



Kaupunkisuunnittelulautakunta

19.08.2026

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika 19.08.2026 klo 17:30 -
Paikka Tekniikantie 15 Otaniemi, neuvotteluhuone Loojärvi
Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	3
3	1 - 4	Koskelonniitty, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 714700, 83. kaupunginosa Bodom (Kh-Kv-asia)	4
4	5	Ullanniityn sähköasema, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 160107, 55. kaupunginosa Sepänkylä	12
5		Kokouksessa kuultavat selostukset	19
6		Päätöksiä	20
7		Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä	21

Espoo 12.8.2026.

Henrik Vuornos
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 12.8.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Mikko Laakso.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 127	12.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	26.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	06.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta		19.08.2026

Asianumero 11202/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.08.2026

3

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 127	12.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	26.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	06.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta		19.08.2026

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 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 viivytämistä 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 viivytäjänä.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 127	12.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	26.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	06.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta		19.08.2026

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttaa ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



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.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 127	12.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	26.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	06.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta		19.08.2026

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 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.

Suunnittelualueetta 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 pystyraidituksella. Kehittämisperiaatmerkinnällä on osoitettu keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 127	12.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	26.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	06.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta		19.08.2026

tiivistämällä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 127	12.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	26.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	06.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta		19.08.2026

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. Nähtävilläolonaikana 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 127	12.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	26.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	06.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta		19.08.2026

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 viivyttää 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 127	12.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	26.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	06.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta		19.08.2026

- 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta

19.08.2026

Asianumero 3446/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.08.2026

4

Ullanniityn sähköasema, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 160107, 55. kaupunginosa Sepänkylä

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Anselmi
Granberg Hannu
Leskinen Aino
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhdytään vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Ullanniityn sähköaseman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 160107,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2026 päivätyn Ullanniityn sähköasema–Ullasängens elstation piirustusnumero 7562, 55. kaupunginosassa Sepänkylä, alue 160107,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

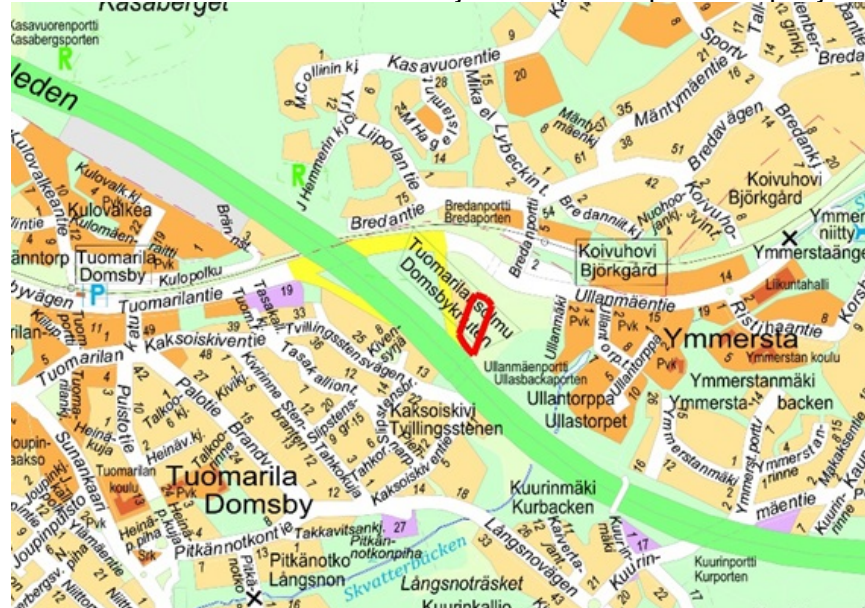
Kaupunkisuunnittelulautakunta

19.08.2026

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa sähköaseman rakentaminen Sepänkylän kaupunginosaan osana Finnöö-Hepokorpi 2x110 kV -voimajohtohanketta. Alueelle ei ole nykytilassa osoitettu rakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksella alueelle osoitetaan 2 500 k-m² rakennusoikeutta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on antanut hankkeelle suunnitteluvaramuksen 21.5.2025.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ullanniityn sähköasema – Ullasängens elstation, asemakaavan muutosehdotus, 7562, käsittää korttelin 55054 ja erityisalueita, 55. kaupunginosassa, Sepänkylässä, alue 160107.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 5.2.2024 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

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

Alueen nykytila

Ullanniityn sähköaseman kaava-alueen pinta-ala on noin 0,60 hehtaaria. Kaava-alueen omistaa kokonaisuudessaan Espoon kaupunki. Kaava-alue koostuu kiinteistöstä 49-420-3-114 ja pienestä osasta kiinteistöä 49-55-9908-14.

