

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2025

Koskelonniitty, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 714700, 83. kaupunginosa Bodom

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Granberg Hannu
Tuominen Annika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet kannanotot ja lausunnot on annettu Koskelonniityn osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 714700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 12.11.2025 päivätyn Koskelonniitty – Skrakabyängens asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7478, 83. kaupunginosassa Bodom, alue 714700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kehittäminen yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisin ehdoin.

Suunnittelualue on jatkumoa Koskelontien ja Kehä III:n välisen alueen noin kahden kilometrin mittaisessa ketjussa, jossa sijaitsee teollisuuden, varastoinnin ja tilaa vaatiman erikoistavaran vähittäiskaupan toimintoja.

Suunnittelualue on tällä hetkellä kokonaan rakentamaton, eikä sillä ole asemakaavaa.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 5,6 hehtaaria. Tästä pääosa, 5,4 hehtaaria, kuuluu tilaan 49-446-2-8, jonka omistaa Svenska Småbruk och Egna hem Ab. Pohjoisosassa olevan noin 2000 m²:n alueen omistaa Espoon kaupunki.

Asemakaavassa osoitetaan teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten korttelialue (T-1) rakentamattomalle alueelle Kehä III:n tuntumaan. Kaava mahdollistaa datakeskuksen sekä energiahuoltoa palvelevien laitteiden ja rakennusten sijoittamisen alueelle. Datakeskuksen konesalirakennukset tulee toteuttaa siten, että niiden hukkalämpö on hyödynnettävissä kiinteistön ulkopuolella. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 32 000 k-m², joka vastaa tehokkuutta $e=0,85$. Korttelialueelle osoitetaan kaksi laajahkoa aluetta hulevesien viivyttämistä ja puhdistamista varten.

Kaava-alueen pohjoisosassa on noin 1,6 hehtaarin kokoinen lähivirkistysalue (VL-1), jonka metsäinen luonne tulee maisemakuvassa säilyttää. Alue on osa paikallista ekologista yhteyttä (eko-1), jonka suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee huomioida alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Korttelialueen pohjoisosassa sijaitseva kotoperäisin kasvilajein istutettavan alue kuuluu eko-1 -alueeseen.

Kaava-alueen itäreunassa sijaitsee suojaviheralue (EV). Alue kuuluu kokonaisuudessaan voimalinjaa varten varatulle suojajärvialueelle. Suojaviheralue toimii hulevesien luontaisena viivyttäjänä.

Matalajärven vesistön tilasta johtuen hulevesiin, erityisesti rakentamisen aikaisiin hulevesiin, kiinnitetään asemakaavassa erityistä huomiota. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Koskelonniitty - Skrakabyängen, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7478, käsittää korttelin 83003, 83. kaupunginosassa Bodom, alue 714700.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 8.11.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.11.2021

Alueen nykytila

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 5,6 hehtaaria. Tästä pääosa, 5,4 hehtaaria, kuuluu tilaan 49-446-2-8, jonka omistaa Svenska Småbruk och Egna hem Ab. Pohjoisosassa olevan noin 2000 m²:n alueen omistaa Espoon kaupunki.

Koko suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton ja asemakaavoittamaton.

Alueen eteläinen osa on viljelyssä olevaa vanhaa peltomaata. Maisemallisesti peltomaa on osa alueen viljelylaaksoa, josta avautuu avoin näkymä. Pohjoinen ja koillinen osa, noin puolet koko alueesta, on puoliavointa metsämaastoa. Maisemallisesti erityisen tärkeää on metsäinen reunavyöhyke. Tässä osassa maaston topografia nousee pohjoista kohti niin, että pohjoisreuna on noin 15 metriä ylempänä kuin metsäalueen eteläreuna.

Suunnittelualueesta ei todettu alueelle tehdyn luontoselvityksen mukaan merkittäviä luontotyyppejä. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä eikä vesilain mukaan suojeltavia pienvesiä. Suunnittelualueen luoteispuolelta on tehty haapatyttöperhos- ja liito-oravahavaintoja.

Suunnittelualue sijaitsee Natura-verkostoon kuuluvan Matalajärven alueesta noin puolen kilometrin päästä. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Hopbäcken-niminen virtavesistö, joka kuuluu Espoonjoen vesistöalueeseen. Tämä virtavesi on yhteydessä Matalajärveen. Alueen pohjoiseen ja koilliseen osaan sijoittuu puustoinen alue, joka säilytetään ekologisena yhteytenä.

Suunnittelualuetta ympäröi kolmelta puolelta katualueet: lännessä Koskelontie, etelässä Kulloonsilta ja idässä Kehä III. Pohjoispäässä alue rajautuu teollisuustonttiin. Kehä III:n itäpuolella on metsäaluetta ja suunnittelualueen länsi- sekä eteläpuolella pääosin avointa viljelymaisemaa.

