



Asianumero 3446/10.02.03/2024

Aluenumero 160107

Ullanniityn sähköasema

Asemakaavan muutos

55. kaupunginosa, Sepänkylä

Kortteli 55054 ja erityisalueet

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenro 160100

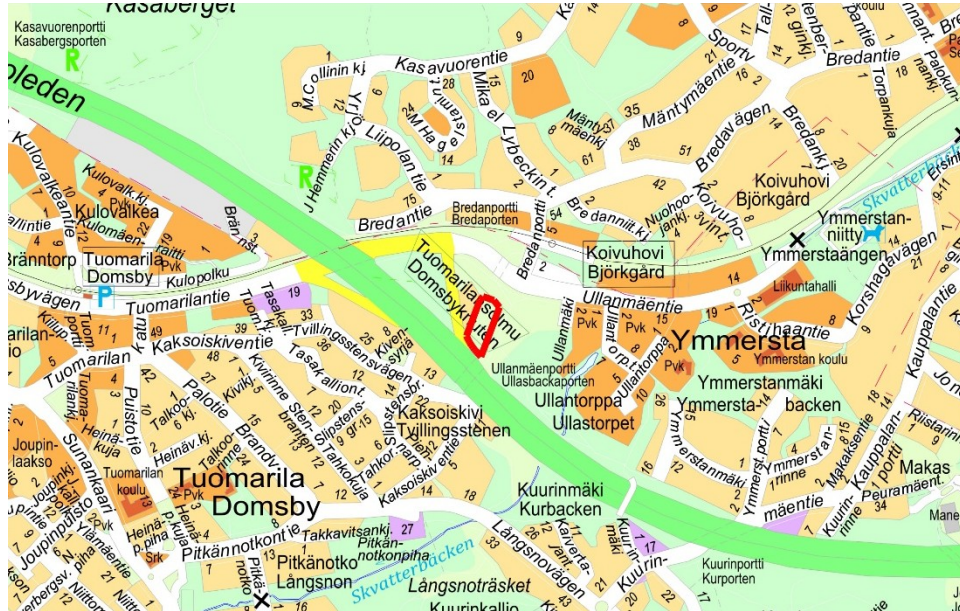
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7562.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sepänkylässä Ullanmäenpolun varrella, Turunväylän pohjois- ja Ullanmäentien eteläpuolella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Caruna Espoo Oy, 29.10.2024 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 21.5.2025.

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2025.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Anselmi Moisander, puh. 040 636 5988

Aino Leskinen, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 6241

Hannu Granberg, liikennesuunnittelu, puh. 043 825 1176

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
2.1.2	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	8
2.2	Maakuntakaava	9
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	11
2.5	Rakennusjärjestys	11
2.6	Tonttijako	11
2.7	Rakennuskiellot	11
2.8	Pohjakartta	11
2.9	Maanomistus	12
2.10	Maaperä	12
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.12	Rakennettu ympäristö	13
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	13
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	13
2.12.4	Palvelut	13
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	14
2.13	Liikenne	14
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	14
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	15
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	16
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	16
2.14	Luonnonolosuhteet	17
2.15	Suojelukohteet	21
2.16	Ympäristön häiriötekijät	22
3	Asemakaavan tavoitteet	22
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	22
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	23
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	23
4.1	Yleisperustelut	23
4.2	Mitoitus	23
4.3	Maankäyttö	23
4.3.1	Korttelialueet	23
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	24
4.3.3	Palvelut	24
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	24

4.4	Liikenne	24
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	24
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	25
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	25
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	25
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	25
4.6	Luonnonympäristö	26
4.7	Ympäristön häiriötekijät	26
4.8	Nimistö	26
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	27
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	27
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	27
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	29
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	29
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	30
6	Asemakaavan toteutus.....	30
6.1	Rakentamisaikataulu	30
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	31
6.3	Toteutuksen seuranta	31
6.4	Sopimukset.....	31
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	31
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	31
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	31
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	31
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	31
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	31
7.4	Käsittelyvaiheet	32

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Viherkerroin-tuloskortti, 5.5.2026

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Ullanniityn sähköasema 160107

Suunnitelmat ja selvitykset:

- Ullanniityn sähköasema, korttelisuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy, 5.5.2026)
- Ajouratarkastelut (Sweco, 24.11.2025)
- Ymmerstan sähköaseman luontoselvitys, (Ramboll, 13.10.2025)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue kattaa korttelissa 55054 sijaitsevan kiinteistön 49-420-3-114 sekä osan suojaviheralueesta, jonka kiinteistötunnus on 49-55-9908-14. Alue on nykyisin rakentamaton ja metsäinen. Suunnittelualue on puustoista ja sen maasto laskee itään kohti Ullanmäenpolkua. Aluetta halkoo useita itään laskevia ojia ja alueen itäpuolella kulkee pohjoiseen virtaava puro, Ullanmäenoja. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 55054 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (ET) ja kiinteistön 49-55-9908-14 kaava-alueeseen kuuluva osa on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Kaava sallii vain miehittämättömän sähkömuuntoaseman rakentamisen korttelialueelle, mutta rakennusoikeutta ei ole määritetty. Sähköasemaa ei ole rakennettu. Alueen itäpuolella kulkee Ullanmäenpolun jalankulun ja pyöräilyn reitti. Suunnittelualueen koillispuolen virkistys- ja suojaviheralueilla kulkee ajantasa-asemakaavassa suunnittelualueelle johtava ohjeellinen ajoyhteys, jota ei ole toteutettu.

Alueen lähiympäristö on puustoista viher- ja virkistysaluetta. Alueen eteläpuolella kulkee Turunväylä, josta erkaantuu Tuomarilansolmun eritasoliittymän ramppi. Ramppi liittyy kaava-alueen pohjoispuolella kulkevaan Ullanmäentiehen. Alueen itäpuolella, noin 300 metrin päässä, on Ymmerstan kerrostalovaltainen asuinalue.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa sähköaseman rakentaminen kaava-alueelle. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (ET) merkintä on tarkoitus säilyttää kaava-alueen pohjoisosassa ja laajentaa kaava-alueeseen kuuluvalla osalla kiinteistöä 49-55-9908-14. Kaava-alueen eteläosa osoitetaan suojaviheralueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (EV-1/s). Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2 500 k-m², mikä mahdollistaa tarvittavan sähköaseman rakentamisen. Suunnittelussa huomioidaan ja pyritään turvaamaan alueen luontoarvot ja ekologiset yhteydet. Suunniteltu rakentaminen pyritään sovittamaan maisemaan.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 5 952 m². Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen pinta-ala on 3 680 m² ja suojaviheralueeksi osoitettavan alueen pinta-ala on 2 272 m². Muutoksen seurauksena yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen pinta-ala pienenee 1 715 m² ja rakennusoikeus kasvaa 2 500 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Alueen kaavoitusta on hakenut Caruna Espoo Oy, 29.10.2024 kirjatulla hakemuksella. Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 7.5.2025. Kaavamuutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä

valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 21.5.2025 MRA § 30 mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kaksi kappaletta lausuntoja. Mielenpitoja ei saatu. Lausunnot eivät aiheuttaneet toimenpiteitä.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Alla on lueteltu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteet, joita kaavamuutos tukee.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestönkehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaavan muutoksella pyritään vastaamaan Espoon kaupungin alueen voimakkaaseen kasvuun ja mahdollistamaan kasvava sähköliittymärakentaminen. Uusi sähköasema mahdollistaa uusien toimijoiden ja asumisen kasvavan liittymärakentamisen Espoon alueella.

2.1.2 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä

Asemakaavan muutoksella mahdollistettava sähköasema on osa laajempaa Caruna Espoon suurjännitteisen jakeluverkon kehittämistä ja Hepokorpi-Finnoo-välille

rakennettavaa voimajohtohanketta. Hankkeella pyritään takaamaan liikenteen ja lämmityksen sähköistyminen ja tehontarpeen kasvu.

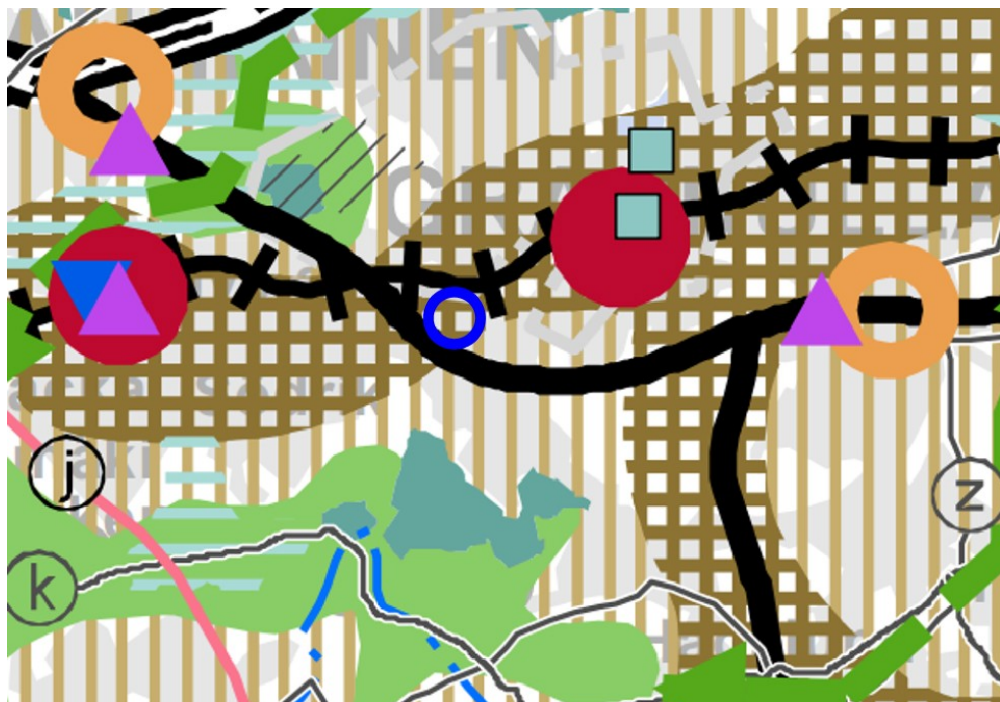
Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupungin ydinvyöhykkeeksi, johtuen rantaradan ratakäytävän läheisyydestä.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä.

Vireillä oleva:

Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa alue on merkitty virkistysalueeksi, jonka eteläosan halki kulkee virkistysreitin merkintä.

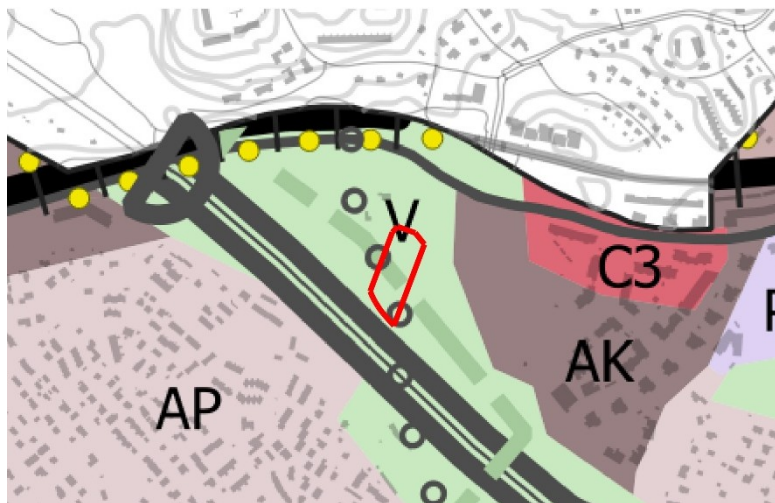


Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualue merkitty punaisella reunaviivalla. Virkistysreitti on merkitty palloviivalla.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

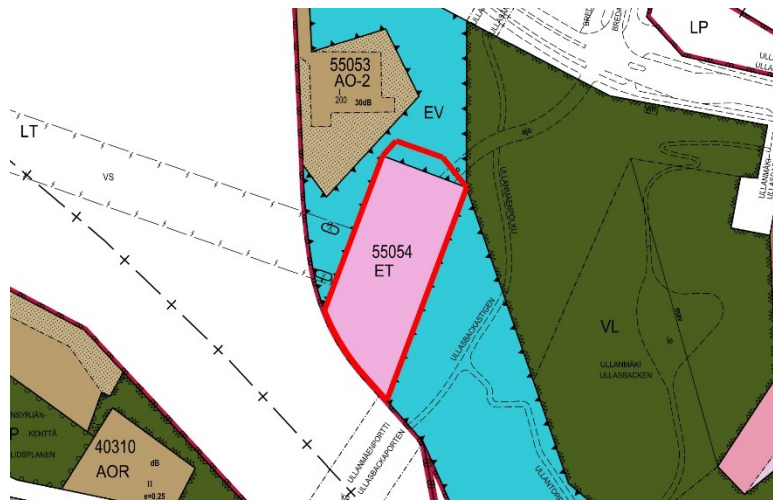
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty virkistysalueeksi, jonka eteläosan halki kulkee ulkoilureitin merkintä ja ekologisen runkoyhteiden merkintä.



Ote Espoon yleiskaava 2060:n luonnoksesta. Suunnittelualue merkitty punaisella reunaviivalla. Ulkoilureitti on merkitty palloviivalla, ekologinen runkoyhteys vihreällä katkoviivalla

2.4 Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 160100 - Ymmersta -asemakaava (lainvoimainen 24.6.1998). Kortteli 55054 on siinä osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (ET). Kaava sallii vain miehittämättömän sähkömuunto-aseman rankentamisen, mutta tarkempaa muuntamon rakennusoikeutta ei ole määritetty. Kaavamuutosalueeseen kuuluva kiinteistön 49-55-908-14 osa on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Tälle EV-alueelle osuu myös pieni osa ET-korttelialueelle vievän ajoyhteyden kaavamerkintää.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on korostettu punaisella ääriiviivalla.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

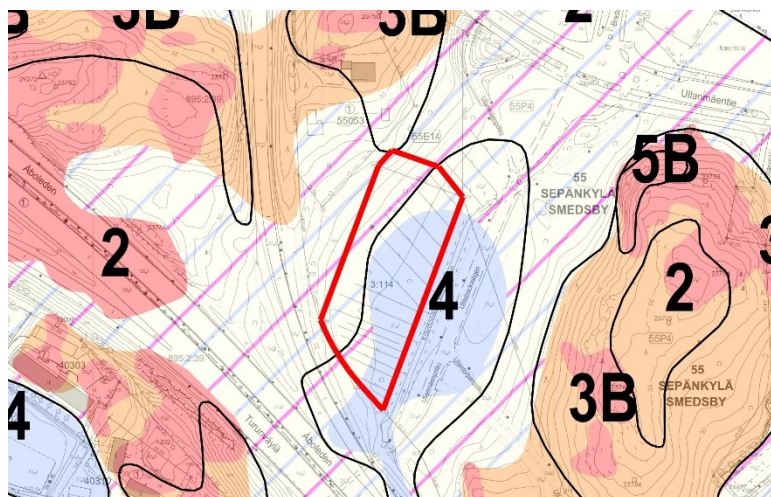
Koko kaava-alue on Espoon kaupungin omistuksessa. Kaupunki omistaa myös kaava-alueen länsi-, pohjois- ja itäpuolisia viher- ja virkistysalueita.