Kaava-alue sijaitsee Ymmerstassa, Sepänkylän kaupunginosassa. Kaava-alue rajautuu etelässä Turunväylän Tuomarilan rampin liikennealueeseen ja muilta osin Ullanmäen suojaviheralueisiin. Alueen pohjoispuolella, noin 200 metrin päässä sijaitsee Koivuhovin rautatieasema. Alueen itäpuolella Ullanmäentien ja Turunväylän alikulun välillä kulkee Ullanmäenpolun jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Kaava-alue on nykyisellään rakentamaton. Kiinteistön 49-420-3-114 alalla on voimassa oleva asemakaava, joka sallii miehittämättömän sähköaseman rakentamisen alueelle. Kiinteistön 49-55-9908-14 kaava-

alueeseen kuuluva osa on ajantasa-asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan puustoista, ojitettua, entistä viljelysmaata. Alueesta on laadittu luontoselvitys vuonna 2025. Alueen eteläosan halki kulkee liito-oravien kulkuyhteys ja ekologinen yhteys. Alueelta tunnistettiin myös joitain liito-oravalle soveltuvia kolopuita, mutta jälkiä liito-oravasta ei löydetty. Alueelta tunnistettiin kaksi arvokasta luontokohdetta: Ullantorpan niitty ja Ullantorpan lehto, jotka ovat arvoluokaltaan luokkaa 4. Alueen itäpuolella virtaa pohjoiseen Ullanmäenoja.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Yleiskaavassa alue on merkitty virkistysalueeksi, jonka eteläosan halki kulkee virkistysreitin merkintä.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2024. Yleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty virkistysalueeksi, jonka halki pohjois-eteläsuunnassa kulkee ulkoilureitin merkintä ja jonka halki itä-länsisuunnassa kulkee ekologisen runkoyhteyden merkintä.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 160100 Ymmersta. Kiinteistö 49-420-3-114 on siinä osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaava sallii vain miehittämättömän sähkömuuntoaseman rakentamisen, mutta tarkempaa rakennusoikeutta ei ole määritelty. Kiinteistön 49-55-9908-14 kaava-alueeseen kuuluva osa on osoitettu suojaviheralueeksi, jonka halki kulkee ajoyhteys sähkömuuntoasemalle osoitetulle alueelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.5.2025. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 24.6.2025 mennessä. Mielipiteitä ei saatu. Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta.

Lausunnot saatiin HSY:ltä ja Espoon kaupunginmuseolta. HSY lausui, että sähköaseman vesihuolto tulee toteuttaa yksityisin järjestelyin. Espoon kaupunginmuseo lausui, ettei asemakaavahankkeella ole museon näkemyksen mukaan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Lausunnot eivät vaatineet huomioimista kaavan laatimisessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Ullanniityn asemakaavan muutoksella mahdollistetaan miehittämättömän sähköaseman rakennusten rakentaminen nykyisellään rakentamattomalle alueelle. Kaavamuutoksella varmistetaan myös alueen luontoarvojen säilyminen.

Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä 5 952 m². Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta osoitetaan 3 680 m² ja suojaviheralueita 2 272 m². Asemakaavan muutoksella osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle 2 500 k-m² rakennusoikeutta sähköaseman rakentamista varten. Nykytilassa alue on rakentamatonta, eikä ajantasa-asemakaavalla ole osoitettu rakennusoikeutta.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET)

Kaavamuutosalueen pohjoisosa osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Pieni osa kiinteistön 49-55-9908-14 ajantasa-asemakaavassa suojaviheralueeksi osoitetusta alueesta osoitetaan asemakaavan muutoksella yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueen reunat on osoitettu puin ja pensain istutettaviksi.

Suojaviheralue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (EV/s)

Kaavamuutosalueen eteläosa osoitetaan suojaviheralueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alue on ajantasa-asemakaavassa osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueen halki kulkee sekä ekologinen että liito-oravien kulkuyhteys, joten niiden vaalimiseksi alueen käyttötarkoitusta muutettiin. Lisämerkinnällä varmistetaan alueen puuston, luonteen ja arvojen säilyminen.

Liikenne ja pysäköinti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

19.08.2026

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen ei juurikaan kasvata alueen liikennemääriä. Rakentamisvaiheessa alueelle tuodaan suurmuuntajat erikoiskuljetuksin, joiden vaatimat alueet ja reitit on tutkittu erillisin suunnitelmin. Kun sähköasema on käytössä, alueella käy pienempiä huoltoajoneuvoja harvoin, noin kerran viikossa.

Asemakaavamuuotosalueelle rakennetaan ajoyhteys Ullanmäentieltä. Ajoyhteys kulkee Ullanmäen virkistys- ja suojaviheralueiden halki. Ajoyhteydelle osoitetaan vain sähköaseman huoltoajo ja muutoin ajo sille estetään.

