

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024

## **Komeetanristi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322026, 22. kaupunginosa Olari, pöydälle 13.11.2024**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hietämäki Tuuli  
Soini Mari  
Mäkelä Salla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Komeetanristin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 322026,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.11.2024 päivätyn Komeetanristi - Kometkorset asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7528, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322026,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

### **Selostus**

Suunnittelualue sijaitsee Olarin Kuitinmäessä, Olarinkadun länsipuolella ja Komeetan-kadun pohjoispuolella, osoitteessa Komeetankatu 1.

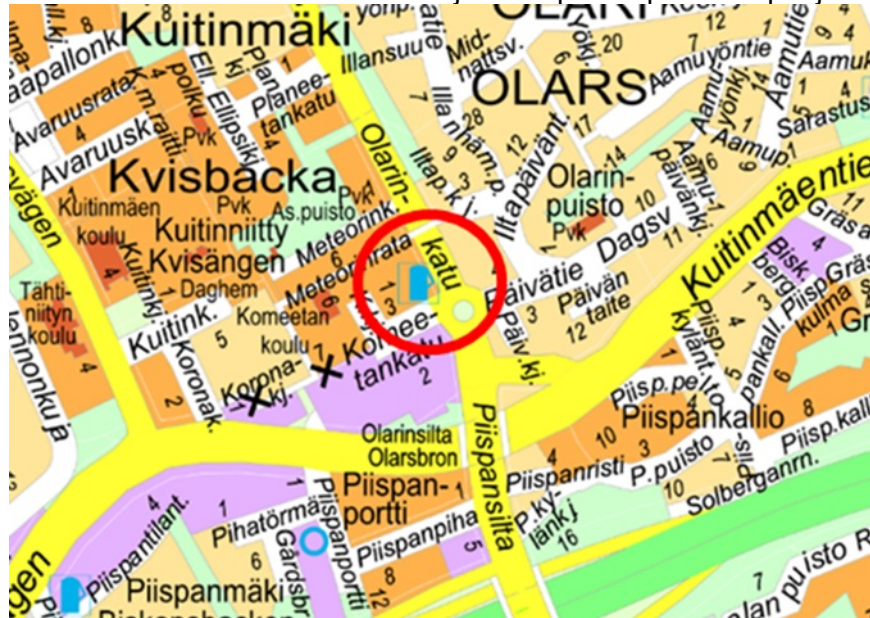
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa autopaikkojen korttelialue (LPA-1) autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), jolle on sallittua myös liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Katualueiden rajat tarkistetaan ja niissä huomioidaan pikaraitiotien pysäkin sijoittaminen Olarinkadulle.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 9 335 m<sup>2</sup>. Tästä 4 233 m<sup>2</sup> on korttelialuetta ja loput katualuetta. Rakennusoikeutta AK-1-korttelialueella on 6 600 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta e=2.44. Kaavan korttelialueiden aluetehokkuus on e=1.56. Asemakaavan muutoksen

myötä alueen rakennusoikeus laskee 15 400 k-m<sup>2</sup>. Muuhun kuin pysäköintiin osoitetun rakennusoikeuden määrä kuitenkin kasvaa noin 430 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa autopaikoille ei osoiteta rakennusoikeutta vaan ne voidaan rakentaa rakennusoikeuden estämättä.

Kaupunginhallitus päätti 2.3.2020 tehdä kaavoitusta sitomattoman, ehdollisen esisopimuksen koskien kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön kaupungin omistamien osakkeiden myyntiä Westpro cc Oy:lle. Hallinto-oikeus hylkäsi päätöksestä tehdyn valituksen 24.3.2022. Sopimusta ei kuitenkaan allekirjoitettu ja Westpro ilmoitti vetäytyvänsä hankkeesta 27.3.2023.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Komeetanristi - Kometkorset, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7528, käsittää osan korttelia 22120 sekä katualueen, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322026.

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Papinniityn Paikoitus Oy, 30.12.2016 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 28.3.2018.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalo- ja rivitalovaltaista asuinalueita. Kaava-alueen länsipuolella on IV-VIII-kerroksisia kerrostaloja ja itäpuolella Olarinkadun toisella puolella I-II-kerroksisia pientaloja. Eteläpuolella sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö. Pohjoispuolelta kulkee kevyen liikenteen väylä ja siihen liittyvä silta, ja näiden takana pysäköintialue.

