

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 74

§ 74

## **Komeetta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 322031, 22. kaupunginosa Olari**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Sivonen Sirpa  
Peltola Katariina  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Komeetan asemakaavan muutoksesta, alue 322031,

2

hyväksyy 21.10.2020 päivätyin ja 28.4.2021 muutetun Komeetta - Kometen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7315, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322031,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa opetustoimintaa palvelevien sekä sosiaalisten rakennusten tontin 22120/3 ja yleisten rakennusten tontin 22120/9 asemakaavaa. Asemakaavan muutos mahdollistaa Komeetan kouluna tunnetun rakennuksen säilymisen, laajentamisen tai uuden rakennuksen rakentamisen. Asemakaavan muutos mahdollistaa Komeetan päiväkodin ja Olarin uuden ruotsinkielisen päiväkodin sijoittamisen alueelle. Komeetan päiväkotiin on suunniteltu sijoitettavaksi kymmenen lapsiryhmää ja Olarin ruotsinkieliseen päiväkotiin kuusi lapsiryhmää.

Tonttien yhteinen rakennusoikeus 6 000 k-m<sup>2</sup> laskee 1 500 k-m<sup>2</sup>.

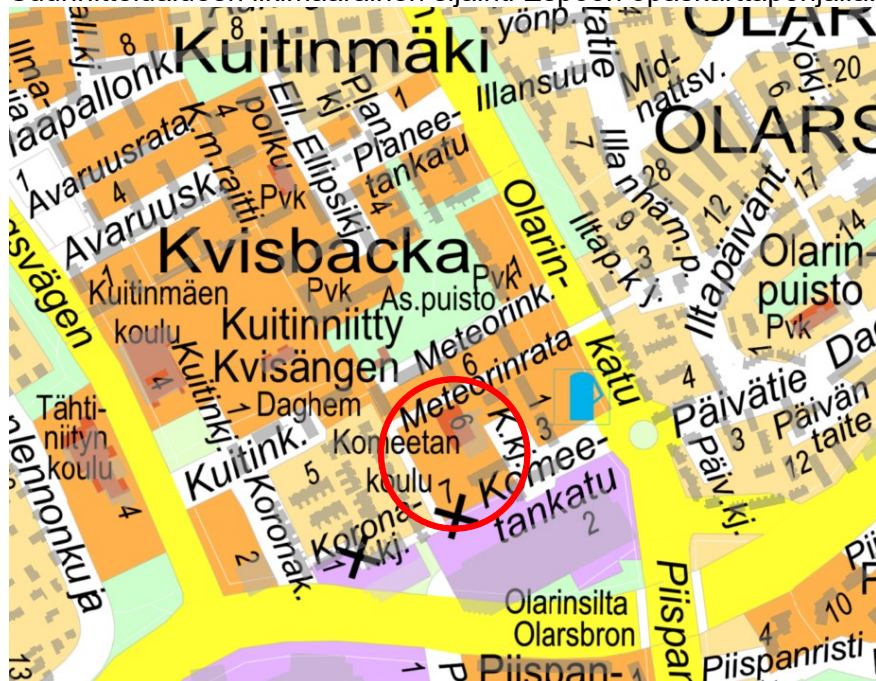
Opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta päätti 18.4.2018 § 81, että Komeetan tilat varataan varhaiskasvatukselle vuoteen 2024 mennessä. Opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan varhaiskasvatusjaosto keskusteli

ja merkitsi tiedoksi 11.9.2019 § 32 suomenkielisen varhaiskasvatuksen kehittämistoiminnasta.

Valtuusto päätti 9.12.2019 § 191, että Komeetan koulu tai sen korvaava rakennus tontteineen tulee olla päiväkotikäytössä vuonna 2027 ja Olarin uusi ruotsinkielinen päiväkoti tulisi olla käytössä vuonna 2025.

Valtuusto päätti 3.12.2020 §169, että Olarin uusi ruotsinkielinen päiväkoti olisi laajuudeltaan 16 ryhmää (10+6) ja sisältäisi myös suomenkielisen päiväkodin. Tavoitteena olisi, että suunnittelu alkaa vuonna 2023 ja rakentamaan päästään vuona 2024, kun koulu tyhjenee. Päiväkoti olisi valmis vuonna 2025.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Komeetta - Kometen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7315, käsittää osan korttelia 22120 ja katualueet, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322031.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 18.3.2020.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 9.3.2020.

### **Alueen nykytila**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Olarin eteläosassa, Kuitinmäen alueella. Asemakaavan muutosaluetta ympäröivät asuinkerros- ja pientalojen korttelialueet sekä eteläpuolella liikerakennusten korttelialue. Asemakaavan muutosalue muodostuu korttelissa 22120 olevista tontista numero 3 ja sen lounaispuolelle sijoittuvasta tontista numero 9 sekä ympäröivistä jalankulun ja pyöräilyn kaduista ja Komeetankujan katualueesta.

