

Kaupunginhallitus 28.09.2026

Koskelonniitty, asemakaavan sekä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 714700, 83. kaupunginosa Bodom (osittain Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Henriksson Tommi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Svenska småbruk och egna hem Ab:n ja Espoon kaupungin välillä 17.9.2026 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueen luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 12.11.2025 päivätyn ja 19.8.2026 muutetun Koskelonniitty – Skrakabyängen asemakaavan piirustusnumero 7478, 83. kaupunginosassa Bodom, alue 714700.

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 1 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.

Kaavaprosessin aikana kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi datakeskushankkeiden arviointiperiaatteet (EKYJ 1.6.2026 § 60). Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä edelleen kaupunginhallitukselle (KSL 19.8.2026 § 81) datakeskushankkeen edustajilta pyydettiin selvitys siitä, miten hankkeen sisältö vastaa arviointiperiaatteiden mukaisiin tavoitteisiin. Kaavapäätöksen esittelijän näkemyksen mukaan hankkeen sisältö vastasi riittävästi tavoitteita. Selvitys oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käytettävissä.

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:

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 pystyraidituksella. 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. Nähtävilläolokaudena 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

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 viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Svenska småbruk och egna hem Ab:n kesken on neuvoteltu maankäyttö Sopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 17.9.2026.

Selvitykset ja suunnitelmat

Luontoselvitys ja Natura-arviointi

Luontoselvitys totesi, että alue on pääosin nuorta talousmetsää, jolla ei ole merkittäviä suojeluarvoja. Alueelta ei havaittu sellaisia luontotyyppisiä tai lajiesiintymiä, jotka estäisivät suunnitellun työpaikka-alueen toteuttamisen, vaikka tavanomaisen metsäluonnon säilyttämiseen ja hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota. Natura-arviointi arvioi kaavan vaikutukset lähialueen Natura 2000 -kohteisiin. Arvion mukaan työpaikka-alueen rakentaminen ei yksinään, eikä yhdessä muiden hankkeiden kanssa heikennä Natura-alueiden suojeluperusteita merkittävästi, kun suunnitellut hulevesi- ja ympäristönsuojeluratkaisut toteutetaan.

Hulevesien hallintasuunnitelma

Hulevesien hallintasuunnitelman keskeinen johtopäätös on, että alueen rakentamisen aiheuttama hulevesikuormitus voidaan hallita tontti- ja aluetason viivytyksratkaisuilla siten, ettei alapuolisten vesistöjen tai Natura-alueiden kuormitus merkittävästi kasva. Suunnitelmassa korostetaan hulevesien viivyttämistä, imeyttämistä ja laadun parantamista ennen vesien johtamista eteenpäin.

Maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys

Selvityksen pääviesti on, että suunniteltu työpaikka-alue muuttaa nykyistä metsäistä ja maaseutumaista maisemaa merkittävästi erityisesti Koskelontien ympäristössä. Vaikutukset kohdistuvat etenkin maisemakuvaan ja alueen avoimiin näkyymiin, mutta ne eivät vaaranna alueen keskeisiä kulttuuriympäristöarvoja, kun rakentamisen sijoittelu, rakennusten massoittelu sekä suojavyöhykkeet toteutetaan suunnitellusti. Liikennetuotosarvio

Arvion johtopäätös on, että asemakaavan mahdollistama työpaikka-alue kasvattaa liikennemääriä erityisesti Koskelontielle ja alueen liittymissä, mutta liikenneverkko pystyy välittämään ennustetun liikenteen suunnitelluilla järjestelyillä.

Perittävät maksut

Hakijat(t) ovat maksaneet AKL/MRL 59 §:n mukaisen 14.9.2026 asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä valtuuston päätöksestä: hakija(t)
- Ote ja liitteet valtuuston päätöksestä: Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakijat,
- Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.08.2026 § 81

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 – Skarabyängens 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

Keskustelun aikana Särkiö Jenytin kannattamana teki seuraavat muutosehdotukset:

3.1. Määräykset, pykälä 4: Muutetaan muotoon "Kaikista kattopinnoista yhteensä vähintään 40 % tulee olla viherkattoja." Perustelut: Suurempi määrä haihduttavia ja viivyttäviä viherkattoarakenteita vähentää hulevesikuormitusta alueen vesistöille.