Korttelissa on nykyisellään vuonna 1981 valmistunut neljäkerroksinen pysäköintilaitos ja siihen liittyvä pienteollisuusrakennus. Rakennusoikeutta on käytetty 8 485 k-m<sup>2</sup>. Maanomistajan arvion mukaan tiloista noin 60 % on käytössä. Rakennuksen toisessa kerroksessa on kaupungin 1 618 m<sup>2</sup>

laajuinen opetuskäytössä ollut tila, joka on tyhjiillään. Tontin eteläosassa on sijainnut huoltoasema, joka lopetti toimintansa ja purettiin vuonna 2022.

Korttelialueen omistaa Papinniityn paikoitus Oy. Katualueet omistaa Espoon kaupunki.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Uusimaa-kaava 2050-kaavassa pääkaupunkisudun ydinvyöhykkeelle lähelle keskustatoimintojen aluetta.

### **Yleiskaava**

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Yleiskaavassa suunnittelualue on asuntoaluetta (A) ja rajautuu etelässä keskustatoimintojen alueeseen (C-K). Olarinkatu on merkitty yksiajorataiseksi päätieksi, pääkaduksi tai alueelliseksi kokoojakaduksi. Sen yhteyteen on merkitty virkistysyhteys ja pikaraitiotien linjaus.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

### **Asemakaava**

Korttelialueita koskee asemakaava Kuitinmäki II, muutos (alue 322014). Siinä korttelialue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jolle saa sijoittaa saa sijoittaa kortteleiden 22116, 22120 ja 22122 autopaikkoja. Korttelin rakennusoikeus on 22 000 k-m<sup>2</sup> ja sallittu kerrosluku VI. LPA-korttelialueelle saa kaavan mukaan rakentaa pienteollisuus-, myymälä- ja toimistotiloja enintään 1/6 kerrosalasta. Myymälätilaa saa rakentaa yhteensä enintään 800 m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa yhden huoltamon korkeintaan 1 000 m<sup>2</sup> ja opetus-, kulttuuri- ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja 1 500 m<sup>2</sup>.

Olarinkadun ja Komeetankadun katualueita koskevat asemakaavat Kuitinmäki II asemakaava (alue 322000), Matinkylän keskus I, Matinkylänkeskus II-Matinkallio, Piispankallio, Kuitinmäki II muutos (alue 312001), Kuitinmäki II muutos (alue 322019) ja Komeetanrinne (alue 322025). Katualueille ei ole esitetty erityisiä kaavamääräyksiä.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.3.2018. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.5.2018 mennessä. Mielipiteitä saatiin 52 kappaletta.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 24.8.2020.

Suurin osa mielipiteistä jätettiin asemakaavan muutokseen rajautuvilta kerrostalo- ja rivitaloalueilta ja niiden välittömästä läheisyydestä. Enemmistö eli 35 mielipidettä piti rakentamista liian massiivisena, muttei vastustanut itse kaavahanketta. 12 mielipiteessä vastustettiin kaavahanketta yleisesti. Lisäksi mielipiteistä kaksi oli positiivisesti kaavan suhtautuvia ja yksi neutraali. Pääkohdat koskivat rakentamisen tehokkuutta

ja korkeutta sekä kaavamuutoksen vaikutuksia naapuruston näkymiin, varjostuksiin, liikennemääriin ja palvelutarjontaan.

Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 120 henkilön allekirjoittama adressi ”Olari ei saa muuttua nukkumalähiöksi ja Papinniityn paikoituksen talo tulee kunnostaa ja säilyttää ja samalla sen palveluiden monimuotoisuus!” Adressissa tuodaan esille huoli rakennuksen koosta ja yksipuolisesta käyttötarkoituksesta. Nykyinen rakennus halutaan säilyttää erityisesti sen monipuolisen palvelutarjonnan vuoksi. Myös rakennuksen korkeutta ja sijaintia tontilla pidetään alueelle sopivana. Olarinkadun luonnetta ei saa muuttaa.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen rakentamisen määrää korttelissa on pienennetty. Rakennusoikeutta on laskettu reilusta 10 000 k-m<sup>2</sup>:stä 6 600 k-m<sup>2</sup>:iin. Asuinrakennusten määrää on vähennetty neljästä kahteen ja kerrosluku laskettu yhdeksästä (IX) seitsemään ja kahdeksaan kerrokseen (VII-VIII). Pysäköinti on siirretty kansipihan alta erilliseksi pysäköintilaitokseksi omalle korttelialueelle, mikä mahdollistaa laitoksen joustavamman toteutuksen. Rakennusten ilmettä on kevennetty kaventamalla rakennusmassoja. Pysäköintilaitokseen on järjestetty esteetön jalankulkuyhteys myös länsipuolisilta naapurikiinteistöiltä (22120/6 ja 22120/7).

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaava-alueen korttelin eteläosaan osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), jolla on rakennusoikeutta 6 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten maantasokerrokseen tulee osoittaa vähintään 220 k-m<sup>2</sup> liike-, palvelu-, toimisto- tai ravintolatilaa. Liiketilat liittyvät Olarinkadun ja Komeetankadun kulmauksen aukiomaiseen tilaan. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on VII-VIII. Korttelialueen sisäpiha on rakennusten toisen kerroksen tasossa.

Lisäksi korttelia koskevat kaupunkikuvaa, rakennuksen toimivuutta, pihan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä turvaavat määräykset. Näitä ovat esimerkiksi polkupyörien säilytykseen, hulevesien viivytysrakenteisiin, sisäpihaan ja sen korkoihin, ilmanlaatuun ja melunsuojaukseen, toimintojen tarkempaan sijoitteluun ja julkisivuihin liittyvät määräykset.

Korttelin pohjoisosaa osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jolle saa sijoittaa korttelien 22116 ja 22120 autopaikkoja. Suurin sallittu kerrosluku on IV. Pysäköintilaitoksen kattoja tulee hyödyntää oleskelualueina ja muutoin kattaa viherkatolla ja/tai hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa.

### **Liikenne**

Asemakaavan muutosehdotuksessa laajennetaan Olarinkadun ja Komeetankadun katualueita siten, että Olarinkadulle on mahdollista sijoittaa raitiotiepysäkki ja nykyinen kiertoliittymä on mahdollista muuttaa valo-ohjatuksi nelihaaraliittymäksi kääntymiskaistoineen. Komeetankadun kääntymiskaista edellyttää kuitenkin myös katualueen laajentamista eteläpuoliseen kortteliin 22122, joka ei sisälly tähän kaavamuutokseen. Ennen raitiotien toteutumista alueen liikennejärjestelyt voivat säilyä nykytilanteen mukaisina.

Uusille asunnoille vaaditaan autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 110 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa

kohden. Liiketilaille autopaikkavaatimus on vähintään yksi autopaikka 100 kerrosneliömetriä kohden. Autopaikat sijoitetaan LPA-1-korttelialueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu Komeetankadulta AK-1-korttelin läpi. Ajoyhteys on maanalainen ja sen varteen saa sijoittaa autopaikkoja. Pysäköintilaitoksen kautta on järjestettävä huoltoajoyhteys AK-1-korttelialueen sisäpihalle. Pysäköintilaitokseen tulee olla suora esteetön jalankulkuyhteys naapuritonteilta 22120/6 ja 22120/7, joiden pysäköintipaikat sijoitetaan laitokseen. Asemakaavalla ei muuteta naapuritonttien autopaikkamääräyksiä ja pysäköintilaitos on mitoitettu siten, että sinne on mahdollista toteuttaa kaikki naapuritonttien asemakaavan vaatimat autopaikat, vaikka niitä ei ole nykytilanteessa toteutettu täysimääräisenä.

Asemakaava-alueelle ei ole esitetty uusia yleisen pysäköinnin autopaikkoja. Olarinkadulle on nykytilanteessa toteutettu kolme kadunvarsipysäköintipaikkaa, jotka kuitenkin poistuvat raitiotien toteutuessa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 5.4.2018 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2024 § 153

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet on annettu Komeetanristin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan

valmisteluaineistosta, alue 322026,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.11.2024 päivätyn Komeetanristi - Kometkorset asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7528, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322026,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 27.11.2024 pidettävään kokoukseen.

## Liitteet

1 322026 Komeetanristi mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

## Oheismateriaali

- 322026a Komeetanristi asemakaava
- 322026 Komeetanristi kaavaselostus
- 322026 Komeetanristi kaavaselostuksen liitteet
- 322026 Komeetanristi havainnekuva