

Kaupunginhallitus 13.04.2026 § 123

§ 123

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Komeetanristin asemakaavan muutosta, alue 322026, koskevasta valituksesta

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon asemakaavan muutosta koskevasta valituksesta. Kaupunginhallitus kiistää valituksessa esitetyt vaatimukset ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n, kaupunginhallituksen tehtävät ja ratkaisvalta, 29 kohta.

Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 9, 42, 50, 54, 57, 62 §.

Valituksenalainen asemakaavan muutos on tullut vireille vuonna 2018. Asiaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

Valituksen pääasiallinen sisältö

Asunto Oy Ruustinnankoti (kaava-alueen länsipuoleinen naapuri) vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen tai palauttaa sen valmisteltavaksi. Valittaja perustelee valitustaan muun ohella siten, että kaavamuutos on yleiskaavan vastainen, aiheuttaa kohtuutonta haittaa, ei täytä laissa säädettyjä kaavan sisältövaatimuksia ja perustuu puutteellisiin ja virheellisiin lähtötietoihin. Valitus on oheismateriaalina.

Lausunnon perustelut

1. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava 2030 (lainvoimainen 2010). 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.

Espoon eteläosien yleiskaava 2030 on yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Kaavamääräyksen mukaan alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäyttöä ohjaava suunnitelma ja yleiskaavamääräystä tulkitaan kaavan yleispiirteisyys huomioiden. Yleiskaavamääräys sallii alueen kehittämisen ympäristökuvaan soveltuvasti. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisesti asuinrakentamista.

Asemakaavan muutoksessa osoitetun uudisrakentamisen sopeuttamiseksi alueen ympäristökuvaan on kaavassa annettu kaupunkikuvaa ja rakentamisen tapaa koskevia kaavamääräyksiä. Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla. Päätös ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä yleiskaavan vastaisuuteen liittyvillä perusteilla.

2. Vaikutus elinympäristöön ja rakennetun ympäristön arvoihin

Kaavamuutoksen korttelisuunnitelman osana on varjostustarkastelu (s. 21), jonka perusteella kaavamuutos ei aiheuta kaupunkialueella tavanomaisesta poikkeavaa varjostusta. Kaava-alueen rakennukset jäävät naapurikerrostaloja matalammiksi ja välissä on myös jonkin verran puita (kaavaselostus s. 47).

Kaavaselostuksen kohdassa 5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (s. 38) on todettu, että kaavan mukaiset uudet rakennukset muuttavat osasta naapurikorttelien asunnoista avautuvia näkymiä. Merkittävimmät muutokset koskevat kaavamuutosalueen länsipuolella olevien itään antavien korttelien ikkunanäkymiä. Laajat kaukonäkymät vaihtuvat osittain kapeampiin näkymäsektoreihin. Toisaalta uusi korttelipiha ja viherkatot muuttavat lähinäkymiä vehreämmiksi.

Pysäköintilaitos päätettiin sijoittaa kaava-alueen pohjoisreunalle, jolloin kaupunkikuvallisesti tärkeään kulmaukseen tulee kaupunkikuvallisesti pysäköintilaitosta laadukkaampaa rakentamista ja liiketilaa, ja asuinrakennusten vaikutus viereisten kerrostaloasuntojen näkymiin on mahdollisimman vähäinen. Lähimmän naapurirakennuksen pääty jää 20 metrin päähän uuden rakennuksen päädystä. Pitkittäin Olarinkatuun nähden sijoitettujen vanhojen ja uuden lamellin väliin jää noin 35 metriä. Lausunnon liitteenä on kuva kaava-alueen länsipuoleisten rakennusten ja kaavan mahdollistamien uusien rakennusten likimääräisistä etäisyyksistä.

Kaavamuutoksen vaikutukset elinympäristöön ja rakennettuun ympäristöön on selvitetty lain edellyttämällä tavalla. Rakennusten etäisyyttä ja näkymien muutoksia koskevia seikkoja on käsitelty myös muistutuksiin annetussa

vastineessa. Rakennusten sijoittuminen ja korkeus ei aiheuta kaupunkiympäristössä poikkeavia vaikutuksia.

Kaavamuutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.5 (s. 40). Rakennusten massoittelussa ja julkisivuissa on noudatettu Kuitinmäelle tyypillisiä suunnitteluperiaatteita, kuten runkosyvyydeltään kapeahkoja lamellitaloja, punatiiltä julkisivujen päämateriaalina ja värilasia tehostekeinona. Rakennukset rajaavat katua tiivisti, muodostaen Olarinkadun ja Komeetankadun kulmaukseen julkisluonteisen aukion, johon korttelialueen liiketilat liittyvät. Kaupunginmuseon lausunnossaan edellyttämän mukaisesti kaavamuutos on sovitettu alueen ominaispiirteisiin kuuluvaan ruutukaavaan. Kaavalla ei muuteta alueen alkuperäisen autoliikenteen ja kevyen liikenteen raittien erottelun periaatetta. Kaavassa on määrätty rakentamisen tavasta kaupunkikuvaan sopeuttamiseksi (kaavamääräys 5 §). Kaupunginmuseo on lausunnossaan kaavaehdotuksesta todennut, että kaavamääräykset ohjaavat toteutusta alueen ominaispiirteisiin sopivaksi.

3. Liikenteen järjestämisen edellytykset

Kaavamuutoksen ei arvioida lisäävän läpikulkuliikennettä As Oy Ruustinnankodin piha-alueilla. Kaavamuutosalue on jatkossakin tonttialuetta, eikä sen kautta ohjata yleistä kulkua naapuritonteille. Asemakaavassa on edellytetty, että kaavamuutosalueen pysäköintilaitokseen tulee olla esteetön yhteys naapuritonteilta 22120/6 ja 22120/7, koska kyseisten tonttien pysäköintipaikkoja on sijoitettu kaavamuutosalueelle. Tonttien omistajat voivat keskenään sopia kulkuoikeuksien järjestämisestä siten, että ulkopuolisilla ei ole pääsyä pysäköintilaitokseen.

Kaavamuutos ei lisää laskennallisesti liikennettä alueella. Nykyinen asemakaava mahdollistaa kaavamuutosalueelle toimintoja, joiden liikennetuotos on suurempi kuin kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen. Nykytilanteessa alueelta on poistunut liikennettä tuottavia toimintoja, jotka aiemmin tuottivat alueelle liikennettä.

Koska kaavamuutos ei lisää liikennettä nykyiseen asemakaavaan nähden, sen ei katsota myöskään aiheuttavan liikenteestä johtuvia melu- tai ilmanlaatuhaittoja. Asemakaavassa on annettu uudisrakentamiselle tarvittavat määräykset (kaavamääräys 4 §), joilla saavutetaan melun ohjearvot ja ilmanlaadulle annetut suositukset. Koska merkittävin melun ja päästöjen lähde on Olarinkadun liikenne, asemakaavamuutos ei heikennä olemassa olevien kiinteistöjen tilannetta. Olarinkadun varteen suunnitellun asuinrakennuksen voidaan arvioida suojaavan naapuritontteja nykyistä rakennusta paremmin liikenteen haittavaikutuksilta.

Pihakannen alaiset pysäköintilaitokset ja ajoväylät ovat yleisiä ratkaisuja eikä niiden katsota olevan poikkeuksellisen ongelmallisia. Tontin rakentaja vastaa pysäköintiratkaisun teknisestä toteuttamisesta ja omistaja sen kunnossapidosta.

Komeetanristin asemakaavoituksessa on huomioitu myös ympäröivien hankkeiden liikenteelliset vaikutukset. Kaavoituksen yhteydessä on tarkistettu Komeetanristin katualueen rajoja niin, että kadulle on

mahdollista lisätä kääntymiskaista liikenteen sujuvuuden parantamiseksi siinä tilanteessa, että Olarinkadulle toteutetaan raitiotie ja valo-ohjattu liittymä.

Kaavamuutos ei heikennä esteettömiä kulkuyhteyksiä. Yleisillä alueilla kulkevia reittejä ei muuteta ja naapuritonttien kulkuyhteys kaavamuutosalueelle toteutettavaan pysäköintitaloon on määrätty asemakaavassa toteutettavaksi esteettömänä.