Komeetan kouluna tunnettu rakennus sijaitsee tontin 3 koillisosassa. Rakennuksen ja naapuritontin väliin sijoittuvat koulun pysäköinti- ja huoltoalueet, joille ajetaan Komeetankujan pohjoispäästä. Voimakkaasti länteen laskevalla tontilla on avokallioalueita ja kookasta vanhaa puustoa sekä aluskasvillisuutena tavanomaista, kulttuurivaikutteista kaupunkiluontoa. Osa piha-alueesta on rakennettu leikkikäyttöä palvelevaksi ja rakennuksen edustalla on pieni kenttä.

Rakentamaton tontti on luonteeltaan metsäisempi, mutta sekin on vahvasti kulttuurivaikutteista ja kulunutta.

Kuitinmäenraittia reunustaa lehmusrivi.

Asemakaavan muutosalueelta laaditun luontolausunnon perusteella alueelta ei ole tunnistettu erityisiä suojeltavia luontoarvoja.

Alue on kaupungin omistuksessa.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi

Espoon eteläosien yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu asuntoalueeksi A, jolla alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Asemakaavassa tontti 3 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien sekä sosiaalisten rakennusten korttelialueeksi YOS<sup>11</sup> ja tontti 9 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y-k. k-merkintä osoittaa, että alue on varattu kaupungin käyttöön.

### **Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 21.10.2020. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 9.11. - 8.12.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin 10 muistutusta, saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Muistutuksissa korostuvat huoli mahdollisesta liikennemäärien muutoksesta Komeetankujalla ja liikenneturvallisuudesta. Muistuttajat haluavat säilyttää pihan puineen ja kallioineen sekä rakennuksen ja koulutoiminnan. Muistuttajat vastustavat päätösten mukaista suurta varhaiskasvatuksen yksikköä ja sen sijoittamista alueelle yksikön koon vuoksi, tarvittavan rakennuksen koon vuoksi ja sen aiheuttaman mahdollisen ajoneuvoliikenteen vuoksi. Itäpuolen naapuri huolehtii mahdollisen uuden rakentamisen vaikutuksista.

Muistutuksissa ei ole huomioitu, että voimassa oleva asemakaava sallii enemmän rakentamista ja lähemmäs naapureita rakentamista kuin tämä asemakaavan muutosehdotus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole mainintoja puiden tai avokallioiden säilyttämisestä. Tilannetta verrataan toteutuneeseen ympäristöön, joka ei noudata voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kannanotot Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Espoon kaupungin sivistystoimelta. Vammaisneuvosto ja Rakennetaan kaikille työryhmä, Telia, Fortum, HSY ja Caruna lausuivat asemakaavan muutosehdotuksesta.

SITO pitää 16-ryhmäisen päiväkotirakennuksen toteutumista kortteliin erittäin tärkeänä. Hanke korvaa alueen pieniä ruotsinkielisiä yksiköitä. Hanke on oleellinen suomenkielisen varhaiskasvatuksen paikkakapasiteetin riittävyyden vuoksi ja se mahdollistaa myös joistakin epäkäytännöllisistä ja pienistä toimipisteistä luopumista. Sijainti on erinomainen ja alueella ei ole päiväkodeille soveltuvia vapaita Y-tontteja.

Vammaisneuvosto ja Rakennetaan kaikille työryhmä muistuttaa, että suunnittelun lähtökohtana tulee olla periaate: esteetön reitti on aina lyhin reitti samalla turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota pihan kulkureittien esteettömyyteen, turvallisuuteen ja valaistukseen, opastukseen, sisätilojen esteettömyyteen ja sujuviin reitteihin myös kuntalaiskäytössä.

Fortum toteaa lausunnossaan, että mahdolliset muutokset ja uudet linjaukset tulee suunnitella hyvissä ajoin ja että Fortum haluaa olla mukana alueen kehittämisessä. HSY toteaa, että asemakaavan muutos ei edellytä yleisen vesihuollon lisärakentamista. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella, Telialla ja Carunalla ei ole huomautettavaa.

### **Muistutusten huomioon ottaminen asemakaavan muutosehdotuksessa**

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa alueella olevan rakennuksen säilymisen ja turvaa voimassa olevaa asemakaavaa paremmin piha-alueen säilymistä.

Viitesuunnitelman laatijat tekivät kaksi vaihtoehtoa Komeetankujan tonttiliittymien turvallisuuden varmistamiseksi. Esteettömien reittien toteuttamisen mahdollisuus suunnittelualueelle ja edelleen rakennukseen varmistettiin ja piirrettiin aikaisempaa tarkemmin näkyviin.

