

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Koskelonniitty

Asemakaava

83. kaupunginosa, Bodom
Kortteli 83003, katu-, virkistys- ja erityisalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.11.2025 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavaan, piirustusnumero 7478.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.12.2025-10.2.2026.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:
Ei kukaan.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Juha Miettinen, etunimi.sukunimi@espoo.fi
Annika Tuominen
Kati Vuorinen

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 5.1.2026
Lausunnon antaja Tukes, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Datakeskustoimintaan liittyy yleensä tarve varastoida varavoimakoneissa käytettäviä polttoaineita. Varastoitavien polttoaineiden enimmäismääristä ja vaaraluokituksesta riippuen toiminta voi edellyttää luvan hakemista Tukesilta tai ilmoituksen tekemisen alueen pelastuslaitokselle.

Espoon Koskelonniityn suunnitellun datakeskushankkeen tuleva toiminnan laajuus ja mahdollinen lupavelvoite ei ole vielä tiedossa. Mikäli hanke etenee Tukesin lupakäsittelyyn, Tukes tulee arvioimaan vaarallisen kemikaalin varastopaikkojen sijoittamisen edellytykset alueella laitoksen onnettomuusmallinnuksiin perustuen. Palavien nesteiden osalta huomioitavat onnettomuusvaikutukset liittyvät erityisesti tulipalon lämpösäteilyvaikutuksiin. Arviointikriteereitä on kuvattu tarkemmin Tukesin oppaassa [Tuotantolaitosten sijoittaminen | Turvallisuus- ja kemikaalivirasto \(Tukes\)](#).

Kaavaehdotuksessa esitetyn kaavamerkinnän voidaan arvioida olevan soveltuva datakeskukselle. Kaavamerkinnästä riippumatta kemikaaliturvallisuusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että toiminnasta johtuvat onnettomuusvaikutukset ympäristön kohteisiin ovat hyväksyttävällä tasolla eivätkä estä ympäröivien alueiden suunniteltua maankäyttöä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Tieto mahdollisesta lupavelvoitteesta välitetään hakijalle.

2

Päivämäärä 23.1.2026
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen vedensaanti Koskelonniityn alueella tulipaloa sammutettaessa tai muuta onnettomuutta torjuttaessa pitää olla turvattu. Kaava-alueelle tulee sijoittaa riittävän tuoton omaavia vesiasemia riittävä määrä suunnitteluyhteistyönä; veden toimitajan ja pelastuslaitoksen kesken.

Mikäli alueelle on tarkoitus sijoittaa toimintaa, johon sisältyy vaarallisten kemikaalien käsittelyä, tulee huomioida Seveso III -direktiivin mukaisen konsultointivyöhykkeen mahdollinen muodostuminen kaava-alueen ympärille sekä vaaran aiheutuminen ympäristölle. Asiasta tulee tarvittaessa olla yhteydessä Turvallisuus- ja kemikaalivirastoon (Tukes) lausuntoa varten.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Tieto veden tarpeen turvaamisesta välitetään hakijalle.

3

Päivämäärä 2.2.2026
Lausunnon antaja Fortum Power and Heat Oy

Fortumilla on kaukolämmön isoja runkolinjoja suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Koskelontiellä.

Fortum on kiinnostunut toimittamaan kaukolämpöä sekä mahdollisuuksien mukaan kaukojäähdytystä tai paikallisia jäähdytysratkaisuja alueelle rakennettaviin uusiin kiinteistöihin.

Mikäli tarkasteltavan kiinteistön alueelle sijoittuu lämpöä tuottavia laitoksia, on Fortum kiinnostunut selvittämään tämän lämmön hyödyntämismahdollisuuksia.

Fortum haluaa olla mukana suunnittelualueen kehittämisessä jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi ja tieto välitetään hakijalle.

4

Päivämäärä 4.2.2026
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Carunalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5

Päivämäärä 5.2.2026
Lausunnon antaja Elinvoimakeskus

Suunnittelualueen eteläosa rajautuu Kehä III:een, joka on osa TEN-T ydinverkkoa. Kehä III:n kehittämisselvityksen (<https://doria.fi/handle/10024/190708>) mukaisessa tavoitetilassa Kullonmäensolmua parannetaan rakentamalla rinnakkaisrampit. Kehä III:n tavoitetilasta tulee huomioida työpaikka-alueen tarkemmassa suunnittelussa muun muassa voimajohtokäytävien osalta. Elinvoimakeskus huomauttaa, että nykyisin osoitettu tiealue tarvitaan kokonaisuudessaan, jotta kehittämisselvityksen tavoitetilasta voi toteutua.