Sähköaseman huoltoajon pysäköinti tapahtuu sähköaseman huoltopihalla. Muita pysäköintipaikkoja alueelle ei tehdä. Huoltoajon ulkopuolella sähköasema on miehittämätön.

Maisema ja luonto

Kaavamuuotosalueesta laadittiin luontoselvitys vuonna 2025. Luontoselvityksen tulosten perusteella päädyttiin ratkaisuun, jossa rakentaminen osoitetaan mahdollisimman pohjoiseen ja suunnittelualueen eteläosa varataan viheralueeksi, jonka puustoinen luonne tulee säilyttää. Ratkaisun myötä rakentamisen alle jää kaksi arvokasta luontokohdetta, mutta alueen halki kulkevat ekologinen ja liito-oravan kulkuyhteys pystytään säilyttämään.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Alueesta on laadittu viitesuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 3.6.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelu lautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

– Ote ilman liitteitä: Hakija

Kaupunkisuunnittelulautakunta

19.08.2026

- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 5 160107 Ullanniityn sähköasema lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 160107a Ullanniityn sähköasema asemakaava
- 160107a Ullanniityn sähköasema ajantasakaava
- 160107a Ullanniityn sähköasema määräykset
- 160107a Ullanniityn sähköasema havainnekuva
- 160107a Ullanniityn sähköasema selostus
- 160107a Ullanniityn sähköasema kaavaselostuksen liitteet

5

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Merkitsee tiedokseen seuraavan selostuksen:

- Tietäjän suunnittelutilanne

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

6 Päätöksiä

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan päätöksen:

Korkein hallinto-oikeus 2.7.2026, Högnäs asemakaava

Valtuusto hyväksyi 11.12.2023 § 150 Högnäsin asemakaavan, alue 633000. Kaavan hyväksymispäätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeuteen neljä valitusta. Kaupunginhallitus antoi hallinto-oikeudelle lausunnon valituksista 29.4.2024 § 94. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset päätöksellään 21.2.2025. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemukset 2.7.2026. Högnäsin asemakaava on lainvoimainen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

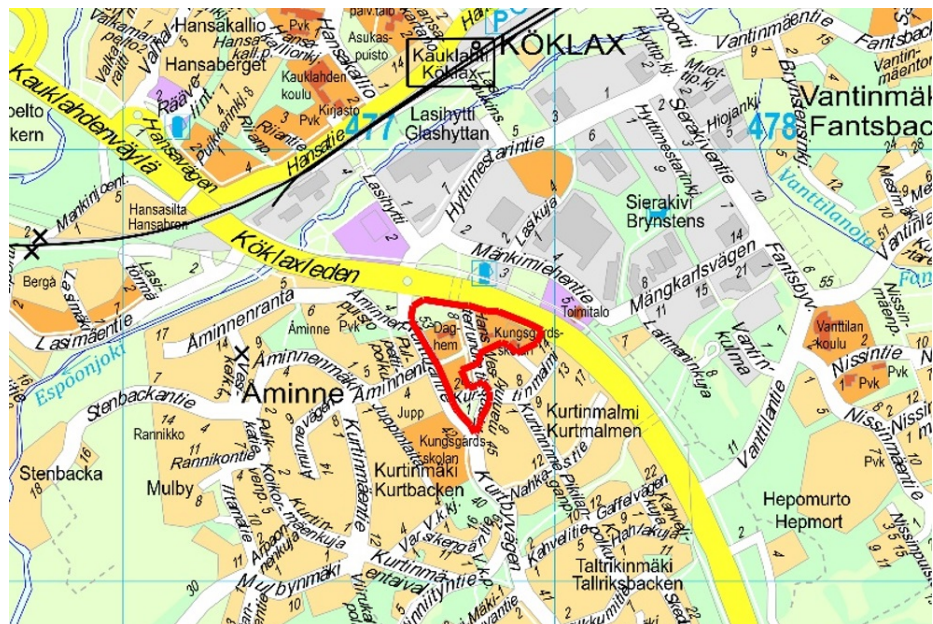
7

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä:

Rahamänty, aluenumero 521403, asemakaavan muutos, Kurttila. Alue Kurttilassa, Kurttilantien ja Kauklahdenväylän risteyksessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.8.–22.9.2026. Kaavasta järjestetään kaavakävely tiistaina 8.9.2026 klo 17.00–19.00, tapaamispaikkana vanhan Kungsgårdsskolanin sisäpiha (Hans Westerlundin tie 55). Tilaisuudesta tiedotetaan tarkemmin kaavan verkkosivulla.

Kaupunki suunnittelee uutta päiväkotia, toimitila- ja asuinrakentamista sekä uusia käyttötarkoituksia vanhalle koulurakennukselle Kurttilassa, Kauklahdenväylän varrella.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta: