

Asia:

Espoon kaupunginhallituksen päätös 26.1.2026 § 20

Komeetanristi, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 322026, 22. kaupunginosa Olari

Valittaja:

As Oy Ruustinnankoti

Komeetankuja 1

02210 Espoo

Päätös, josta valitetaan:

Espoon kaupunginhallituksen päätös 26.1.2026 § 20 koskien Komeetanristin asemakaavan muutosta.

Päätös on annettu tiedoksi julkaisemalla pöytäkirja Espoon kaupungin yleisessä tietoverkossa 30.1.2026.

Vaatimus

Vaadimme, että Helsingin hallinto-oikeus:

- Ensisijaisesti vaadimme, että Espoon kaupunginhallituksen 26.1.2026 tekemä päätös § 20 kumotaan kokonaisuudessaan
- toissijaisesti vaadimme, että asemakaavan muutos palautetaan uudelleentekemiseksi siten, että se saatetaan vastaamaan oikeusvaikutteista Etelä-Espoon yleiskaavaa, maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia sekä alueen kohtuullisia ympäristö- ja asumisolosuhteita.

## Valituksen perusteet

Päätös on lainvastainen ja yleiskaavan vastainen. Lisäksi kaavamuuos aiheuttaa kohtuutonta haittaa alueen nykyisille asukkaille eikä täytä maankäyttö- ja rakennuslain asettamia vaatimuksia hyvälle elinympäristölle. Lisäksi monet kaavan määrittelemät rakentamisen yksityiskohdat ovat ristiriidassa hallintolain 6 §:ssä säädetyn suhteellisuusperiaatteen kanssa. Asemakaavan muutos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia, erityisesti elinympäristön terveellisuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden osalta. Asemakaavamutoksen valmistelussa ja päätöksenteossa on käytetty virheellisiä ja puutteellisia lähtötietoja, jotka ovat vaikuttaneet hankkeen vaikutusten arviointiin ja johtaneet virheelliseen kokonaisarvioon. Tämä on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaista selvitysvelvollisuutta.

Perusteet esitetään jäljempänä teemoittain.

### 1. Asemakaavan muutoksen ristiriita yleiskaavan kanssa

Asemakaavan muutos on ristiriidassa Etelä-Espoon oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja hallintolain 6 §:ssä säädetyn suhteellisuusperiaatteen kanssa

Suunniteltu rakentaminen on:

- mittakaavaltaan liian suurta ja korkeaa,
- alueen kaupunkikuvaan soveltumatonta,
- vastoin yleiskaavan tavoitteita, joiden mukaan korkea rakentaminen tulee sijoittaa kaupunkikeskuksiin
- Kaava mahdollistaa rakentamisen massoittelemalla tontille täysin epätasapainoisesti, painottuen aivan liikaa tontin Etelä-päättyyn. Tämä ei ole alueelle sopivaa eikä kohdista rakentamisen haittaa tasapainoisesti ympäristöön

Päätöksessä ei ole osoitettu sellaisia hyväksyttäviä, tapauskohtaisia perusteita, jotka oikeuttaisivat poikkeamisen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Päätöksessä ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä, konkreettisia ja tapauskohtaisia perusteita yleiskaavasta poikkeamiselle. Kohtuullinen ja yleiskaavan mukainen vaihtoehto olisi nykyisen rakennuksen säilyttäminen ja peruskorjaaminen.

### 2. Vaikutukset elinympäristöön ja asumisen laatuun

Suunniteltu rakennus aiheuttaisi merkittävää ja kohtuutonta:

- varjostusta ja pimentymistä erityisesti itä-, pohjois- ja länsisuuntaan,
- näkymien menettämistä asunnoista, joissa ikkunat ja parvekkeet suuntautuvat yksinomaan kaava-alueelle,
- piha-alueiden käyttömahdollisuuksien heikentymistä

Asemakaavassa sallitaan rakentaminen liian lähelle tontinrajaa. Tästä aiheutuu, että rakentamisen aikana osa As Oy Ruustinnankodin piha-alueesta on elementtien kaatumisen vaara-alueella. Lisäksi uuden rakennuksen huolto tulevaisuudessa omalta tontilta käsin on epävarmaa.

Nämä vaikutukset heikentävät olennaisesti asumisen laatua ja ovat ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n kanssa. Vaikutukset ovat luonteeltaan pysyviä eikä niitä voida myöhemmillä rakennusteknisillä ratkaisuilla olennaisesti lieventää.

### 3. Rakentamisen tekniset riskit ja taloudellinen haitta

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää laajaa purku- ja louhintatyötä aivan olemassa olevien asuinrakennusten välittömässä läheisyydessä. Tämä aiheuttaa merkittävän riskin:

- rakennusten perustuksille ja julkisivuille, yhtiön uima-altaalle, kaukolämpö- sekä vesi- ja viemäriputkistoille.
- Mahdolliset vahingot aiheuttaisivat kohtuutonta taloudellista haittaa lähikiinteistöille. Rakennuttajan vastuu vahinkojen selvittämisestä ja korjaamisesta ei tosiasiallisesti poista asukkaille aiheutuvaa riskiä ja haittaa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty riittäviä selvityksiä näiden riskien todennäköisyydestä ja vaikutuksista, mikä on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaista selvitysvelvollisuutta.