Kaava-alueelta on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma ja hulevesien laadullista ja määrällistä viivytystä on käsitelty kaavamääräyksissä. Elinvoimakeskus kehottaa varmistamaan, että suunnitelman ratkaisut ovat yhteensovitettavissa myös silloin, kun Kehä III on parannettu vastaamaan tavoitetilaa. Tienpitäjä muistuttaa, ettei hulevesiä tule johtaa maantien sivuojaan.

Kaavasuunnitelma ei aiheuta muutoksia tiealueiden rajoihin, eikä rakentamista ole osoitettu voimajohtokäytävän alueelle.

Kulloonmäensolmun risteysalueen ympäröivien muiden alueiden jatkosuunnittelussa tullaan käsittelemään liikennevaikutuksia laajempänä kokonaisuutena. Tähän tulee liittymään myös yleiskaavassa Lähderannan suunnasta Kalajärvelle osoitettu joukko- liikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussein tai myöhemmin pikaraitiotienä.

Lausunnon antaja

Espoon kaupunki, Ympäristönsuojelu

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Ympäristönsuojelu pitää erityisen hyvänä, että kaava-alueen koillisosa on säilytetty viheralueena ja että kaavamääräyksissä on edellytetty viherkattoratkaisuja sekä kiinnitetty erityistä huomiota rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan. Ympäristönsuojelu suosittelee huoltokorttien toteuttamista viherkatoille sekä hulevesien hallintarakenteille. Vain hyvin suunnitellut ja oikein huolletut rakenteet toimivat tehtävässään.

Ympäristönsuojelu huomauttaa, että kaava-alueeseen kohdistuvia ilmastoriskejä ei ole käsitelty riittävästi kaavaselistuksessa. Teollisuusalueet ovat erityisen alttiita lämpösaarekeilmiölle johtuen niiden avoimuudesta sekä kuumuutta lisäävistä pintarakenteista kuten asfaltista, betonista ja metallista. Viheralueiden ja vettä imeyttävien pintojen vähäisyys heikentää haihduntaa, mikä vähentää luonnollista viilentymistä. Lisäksi teolliset prosessit, koneet ja jäähdytysjärjestelmät tuottavat hukkalämpöä, mikä voimistaa alueen lämpökuormaa ja korostaa lämpösaarekeilmiötä. Kaavaselistukseen tulee lisätä miten ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja etenkin helteisiin varautuminen on huomioitu kaavaratkaisuissa ja kaavamääräyksissä.

Työmaavedet

Ympäristönsuojelu esittää happamia sulfaattisia koskevan kaavamääräyksen 8 § muuttamista muotoon: "Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todeta tutkimuksien rakentamisen aloittamista." Kaavamääräystä 9 § on suositeltava muuttaa rakentamisen aikaisten vesien osalta. Mikäli työmaalla on käytössä viivytyslaitteita, joissa viivytetään savipitoisia vesiä tai muuta hienojakoista kiintoainesta sisältäviä vesiä, viivytystarve voi ylittää 24 h. Ympäristönsuojelu esittää lauseen "Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä" poistamista, sillä rakentamisen aikaisista vesistä on oma määräyksensä.

Kaavamääräyksen 10 § tulee tarkentaa koskemaan myös Matalajärven vedenlaadun tarkkailua rakentamisen ajalta: "Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma sisältäen rakentamisen aikaisen Matalajärven vedenlaadun tarkkailusuunnitelman".

Luontoarvot

Natura-tarvearvioinnin mukaan Koskelonniityn asemakaava ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Matalajärven Natura-alueen luonnonarvoja. Hulevesisuunnitelman toteuttaminen, asemakaavan hulevesimääräysten noudattaminen ja tehokas rakentamisvaiheen kuormituksen hallinta (ml. mahdollisen sulfidisaven huomioiminen) ovat arvioinnin mukaan kuitenkin välttämättömiä toimia Natura-alueeseen kohdistuvien haitallisten vaikutusten ehkäisemisessä. Edellisessä kappaleessa mainitut, ympäristönsuojelun esittämät tarkennukset työmaavesien osalta tulee huomioida.