Kaavamuutos ei heikennä kevyen liikenteen turvallisuutta. Olarinkadun katualuetta on tarkistettu niin, että kadun länsireunaan on mahdollista toteuttaa jalankulun ja pyöräilyn erottelu. Komeetankadun katualueen mitoituksessa on huomioitu keskisaarekkeellisen suojatien tilavaraus, mikä yhdessä valo-ohjauksen kanssa parantaa jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta.

4. Päätöksen lähtötiedoista

Kaavaselostuksen kohdassa 2.12.4 Palvelut (s. 17) todetaan, että ”Suunnittelualue sijaitsee noin 600 metrin päässä Matinkylän keskustasta, sen palveluista, kaupoista ja metroasemasta.” Lisäksi kohdassa 2.13.4 Joukkoliikenne (s. 23) todetaan, että ”Matinkylän metroasema sijaitsee noin 800 metriä suunnittelualueesta etelään.” Ensimmäisessä kohdassa viitataan laajempaan keskusta-alueeseen ja toisessa täsmällisemmin joukkoliikenteen palveluihin. Etäisyydet ovat likimääräisiä ja mitattu linnuntie-etäisyyksinä.

Kaavaselostuksen kohdassa 2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti kuvattu autopaikkojen tilanne on kaavamuutoksen hakijalta Papinniityn Paikoitus Oy:ltä saadun tiedon mukainen. Kaavoituksessa kuntatietojärjestelmästä käytettävissä olevat tiedot rasiteoikeuksista on rekisteröity vuonna 1980 eikä tieto sisällä toteutettujen autopaikkojen lukumäärää tai osakeomistuksen jakautumista. Kaavoituksessa tarkastellaan ensisijaisesti asemakaavassa edellytettyä autopaikkojen vähimmäismäärää. Asemakaavamuutoksen sisältämä pysäköintiratkaisu on tilavarausten tasolla mitoitettu niin, että pysäköintilaitokseen on mahdollista toteuttaa voimassa olevan asemakaavan edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä (min. 1 ap/80 k-m² ja 1 ap/asunto) täysimääräisesti (korttelisuunnitelma s. 15, optio-kerros). Nykyinen alueen uusissa asemakaavoissa käytettävä normi (kaavamääräys 1 §) on lievempi (1 ap/110 k-m² ja 0,5 ap/asunto).

Koska autopaikkoja ei ole nykyisin toteutettu voimassa olevan asemakaavan edellyttämää määrää, suunnitelmissa ja kaavaselostuksessa on huomioitu myös tilanne, jossa nämä toteuttamattomat rasitepaikat jätettäisiin edelleen toteuttamatta. Autopaikkoja saa toteuttaa asemakaavan vähimmäisvaatimusta enemmän. Rasitteista sopiminen ja asemakaavan edellyttämien lisäksi toteutettavien autopaikkojen määrä on sopimusosapuolten välinen asia, eikä asemakaavalla oteta siihen kantaa. Rasiteoikeus otetaan huomioon rakentamislupavaiheessa rakennuspaikan hallintaa koskevan edellytyksen kohdalla (KHO 2021:49). Päätöksen lähtötiedoissa ei ole asemakaavamuutoksen hyväksymisen kannalta mitään merkityksellistä virhettä tai puutetta. Päätös ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä

asemakaavan sisältövaatimuksiin tai selvitysten riittävyyteen liittyvillä perusteilla.

Lopuksi

Edellä esitettyjen seikkojen valossa ja kaavan aineistoon viitaten Espoon kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty syitä, joiden perusteella päätös tulisi kumota. Valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa. Espoon kaupunki pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallitus hyväksyi 26.1.2026 § 20 Komeetanristin asemakaavan muutoksen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on jätetty yksi valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan lausunnon valituksesta. Annettavassa lausunnossa kiistetään vaatimukset ja katsotaan perustellusti, että valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Lausunnon liite, kuva rakennusten likimääräisistä etäisyyksistä

Oheismateriaali

- Valitus

Tiedoksi