### 4. Liikenne-, pysäköinti- ja meluhaitat

Kaavamuutos lisäisi merkittävästi:

- läpikulkuliikennettä As Oy Ruustinnankodin piha-alueilla,
- ruuhkia Komeetankadulla, Komeetankujalla sekä Olarinkadulla,
- melu- ja ilmanlaatuhaittoja.

Asemakaavan muutoksen sisältämä ajotunneliratkaisu parkkihalliin on teknisesti ongelmallinen ja altis vesivuodoille ja rapautumiselle, mikä vaarantaa pysäköintitilojen käyttökelpoisuuden.

Asemakaavamuutoksen liikennevaikutuksia ei ole arvioitu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla kokonaisuutena, vaan erillisinä ja toisistaan irrallisina hankkeina. Liikennevaikutuksia on arvioitu puutteellisesti ja erillisinä hankkeina, ei kumulatiivisina vaikutuksina.

Komeetankatuun kohdistuu tulevaisuudessa merkittävä ja pysyvä liikenteen lisärasitus:

- Komeetanristi-hankkeen aiheuttaman lisääntyvän asukasliikenteen takia
- Komeetan koulun paikalle toteutuvan monisatapaikkaisen päiväkodin syöttöliikenteen takia
- Komeetanrinteen hankkeen Olarin Prisman katolle toteutuvan asukaspysäköintiliikenteen takia
- Olarinkadulle suunnitellun raitiotiehankeksen takia
- Komeetankadun ja Olarinkadun nykyisen liikenneympyrän muuttumisen valo-ohjatuksi risteykseksi takia.

## 5. Kaupunkikuva, kulttuuriympäristö ja rakennushistoria

Kaava-alue kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Suunniteltu rakennus:

- rikkoo Olarin vakiintunutta mittakaavaa ja ilmettä,
- on ristiriidassa Etelä-Espoon yleiskaavan rakennettua ympäristöä koskevien tavoitteiden kanssa,
- heikentää alueen identiteettiä ja historiallista kerroksellisuutta.

Nykyinen rakennus on monikäyttöinen, muunneltava ja ekologisesti kestävä ratkaisu, jonka säilyttäminen olisi yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

## 6. Esteettömyys, turvallisuus ja palvelut

Suunniteltu hanke heikentää:

- alueen esteettömiä kulkuyhteyksiä,
- kevyen liikenteen turvallisuutta,
- olemassa olevia palveluja, erityisesti liikuntapalveluja.

Asemakaavan muutos ei turvaa nykyisen taseisia palveluja eikä täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusta toimivan ja turvallisen elinympäristön edistämisestä.

7. Näiden virheiden vuoksi päätöksen perusteet ovat virheelliset / selvitykset puutteelliset / harkinta vääristynyt:

#### Etäisyys metroasemalle

Kaavaselostuksen sivulla 17/50 todetaan, että suunnittelualue sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä Matinkylän metroasemasta. Todellinen kävelyetäisyys metroasemalle on kuitenkin karttasovellusten perusteella yli 900 metriä. Virheellinen etäisyystieto on omiaan antamaan harhaanjohtavan kuvan alueen joukkoliikenteen saavutettavuudesta.

#### Autopaikkatiedot

Kaavaselostuksen sivulla 22/50 esitetään virheellisesti, että As Oy Ruustinnankodilla on käytössään 44 autopaikkaa. Tosiasiassa yhtiöllä on rasiitteiden ja erillisten osakkeiden perusteella käytössään yhteensä 58 autopaikkaa nykyisessä pysäköintilaitoksessa. Virheellinen lähtötieto vaikuttaa pysäköintiratkaisujen arviointiin ja kaavan mitoitukseen.

#### Rakennusten väliset etäisyydet

Kaavaselostuksen sivulla 46/50 esitetty lähimmän naapurirakennuksen etäisyys perustuu AB-taloon. CD-talon osalta etäisyys uuteen rakennukseen on kuitenkin noin 18 metriä, mikä on noin 10 % vähemmän kuin selostuksessa esitetty. Etäisyystiedon virheellisyys vaikuttaa olennaisesti varjostus- ja viihtyisyysvaikutusten arviointiin.

#### Virhe päätöstekstissä

Päätöstekstissä todetaan virheellisesti, että naapuritonttien autopaikkoja ei ole toteutettu täysimääräisesti. As Oy Ruustinnankodin osalta autopaikat on tosiasiassa toteutettu täysimääräisinä rasiitteiden ja osakkeiden perusteella. Päätös perustuu tältä osin virheelliseen tosiseikkaan.

#### Yhteenveto

##### Asemakaavan muutos:

- on yleiskaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain vastainen,
- on ristiriidassa hallintolain 6 §:ssä säädetyn suhteellisuusperiaatteen kanssa
- aiheuttaa kohtuutonta haittaa elinympäristölle,
- vaarantaa rakennusteknisesti ja taloudellisesti lähikiinteistöt,
- heikentää liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta,

- heikentää Olarin kaupunkikuvaa ja kulttuuriarvoja.

Edellä esitetyn perusteiden päätös tulee kumota tai palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Päätöstä ei näin ollen voida pitää lainmukaisena, oikeasuhtaisena eikä hallintolain 6 §:n mukaisena.

Espoossa 24.2.2026

As Oy Ruustinnankoti