Myös luontoarvojen näkökulmasta kaavassa viheralueena ja ekologisena yhteytenä säilytettävä 100 m leveä lähivirkistysalue on tärkeä. Alue on lähialueella ainoa

mahdollisuus vähintäänkin osalle lajeista kehätien ylitykseen. Viheralue suojaa myös Koskelontien luoteispuolella olevaa liito-oravan ydinaluetta sekä erityisesti suojeltavan haapatyttöperhosen keskeistä lisääntymisaluetta rakentamisen vaikutuksilta.

On hyvä, että kaavassa ohjataan suosimaan luontaista kasvilajistoa. Kotoperäinen -termin tilalle kaavamääräyksiin ympäristönsuojelu suosittelee kuitenkin käytettäväksi ”luonnonvaraisia lajeja”. Kotoperäisellä tarkoitetaan tarkasti ottaen endeemisiä, eli ainoastaan tietyllä rajatulla alueella esiintyviä lajeja, joita Suomessa on hyvin vähän.

Ympäristönsuojelu esittää tarkennettavaksi kaavamääräystä:

”Valaisimet on suunnattava alaspäin tai rakennusta kohti siten, että ne eivät haittaa erityisesti Matalajärven suuntaan” muotoon: Valaisimet on suunnattava alaspäin tai rakennusta kohti siten, että ne eivät aiheuta haittaa Matalajärvellä esiintyvälle tai muuttavalle linnustolle.

Vastine:

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Hakijalle suositellaan vahvasti huoltokorttien toteuttamista viherkaton ja hulevesien hallintarakenteiden ylläpidon toteuttamiseen.

Rankkasateet ja hulevesitulvat ovat huomioitu alueella tehdyssä hulevesien hallinnan suunnitelmassa ja kaavassa velvoitetaan noudattamaan hulevesien viivytys- ja imeytysperiaatteita. Hulevesisuunnitelmassa viivytettävä tilavuus mitoitettiin Espoon kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesiä viivytetään yhteensä noin 301 m³, joka jaetaan kahdelle kasvillisuuspeitteiselle hulevesipainanteelle/kosteikolle ja laskeutusaltaalle. Painanteiden muotoilut yhdistetään tontin maisemointiin. Viivytyksen tavoitteena on mitoitussateella (kerran kolmessa vuodessa toistuva sade) syntyvien hulevesivirtaamien säilyttäminen luonnollisella tasollaan. Tässä hallintasuunnitelmassa on alueen pohjoiseen esitettyjen hallintarakenteiden yhteinen kapasiteetti laskettua tarvetta suurempi ja mahdollistaa myös voimakkaampien sadetapahtumien viivytystä. Hulevedet johdetaan tontin sisällä pinnantasauksin, avo-ojin sekä viemäröinnein. Tulvareitti Matalajärveen varmistetaan. Laadun hallinnalla on kohteessa korostettu merkitys, koska purkuvesistöt ovat herkkiä valuma-alueella tapahtuviin maankäytön muutoksiin. Tontin hulevesien laadunhallinta on suunniteltu käsiteltäviksi viivytyksaltaissa ja kosteikoissa. Kattovesiä voidaan pitää ns. puhtaina vesinä. Kattovesien laatuun voi vaikuttaa katon pintamateriaali.

Rakennettu ympäristö, jossa on paljon asfaltoituja, kovia pintoja ja rakennuksia voi aiheuttaa paikallisia lämpösaarekeilmiötä. Suunnittelualueelle on tulossa sadan metrin levyinen vihervyöhyke, luonnonmukaista hulevesien käsittelyalueita sekä puu- ja pensasistutuksia. Mikäli tässä kohteessa lämpösaarekeilmiön haluaisi välttää kokonaan, olisi rakennusmassa suhteutettava maanvaraisten alueiden ja puuistutusten määrään ja varjostavuuteen. Rakennusmassa sijoitetaan alueelle, joka on

viljelyskäytössä ja uusien suunnitelmien myötä pensaiden ja puiden osuus kasvaa alueella, joskin kovat pinnat ja rakennusmassa lisääntyy.

Kaavaselostukseen on täydennetty ilmastoriskejä ja miten suunnittelualueella on huomioitu ilmastomuutokseen sopeutumisen ratkaisuja.