3.2. Määräykset, pykälä 9: Muutetaan muotoon "Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden viivytystilavuuden tulee olla 1m3 jokaista 80m2 kohden. Hulevesipainanteiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 24–36 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto." Perustelut: Poiketaan vakiintuneesta käytännöstä tiukempaan

Lupa- ja valvontaviraston sekä Espoon Kaupungin Ympäristösuojelun lausuntojen mukaisesti.

3.3. Määräykset, pykälä 10: Lisätään: "Savipitoisia vesiä tai muuta hienojakoista kiintoainesta sisältäviä vesiä on viivytettävä yli 24 tuntia tehokkaiksi todetuilla menetelmillä huleveden savisamennusvaikutuksen estämiseksi." Perustelut: Lupa- ja valvontaviraston lausunnon mukaisesti. Matalajärvi on erityisen herkkä savisamennusvaikutukselle, jota työmaa-aikaisten hulevesien liian lyhytaikainen viivytys voi aiheuttaa.

Puntila Karimäen kannattamana teki seuraavan hylkäysehdotuksen (3.4.): "Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hylätä Koskelonniitty asemakaavaehdotuksen (714700 datakeskusalue). Alueen maankäyttö tulee suunnitella ilman suurta datakeskushanketta ja sen aiheuttamia resursseja kuormittavia ympäristö-, kulttuuri- ja kiertotalousriskejä. PERUSTELUT: 1. Viranomaislausuntojen listaamat puutteet (Lupa- ja valvontavirasto, Kaupunginmuseo, Ympäristönsuojelu): Kaavan hulevesimääräys (9 §) on liian epämääräinen turvaamaan Matalajärven ja Hopbäckenin ekologista tilaa. Melumääräystä (6 §) on heikennetty ehdotusvaiheessa siten, ettei tehty Natura-arviointi täytä enää luonnonsuojelulain 35 §:n vaatimuksia. Kaupunginmuseo ei puolla kaavaa, sillä 18-metrinen rakennusmassa turmelee Bodomjärven ja Matalajärven maakunnallisesti arvokkaan peltomaiseman. Ympäristönsuojelu nosti lausunnossaan esiin teollisuusalueen aiheuttaman lämpösaarekeilmion riskin. 2. Ristiriita Espoon datakeskusperiaatteiden kanssa: Hanke sotii elinkeinojaoston linjauksia vastaan syömällä uutta viheralaa, heikentämällä luontoarvoja ja varaamalla sähköverkon kapasiteettia toiminnalle, joka luo poikkeuksellisen vähän pysyviä työpaikkoja. 3. Datakeskuksen elinkaari- ja purkuriskit: IT-laitteiston tekniikan lyhyt elinkaari (3–15 vuotta) synnyttää jatkuvan laiteuusinnan syklin, mittavan e-jäterasitteen sekä ongelmajätteiden (akustot, jäädytyskemikaalit) käsittelyhaasteen. Erityiskäyttöön rakennettu betonibunkkeri on heikosti muuntautumiskelpoinen, mikä luo 10–20 vuoden aikajänteellä riskin Espoon kaupungin hävitettäväksi jäävästä "jätöalueesta". 4. Omistuspohja EU:n ulkopuolella: Hankkeen kehittäjäyhtiö Hyperco Oy on arabiemiirikuntalaisen DAMAC Groupin omistuksessa, ja mikä tuo EU:n ulkopuolista omistajuutta ja huoltovarmuusriskejä kriittiseen infrastruktuuriin. Hypercon liiketoimintamallin ja aiempien hankkeiden perusteella asiakaskunnassa ei priorisoida suomalaisia kasvuyhtiöitä, vaan kansainvälisiä hyperscale-toimijoita ja sosiaalisen median jättiläisiä."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Särkiön muutosehdotukset 3.1, 3.2 ja 3.3 hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen muutosehdotukset.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian hylkäämistä koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat muutettua pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Puntilan hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen hyväksyä muutetun pohjaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän pohjaehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Puntila, Karimäki ja Kerola jättivät eriävän mielipiteen. Eriävien mielipiteiden perustelut ovat pöytäkirjan liitteenä.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.05.2026 § 54

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Liitteet

1 Maankäyttösopimus ja esisopimus_Koskelonniitty

Oheismateriaali

- 714700 Koskelonniitty asemakaava
- 714700 Koskelonniitty määräykset
- 714700 Koskelonniitty asemakaavaselostus
- 714700 Koskelonniitty asemakaavaselostuksen liitteet