2.10 Maaperä

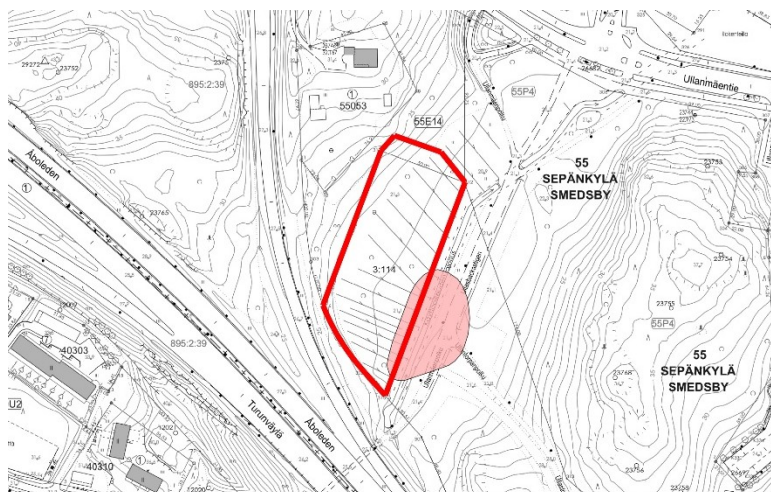
Alueen maaperä koostuu sen itäosissa savesta ja muutoin alle kolmemetrisestä kerroksesta silttiä ja savea, jonka alla on kitkamaalajina todennäköisesti moreenia.

Rakennettavuusluokaltaan alue on pääosin luokkaa 4 (vaikeasti rakennettavaa syvä pehmeikkö), länsilaidaltaan myös luokkaa 2 (normaalisti rakennettava).

Suunnittelualueen kaakkoisosassa on hyvin pienellä alueella potentiaalisia happamia sulfaattimaita.



Kuva: Ote suunnittelualueen maaperä- ja rakennettavuuskarttojen yhdistelmästä. Kaava-alue on korostettu punaisella ääriiviivalla. Sininen alue on savea ja viivoitus silttiä ja/tai moreenia, jonka päällä on ohut savikerros.



Kuva: Kartta, jossa esitetään alueen potentiaaliset happamat sulfaattimaat. Suunnittelualueen sijainti on rajattu punaisella reunaviivalla. Luokan 1 (Erittäin todennäköinen: Saven paksuus vähintään 5 metriä ja

jyrkkäpiirteinen topografiatyyppi ja/tai lieju-/liejusavialue) todennäköinen sulfidisaven esiintymisalue esitetty punertavalla.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Sähköasema liittyy Finnöö-Hepokorpi 2x110 kV -voimajohtohankkeeseen Turunväylän alittavalla uudella kaapeliyhteydellä.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Ymmerstan asuinalueen läheisyydessä viher- ja virkistysalueiden keskellä. Lähin Espoon kaupunkikeskus on Espoon keskus, joka sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta länteen. Suunnittelualuetta lähin juna-asema on Koivuhovin juna-asema, noin 200 metriä suunnittelualueen pohjoispuolella. Myös Kauniaisten juna-asema sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton ja puustoinen. Alueen itäpuolella kulkee Ullanmäenpolku, jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka yhdistää pohjoisessa kulkevan Ullanmäentien Turunväylän eteläpuoleen ja Kaksoiskiventielle erkaantuvaan jalankulun ja pyöräilyn väylään. Ullanmäenpolku on pyöräilyn tavoiteverkon 2050 mukainen pyöräilyn pääreitti ja tavoiteverkon 2060 mukainen aluereitti.

Alueen välittömässä läheisyydessä sen etelä- ja länsipuolilla kulkee Turunväylä ja siitä erkaantuva Ullanmäentiehen liittyvä Tuomarilan eritasoliittymän ramppi. Suunnittelualueen luoteispuolella on kiinteistö, jolla sijaitsee asuinpienalo apurakennuksineen. Muita rakennuksia ei ole suunnittelualueen lähietäisyydellä. Suunnittelualue ei liity suoraan ympäristön pääväyliin ja sijaitsee hieman niitä matalammalla. Suunnittelualuetta ympäröi tiheä puusto, joka osin estää näkyvyyttä alueelle esimerkiksi etelästä Turunväylältä.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole asukkaita tai työpaikkoja.

2.12.4 Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Lähimmät kunnalliset palvelut ovat Ullanmäen, Koivuhovin ja Ymmerstan päiväkodit, jotka sijaitsevat alle viidensadan metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin kaupallinen palvelu, päivittäistavarakauppa, sijaitsee Ymmerstassa, Ullanmäentien varrella, noin viidensadan metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Suunnittelualueen länsipuolella Ullanmäen lähivirkistysalueeksi osoitetulla alueella on asemakaavassa ohjeellisesti leikki- ja oleskelualueeksi varattu

alueen osa, joka ei kuitenkaan ole toteutunut. Itään jatkuvan Ullantorpanpolun varrella on ulkoliikuntapaikka.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue ei liity olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon.

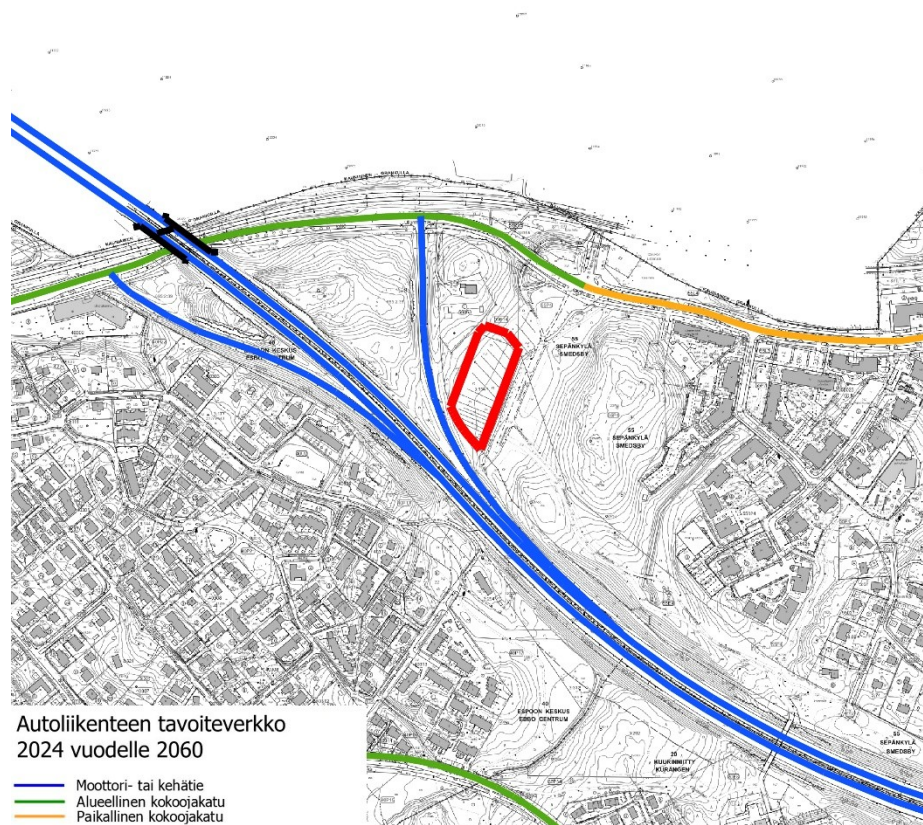
Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee vanha kaivo.

