

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.08.2026

Koskelonniitty, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 714700, 83. kaupunginosa Bodom (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Koskelonniityn asemakaavaehdotuksesta alue 714700,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 12.11.2025 päivätyn ja 6.5.2026 muutetun Koskelonniitty – Skarabyängen asemakaavaehdotuksen piirustusnumero 7478, 83. kaupunginosassa Bodom, alue 714700,

3

ilmoittaa asemakaavan / asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 8 500 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

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 Koskelontietä lukuunottamatta rakentamaton, eikä sillä ole asemakaavaa.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 8,2 hehtaaria. Tästä pääosa, 7,2 hehtaaria, kuuluu tilaan 49-446-2-8, jonka omistaa Svenska Småbruk och Egna hem Ab. Pohjoisosassa olevan noin yhden hehtaarin alueen omistaa Espoon kaupunki.

Asemakaavassa osoitetaan teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten 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 suoja-alueelle. Suojaviheralue toimii hulevesien luontaisena viivyttäjänä.

Korttelialueeseen liittyvä Koskelontien osuus liitettiin mukaan kaavaehdotuksen jälkeen kaava-alueeseen katualueena. Katualueen pinta-ala on 2,5 hehtaaria.

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 opaskartalla:



Koskelonniitty - Skrakabyängens, 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 29.11.2021.

Alueen nykytila

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 8,2 hehtaaria. Tästä pääosa, 7,2 hehtaaria, kuuluu tilaan 49-446-2-8, jonka omistaa Svenska Småbruk och Egna hem Ab. Pohjoisosassa olevan noin 1 hehtaarin alueen omistaa Espoon kaupunki.

Koko suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton ja asemakaavoittamaton. Alueeseen lisättiin kaavaehdotuksen jälkeen 570 metrin osuus Koskelontietä.

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.

Suunnittelualueella ei todettu alueelle tehdyn luontoselvityksen mukaan merkittäviä luontotyyppejä. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, eikä vesilain mukaan suojeltavia pienvesiä. Suunnittelualueen luoteispuolelta on tehty haapattyttöperhos- 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, joka on osoitettu kartalla ruskealla pystyraidoituksella. Kehittämisperiaatmerkinnällä on osoitettu keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Suunnittelualue on yleiskaavassa elinkeinoelämän aluetta (TP), jota kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, tilaa vaativan kaupan sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena.

Suunnittelualueen sivuuttaa mustalla katkoviivalla esitetty joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussein tai myöhemmin pikaraitiotienä. Runkoyhteyden sijainti on ohjeellinen.

Keltaisella katkoviivalla on yleiskaavaan rajattu tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alue, jonne voi sijoittaa seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan kerrosalaa enimmäismitoitukseltaan maakuntakaavan mukaisesti. Kulloonsillan alueen enimmäismitoitus on 100 000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, etteivät ne heikennä keskuksiin sijoittuvien keskustahakuisten palveluiden elinvoimaa.

Suunnittelualueen länsireunaan rajautuu valkoisella katkoviivalla osoitettu arvokkaan kulttuuriympäristön, Bodomjärven ympäristön, raja. Tätä aluetta koskevissa toimenpiteissä ja tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon ja turvattava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

Suunnittelualueen lounaisnurkkaan ulottuu keltaisella värillä kuvattu avoimen maisematilan elinkeinoalue (AME), jota kehitetään avoimen maisematilan ja reunametsien säilyttämistä tukevien elinkeinojen alueena. Alue varataan ensisijaisesti maa- ja metsätalouskäyttöön sekä muille maaseutuelinkeinoille.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan liitekartalla 3: "Luontoarvojen verkosto 2050" on suunnittelualueen pohjoisosan läpi osoitettu paikallinen ekologinen yhteys. Merkintä on oikeusvaikutteinen. Merkinnällä osoitetaan yhteyden suunta, sijainti on ohjeellinen. Paikallinen ekologinen yhteys ovat viheryhteys, jolla on merkitystä lajien paikallisina leviämis- ja kulkuyhteyksinä.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. 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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.12.2025 – 10.2.2026. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Saapuneissa muistutuksissa kiinnitettiin huomiota mm. näkymiin, tulevaisuuden maankäyttöön, meluun ja muihin ympäristövaikutuksiin, sähkön kulutukseen sekä vaihtoehtoihin ratkaisuihin.

Lausunnoissa korostettiin mm. vaarallisten kemikaalien luvanvaraisuutta, vedensaannin varmistamista, Kehä III:n kehittämissuunnitelmien huomioimista, ilmastomuutokseen sopeutumista, hulevesisuunnitelman toimivuutta maisemavaikutuksien vähentämistä sekä korttelialueen liittymistä asemakaavoitettuun katuun.

Annettujen lausuntojen ja muistutusten sekä muiden esiin tulleiden tietojen perusteella kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia:

- Kaava-aluetta laajennettiin siten, että 570 metrin osuus Koskelontietä otettiin mukaan kaavaan. Näin kaavoitettu korttelialue saadaan liitettyä kaavoitettuun katualueeseen.
- Valaistuksen, sulfidisaven, hulevesien sekä rakentamisen aikaisten hulevesien kaavamääräyksiä päivitettiin.
- Puilla ja pensailla istutettavan alueen osan kaavamääräystä täydennettiin siten, että tulevan rakennuksen maisemavaikutus maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön olisi mahdollisimman pieni.
- Maisemavaikutusten arviointiin tehtiin esitetyt korjaukset.
- Kaavaselostusta tarkennettiin tarvittavin osin.

Ehdotus asemakaavaksi / asemakaavan muutokseksi/asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

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. 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.

Matalajärven vesistön herkän tilan takia 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.

Sopimusneuvottelut

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

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 21.12.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii AKL/MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 8 5000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.05.2026 § 54

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Liitteet

- 1 714700 Koskelonniitty muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 714700 Koskelonniitty lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Liite 1 Seurantalomake
- 4 Liite 3 KILVA-arviointityökalun tulosraportti

Oheismateriaali

- 714700b Koskelonniitty asemakaava
- 714700b Koskelonniitty määräykset
- 714700 Koskelonniitty asemakaavaselostus