimivuustarkastelujen perusteella, suurempi liiketilojen osuus tuottaisi arviolta enemmän ajoneuvoliikennettä, mikä voisi heikentää liikenteen toimivuutta erityisesti Karakalliontien ja Kotkatien risteyksessä. Kaavamääräyksen mukaan liiketiloja tulee rakentaa vähintään 1 100 kerrosneliometriä. Rakentamisen vaiheistusta on suunniteltu siten, että päivittäistavarakaupan ja ravintolan toimintaan ei tule katkosta. Kaavan viitesuunnitelman osoittamat liiketilat voisivat mahdollistaa mm. seuraavan palvelutarjonnan: päivittäistavarakauppa, ravintola, apteekki (sivuapteekki), pizzeria, kahvila, kampaamo ja isännöintitoimisto.

Karakallion keskustan sijainti suhteessa pääväyliin ja niitä käyttäviin ohikulkumatkalaisiin on piilossa ja syrjässä. Se ei ole kovin kiinnostava liikepaikkana ja palvelee ainoastaan lähiympäristön asukkaita. Päivittäistavarakaupan suhteen alueelle on viitesuunnitelmassa osoitettu yksi lähikauppa, joiden kokoluokka on yleensä 200 – 400 kerrosneliometriä. Karakallion pienalueen asukkaita palvelevat myös supermarketsoiset päivittäistavarakaupat, jotka ovat keskuksesta 600 metrin kävelyetäisyydellä sijaitseva Karamalmin S-market (2 000 kerrosneliometriä) sekä 800 metrin kävelyetäisyydellä sijaitseva Rastaalan Lidl (1 500 kerrosneliometriä). Erikoiskaupan ja palveluiden määrän menestyminen nähdään alueella rajallisena, koska kilpailevaa tarjontaa on runsaasti Leppävaaran keskuksessa, joka sijaitsee lähellä ja on helposti saavutettavissa.

Kaava määrää vähimmäismäärän mukaiset liiketilat sijoitettavaksi maantasokerrokseen siten, että ne avautuvat joko katu- tai torialueen puoleisille julkisivuille. Rakennusten katutasoinnasta on lisäksi osoitettu kattava määräys, jonka mukaan katutasoin kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävää ja kivijalan toiminnallista luonnetta esiintuova. Viitesuunnitelmaan liiketilojen sijoittumiseen ja aukotukseen on tehty muutoksia, jotka tukevat tavoitetta. Rakennuslupaa myönnettäessä rakentaminen tulee toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti.

Kaavan selostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin ja perustelujen osalta. Suunnittelun aikana tehtyjä luonnostarkasteluja on lukuisia. Selostuksessa vaihtoehtotarkasteluista on esitetty ne vaihtoehdot, jotka ovat olleet kaavaprosessin aikana nähtävillä.

Kaavaselostukseen on lisätty myös väestöennuste Helsingin seudun aluesarjat -tilastotietokannasta, joka on laadittu vuoteen 2028 asti. Tilastoennuste osoittaa vuonna 2028 Karakallion pienalueen osalta noin 5 720 asukasta, kun se vuonna 2018 on ollut noin 5 430 asukasta. Espoon eteläosien yleiskaavaa laadittaessa pienalueen väestöksi on vuonna 2030 arvioitu noin 6 150 asukasta. Liikenne-ennuste pohjautuu Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotusvaihetta varten vuonna 2019 laadittuun KAVL-ennusteeseen vuodelle 2050 (Strafica Oy 25.4.2019). Seudullisina maankäyttölukuina on käytetty MAL 2050 -projektiota v1, jonka luvut on Espoon alueella päivitetty Espoon omien arvioiden mukaisiksi.

Kulttuurihistoria: Nykyinen ostoskeskus on keskeinen osa Karakallion historiaa ja ostoskeskuksen vaiheet on inventoitu rakennushistoriaselvitykseen. Rakennus on kuitenkin huonokuntoinen ja sen tilaratkaisut sekä tekniikka vastaavat huonosti nykyaikaisten liiketilojen tarpeita. Rakennuksen kunnan ja mittakaavallisten eroavaisuuksien vuoksi koko rakennuksen purkaminen on otettu suunnittelun lähtökohdaksi heti suunnittelun alussa. Osittaista säilyttämistä ei ole tutkittu.

Melu: Kaavaselostukseen on lisätty melun vaikutusten arviointi ja esitetty perustelut kaavan esittämälle suunnitteluratkaisulle. Kaavahanke sijoittuu Karakallion keskustaan joukkoliikenteen hyvän palvelutason alueelle, jolla maankäytön tiivistäminen on perusteltua.

Tärinä ja runkomelu: Kaavaan on lisätty merkintä runkomelun huomioimisesta.

Ilmanlaatu: Ilmanlaatu on huomioitu HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaisesti eikä sen perusteella erityisiä määräyksiä tai toimia ilmanlaadun huomioimiseksi tarvita.

Ajoitus: Kaavaan on lisätty määräys rakentamisen vaiheistuksesta siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Olemassa olevan rakennuksen purkua sekä uusien rakennusten rakentamista on suunniteltu toteutettavan vaiheittain siten, että päivittäistavarakaupan toiminta voi jatkua alueella keskeytyksettä. Vaiheistus on tarkoitus hoitaa saumattomasti peräkkäisinä rakennusvaiheina ja kokonaisuuden valmistumiseen on arvioitu menevän noin 2,5 vuotta.

## 9.

Päivämäärä 3.5.2021  
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Suunnittelualueella sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja. Kotkatiellä sijaitsee vesijohto DN 100 ja jätevesiviemäri DN 200. Lisäksi Kotkatien itäreunalle on kaavaan merkitty ohjeellinen puurivi, jonka kohdalla sijaitsee hulevesiviemärit DN 300 ja DN 400. Puurivin etäisyyden vesihuoltolinjoista tulee olla vähintään 3 metriä.

Kotkapolun edustalla sekä korttelissa 57007 sijaitsee hulevesiviemäri DN 400, joka on jäämässä suunnitellun pysäköintilaitoksen LPA-1 alle. Suunnittelualueen maanalainen pysäköintihalli edellyttää hulevesiviemäriin siirtoa korttelissa 57007 yleiselle katualueelle. Korttelilla 57007 sijaitsee myös vesijohto DN 100 ja DN 110 sekä jätevesiviemärit DN 175 ja DN 200. Kaavaan merkityt rakennusalat sijoittuvat johtolinjojen päälle. Vesihuoltolinjat on siirrettävä korttelilta yleiselle katualueelle. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä HSY:llä.

Karakalliontien edustalla sijaitsee hulevesiviemäri DN 300, jota varten tulee asema-kaavaan merkitä vähintään 6 metriä leveä johtovarausalue. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Lisäksi alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Vastine:

Vesihuoltolinjojen siirtoa ja kapasiteetin riittävyyttä on tutkittu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Vesihuoltolinjat voidaan siirtää kulkemaan Karakalliontien ja Kotkatien katualueiden kautta. Kotkatielle ei ole kaavassa merkitty ohjeellista puuriviä.