Suunnittelualueen itäosassa kulkee Kehä III:n suuntaisesti 400 kV:n suurjännitelinja, jonka käyttörajoitusalue ulottuu kaava-alueelle.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunassa. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevaa taajamaa, jota tulee tiivistää ja kehittää verkostomaisena, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuvana, kestävästä liikkumisesta ja lyhyet asiointimatkat mahdollistavana vyöhykkeenä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke on tyypiltään kehittämisperiaatemarkintä ja täten luonteeltaan alueidenkäytön periaatteet osoittava merkintä (MRL 25 §). Merkintä ottaa kantaa vyöhykkeen laajuuteen ja rajautumiseen periaatetasoisesti. Vyöhykkeen yhdyskuntarakenteen tehostaminen tapahtuu kuntakaavoituksen kautta ja toteutuu eri alueidenkäyttömuotojen muodostamana kokonaisuutena.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Suunnittelualue on yleiskaavassa elinkeinoelämän aluetta (TP), jota kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, tilaa vaativan kaupan sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Uusi yleiskaava ei kuitenkaan korvaa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaa (POKE), vaan POKE jää oikeusvaikutteiseksi. Espoon yleiskaava 2060 toimii tällä alueella ohjeellisena ja selvitysluonteisena suunnitelmana.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 29.11.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 13.1.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta, joista yksi oli Espoon ympäristöyhdistykseltä. Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta ja yksi kannanotto.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota maakunta- ja yleiskaavan vaatimuksiin, Matalajärven valuma-alueeseen, ekologisiin yhteyksiin sekä valaistuksen ja elektromagneettisen säteilyn vaikutuksiin linnustolle. Matalajärven valuma-alueeseen ja siihen vaikuttaviin hulevesiin, ekologiseen yhteyteen sekä valaistuksen vaikutuksiin kiinnitettiin huomiota kaavamääräyksissä.

Lausuntoja saatiin Caruna Espoolta sekä HSY:ltä ja kannanotto Espoon kaupunginmuseolta. Caruna Espoo Oy esitti, että sähkönhuollon varmistamiseksi alueella tarvitaan usea uusi muuntamo. Näitä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista merkitä kaavaan. He toivoivat myös, että kaavamääräyksiin kirjataan teksti, jonka mukaan muuntamot voidaan rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Tämä kirjattiin myös kaavamääräyksiin.

HSY mainitsi, että suunnittelualueen itäosassa on käytössä oleva vesijohto 300 SG, joka tulee ottaa huomioon. Lisäksi kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve. HSY:n vesijohto ei ulotu kaava-alueen sisäpuolelle, joten sillä ei ole suoranaista vaikutusta siihen. Tarkemmin uusi vesihuollon järjestely suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä.

Espoon kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Bodomjärven ympäristön vanhaan peltoaukeaan liittyvällä rakentamisella on kulttuurimaiseman arvoja heikentävä vaikutus. Koska hanke on yleiskaavan mukainen, ei kaupunginmuseolla ole kuitenkaan huomautettavaa suunnitelmaan.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että rakentamista ohjataan alueen eteläosaan, jolloin hankkeen maisemavaikutukset jäävät vähäisimmiksi. Näin kaavaehdotuksessa onkin tehty.

Asemakaavaehdotus

Koskelonniityn asemakaava osoittaa teollisuus-, toimisto- ja varastorakentamista rakentamattomalle alueelle Kehä III:n tuntumaan. Kaava mahdollistaa myös datakeskusrakennusten sekä energiahuoltoa palvelevien laitteiden ja rakennusten sijoittamisen alueelle.

Asemakaavassa osoitetaan teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue (T-1) rakentamattomalle alueelle Kehä III:n tuntumaan. Kaava mahdollistaa datakeskusrakennusten sekä energiahuoltoa palvelevien laitteiden ja rakennusten sijoittamisen alueelle. Datakeskuksen konesalirakennukset tulee toteuttaa siten, että niiden hukkalämpö on hyödynnettävissä kiinteistön ulkopuolella. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 32 000 k-m², joka vastaa tehokkuutta $e=0,85$. Korttelialueelle osoitetaan kaksi laajahkoa hulevesien viivyttyämiseen ja puhdistamiseen varattua aluetta.

Kaavamääräyksissä todetaan, että rakennusten julkisivujen tulee olla korkealaatuisia ja puuverhoiltuja tai ulkonäöltään puuta muistuttavaa korkealaatuista verhoilua. Julkisivujen päävärin tulee olla vaalea, rytmityksen pystysuuntainen ja niiden tulee sopeutua ympäröivään maisemaan. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksin, ikkunapinnoin, sisäänvedoin tai muilla vastaavilla keinoilla. Rakennusten ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia.

Melulle ja valaistukselle on esitetty omat määräyksensä. Lintujen pesimärauhan ja muuttohuipun turvaamiseksi alueella ei saa tehdä häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä huhti-kesäkuun ja syys-lokakuun aikana. Kirkkaita valoteoksia, kohdevaloja tai taivaalle osoittavia kirkkaita valoja ei saa rakentaa, eikä suunnata, häiritsevästi asutuksen tai Kehä III:n suuntaan.

Matalajärven vesistön tilasta johtuen hulevesiin, erityisesti rakentamisen aikaisiin hulevesiin, kiinnitetään asemakaavassa erityistä huomiota. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttaa ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Kaava-alueen pohjoisosassa on noin 1,6 hehtaarin kokoinen lähivirkistysalue (VL-1), jonka metsäinen luonne tulee maisemakuvassa säilyttää. Alue on osa paikallista ekologista yhteyttä (eko-1), jonka suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee huomioida alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Korttelialueen pohjoisosassa sijaitseva kotoperäisin kasvilajein istutettavan alue kuuluu eko-1 -alueeseen.

Kaava-alueen itäreunassa sijaitsee suojavirhealue (EV). Alue kuuluu kokonaisuudessaan voimalinjaa varten varatulle suoja-alueelle. Suojaviheralue toimii hulevesien luontaisena viivyttyjänä.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 21.12.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 714700 Koskelonniitty mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 714700 Koskelonniitty lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 714700a Koskelonniitty kaava
- 714700a Koskelonniitty määräykset
- 714700 Koskelonniitty asemakaavaselostus
- 714700 Koskelonniitty Liite 2 Havainnekuvasarja