Suunnittelualueella ei kulje johtoja tai kaapeleita, mutta suunnittelualueen itäpuolella, Ullanmäenpolkua pitkin kulkee vesi- ja kaukolämpöjohdot. Kaukolämpöjohdot rakennettiin Ullanmäenpolun yhteyteen vuosina 2024–25, ja alueella on vielä kaukolämpötyömaan väliaikaisia järjestelyjä.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

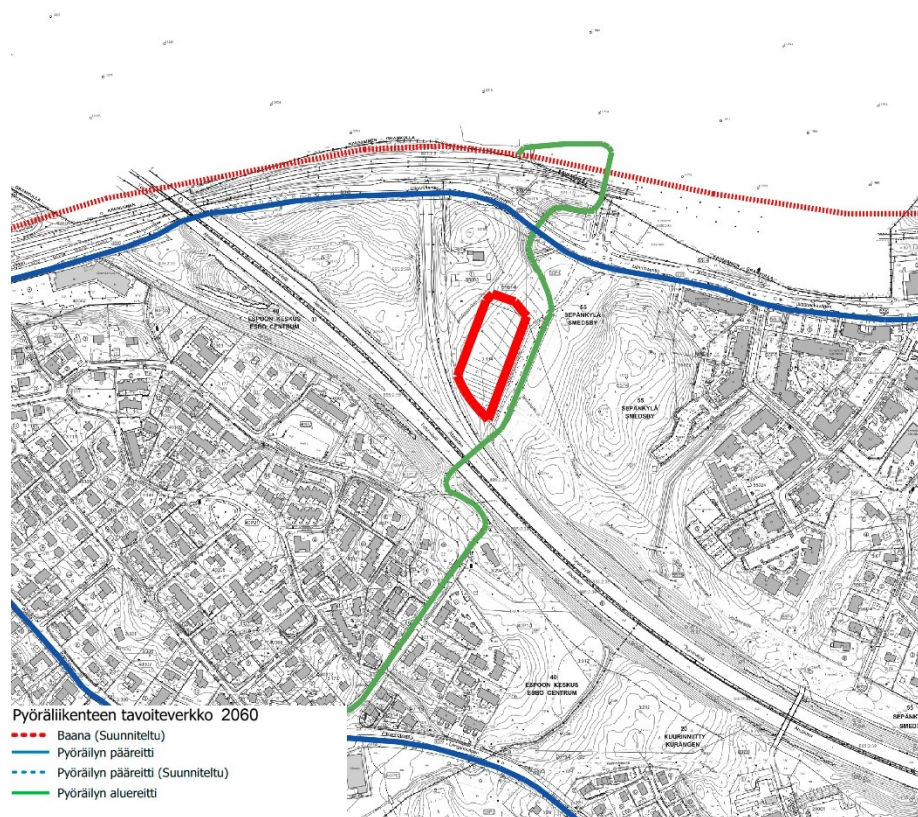
Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee lännestä Bredanportin risteykseen saakka alueellisena kokoojakatuna toimiva Ullanmäentie, joka on 1+1-kaistainen. Ullanmäentien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla vuonna 2024 oli 4 700 ajoneuvoa arki- vuorokaudessa. Tästä 4 % oli raskasta liikennettä. Vastaavasti suunnittelualueen eteläpuolella kulkevalla Turunväylällä liikennemäärä oli suunnittelualueen kohdalla 64 807 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus oli 5 prosenttia.



Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella rajauksella.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee suunniteltu Espoon Rantaradanbaanan linjaus. Baanan reitti seuraa rantarataa ja kulkee pitkälti rata-alueella. Ullanmäentiellä kulkee pyöräilyn pääreitti. Turunväylän länsipuolella reitin linjaus on vasta suunniteltu. Suunnittelualueen itäpuolella Ullanmäenpolkua pitkin kulkee pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn aluereitti, joka jatkuu Turunväylän eteläpuolella Kaksoiskiventietä pitkin Pitkänotkontielle ja pohjoisessa alittaa rantaradan Bredanportin kautta. Ullanmäenpolulta on kävelyn ja pyöräilyn yhteys itään kohti Ymmerstaa ja Ullanmäen virkistysaluetta Ullantorpanpolkua pitkin.



Suunnittelualueen sijainti pyöräiliikenteen tavoiteverkossa.



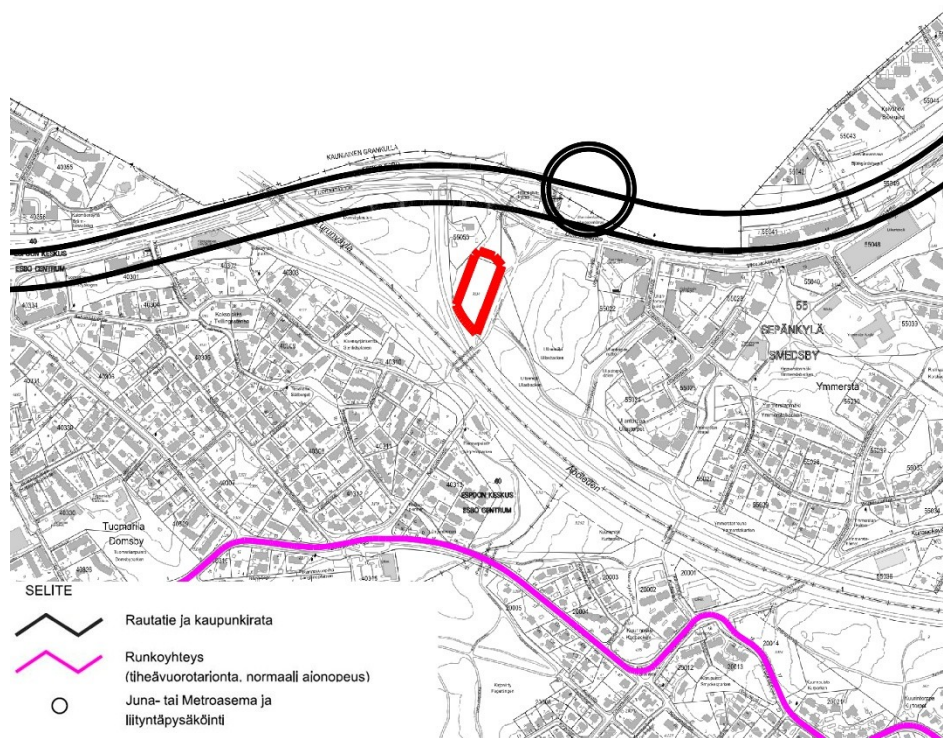
Suunnittelualan ohi kulkevaa Ullanmäenpolkua pohjoiseen katsottuna. Polun oikealla puolella erottuu kohoumana vuoden 2025 kaukolämpötyömaan linjaus.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueella ei ole nykytilassa sisäistä liikennettä tai pysäköintiä.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Ullanmäen linja-autopysäkki Tuomarilantien varressa sekä Koivuhovin juna-asema, kumpikin suunnittelualan pohjoispuolella noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Ullanmäen pysäkkiä käyttää linja 213 ja Koivuhovin juna-asemalla pysähtyvät E-, U- ja L-junat. Linja-autoliikenteen runkoyhteys kulkee Turunväylän eteläpuolella noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta Pitkänokontietä pitkin.



Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.14 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualan maasto on melko tasaista. Suunnittelualan länsipuolella maasto alkaa nousta hieman luodetta kohden.

Suunnittelualue on nykyisellään rakentamatonta. Alue on ollut peltokäytössä 1930-luvulta 1960-luvun lopulle. Vielä vuoden 1976 ilmakuvassa alue erottuu avoimena ja ojitettuna. 1970-luvulta eteenpäin alue on metsittynyt. Vanhat pelto-ojat erottuvat alueella edelleen. Erityisesti alueen keskivaiheilla oleva oja, joka johtaa vanhalle kaille, erottuu selkeästi.

Nykyisin alueen kasvillisuus on melko tiheää. Suurista puista alueella kasvaa erityisesti koivua ja haapaa. Alueen pohjoisosassa on avoimempi niittyalue, jolla ei kasva juurikaan puustoa. Alueen keskivaiheilla olevan ojan varrella puusto on harvempaa.