Suunnittelussa huomioitavia ilmastoriskejä ovat mm. lämpötilan nousu ja hellejaksot, jotka aiheuttavat pitempiaikaista jäähdytystarvetta, lisääntynyt sähkökulutusta ja muuta ylikuumenemisen vaaraa. Siihen voidaan vaikuttaa alueen kasvillisuudella, rakennuksen suuntaamisella ja rakenteellisella lämpökuorman minimoimisella, hukkalämmön talteenotolla kaukolämpöön sekä erilaisilla jäähdytysmenetelmillä. Lisääntyvät tulvat ja rankkasateet lisäävät huleveden määrää, mikä on merkittävä riski herkälle Matalajärven ympäristölle, sekä saattaa vahingoittaa rakennusta ja infrastruktuuria. Laaja rakentaminen heikentää luonnon ja ekosysteemien monimuotoisuutta, mitä voidaan rajoittaa välttämällä arvokkaita luontoalueita ja ekologisia käytäviä sekä tukemalla piha- ja maisemaratkaisuja.

Työmaavedet

Sulfaattisavia koskevaa kaavamääräystä (8 §) on muutettu esitetyn mukaisesti.

Emme ole kaavamääräyksissä velvoittaneet yli 24 h viivytyksestä Espoossa ja se, että "hulevesipainanteiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto" on vakiintunut käytössä oleva kaavamääräys. Samaa veloitetta on käytetty myös suunnittelualueen lähistöllä sijaitsevan Hepokorvenkallion datakeskuksen kaavamääräyksissä. Hepokorvenkallion datakeskus sijaitsee myös Matalajärven vaikutusalueella.

Hulevesien kaavamääräyksestä (9 §) on poistettu viittaus rakentamisen aikaisiin hulevesiin, sillä siihen on oma määräyksenä (10 §).

Rakentamisen aikaisten hulevesien määräystä (10 §) on tarkennettu lausunnossa osoitetulla tavalla.

Luontoarvot

Tarkennukset työmaavesien osalta on kaavamääräyksissä huomioitu lausunnon mukaisesti.

Paikallisen ekologisen yhteyden säilyminen vähintään 100 metriä leveänä on ollut suunnittelun perusta koko jatkosuunnittelun ajan.

Kaavamääräyksiä ja -selostusta on muokattu siten, että kotoperäinen-termin sijaan puhutaan luonnonvaraisista lajeista.

Valaistuksen kaavamääräystä (7 §) on muutettu lausunnon mukaisesti siten, että sanamuodossa on paremmin huomioitu Matalajärvellä esiintyvä tai muuttava linnusto.

7

Päivämäärä 10.2.2026
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

1)

Kaupunginmuseon mielestä lautakunnan selostustekstissä olisi pitänyt mainita suunnittelualueen rajautuminen maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan.

2)

Alueidenkäyttölaki 9 §, vaikutusten selvittämisestä:

Detaljisuunnittelussa tulee huomioida, että maakuntakaavan aluerajaukset ovat ohjeellisia, ja niitä tarkennetaan kuten kaikkia yleispiirteisten suunnitelmien aluerajauksia. Kaava-aineiston selvitysraportissa "Maisemaan ja kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset" todetaan että, "maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ulottuu lähimmillään noin 100 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta." Kaupunginmuseon mielestä avoin maisematila ei voi päättyä keskelle peltoa, vaan kyse on maakuntakaavan piirtotarkkuudesta suhteessa pohjakarttaan. Em. selvityksessä on siis virheellinen lähtötieto. Selvityksen maisemarakenne -kartassa avoin maisematila rajautuu juuri Koskelontiehen. Maisemallisesti arvokkaat pellot suunnittelualueen länsi- ja luo- teispuolella ulottuvat todellisuudessa Koskelontiehen asti.

3)

Kahdeksantoista metriä korkea ja kaksisataa metriä pitkä rakennus on valtaisa maisemaelementti. Kaupunginmuseo näkemys on, että vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat merkittäviä, eivät kohtalaisia, ja ne ovat yksinomaan kielteisiä ottaen huomioon, että arvokas ympäristö on agraariajan peltomaisemaa.

4)

Mahdollistettu rakentaminen: Kaavaehdotus on toisin kuin valmisteluvaiheessa laaditut viitesuunnitelmat mahdollistamassa rakennuksen rakentamisen Koskelontien lähelle. Väliin jää kapea alue puuriville. Kaupunginmuseo ei ole edellä mainitun selvityksen eikä esitettyjen havainnekuvien perusteella vakuuttunut siitä, että rakennuksen maisemavaikutukset ovat kohtalaisia, tai että niitä voidaan julkisivujen materiaaleilla tai jäsentelyllä riittävästi lieventää. Ainakin istutettavan vihervyöhykkeen tulisi olla esitettyä leveämpi, ja sen peittävästä ominaisuudesta pitäisi olla määräys. Yksittäinen korkeakaan puurivi ei riitä maisemoimaan rakennusta. Mikäli rakennus on datakeskus, ei sen näkyminen ole esimerkiksi asiakkaiden orientoitumisen kannalta tärkeää arvokkaan maisema-alueen suuntaan. Riittänee että rakennus tulee näkymään hyvin valtatie suuntaan.

