

As Oy Ruustinnankoti

Metsäpirtintie 1

02130 Espoo

Kaupunginvaltuuston päätös 13.6.2022:

27.11.2019 päivätyn ja 21.10.2020 muutetun Komeetanrinne - Kometbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7254, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322025.

Komeetanrinne, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 322025, 22. kaupunginosa Olari, julkaistu 20.6.2022

<https://espoo.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting&id=2022677>

Valtuuston päätös tulisi laillisuusperusteella kumota ja palauttaa valmisteluun, koska se pohjautuu puutteelliseen ja siten virheelliseen valmisteluun, sekä Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja Espoon kaupunginvaltuustolle annettuihin riittämättömiin tietoihin annetuista kommentteista.

Espoon Kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavan yhteydessä valmisteleva OAS-vastine, analyysi alueen tarpeista ja muu kaavamuutosmateriaali ei huomioi OAS-muistutuksissa esiin nostettuja yksityiskohtia, huomiota ja näkemyksiä riittävällä tarkkuudella, laajuudella ja yksityiskohtaisuudella. Nämä puutteet ovat päätöksenteon kannalta merkittäviä. Tämän johdosta Espoon valtuuston päätöstä 13.6.2022 voidaan pitää puutteellisen valmistelun ja puutteellisen tiedon vuoksi lain vastaisena.

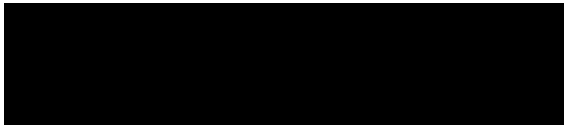
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on ylittänyt toimivaltansa ja toiminut lain vastaisesti sivuuttamalla asemakaavan valmistelussa alueelta saadut kommentit ja antaessaan puutteellista tietoa Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnalle, Espoon kaupunginhallitukselle ja valtuustolle liittyen Komeetanrinne nimisestä hankkeesta vastaanotettuihin kommentteihin. Kommenttien yksityiskohtien huomiotta jättäminen asemakaavan valmistelussa ylittää lainvastaisuuden rajan.

Korkein hallinto-oikeus on antanut päätöksen 5.3.2002 Diaarinumero 3290 ja 3321/1/00. Tässä päätöksessä vahvistetaan Espoon rakennuslautakunnan myöntämä poikkeuslupa tonteille 1, 2, 3, 4 ja 5 Olarin kaupunginosan korttelissa 22122. Komeetanrinne asemakaavamuutosalue korttelissa 22122 käsittelee virheellisesti tontteja 6 ja 7. Todellisuudessa näitä ei ole, vaan korttelin tontit ovat yhä 1, 2, 3, 4 ja 5, joiden rakentamista ohjaa ko. poikkeuslupa.

Lisäksi ko. poikkeusluvassa mainittu kevyen liikenteen silta tontille 22122 on jäänyt rakentamatta ja riittävien jalankulkyhteyksien luomisen tontilla 22122 ja tontin 22122 ympäri on jäänyt toteuttamatta. Poikkeuslupahakemukseen liittyvänä ratkaisuehdotuksena ollut kierreramppi on myös jäänyt toteuttamatta. Lisäksi meneillään oleva Koronakulma 1 hanke katkaisi kävely-yhteyden Kuitinmäenaukiolta Kuitinmäenkadulle ja tällä hetkellä yhteys Kuitinmäenkadulle on vain nykyisen Prisman kaupan ja parkkihallin läpi.

Kunnioittaen,

As Oy Ruustinnankoti



Liitteet:

Komeetanrinteestä annetut vastineet vuosina 2016 - 2020

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 5.3.2002

Poikkeuslupa

Espoossa 19.12.2022

Liittyen viestiin:

Lähettiläjä:

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

Päiväys 29.11.2022

Diaarinumero 3548/03.04.04.04.16/2022

Vastaanottaja

As Oy Ruustinnankoti, [REDACTED]

Muutoksenhaunalainen päätös

Espoon kaupunginvaltuusto, 13.06.2022, 84

Valittaja

As Oy Ruustinnankoti, [REDACTED]

#### TÄYDENNYSKYNTÖ

Espoon kaupunginvaltuusto on antanut Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen 7.7.2022 antaman oikaisukehotuksen johdosta 21.11.2022 päivätyn päätöksen koskien 13.6.2022 hyväksyttyä Komeetanrinne, alue 322025,22 kaupunginosa Olari asemakaavaa.

Hallinto-oikeus varaa Teille tilaisuuden täydentää tai muuttaa valitustanne (Maankäyttö- ja rakennuslaki 196§) 20 päivän kuluessa tämän lähetteen päiväyksestä lukien.

#### TÄYDENNYS JA VALITUKSEN MUUTOS:

Ely-keskuksen Oikaisukehotus päätöksestä, asemakaavan muutos, Espoo, Komeetanrinne, alue 322025, valtuusto 13.6.2022 § 84 todetaan seuraavaa:

ELY-keskus katsoo edellä mainittu huomioon ottaen, että kaavassa ei ole annettu riittäviä määräyksiä terveydelle haitallisen melun torjumiseksi, tai muutoin ratkaistu meluntorjuntaa riittävästi. ELY-keskus kehottaa oikaisemaan kaavaa seuraavasti:

- Tuuletusikkunaa koskeva määräys tulee poistaa.

- Annettua kaavamääräystä tulee muuttaa:

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös julkisivulle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutaso ohjearvo ei ylity. Yli 65 dB ylittävälle julkisivuille voi asuntojen sijaan osoittaa yhteistiloja ja irtaimistovarastoja. Mikäli edellä mainitut määräykset eivät ole mahdollisia toteuttaa, tulee meluntorjunnan kannalta ongelmalliset asuinrakennusten kerrokset poistaa.

Espoon kaupunginvaltuusto asian käsittelyssä 21.11.2022 on tehnyt virheellisen ratkaisun ja jättänyt pois päätöksen selostuksesta Ely-keskuksen esittämän rakennusteknisesti varmimman ja terveellisen asuinympäristön kannalta parhaimman vaihtoehdon ratkaisuksi ”Mikäli edellä mainitut määräykset eivät ole mahdollisia toteuttaa, tulee meluntorjunnan kannalta ongelmalliset asuinrakennusten kerrokset poistaa.” Tämä olisi ollut oleellista tietoa ja se on olisi pitänyt olla esillä päätösmateriaalissa.

Espoon kaupunginvaltuuston päätöksen selostusosassa todetaan näin: ELY-keskuksen oikaisukehotuksesta poiketen asemakaavassa ei tarkemmin anneta määräystä, millä ratkaisukeinoilla muutettu melumääräys on mahdollista saavuttaa. Tämä kuitenkin nimenomaan mainitaan selvästi Ely-keskuksen antaman oikaisukehotuksessa lauseella ”Mikäli edellä mainitut määräykset eivät ole mahdollisia toteuttaa, tulee meluntorjunnan kannalta ongelmalliset asuinrakennusten kerrokset poistaa.” Tämä lisäys antaisi rakentajalle mahdollisuuden luopua ylimpien kerrosten rakentamisesta, jos se on asumisterveydenkannalla oikea paras ratkaisu. Näin olleen Espoon kaupunginvaltuusto on 21.12.2022 tehnyt lainvastaisen päätöksen.

Asuntojen avautuminen myös hiljaisempiin ilmansuuntiin ei ole riittävä keino hallita asuntoihin kohdistuvaa melua, koska yli 55 dB melun todetaan kohdistuvan ylimmissä kerroksissa kaikkiin ilmansuuntiin. Näin olleen Espoon kaupunginvaltuusto on 21.12.2022 tehnyt lainvastaisen päätöksen.

Koska yli 55 dB kohdistuu ylimmissä kerroksissa kaikille ilmansuunnille rakennusta, on ainut vaihtoehto toteuttaa rakennus ilman ylimpiä kerroksia tai sijoittaa porraskäytäviä, laitetiloja, varastoja ja yhteiskäytössä olevia tiloja jokaiselle kerroksen ulkoreunalle ja kaikkiin ilmansuuntiin. Parvekkeilla, terasseilla tai parvekelasitusratkaisuin tätä ei voi toteuttaa.

Tällä hetkellä Prisman Itäpäädyssä lastauslaitureiden yhteydessä sijaitsevat Prisman jätevarastointitilat levittävät merkittävää hajuhaittaa ympäristöönsä vuosittain ajalla huhtikuu - syyskuu, jolloin ilma on plusasteiden puolella. Tämän hajuhaitan läheisyyteen ei voi rakentaa liiketiloja eikä alimpien asuntojen parvekkeita. Haju on kesällä hyvin voimakasta Piispansillalta Olarinkadun ja Komeetankadun risteykseen asti. Tätä asiaa ei ole otettu kaavavalmistelun missään vaiheessa huomioon.

Suunniteltu rakennuskokonaisuus ei pidä riittävästi sisällään alueelle tyyppillisiä arkkitehtonisia erityispiirteitä. Alueella on vallalla julkisivujen tyyli, jossa tiiliseinä vuorottelee valkoisten pilarien kanssa. Alueen kerrostalojen päädyissä toistuu aina arkkitehtoninen kaava: neljä valkoista pilaria joiden välissä on tiilimuuraus. Alueen arkkitehtuuri on palkittu valtionpalkinnolla ja sen ominaispiirteitä tulisi kaikessa alueen uudisrakentamisessa noudattaa.

As Oy Ruustinnankoti katsoo, että ELY-keskuksen oikaisukehotuksen johdosta suunniteltujen rakennusten ulkonäkö tulee muuttumaan ja haluamme, että Kaupunki järjestää uuden Osallistumis- ja arviointitilaisuuden lähitalojen asukkaille.

Olemme erittäin huolissamme melun siirtymisestä meidän asuntoihimme, (toisen talon pääikkunat ovat Komeetankadulle) koska Kaupungin suunnitelmien mukaan Komeetankadun arvioitu liikennemäärä muuttuu huomattavasti, kun arvioiduksi liikennemääräksi tulee 3000-4000 ajoneuvoa /vrk.

Tähän haluamme myös lisätä kaksi muuta kaavamuutosta koskien Komeetankujan päässä sijaitsevan Komeetan koulun kaavamuutosta, joka toisi vielä enemmän liikennettä talojemme viereen Komeetankadulle sekä Papinniityn Paikoitustalon kaavamuutoksen. Kumpikin näistä suunnitelluista kaavamuutoksista tulee tuomaan lisää melua sekä meidän, että muille lähialueen asunnoille.

Vetoamme KHO:2022:56 torppaamaan Jätkäsaaren kaavamuutokseen, Komeetankuja 1 sekä 3 pääkulkuyhteys jää muiden rakennusten ja lisäliikenteen takia sumaan, jossa liikenne olisi yhden kadun varassa. Miten palo- ja pelastusliikenne onnistuu? Mediheli on viimeisen vuoden aikana käyttänyt Prisman kyljessä olevaa Puutarhapihan nurmikkoaluetta laskeutumisaikana ainakin kolme kertaa. Suunniteltu rakennus tulee tämän laskeutumisaikan päälle ja muuta hätälaskeutumisaikaa alueella ei ole

Kaupunki on aikaisemmin päävätyssä Komeetanrinteen Asemakaavan muutoksen selostuksessa (asianumero 1056710.02.03/2016) kirjoittanut: Espooseen on laadittu korkean rakentamisen periaatteet (Harris-Kjisik 2013). Asemankaavan muutoksessa tutkittavan korkean rakennuksen osalta työ ohjaa erinäisillä tavoilla, mm.

- Korkeita rakennuksia sijoitetaan vain kaupunkikuvallisista syistä perusteltuihin paikkoihin
- Korkea rakennus sijaitsee korkeintaan 300m päässä raideliikenteen asemasta

Tässä kyseisessä kaavamuutoksessa kumpikaan edellä mainituista ohjeista ei täyty, ellei kaupunki katso, että lähivirkistysalueelle rakentaminen on perusteltu paikka. Raideliikenteen asema on lähes kilometrin päässä.

Nykyisessä asianumerolla 5851/10.02.03/2020 todetaan: ”Piispansillan kautta on osoitettu merkittävästi parannettava raide asemineen.” sekä ”Kuitinmäentievarsi on osoitettu lähivirkistysalueeksi”

Lähialueen asuinkortteleista tulleiden muistutusten ja lausuntojen jälkeen Kaupunki on tehnyt pieniä tarkistuksia asemakaavakarttaan. Nämä muutokset ovat kasvattaneet talojen korkeuksia mm. korkein rakennus alun perin 15 krs, nyt se on jo 17krs.

Haluamme myös Kaupungilta nähtäväksi Prisman korttelista tehdyt tonttijaot. Kyseinen alue on Prisman kortteli, joka on jakaantunut viiteen (5) tonttiin. Riippuen Kaupungin tekemistä muutoksista kyseiseen alueeseen (eri asianumerot), muutoksissa puhutaan asuin-, toimisto- ja huoltotilojenkorttelialueista, jossain suunnitelmassa tonteista kuusi (6) ja seitsemän (7), jossain tontista kuusi ja korttelista seitsemän.

Olemme huolissamme myös hulevesien poistosta ja lumien sijoituspaikoista. Suunnitellut rakentamisen myötä lumen sijoituspaikat vähenevät. Kaupunki on muutamana talvena aurannut kadun lumet As Oy Ruustinnankodin rinnetontille aiheuttaen rinteeseen kasvillisuudelle vaurioita ja maan /pengerrysten vajoamista. Tämä ei lisärakentamisen myötä tule ainakaan vähenemään.

Ystävällisin terveisin

██████████, As Oy Ruustinnankoti

██████████ As Oy Ruustinnankoti