Suunnittelualan ja sen itäpuolella kulkevan Ullanmäenpolun välissä virtaa pohjoiseen Ullanmäenoja. Oja on osa Skvatterbäckenä, joka on alueen kohdalla luokiteltu voimakkaasti muokatuksi kaupunkipuroksi. Skvatterbäcken on osa Finnobäckenin herkkää vesistöaluetta.

Suunnittelualueen eteläosan halki kulkee Espoon ekologisen verkoston selvityksen mukaan paikallinen ekologinen yhteys, joka kulkee pohjoiseen kohti Kasavuorta. Yhteys on huomioitu myös Yleiskaava 2060 -yleiskaavaluonnoksessa. Yleiskaavaluonnoksessa kaava-alueen halki kulkeva yhteys on merkitty ekologiseksi runkoyhteydeksi.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2025 (Ramboll 13.10.2025). Alueelta ei havaittu liito-oravaa, mutta alue sijoittuu liito-oraville soveltuvien elinympäristöjen väliin ja alueen puustolla on merkitystä liito-oravalle kulkuyhteytenä. Alueella on myös liito-oravalle ruokailupuustoksi soveltuvaa lehtipuustoa ja muutama kolopuu. Havaittuja kolopuita ja pönttöjä ei kuitenkaan lasketa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi, sillä ne eivät sijaitse asutulla ydinalueella eikä niiden alta löytynyt papanoita.



Suunnittelualueen liito-oravalle soveltuvat pesäpaikat ja ruokailualueeksi soveltuva haavikko. Kuvassa punaisella rajattu luontoselvityksen alue eroaa asemakaavan muutoksen suunnittelualueesta.

Suunnittelualue toimii lähes kauttaaltaan liito-oravien elinalueiden välisenä puustoisena kulkuyhteytenä, joka jatkuu luoteeseen kohti Kasavuorta, länteen kohti Sepänmetsää ja etelään kohti Kuurinniittyä. Liito-oravalle laadukkain kulkuyhteys kulkee suunnittelualueen eteläreunassa. Turunväylä ja junarata heikentävät liito-oravaverkoston toimivuutta suunnittelualueen ulkopuolella. Luontoselvityksessä liito-oravalle mahdollinen Turunväylän ylityskohta on todettu suunnittelualueen kaakkoispuolelta Ullanmäen suojaviheralueen kautta.



Suunnittelualueen liito-oravan kulkuyhteydet. Kuvassa punaisella rajattu luontoselvityksen alue eroaa asemakaavan muutoksen suunnittelualueesta.

Muita suojelua vaativia lajeja alueella ei havaittu.

Vieraslajeista suunnittelualueella on havaittu komealupiinia ja isotuomipihlajaa.

Luontotyyppien ja kasvillisuuden osalta selvitysalue on vaatimatonta ja kulttuurivai-
kutteista. Alueella sijaitsee pienialainen luonnontilaltaan heikentynyt ja edustavuudel-
taan heikko niitty sekä pienialainen, luonnontilaltaan jonkin verran heikentynyt ja
edustavuudeltaan kohtalainen lehto.



Suunnittelualueen kasvillisuutta sen keskiosissa länteen katsottuna. Puusto on paikoin tiheää ja rehevää.



Suunnittelualueen pohjoisosassa ja välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella on myös niittymäistä kasvillisuutta.



Ullanmäenojaa pohjoiseen katsottuna suunnittelualueen keskivaiheilla.



Suunnittelualuetta halkovat vanhat pelto-ojat, jotka erottuvat maastosta selkeästi, ajoittain myös kosteina alueina.



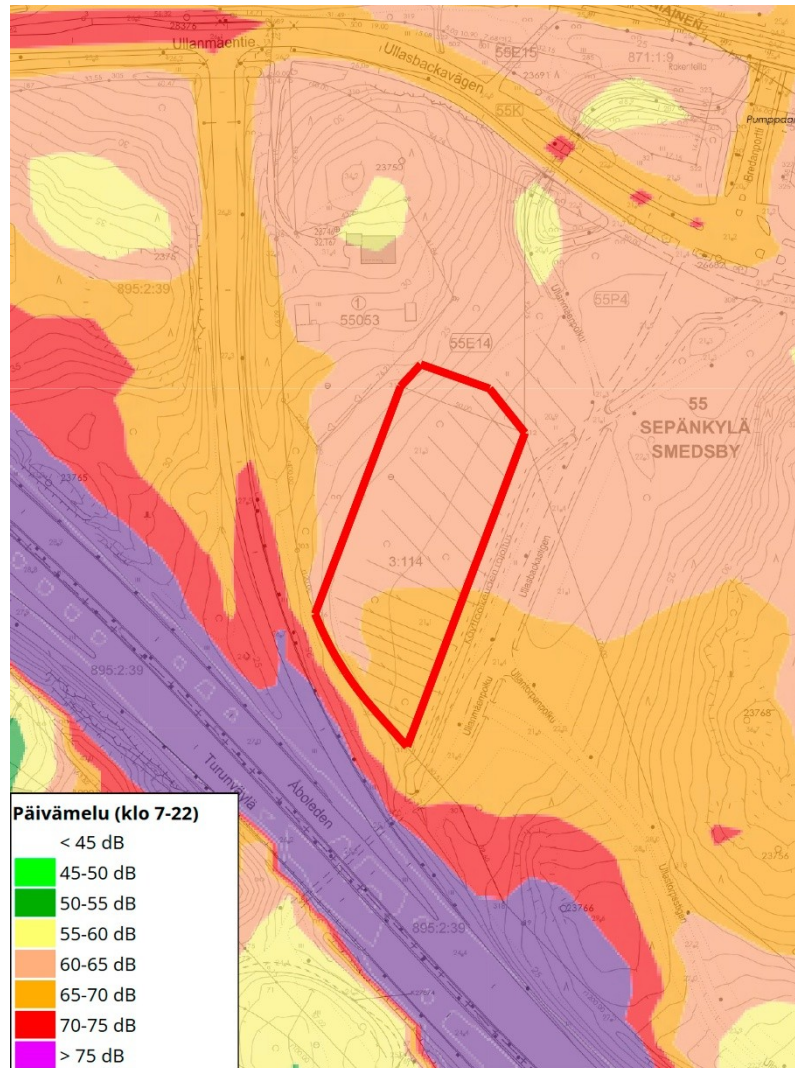
Suunnittelualueen pohjoisosaan ulottuva avoimempi alue kerää ajoittain kosteutta.

2.15 Suojelukohteet

Suunnittelualueella tai sen ympäristössä ei ole suojelukohteita.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee tieliikenteen meluvyöhykkeellä. Vuoden 2022 tilanteen mukaan lähes koko alueelle kantautuu Turunväylän ja Ullanmäentien liikenteestä päivään melua noin 60–65 dB. Suunnittelualueen eteläosiin kantautuvan melun taso on noin 65–70 dB.



Suunnittelualueelle kohdistuvat tieliikenteen päivämelut vuoden 2022 liikennetiedoilla.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Sähköasema vastaa Espoon kaupungin alueen voimakkaaseen sähkönkulutuksen kasvuun ja hiilineutraaliustavoitteen edellyttämiin tarpeisiin. Espoon keskiosissa tarvitaan lisää muuntokapasiteettia varmistamaan kasvava liittymärakentaminen ja huomioidaan verkon korvaus- ja huoltotilanteet olemassa olevien sähköasemien ja koko sähköverkon osalta.

Kaupungin tavoitteena on, että sähköasema on arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja sopeutuu ympäristöönsä sekä mittakaavallisesti että kaupunkikuvallisesti. Lisäksi tavoitteena on säilyttää kaava-alueen halki kulkeva ekologinen yhteys ja liito-oravien kulkuyhteys.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutosta hakevan Caruna Espoo Oy:n tavoitteena on vastata Espoon kasvavaan sähkönkulutukseen. Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan uuden 110/20 kV:n sähköaseman rakentaminen alueelle. Uusi sähköasema tulee liit-
tymään laajempaan Finnöö-Hepokorpi 2x110 kV -voimajohtohankkeeseen

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden sähköaseman sijoittu-
minen suunnittelualueelle osoittamalla yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien raken-
nusten ja laitosten korttelialueelle rakennusoikeutta 2500 k-m².

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 5 952 m². Pinta-alasta 3 680 m² osoitetaan yh-
dyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja 2 272 m² suoja-
viheralueeksi.

Kaavamuutoksen kokonaiskerrosala on 2500 k-m².

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

ET – Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Rakennusoikeus on osoitettu lukuna 2500. Rakennusten korkeutta ohjataan osoitta-
malla rakennusten vesikaton korkein korkeusasema luvulla +35.0.

Alueen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viher-
kerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on eri-
laisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivytäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-
alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luon-
non monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Teollisuustoimintojen ja logistiikan
alueena korttelin viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin-tuloskortti on kaava-
selostuksen liitteenä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

EV-1/s – Suojaviheralue, jonka puustoinen luonne tulee säilyttää

Suunnittelualueen eteläinen osa osoitetaan suojaviheralueeksi. Alue jätetään rakentamattomaksi ja sen metsäinen luonne osoitetaan säilytettäväksi. Ratkaisulla turvataan alueen halki kulkeva liito-oravien kulkuyhteys ja ekologinen yhteys.

Alueelle saa toteuttaa sähköasemalle vievän 2 x 110 kV -kaapelilinjauksen toisen kaapelin reitin.

4.3.3 Palvelut

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita.

Espoon sähkönkulutus kasvaa tulevaisuudessa ja uudella sähköasemalla vastataan energian siirron kasvavaan tarpeeseen ja lisätään sähkön siirron luotettavuutta ja turvallisuutta.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella ei kulje kunnallisteknisiä johtoja tai kaapeleita. Sähköasemaa ei liitetä vesihuoltoverkostoon. Hulevesiä käsitellään ja viivytetään kaavamääräyksen mukaisesti niiden syntypaikalla korttelialueilla. Lisäksi huolehditaan kaavamuutosalueelle sen länsipuolisesta rinteestä valuvien hulevesien hallinnasta. Hulevesiä hallitaan sekä viivytysputkiston että painanteiden avulla. Hulevesien hallinnasta on laadittu hulevesilaskelma osana viherkertoimen käyttöä.

Sähköasema liittyy Finnöö-Hepokorpi 2x110 kV -voimajohtohankkeeseen Turunväylän alittavalla uusilla maakaapelijohdoilla, joista toinen kulkee kaavamuutosalueen eteläosan halki.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Sähköasemalle osoitetaan ajoneuvoliittymä Ullanmäentielle suunnittelualueen pohjoispuolelta kaava-alueeseen rajoittuvien suojaviher- ja virkistysalueiden kautta. Ajoneuvoliittymää suunniteltaessa on varmistettu riittävät näkemät Bredanportin ja Ullanmäentien risteykselle sekä Ullanmäentien alittavalle pyöräilyn ja jalankulun Ullanmäenportin alikululle.

Hanke lisää ajoneuvoliikennettä alueella hyvin vähäisessä määrin. Rakennusvaiheessa sähköaseman laitteisto kuljetetaan alueelle 23-metrisellä suurmuuntajakuljetuksella. Laitteiston kuljetuksesta on laadittu ajouratarkastelut (Ramboll 24.11.2025). Ajouratarkastelut on laadittu suurmuuntajakuljetuksen sähköasemalle Ullanmäentieltä ajosta sekä keula edellä että peruuttaen. Tarkempi ratkaisu määritellään suunnittelun

edetessä. Suurmuuntajakuljetus voi vaatia pieniä muutoksia Bredanportin ja Ullanmäentien risteyksen järjestelyihin.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Hankkeella ei ole vaikutusta alueen jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin. Ajojärjestelyissä otetaan huomioon Ullanmäenpolun, Ullanmäentien ja Ullanniitynportin jalankulku ja pyöräily. Sähköasemalle vievä uusi ajoyhteys risteää Ullanmäenpolun jalankulun ja pyöräilyn reitin kanssa, mutta autoliikenne sähköasemalle on niin vähäistä, ettei tästä aiheudu merkittävää vaikutusta.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksen yhteydessä on varmistettu ajouratarkasteluin suurmuuntajakuljetuksen kulkuyhteys sähköasematontille sekä ajoyhteiden tilantarve ajouratarkasteluin. Ajoyhteys sähköasemalle osoitetaan suunnittelualueen pohjoisosasta siihen rajautuvien suojaviher- ja virkistysalueiden kautta Ullanmäentielle. Yhteyden leveys on 6 metriä. Mitoittavana ajoneuvona on käytetty sähköaseman käytön kannalta suurinta tarvittavaa ajoneuvoa. Sähköasemalle tulee kaksi rakennusta, joiden väliin muodostuu reunoilta aidattava sisäpiha. Suurmuuntajakuljetuksen ei ole tarkoitus kääntyä sisäpihalla. Käytön aikaisen huoltoliikenteen pysäköinti tapahtuu sisäpihalla. Sähköaseman käytön aikana liikennettä alueelle on muutamia kertoja kuukaudessa.

Kaavamuutoksessa ei ole määritelty toiminnalle pysäköintimääräyksiä, sillä sähköasemarakennukset ovat miehittämättömiä ja huoltoajo alueelle on vähäistä.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Hankkeella ei ole vaikutusta alueen julkisen liikenteen järjestelyihin. Ajojärjestelyissä otetaan huomioon Ullanmäentiellä kulkevan joukkoliikenteen tarpeet.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Asemakaavan muutoksella rakentamiselle osoitettu alue on rakennettavuudeltaan osin vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (rakennettavuusluokka 4), osin normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2). Rakennettavaksi osoitettu alue on pääosin savea ja osin silttiä ja/tai moreenia, jonka päällä on ohut savikerros.

Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen tuottaman rakennettavuuskartan mukainen arvio rakennettavuusluokan 4 rakennusten alustavasta perustamistavasta on paaluperustus, jolloin paalujen pituus on 5–14 metriä. Pihojen osalta on arvioitu mahdolliseksi syvästabiloinnin tarve, jolloin pilarin pituus olisi 3–10 metriä. Tarkempi perustamistapa ja mahdolliset toimenpiteet selviävät, kun osana suunnittelua tehdään maaperäselvitys.

Suunnitellun rakentamisen myötä maanpinta nousee sähköaseman tontin alalla noin 0,5–1 metriä. Maanpinnan tasausta nostetaan vain tarpeellisilta osin rakennusten ja niiden välisen pihan alalta. Maanpinnan nosto aiheuttaa tarvetta luiskaukselle pihan

ja rakennusten itäpuolella. Luiskaus toteutetaan kaavamuutosalueen rajojen sisällä. Sähköasemalle vievä ajoyhteys pystytään toteuttamaan käytännössä nykyisen maanpinnan tasauksen puitteissa.

Osana maaperäselvitystä tutkitaan myös mahdolliset happamat sulfidimaat. Ne tulee huomioida rakentamista suunniteltaessa. Syntyvät maamassat tulee käsitellä siten, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin.

4.6 Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksen myötä nykyisin rakentamattomalle alueelle rakennetaan sähköaseman rakennukset sekä sähköaseman tarvitsemat piha-alueet. Rakennusten alalta ja ympäristöstä tullaan kaatamaan puustoa ja poistamaan kasvillisuutta.