5)

Kaupunginmuseo ei puolla kaavaehdotusta tässä muodossa. Viitesuunnitelmissa rakentaminen oli osoitettu lähemmäksi valtatieä, joka on maiseman arvojen kannalta parempi ratkaisu. Asemakaavassa tulee lisäksi esittää määräykset, joilla edellytetään riittävää peittävää vihervyöhykettä arvokkaan maisematilan suuntaan, sekä rajataan

rakennusten enimmäiskorkeutta esimerkiksi niin etteivät ne näy peltöjen suunnasta puurajan yli.

Vastine:

1)

Päätöksenteon listatekstiä on täydennetty siten, että rajautuminen maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan on huomioitu.

2)

Maisemavaikutusten selvitystä (Ramboll 2024) on korjattu siten, että maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön mainitaan ulottuvan kaava-alueen reunaan eli Koskelontiehen asti – ei 100 metrin päähän, kuten alun perin erheellisesti mainittiin. Päivitettyyn versioon on lisätty lause: "Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, Bodomjärven ympäristö, ulottuu käytännössä Koskelontien asti, suunnittelualueen rajalle."

3)

Maisemaan ja kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten selvityksessä (Ramboll 2024) hankkeella todetaan kohtalaisia vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöön ja näiden lievennystoimenpiteenä suositellaan käyttää istutuksia, varsinkin länsipuolella Koskelontien ja rakennuksen välisellä kaistalla. Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä on maisemavaikutusta pyritty hillitsemään.

4)

Datakeskuksen viitesuunnitelman perusteella istutettavan alueen leventämiselle on vain niukasti mahdollisuuksia. Sen sijaan kaavamääräystä istutettavasta alueesta on täydennetty seuraavasti: "Istutettavalle alueen osalle on toteutettava tiivis ja yhtenäinen istutus, joka rajoittaa merkittävästi rakennuksen näkyvyyttä ympäröiviltä alueilta ja edistää rakennuksen sopeutumista maisemaan. Istutuksen tulee muodostua tiheäkasvuisista pensaista ja/tai puista, joista osa on ympärivuotisesti peittäviä. Istutuksia on hoidettava ja tarvittaessa täydennettävä siten, että niiden näkymiä rajoittava vaikutus säilyy."

5)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) viitesuunnitelmassa esitetty rakennusoikeus oli 28 000-33 600 k-m², kaavaehdotuksessa 32 000 k-m². Rakentamisen määrä on siis pysynyt suunnitelmien rajoissa. OAS:ssa päärakennus sijaitsi lähempänä Kehä III:sta, mutta se oli myös huomattavasti pitempi: eteläisimmän ja pohjoisimman päädyn välinen etäisyys oli 300 metriä. Kaavaehdotuksessa rakennukset sijoittuvat noin 250 metrin pituiselle matkalle, mutta ovat leveämmin kuin alun perin OAS:ssa ja painottuvat siten lähemmäs Koskelontietä. Mikäli OAS:n mukaiseen sijoitteluun olisi päädytty, olisi pohjoiseen nousevaa rinnettä jouduttu louhimaan kovalla kädellä, eikä itä-länsisuuntaiselle ekologiselle yhteydelle olisi jäänyt enää sitä 100 metrin leveyttä, jota jatkosuunnittelussa vaadittiin.



Kuva 1. Korttelialueen ja rakennusmassan sijoittuminen suunnittelualueelle. Vasemmalla OAS:n datakeskussuunnitelma, oikealla kaavaehdotuksen mukainen suunnitelma. Rakennus on siirtynyt ehdotusvaiheessa lähemmäs vasemmassa reunassa kulkevaa Koskelontietä, mutta ei ulotu enää niin pohjoiseen eli ylös rinteeseen.