Osa muistutuksiin kirjatusta asioista voidaan ratkaista vasta seuraavassa suunnitteluvaiheessa. Asemakaavan muutosehdotus antaa mahdollisuuksia vaihtoehtoisille ratkaisuille.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Opetustoimintaa palvelevien sekä sosiaalisten rakennusten tontin 22120/3 ja yleisten rakennusten tontin 22120/9 asemakaavaa tarkistetaan.

Asemakaavan muutosehdotuksen alueen kokonaispinta-ala 13 591 m<sup>2</sup>. Alueeseen kuuluu korttelin 22120 kaksi tonttia. Tontin 3 rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 4 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin 9 rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 2 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutosehdotuksen kokonaiskerrosala on 4 500 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutosehdotuksen alueen rakennusoikeus pienenee 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien käyttötarkoitus muutetaan lähipalvelurakennusten korttelialueeksi Y-1. Tonttien rakennusaloja tarkistetaan niin, että rakentaminen sijoittuu pääosin jo rakennetuille alueille ja alueen pohjoisosaan ja niin, että tonttien puustoa ja avokallioalueita säilyy mahdollisimman paljon.

Kerroslukumääriä tarkistetaan ottaen huomioon näkymät naapuritonttien asunnoista ja ympäröiviltä raiteilta.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa alueella olevan Komeetan kouluna tunnetun rakennuksen säilymisen, laajentamisen tai purkamisen ja uuden rakennuksen rakentamisen.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa Komeetan päiväkodin ja Olarin uuden ruotsinkielisen päiväkodin sijoittamisen alueelle. Komeetan päiväkotiin on suunniteltu sijoitettavaksi kymmenen lapsiryhmää ja Olarin ruotsinkieliseen päiväkotiin kuusi lapsiryhmää.

Suunnitelma vastaa Olarin keskeisten alueiden inventointi, arvotus ja kehittämisperiaatteet-raportissa asetettuihin tavoitteisiin rakennuksen sijoittamisen, massoittelun ja arkkitehtuurin keinoin.

Pihatoimintojen ja rakennuksen lisäksi alueelle suunnitellaan pysäköintipaikkoja, saattoliikenteen paikkoja ja tilaa huoltoliikenteelle.

Alueen liikennejärjestelyitä selkiytetään kaavamuutoksen myötä. Kapealla Komeetankujalla ei ole nykytilanteessa kääntöpaikkaa, joten kaava-alueella olevasta pysäköintialueesta on suunniteltu yksisuuntainen ja vastapäivään ympäriajettava. Yksisuuntaisuus ja ympäriajettavuus vähentävät liikenneturvallisuutta vaarantavia peruutusilanteita päiväkodin pysäköintipihalla ja Komeetankujan päässä. Komeetankujan varressa olevat yleiset pysäköintipaikat poistetaan, jonka myötä ajoneuvoliikenne kujalla sujuvoituu, näkemät parantuvat, talvikunnossapito helpottuu, väistämisilanteissa oikominen jalkakäytävän kautta vähenee merkittävästi ja liikenneturvallisuus paranee.

Komeetankujan varresta poistuu noin kuusi yleisen pysäköinnin paikkaa. Kaavamuutoksen myötä yleisten pysäköintipaikkojen tarjonta kuitenkin kasvaa ilta- ja viikonloppuaikoina kysynnän ollessa suurimmillaan, sillä kaavassa määrätään, että päiväkotirakennuksen tontilla olevien pysäköintipaikkojen tulee olla pääosin yleisessä käytössä iltaisin ja viikonloppuisin. Määräys koskee korttelialueelle rakennettavia autopaikkoja.

Alue tarjoaa hyvät jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet palveluiden saavuttamiseksi.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Tonttien käytöstä laadittiin useita vaihtoehtoja, joista osassa tutkittiin koulurakennuksen muuttamista ja laajentamista päiväkotikäyttöön ja osassa rakennuksen purkamista ja uuden päiväkotirakennuksen rakentamista.

Viitesuunnitelmassa ”Komeetan päiväkodin esisuunnittelu ja tontin kehittäminen, Arkkitehtitoimisto Luutonen Oy, luonnos 10.7.2020” on kuvattu tarkemmin suunnittelun lähtökohtia, periaatteita ja niitä keinoja, joilla mahdollinen uusi rakennus voitaisiin sovittaa alueen ominaispiirteisiin.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on laadittu viitesuunnitelmaa täydentävä ”Komeetan päiväkodin esisuunnittelu ja tontin kehittäminen, Lisäselvitys katuliitosjärjestelyistä, 9.3.2021.” Lisäselitys esittää myös esteettömät yhteydet tarkemmin.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, johon ei liity maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.10.2020 § 137

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Komeetan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322031,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.10.2020 päivätyn Komeetta - Kometen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7315, 22. kaupunginosassa, Olari, alue 322031,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.