

Kaupunginhallitus 26.01.2026

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

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hyväksyy 13.11.2024 päivätyn ja 26.1.2026 muutetun Komeetanristi - Kometkorset asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7528, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 322026.

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 m². Tästä 4 233 m² on korttelialuetta ja loput katualuetta. Rakennusoikeutta AK-1-korttelialueella on 6 600 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta e=2.44. Kaavan korttelialueiden aluetehokkuus on e=1.56. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus laskee 15 400 k-m². Muuhun kuin pysäköintiin osoitetun rakennusoikeuden määrä kuitenkin kasvaa noin 430 k-m². Kaavaehdotuksessa autopaikoille ei osoiteta rakennusoikeutta vaan ne voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

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 opaskartalla:



Komeetanristi - Kometkorset, asemakaavan muutos, 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.3.2018.

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, nykyinen Olarin Prisma. 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-m². Maanomistajan arvion mukaan tiloista noin 60 % on käytössä. Rakennuksen toisessa kerroksessa on kaupungin 1 618 m² 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

Alueella on voimassa Espoon eteläosien 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. Yleiskaavaluonnoksessa asemakaavan muutosalue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK), joka rajautuu etelässä kaupunkikeskukseen (C1). Lisäksi alue kuuluu keskustaympäristöjen kehittämisvyöhykkeeseen ja Olarinkadulle on merkitty rautatien linjaus.

Asemakaava

Alueella on voimassa useita asemakaavoja. 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-m² ja sallittu kerrosluku VI. LPA-korttelialueelle saa kaavan mukaan rakentaa pienteollisuus-, myymälä- ja toimistotiloja enintään 1/6 kerrosalasta. Myymälätilaa saa rakentaa yhteensä enintään 800 m². Alueelle saa rakentaa yhden huoltamon korkeintaan 1 000 m² ja opetus-, kulttuuri- ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja 1 500 m².

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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.12.2024. – 28.1.2025. Nähtävilläoloaikana jätettiin 44 muistutusta ja saatiin neljä lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Muistutuksia jätettiin yhteensä 44 kappaletta. Suurin osa muistutuksista jätettiin asemakaavan muutokseen rajautuvilta kerrostalo- ja rivitaloalueilta ja niiden välittömästä läheisyydestä. Enemmistö eli 31 muistuttajaa piti rakentamista liian massiivisena, muttei vastustanut tontin muuttamista asumiseen. Seitsemässä muistutuksessa vastustettiin nykyisen rakennuksen purkamista ja/tai asumisen kaavoittamista tontille. Lisäksi muistutuksista viisi oli sävyltään neutraaleja ja kolmessa oltiin huolissaan pääosin pysäköintijärjestelyistä.

Muut pääkohdat koskivat rakentamisen korkeutta ja sen vaikutusta naapuruston näkymiin ja valoisuuteen, kaupunkikuvaa, lisääntyvää liikennettä, pysäköintiä, poistuvia palveluita ja muita lähiympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset

Asemakaavaehdotukseen on nähtävillä olon jälkeen lisätty määräys alueen sähkönjakelua palvelevan muuntamon sijoittamisesta pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen, määräys viherkertoimesta, lisätty pysäköintilaitoksen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi tiili ja täsmennetty joidenkin määräysten muotoilua yksiselitteisemmiksi (ma-ajo, u, § 5, 6 ja 7). Lisäksi Olarinkadun puoleista korttelirajaa on käännetty vastaamaan paremmin rakennusten ja katualueen tilatarpeita.

Esittelijän muutoksena on korjattu kaavamääräysten 6 §:ssä pysäköintilaitoksen katon korkein sallittu korkoasema vastaamaan korttelisuunnitelmassa esitettyä korkeutta +26.0.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Kaava-alueen korttelin eteläosaan osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), jolla on rakennusoikeutta 6 600 k-m². Rakennusten maantasokerrokseen tulee osoittaa vähintään 220 k-m² 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 kääntymiskaistoihin. 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. Liiketiloihin autopaikkavaatimus on vähintään yksi autopaikka 100 kerrosneliometriä 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

Maankäyttösopimustarvetta ei synny rasiteautopaikkoja koskevien vähennysten vuoksi.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelle on laadittu liikennemeluselvitys (A-insinöörit, 2024) ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

Korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma (HPK Arkkitehdit, 2025).

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 9.10.2025 AKL/MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakijat
- Uudenmaan ELY
- Uudenmaan liitto

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Komeetanristin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 322026,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.11.2024 päivätyin ja 17.9.2025 muutetun Komeetanristi – Kometkorset asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7528, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322026,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,66 euroa, eli yhteensä 3 966,66 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Jenytin Särkiön kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Asia palautetaan valmisteluun siten, että liike-, palvelu-, ravintola- tai toimistotiloja osoitetaan kaavassa vähintään 420 k-m² kadun puoleiseen katutasoon. Perustelut: Alueen nykyisille ja tuleville asukkaille on varmistettavat toimivat lähipalvelut. Yrittäjäyys ja elinvoima Espoossa eivät lähde kasvuun, ellei toiminnalle luoda puitteita, esimerkiksi liiketilojen muodossa. Komeetanristi-kortteli on käytännössä Olarinkadun ainoa paikka, johon on mahdollista toteuttaa liike-, ym. tilaa. Lähialueen nykyisen ja kasvavan asukasmäärän lisäksi läheinen vähittäiskaupan suuryksikkö tuo paikalle huomattavan määrän asiakasvirtoja, jolloin myös muille palveluille olisi kysyntää ja nämä voivat täydentää palvelutarjontaa.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024 § 157

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

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan seuraavan lisäyksen:
"Kaavamääräyksiin lisätään määräys: "Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema." Komeetankadun suuntaisen rakennuksen osalta kaavakartalle merkitään koroksi +42.0 ja Olarinkadun suuntaisen rakennuksen osalta +39.0."

Puheenjohtaja teki seuraavan lisäysehdoituksen: "Lautakunta päättäneen järjestää kaavamuutoksesta informaatio- ja keskustelutilaisuuden ja valita sille puheenjohtajan."

Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:
"Myymlä-, ravintola-, toimistotiloja tai opetus-, kulttuuri- ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja osoitetaan kaavassa vähintään 440 k-m².
Perustelut: Tämä on Olarinkadun ainoa paikka, johon on mahdollista toteuttaa liike-, ym. tilaa."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että ehdotus informaatio- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viitti (5) vastaan, päättäneen hyväksyä asian esittelijän pohjaehdotuksen mukaisena.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2024 § 153

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

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

3 322026c Komeetanristi havainnekuva

Oheismateriaali

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