8

Päivämäärä 10.2.2026
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Alue ei kuulu HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen. Vesihuollon järjestämismahdollisuuksien ja liittymisedellytysten selvittämiseksi ja niistä sopimiseksi tulee hankkeen olla hyvissä ajoin yhteydessä HSY:hyn. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve sekä kustannusjako.

Vastine:

Merkitään tiedoksi ja välitetään tieto hakijalle.

9

Päivämäärä 10.2.2026
Lausunnon antaja Lupa- ja valvontavirasto

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan laatimista ohjaa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaavassa kohdealue on osoitettu merkinnällä TP. TP-alueet ovat elinkeinoelämän alueita, joita kehitetään kaavamääräyksen mukaan monipuolisten työpaikkatoimintojen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena. Lisäksi asemakaavoitettava kohde sijoittuu yleiskaavassa tilaa vaativan erikoiskaupan alueelle. Kulloonsillan tilaa vaativan kaupan alueen enimmäismitoitus on 100 000 k-m².

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan liitekartalla 3: "Luontoarvojen verkosto 2050" on suunnittelualueen pohjoisosan läpi osoitettu paikallinen ekologinen yhteys, joka on merkitty violetilla katkoviivalla. Merkintä on oikeusvaikutteinen.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että laadittu asemakaavaehdotus on ohjaavan yleiskaavan mukainen. Ehdotus ei kuitenkaan mahdollista yleiskaavan mukaista tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Tästä syystä kaavaprosessissa on hyvä varmistua siitä, että Kulloonsillan kaupan alueen toteutumisen edellytykset ovat asemakaavasta huolimatta olemassa.

Lupa- ja valvontavirasto kiinnittää huomiota siihen, että asemakaavassa osoitettu T-1-korttelialue ei liity asemakaavoitettuun katuun. Kun huomioidaan alueidenkäyttölain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset koskien liikenteen järjestämistä, Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan korttelialueeseen rajautuva osuus Koskelontiestä tulee sisällyttää asemakaavoitettavaan alueeseen. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin sen, mitä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:ssä todetaan tonttijaon laatimisesta ja tontin rajoittumisesta katuun.

Luonnonsuojelu

Melua koskevaa kaavamääräystä, jonka tarkoituksena on suojella Matalajärven linnuston pesintä- ja muuttoreuhaa, on heikennetty luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen tullessa. Kaavaluonnoksessa määräysmuotoilu oli seuraava: "Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä Matalajärven Natura-alueella pesiviä lintuja häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä...". Kaavaehdotukseen ei sisälly enää viittausta Matalajärven Natura 2000-alueen linnustoon ja kiellettyyden rajaa on nostettu, sillä kiellettyjä ovat melua koskevan kaavamääräyksen mukaan enää "erittäin häiritsevää melua tai tärinää" aiheuttavat toimenpiteet.

Natura-arviointi kaavan toteuttamisen vaikutuksista Matalajärven Natura 2000-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin on tehty luonnosvaiheen mukaisen melun ja tärinän osalta tiukemman kaavamääräyksen perusteella. Vaikutusten arviointia on täydennettävä sen arvioinnilla, miten vaikuttavuudeltaan heikompi kaavamääräys vaikuttaa Matalajärven Natura 2000-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin (linnusto) tai vaihtoehtoisesti kaavamääräys tulee palauttaa luonnosvaihetta vastaavaan muotoon. Edellä mainittu perustuu siihen, että luonnonsuojelulain 35 §:n 2 momentin mukaan luvan myöntävän tai suunnitelman hyväksyvän viranomaisen on valvottava,

että 1 momentissa tarkoitettu arviointi tehdään. Laadittu Natura-arviointi on tehty kaavaluonnoksen perusteella, mutta ehdotusvaiheeseen tultaessa kaavan sisältö on muuttunut linnustovaikutusten osalta niin, ettei laadittu arvio täytä enää Natura-arvioinnin asianmukaisuudelle asetettuja vaatimuksia.

Kaavan linnustovaikutuksia vähentävänä toimenpiteenä on kaavaselostuksessa mainittu, että valot on suunnattava niin, etteivät ne haittaa erityisesti Matalajärven suuntaan. Tällaista Matalajärven huomiointia ei kuitenkaan sisälly kaavan valoa koskevaan määräykseen vaan siinä on ohjeistettu suuntaamaan valoa ainoastaan pois Kehä III:lta ja olemassa olevalta asutukselta. Kaavamääräys on korjattava vastaamaan kaavaselostuksessa kuvattua.

Pintavesivaikutukset

Matalajärven läheisyys ja järven herkkyys samennusta, haitallisia aineita ja ravinteita lisäävälle kuormitukselle aiheuttavat sen, että hulevesien viivytyksen ja suodatuksen tulee toimia erityisen tehokkaasti. Savisamennus voi järvessä johtaa pitkäaikaiseen haittaan, sillä hienojakoinen aines laskeutuu hitaasti. Virtaamapiikkien kasvun estäminen on olennaista Matalajärveen johtavien uomien eroosion ja kiintoainekuorman kasvun välttämiseksi. Hulevesirakenteiden mitoitus tulisi näin ollen olla suurempi kuin yleisesti Espoossa on käytössä. Rakentamisvaiheessa työmaavesien käsittely edellyttää jatkuvaan käyttöön tulevien painanteiden lisäksi pääkaupunkiseudun työmaavesioppaan mukaisten väliseinällisten konttien tai muun tehokkaaksi osoitetun menetelmän käyttöä.

Hulevesiä koskeva asemakaavamääräys (9 §) ei ole riittävä, sillä hulevesien laadun parantaminen on epämääräinen muotoilu, eikä varmista, ettei kuormitus Matalajärveen kasva. Kuormituksen kasvu voi johtaa Natura-alueen tilan sekä vesipuitteiden mukaisen ekologisen ja kemiallisen tilan heikkenemiseen. Rakentamisen aikaisia hulevesiä koskevan määräyksen ensimmäisen lauseen muotoilu on tarpeellinen lisätä myös toiminnan aikaiseen hulevesimääräykseen: ”Hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.”

Tässä lausunnossa esitetyt täsmennykset hulevesiä koskeviin määräyksiin ovat yhteneväisiä Uudenmaan ELY-keskuksen kaavaluonnosvaiheessa antamassa Natura-lausunnossa esiin nostettujen tarkennustarpeiden kanssa (UUDELY/8441/2023).

Kulttuuriympäristö

Kaava-alue sijoittuu kahden maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen väliin, joista Bodomjärven ympäristöstä, varsinkin Matalajärven alueelta, avautuu näkymiä kaava-alueelle avointen peltujen yli. Vaikutukset maisemakuvaan on arvioitu kaavaselostuksen liitteessä (Maisemaan ja kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset, 2024). Arvioinnissa on suositeltu istutuksia maisemavaikutusten lieventämiseksi, erityisesti kaava-alueen länsi-/eteläreunalla. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että

istutettavien alueiden riittävyteen ja leveyteen on syytä kiinnittää huomiota. Istutusten tulee olla tiheitä, monilajisia ja niissä tulee käyttää alueelle luontaista kasvillisuutta.

Maisemavaikutusten lieventämiseksi asemakaavassa on hyvä määrätä pysäköintialueiden jäsentelystä istutuksin.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavaselostuksen mukaan asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-arviointityökalulla. Arviointi ei sisälly asemakaavan lausuntopyyntöaineistoon, eikä sitä ole saatavilla kaavan internetsivulla. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että arviointi tulee liittää osaksi asemakaava-aineistoa. Arviointiin ja sen johtopäätöksiin ei aineiston puuttuessa voi ottaa perusteellisesti kantaa. Lupa- ja valvontavirasto kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että asemakaavaselostuksen mukaan asemakaavan vahvuuksiksi on tunnistettu mm., että osa rakentamisessa käytettävästä materiaalista on puuta tai muutoin hiiltä varastoivaa. Asemakaavamääräykset eivät kuitenkaan edellytä puu- tai hiiltä varastoivan materiaalin käyttöä, vaan määräysten mukaan: ”Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealaatuisia ja puuverhoiltuja tai ulkonäöltään puuta muistuttavaa korkealaatuisia verhoilua”. Kaavamääräystä on hyvä tarkistaa vastaamaan niitä vahvuuksia, jotka KILVA-arvioinnissa on tunnistettu.

Vastine:

Yhdyskuntarakenne

Kaavaprosessin aikaisissa keskusteluissa on huomioitu, että yleiskaavan mukaiselle Kulloonsillan alueen tilaa vaativan erikoiskaupan kokonaisuuden toteutumiselle on edelleen riittävät edellytykset olemassa. Yleiskaava määrittää alueen enimmäismitoituksen, ei vähimmäismitoitusta. Tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeet ja edellytykset selvitetään tapauskohtaisissa jatkosuunnitteluissa.

Kaava-aluetta on hyväksymisvaiheessa laajennettu siten, että siihen on lisätty korttelialueen luoteispuolella kulkevan Koskelontien katualueen osuus väliltä: Kulloonsillan risteys – aiemmin asemakaavoitettu katu (Koskelontie 13). Muutoksen ansiosta T-1 korttelialue tulee olemaan liittyneenä asemakaavoitettuun katuun. Koskelontien osuus sisältää pääosin kaksikaistaisen ajoväylän, pysäkkiparin sekä molemmin puolin jalankulun ja pyöräilyn yhteisen väylän.

Luonnonsuojelu

Melumääräyksen (6 §) sanamuoto on palautettu luonnosvaiheessa käytettyyn muotoon: puhutaan erittäin häiritsevän melun sijaan häiritsevästä melusta.

Valaistuksen kaavamääräys on korjattu vastaamaan kaavaselostusta.

Pintavesivaikutukset

Hulevesirakenteiden mitoitus on katsottu riittäväksi. Laadullisen käsittelyn perusteella hulevesiä viivytetään hulevesialtaissa siten, että kiintoaines ehtii laskeutua eikä kulkeudu Matalajärveen.

Hulevesiä koskevaa kaavamääräystä (9 §) on täydennetty siten, että rakentamisen aikaisia hulevesiä koskevan määräyksen (10 §) ensimmäinen lause on lisätä myös toiminnan aikaiseen hulevesimääräykseen: ”Hulevedet tulee viivyttaa ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.”

Kulttuuriympäristö

Datakeskuksen viitesuunnitelman perusteella istutettavan alueen leventämiselle on vain niukasti mahdollisuuksia. Sen sijaan kaavamääräystä istutettavasta alueesta on täydennetty seuraavasti: ”Istutettavalle alueen osalle on toteutettava tiivis ja yhtenäinen istutus, joka rajoittaa merkittävästi rakennuksen näkyvyyttä ympäröiviltä alueilta ja edistää rakennuksen sopeutumista maisemaan. Istutuksen tulee muodostua tiheäkasvuisista pensaista ja puista, joista osa on ympärivuotisesti peittäviä. Istutuksia on hoidettava ja tarvittaessa täydennettävä siten, että niiden näkymiä rajoittava vaikutus säilyy.”

Pysäköintialueiden jäsentelyksi ei määrätä istutuksia. Pysäköintialuetta käytetään tarpeen vaatiessa pelastusajoneuvojen sekä muiden isojen ajoneuvojen tai -yhdistelmien kääntämiseen, jolloin välissä olevat istutukset saattavat hankaloittaa tai estää toimenpiteen.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavan ja siitä seuraavan rakentamisen ilmastovaikutuksia arvioitiin KILVA-työkalun avulla (<https://kilva.azureedge.net/>). Työkalu on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen laskentamenetelmän pohjalta siten, että se vastaa niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin. Arvioinnin tulokset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kokemuksen pohjalta KILVA-työkalu soveltuu parhaiten laajempien kokonaisuuksien ja niistä syntyvien vaikutusten arviointiin, esim. monikorttelisten alueiden tutkimiseen, jotka sisältävät erilaisia toimintoja. Sen sijaan pienehköjen kaava-alueiden tarkasteluun työkalu tarjoaa vain suuntaa-antavia havaintoja.

KILVA-arviossa asemakaavan vahvuuksiksi huomioitiin mm. että

- kaavaratkaisu on muuntojoustava ja se on huomioitu kaavamääräyksissä,
- osa rakentamisessa käytettävästä materiaalista on puuta tai muutoin hiiltä varastoivaa,
- alueella on kestäviä käyttövoimia tukevia ratkaisuja,

- ympäristöhäiriöt (melu, värinä, valaistus ym.) on tunnistettu ja lieventävien toimenpiteiden toteutuminen varmistettu kaavassa
- uusien energian tuotannon mahdollistaminen mm. energian varastoinnin mahdollistamiseksi,
- hukkalämmön talteenoton mahdollisuuksia on tarkasteltu ja otettu huomioon kaavamääräyksissä,
- alueen haavoittuvien arvojen ja äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamista tarkasteltu kattavasti (mm. hulevesien lisääntyminen).

Asemakaavan heikkouksiksi arvioitiin mm.

- viherpinta-ala vähenee,
- viheryhteydet säilyvät nykyisellään, mutta eivät parane,
- lisää autoliikennettä jonkin verran.