Ratkaisun myötä tullaan menettämään liito-oravien kolopuiksi soveltuvia puita sekä liito-oravan ruokailualueeksi soveltuvaa haavikkoa. Puista ei ole kuitenkaan löydetty merkkejä liito-oravista. Suojaviheralueella (EV-1/s), jonka metsäinen luonne tulee säilyttää, mahdollistetaan kaavamuutosalueen eteläosan halki kulkevan liito-oravien kulkuyhteyden ja ekologisen yhteyden säilyttäminen mahdollisimman leveiden puustoitusten alueiden avulla. Sähköasema liitetään maakaapelilla Turunväylän eteläpuolelle suunniteltavaan Hepokorpi-Finnoo voimajohtoon kaavassa osoitetun suojaviheralueen kautta. Maakaapelilinjauksen ympäristöstä joudutaan kaatamaan puustoa noin viiden metrin leveydeltä.

Alueen itäpuolella kulkeva Ullanmäenoja säilyy eikä asemakaavan muutoksen sallimalla rakentamisella tai työmaan aikaisilla toimenpiteillä saa vaarantaa sitä. Osin tämän varmistamiseksi on kaavamuutosaluetta ja ET-korttelialuetta laajennettu pohjoiseen, jotta sähköaseman työmaatoiminnoille on mahdollista osoittaa laajentumistilaa.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Suunniteltu käyttötarkoitus sähköasemana soveltuu hyvin muuten tieliikenteen aiheuttaman melun ja ilmanlaadun kannalta heikosti hyödynnettävissä olevalle nykyiselle viheralueelle. Sähköasema ei tuota melua siten, että se muuttaisi alueen olosuhteita tai tuottaisi itsessään häiriötä ympäristölleen.

4.8 Nimistö

Asemakaavan muutokselle on annettu kaavanimi Ullanniityn sähköasema. Viereisen puiston nimenä säilyy Ullanmäki ja suunnittelualueen vierestä kulkevan jalankulun ja pyöräilyn väylän nimenä Ullanmäenpolku.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos muuttaa ympäristöä, joka on ollut pitkään rakentamattomana, joskin sähköaseman toiminnoille osoitettuna jo pitkään. Hanke ei vaikuta ympäristön virkistysalueisiin tai -yhteyksiin. Ullanmäenpolun jalankulun ja pyöräilyn reitti toteuttaa yleiskaavan virkistysreitin merkintää, joka kulkee suunnittelualueen halki.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kallioperään tai ilmaan.

Kaavamuutos vaikuttaa alueen maaperään suunniteltujen toimenpiteiden vaativien maanpinnan muutosten myötä.

Hulevesien määrä kaavamuutosalueella tulee kasvamaan, sillä vettä läpäisevän ja kasvipeitteisen pinnan ala pienenee suunnittelualueella. Kaavaan on osoitettu määräys hulevesien hallinnasta ja viivyttämisestä. Osana suunnittelua alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma, joka on osana asemakaavamuutoksen liiteaineistoa. Suunnittelualueen rakentamisen myötä alueelta poistuu vanhoja pelto-ojia ja kaivo. Ullanmäenoja säilyy myös rakentamisen myötä. Rakentamisessa pyritään siihen, ettei Ullanmäenojaa kuormiteta.

Kaavamuutos tuottaa ilmastovaikutuksia. Rakentaminen itsessään tuottaa negatiivisia ilmastovaikutuksia. Rakennettavan sähköaseman vaikutukset ulottuvat kuitenkin laajalle, koska sähköasema osaltaan mahdollistaa Espoon sähkönkulutuksen kasvua ja eri toimintojen sähköistymistä. Tämän vuoksi sähköaseman rakentamisen aiheuttamat ilmastovaikutukset eivät rajoitu vain suunnitellun rakentamisen vaikutuksiin. Näitä vaikutuksia on haastavaa arvioida kattavasti.

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia ilmastoon on arvioitu lyhyesti sekä laadullisesti että määrällisesti. Laadullisessa arvioinnissa on tarkasteltu vaikutuksia, joita on vaikeaa tarkastella numeerisesti. Määrällinen tarkastelu taas koostuu kaavan mukaisen rakentamisen hiilijalanjäljen laskennasta. On huomionarvoista, että kumpikin tarkasteluista on hyvin yleispiirteinen. Arvioinnissa hyödynnetyt työkalut ja käytännöt eivät sellaisenaan huomioi sähköaseman kaltaisen toiminnon erityispiirteitä.

Laadullinen tarkastelu

Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu Espoon kaupungin sähkönkulutuksen voimakkaaseen kasvuun ja hiilineutraaliustavoitteen edellyttämiin tarpeisiin vastaaminen. Erityisesti Espoon keskiosissa on tarvetta lisätä muuntokapasiteettia, jotta voidaan varmistaa kasvava liittymärakentaminen. Asemakaavalla mahdollistetaan siis ilmastovaikutusten vähentämistä laajasti kaupunkitasolla, mahdollistamalla vihreän siirtymän ja sähköistymisen toimenpiteitä ja varmistamalla muuntokapasiteetin riittävyys.

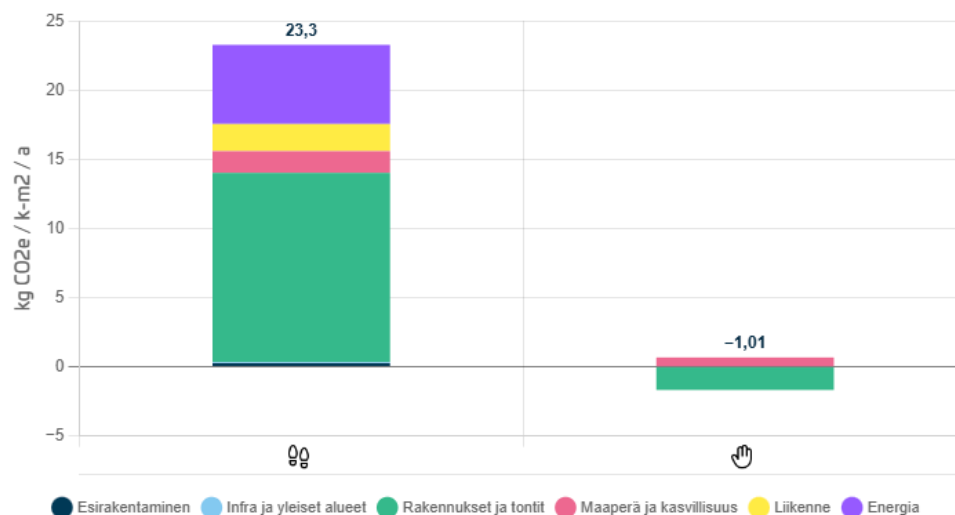
Asemakaavamuutoksella tasapainotellaan vihreän siirtymän mahdollistamisen ja hiili-neutraaliustavoitteiden edellyttämien tarpeiden edellyttämän sähköaseman rakenta-misen sekä ekologisten yhteyksien säilyttämisen ja yhteyksien jatkuvuuden varmista-misen välillä. Sähköasema sijoitetaan olemassa olevan kaupunkirakenteen lomaan, mutta sen rakentamisen myötä tullaan menettämään puustoa ja kasvillisuutta.

Sähköasemalle osoitettava rakennuspaikka on nykyisellään rakentamaton, mutta jo voimassa olevassa asemakaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien raken-nusten korttelialueeksi osoitettu. Rakentamisen sijaintia suunniteltaessa on huomioitu alueen halki kulkevat liito-oravan kulkuyhteys ja ekologinen yhteys. Niiden säilyttä-miseksi kaavamuutosalueen eteläosa on osoitettu suojaviheralueeksi, jonka metsäi-nen luonne tulee säilyttää. Sähköaseman rakennusten sijaintia on suunnittelun ede-nessä muokattu yhteyksien säilyttämisen mahdollistamiseksi. Rakentamisen ja yh-teyksien yhteensovittamisesta on käyty keskusteluja Espoon kaupungin ympäristön-suojelun ja yleiskaavoituksen kanssa.

Määrällinen tarkastelu

Määrällisesti vaikutuksia on arvioitu yleispiirteisesti Planect-työkalulla. Työkalulla laa-ditun arvioinnin mukaan suunniteltu rakentaminen tuottaa 2909 t CO₂e hiilijalanjäljen ja 126 t CO₂e hiilikädenjäljen. Kerrosalaan suhteutettuna hiilijalanjäljen lukema on 23,3 kg CO₂e / k-m² / a ja hiilikädenjälki 1,01 kg CO₂e / k-m² / a. Tuloksia tulkitta-essa tulee kuitenkin huomioida, että Planect on yleispiirteinen työkalu, eikä sillä pys-tytä huomioimaan sähköaseman erityispiirteitä. Laskelmassa ei pystytä huomioimaan rakennettavan sähköaseman vaikutusta energiaverkostoon muualla Espoossa. Säh-köasemalla pyritään mahdollistamaan yhteiskunnan sähköistymistä, mikä osaltaan voi vähentää kaupungin kokonaispäästöjä. Lisäksi sähköasema esimerkiksi tuottaa huomattavasti muita teollisuustoimintoja vähemmän liikennettä.

Tulosten yhteenveto



Suunnittelualueen rakentamisen ilmastovaikutukset ja vaikutusten koostuminen osa-alueittain Planect-työkalulla arvioituna.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, mutta vaikutukset pyritään tekemään mahdollisimman pieniksi.

Asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen myötä alueelta tullaan kaatamaan puustoa ja hävittämään kasvillisuutta. Rakentamisen alue on sijoitettu kaava-alueen sisällä siten, että vaikutukset eivät olisi merkittäviä. Rakentamisen sijoittamisella pyritään siihen, että kaava-alueen eteläosassa säästyvän kasvillisuuden ala olisi mahdollisimman suuri ja leveä. Tällä ratkaisulla mahdollistetaan alueen halki kulkevan liito-oravien kulkuyhteyden sekä ekologisen yhteyden säilyminen.

Rakentamisen myötä alueelta poistuu liito-oravan kolopuuksi soveltuvia puita ja pönttöjä sekä ruokailualueeksi soveltuvaa haavikkoa. Puita ja pönttöjä ei kuitenkaan laskea liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi, sillä ne eivät sijaitse asutulla ydinalueella. Alueelta ei ole havaittu liito-oravia eikä alueelta ole löytynyt niiden papanoita.

Myös Turunväylän alittavan, sähköasemaan yhdistyvän ja alueen eteläosan halki kulkevan kaapelin linjaus aiheuttaa jonkin verran tarvetta kaataa puustoa ja kaivaa maata. Tarkempi linjauksen myötä menetettävän puuston määrä selviää jatkosuunnittelussa, mutta se pyritään minimoimaan.

Kaavamutoksen mukaisella rakentamisella on vaikutusta myös kiinteistölle ulottuviin kahteen arvokkaaseen luontokohteeseen. Rakentamisen alle jäävä Ullantorpanniitty on luonnontilaltaan heikentynyt ja edustavuudeltaan heikko. Rakentamisen vaikutukset ulottunevat myös ainakin osaan Ullantorpan lehdon alueesta, joka on luonnontilaltaan jonkin verran heikentynyt ja edustavuudeltaan kohtalainen. Kumpikin arvokkaista luontokohteista on arvoluokaltaan luokkaa 4, monimuotoisuutta tukevat kohteet.

Alueen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla ja luontolaskurilla. Lisäksi kaavaratkaisussa ohjataan säilyttämään rakentamattomat alueen osat ja luiskat luonnontilaisina tai maisemoimaan luonnonmukaisella ja monimuotoisella kasvillisuudella.

Suunnittelualueella kasvaa haitallisia vieraslajeja, kuten komealupiinia ja isotuomipihlajaa. Vieraslajien torjuminen on mahdollista huomioida maarakennustöiden yhteydessä, jotta ne eivät pääse leviämään maa-aineksia siirrettäessä.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alueen kaupunkirakenne tiivistyy hieman, kun aiemmin rakentamattomalle alueelle olemassa olevan kaupunkirakenteen keskellä rakennetaan sähköaseman rakennukset. Rakentaminen on sovitettu ympäristöön mittakaavansa ja sijaintinsa osalta. Rakentaminen sijoittuu etäälle sekä Ullanmäentiestä että Turunväylästä ja sijaitsee hieman matalammalla kuin sen eteläpuolella kulkeva Turunväylä. Lisäksi sähköasema jää Turunväylältä katsottuna suurelta osin puuston suojaan.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Espoon sähkönkulutus kasvaa tulevaisuudessa ja uuden sähköaseman rakentamisella on tarkoitus vastata sähköenergian siirron tarpeeseen ja lisätä sähkön siirron luotettavuutta sekä turvallisuutta.

Liikenne

Sähköasemalle tullaan rakentamaan sorapintainen, noin viisi metriä leveä ajoyhteys Ullanmäentieltä.

Merkittävimmät vaikutukset liikenteelle aiheutuvat rakentamisen aikaisesta suurmuuntajakuljetuksesta. Suurmuuntajakuljetuksesta on laadittu ajouratarkastelut 24.11.2025. Suurmuuntajakuljetusajoneuvon sähköasemalle kääntymisen mahdollistamiseksi voidaan tarvita pieniä muutoksia Ullanmäentien ja Bredanportin risteysten järjestelyihin. Sähköaseman käytön aikana sähköasemalle liikennöidään pienemmillä ajoneuvoilla.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen myötä alueelle osoitetaan rakentamista 2500 kerrosneliometriä. Kun rakentaminen toteutuu asemakaavan mukaisena, kaavamuutosalueen pohjoisosan luonne muuttuu metsäisestä rakennetuksi. Kaavamuutosalueen eteläosan luonne säilyy pääosin nykyisen kaltaisena. Sähköaseman rakennukset jäävät ympäristön katunäkymissä suurilta osin ympäröivän puuston peittoon. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Caruna Espoo Oy:n tavoitteena on aloittaa uuden sähköaseman rakentaminen vuoden 2027 aikana ja saada sähköasema käyttöön vuoden 2030 aikana.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Caruna Espoo Oy on teettänyt viitesuunnitelman asemakaavamuutosta varten Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy:n kanssa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seuranta jää rakennuslupaviranomaisten tehtäväksi. Rakennuslupia myönnettäessä tulee huomioida asemakaavan määräykset.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 26.5.-24.6.2025.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa. HSY lausui alueen vesihuoltoverkostosta. Lausunnon mukaan sähköaseman vesihuolto tulee toteuttaa yksityisin järjestelyin.

Toisen lausunnon antoi Espoon kaupunginmuseo, joka totesi, ettei asemakaavahankkeella museon näkemyksen mukaan ole merkittäviä heikentäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin, eikä museolla ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Museo totesi myös, ettei sitä ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Saadut lausunnot eivät edellyttäneet muutoksia suunnitelma-aineistoon.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Arto Hyytiäinen, Projektipäällikkö, Caruna Espoo Oy
- Mikko Soimakallio, Arkkitehti, Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy
- Sanna Lamberg, Liikennesuunnittelija, Sweco

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Anselmi Moisander, Arkkitehti
- Aino Leskinen, Maisema-arkkitehti
- Hannu Granberg, Liikennesuunnittelija
- Susanna Laine, tekninen valmistelija, kaavan piirto
- Outi Reitmaa, Aluearkkitehti

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekvj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
5.2.2024	ekyj	Suunnitteluvaraus annettu Caruna Espoo Oy:lle
29.10.2024	Caruna Espoo Oy	Kaavoitushakemus saapui
3.3.2025	Hanke ja kaupunki	Kaavahankkeen aloituskokous
21.5.2025	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
26.5.-24.6.2025		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Anselmi Moisander

Anselmi Moisander

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja