

Asianumero 11202/10.02.03/2021

Aluenumero 714700

Koskelonniitty

Asemakaava

83. kaupunginosa, Bodom

Muodostuu uusi kortteli 83003

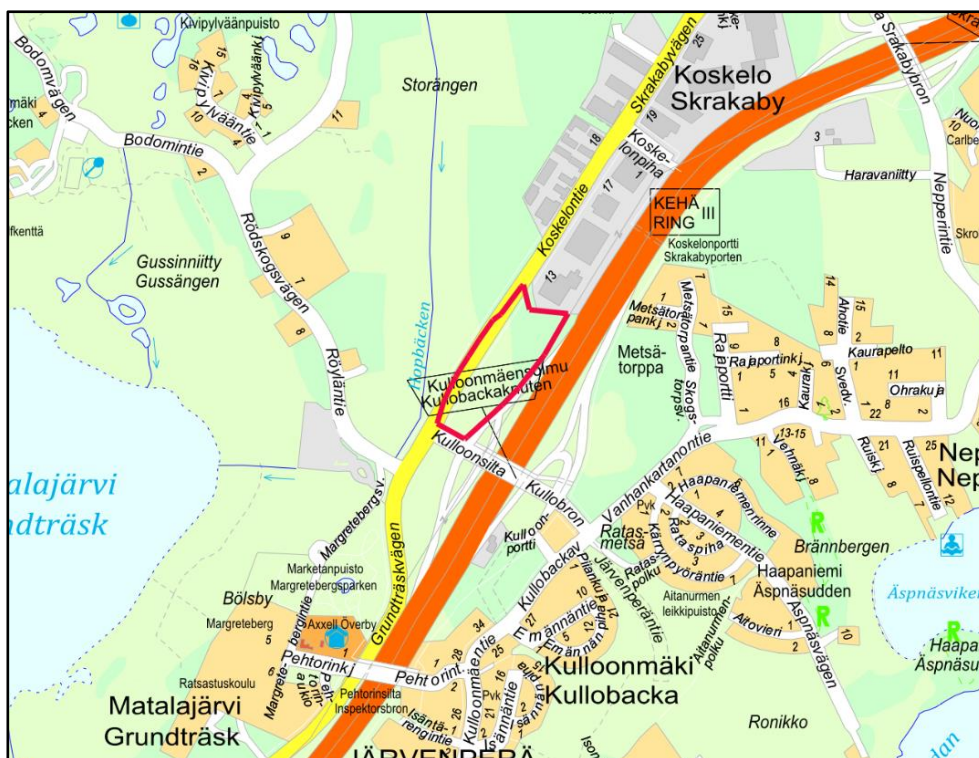
Virkistys- ja erityisalueet

Asemakaavan selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7478.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Bodomin kaupunginosassa, Koskelontien ja Kehä III:n välisellä alueella, Koskelon työpaikka-alueen lounaispäässä. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton ja tällä hetkellä viljelymaata sekä metsäistä aluetta.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 8.11.2021 kirjatulla hakemuksella.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Juha Miettinen, asemakaavainsinööri

Annika Tuominen, maisemasuunnittelu

Hannu Granberg, liikennesuunnittelu

Puh. 040 508 9198

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	8
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	8
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	8
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	8
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	10
2.4	Asemakaava	13
2.5	Rakennusjärjestys	13
2.6	Rakennuskiellot	14
2.7	Pohjakartta	14
2.8	Maanomistus	14
2.9	Maaperä	14
2.10	Rakennettu ympäristö	15
2.10.1	Yhdyskuntarakenne	15
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	16
2.10.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
2.10.4	Palvelut	16
2.10.5	Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.11	Liikenne	17
2.11.1	Ajoneuvoliikenne	17
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily	17
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	17
2.11.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	17
2.12	Luonnonolosuhteet	17
2.13	Suojelukohteet	18
2.14	Ympäristön häiriötekijät	20
3	Asemakaavan tavoitteet	20
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	20
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	21
4	Asemakaavan kuvaus	21
4.1	Yleisperustelut	21
4.2	Mitoitus	21
4.3	Maankäyttö	21
4.3.1	Korttelialueet	21
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	22
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	22

4.3.4	Hulevedet	23
4.4	Liikenne	24
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	24
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	25
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	26
4.4.4	Julkinen liikenne	27
4.5	Luonnonympäristö	27
4.6	Ympäristön häiriötekijät	27
4.7	Nimistö	27
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	28
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	28
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon.....	28
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	30
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	31
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	32
6	Asemakaavan toteutus.....	34
6.1	Rakentamisaikataulu	34
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	34
6.3	Toteutuksen seuranta	34
6.4	Sopimukset.....	34
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	34
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	34
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	34
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	35
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	35
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	35
7.4	Käsittelyvaiheet	36

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Havainnekuvasarja

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta, kaavamääräykset ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Koskelonniitty 714700.

Selvitykset

Kulloonsillan länsiosa Luontoselvitys, Enviro 2021.

Koskelonniitty Liikennetuotosarvio, Ramboll 2022.

Koskelonniitty Liikennetuotosarvio päivitys, A-Insinöörit 2025.

Koskelonniitty Natura-arviointi, Enviro 2023.

Koskelonniitty Maisemaan ja kulttuuriympäristöön vaikutukset, Ramboll 2023.

Koskelonniitty Hulevesienhallinnan suunnitelma, A-Insinöörit 2025.

Koskelonniitty Kaavaehdotuksen kuvaliitesarja, ONE Architects 2025.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 5,6 hehtaaria. Tästä pääosa, 5,4 hehtaaria, kuuluu tilaan 49-446-2-8, jonka omistaa Svenska Småbruk och Egna hem Ab. Pohjoisosassa olevan noin 2 000 m²:n alueen omistaa Espoon kaupunki.

Koko suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton ja asemakaavoittamaton.

Alueen eteläinen osa on viljelyssä olevaa vanhaa peltomaata. Maisemallisesti pelto-
maa on osa alueen viljelylaaksoa, josta avautuu avoin näkymä. Pohjoinen ja koillinen
osa, noin puolet koko alueesta, on puoliavointa metsämaastoa. Maisemallisesti erityi-
sen 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 luoteis-
puolelta 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 yhtey-
dessä Matalajärveen. Alueen pohjoiseen ja koilliseen osaan sijoittuu puustoinen alue,
joka säilytetään ekologisena yhteytenä.

Suunnittelualuetta ympäröi kolmelta puolelta katualueet: lännessä Koskelontie, ete-
lässä 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.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Koskelonniityn asemakaavan pinta-ala on 5,6 hehtaaria, josta korttelialueeksi on
osoitettu 3,8 hehtaaria. Asemakaava mahdollistaa teollisuus-, toimisto- ja varastora-
kentamisen rakentamattomalle alueelle Kehä III:n tuntumaan. Kaava sallii myös data-
keskusrakennusten sekä energiahuoltoa palvelevien laitteiden ja rakennusten sijoitta-
misen alueelle. Datakeskuksen konesalirakennukset tulee toteuttaa siten, että niiden
hukkalämpö on hyödynnettävissä kiinteistön ulkopuolella. Korttelialueelle osoitetaan
rakennusoikeutta 32 000 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e=0,85$.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkein sallittu korkeusasema on +50.0 metriä. Jos alue toteutetaan toimistorakentamiseen, suurin sallittu kerrosluku on 5.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealaatuisia ja puuverhoiltuja tai ulkonäöltään puuta muistuttavaa korkealaatuista verhoilua. Julkisivujen pääväriytyksen tulee olla vaalea, rytmityksen pystysuuntainen, ja niiden tulee sopeutua ympäröivään maisemaan. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksin, ikkunapinnoin, sisäänvedoin tai muilla vastaavilla keinoilla.

Rakennusten ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.-30.6. välisenä aikana ja muuttohuipun 1.9.-31.10. välisenä aikana.

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. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma. Kaava sisältää kaksi hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattua aluetta.

Lähivirkistysalueeksi on osoitettu noin 1,6 hehtaaria ja erityisviheralueeksi 0,2 hehtaaria. Lähivirkistysalueen metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Lähivirkistysalue sekä korttelialueen pohjoisosa ovat osa paikallista ekologista yhteyttä, joka tulee turvata ja huomioida suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Alueen kaavoitus käynnistyi maanomistajan, Svenska Småbruk och Egna Hem Ab:n, aloitteesta 8.11.2021.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtäville 29.11.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.12.2021 – 13.1.2022.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta.

- Tavoitellaan edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensi sijassa olemassa olevaan rakenteeseen.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotantoon ja sen logistiisiin tarpeisiin.
- Turvataan energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-maakuntakaava.

Maakuntakaavassa suunnittelualaue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunassa, joka on osoitettu kartalla ruskealla pystyraidituksella. Kehittämisperiaatmerkinnällä on osoitettu keskustun ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke on tyypiltään kehittämisperiaatmerkintä ja täten luonteeltaan alueidenkäytön periaatteet osoittava merkintä (MRL 25 §). Merkintä ottaa kantaa vyöhykkeen laajuuteen ja rajautumiseen periaatetasoisesti. Vyöhykkeen yhdyskuntarakenteen tehostaminen tapahtuu kuntakaavoituksen kautta ja toteutuu eri alueidenkäyttömuotojen muodostamana kokonaisuutena.

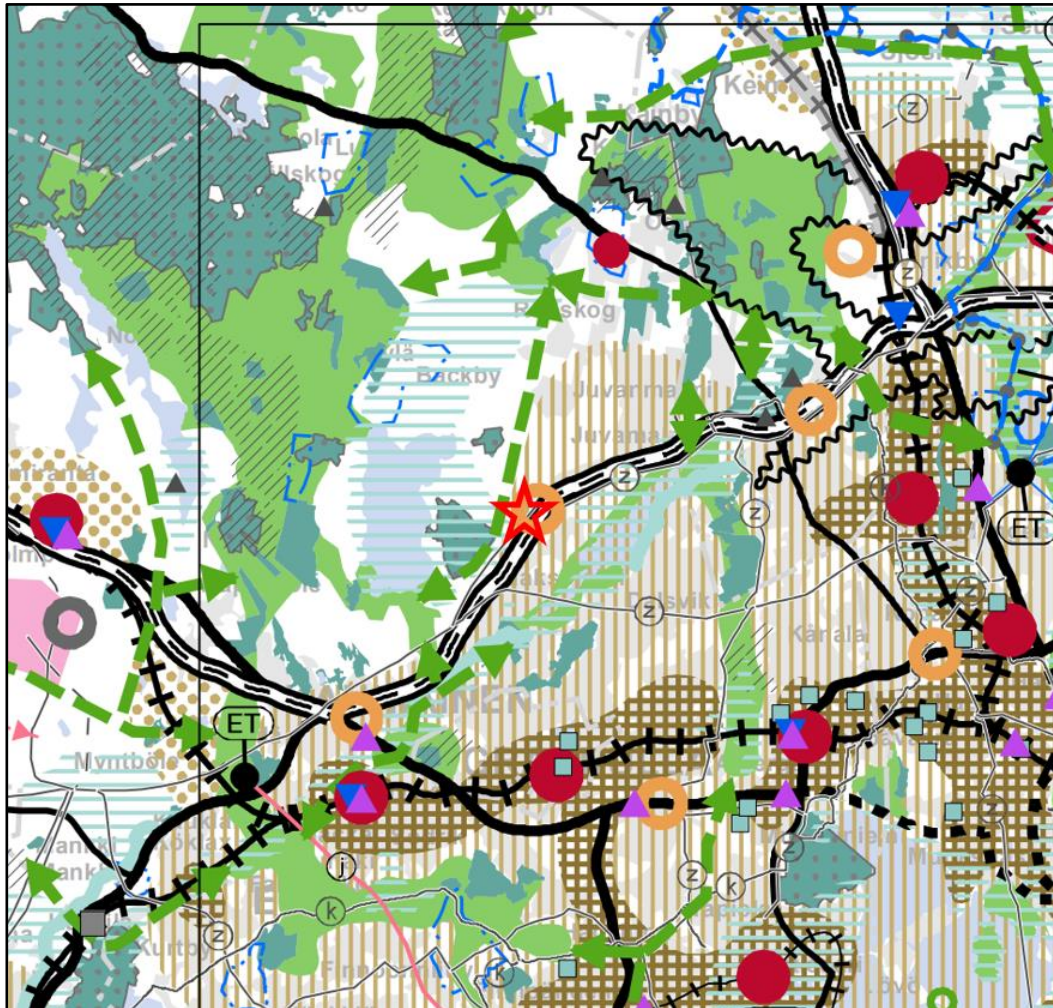
Suunnittelualue kuuluu myös kaupan alueeseen, joka on osoitettu kartalla oranssilla ympyrällä. Kohdemarkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Kulloonsillan alue on Uusimaa 2050 -kaavassa määritelty tilaa vaativan kaupan alueeksi, jossa kaupan enimmäismitoitus on 100 000 k-m².

Suunnittelualuetta rajaa itäpuolella Kehä III, joka on valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie.

Alueen länsipuolelle on osoitettu viheryhteystarve Oittaaan ja Kalajärven virkistysalueiden välille. Kehittämisperiaatemarkinnällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksellisestä verkostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia eikä määritä yhteyden leveyttä maastossa.

Alueen länsipuolella on turkoosilla vaakaraidoituksella osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet.

Länsipuolella oleva Matalajärvi on lähiympäristöineen osoitettu Natura 2000 -suojelualueeksi valtioneuvoston päätösten mukaisin rajauksin ja toteuttamiskeinoin.



Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Kaava sai lainvoiman vuonna 2024.

Asemakaavoituksen käynnistyessä oli alueella vielä voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I (1997). POKE-yleiskaava oli hyväksytty, mutta se ei ollut tuolloin vielä lainvoimainen.

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

Alueelle voidaan sijoittaa yritystoiminnan lisäksi hallintoa ja palveluja sekä sellaisia yhdyskuntateknisen huollon toimintoja, joista ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Alueen

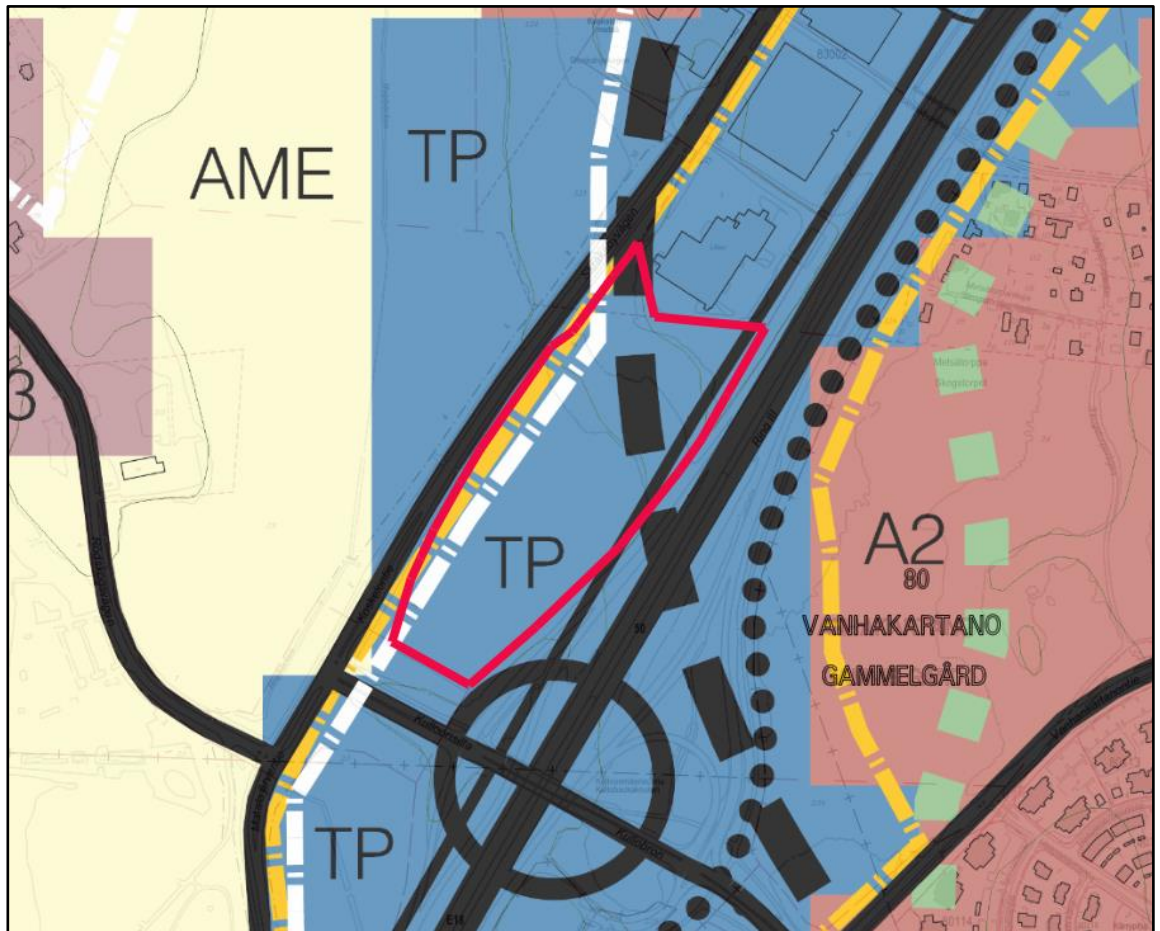
kaupalliset palvelut toteutetaan siten, että ne eivät heikennä keskusten kaupallista asemaa. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota toimiviin liikenneyhteyksiin sekä alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.

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. Tilaa vaativalla erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan kauppaa, joissa myytävien tuoteryhmien tarvitsemat tilantarpeet ovat suuria, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa.

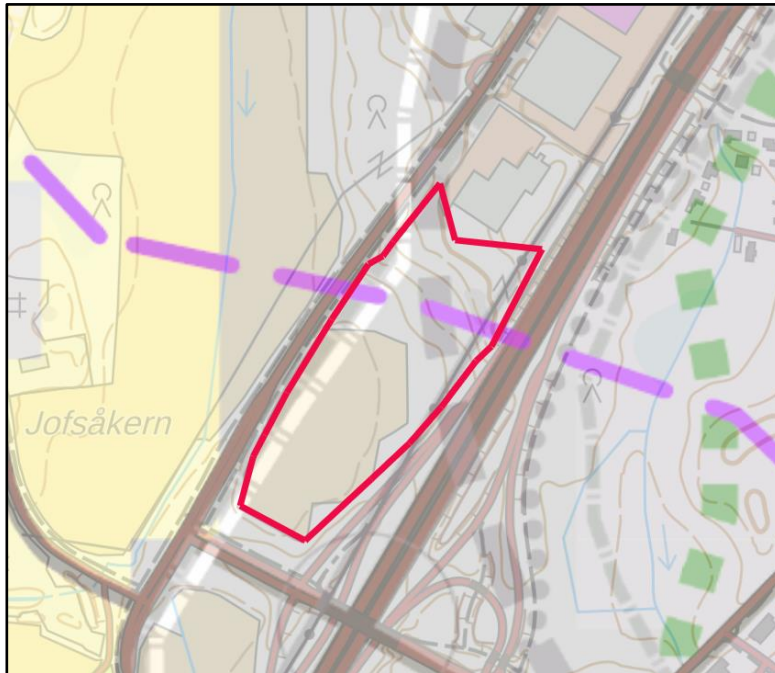
Suunnittelualueen länsireunaan rajautuu valkoisella katkoviivalla osoitettu arvokkaan kulttuuriympäristön, Bodomjärven ympäristön, raja. Tätä aluetta koskevissa toimenpiteissä ja tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon ja turvattava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset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



Kuva 3. Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan liitekartalla 3: "Luontoarvojen verkosto 2050" on suunnittelualueen pohjoisosan läpi osoitettu paikallinen ekologinen yhteys, joka on merkitty violetilla katkoviivalla. Merkintä on oikeusvaikutteinen. Merkinällä osoitetaan yhteyden suunta, sijainti on ohjeellinen. Paikallinen ekologinen yhteys ovat viheryhteys, jolla on merkitystä lajien paikallisina leviämis- ja kulkuyhteyksinä. Yhteydet sijoittuvat kaupunkirakenteen sisäisiin viherkäytäviin, laajojen avointen maisema-alueiden peltometsämosaiikkiin sekä muille viheralueille, ja mahdollistavat muun muassa eläinten päivittäisen liikkumisen ja leviämisen uusille alueille. Etenkin uusien rakentamisalueiden suunnittelussa tulee varmistaa, että yhteydet sijoittuvat ensisijaisesti puustoisille viheralueille. Yhteyksien laadulle voi olla alue- tai lajikohtaisia tarpeita.



Kuva 4. Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan liitekartasta 3.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024 välisen ajan. 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.

Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM).

2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.7 Pohjakartta

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

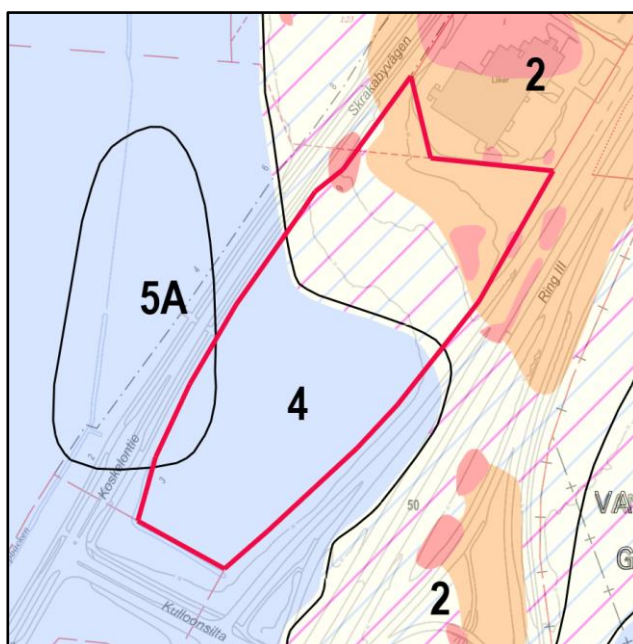
2.8 Maanomistus

Pääosa suunnittelualueesta on Svenska Småbruk och Egna hem Ab:n omistuksessa. Alueen pohjoiskärjessä on pieni Espoon kaupungin omistama kaistale.

2.9 Maaperä

Alueen eteläosan maaperä on savea (sininen alue), metsäisen rinteiden alaosa kitka- ja maalajia (hiekkamoreeni), jonka päällä on silttiä ja savea alle 3 metriä (vaaleankeltainen alue) ja rinteiden yläosassa on moreenia (oranssi alue) sekä kalliota (punainen alue).

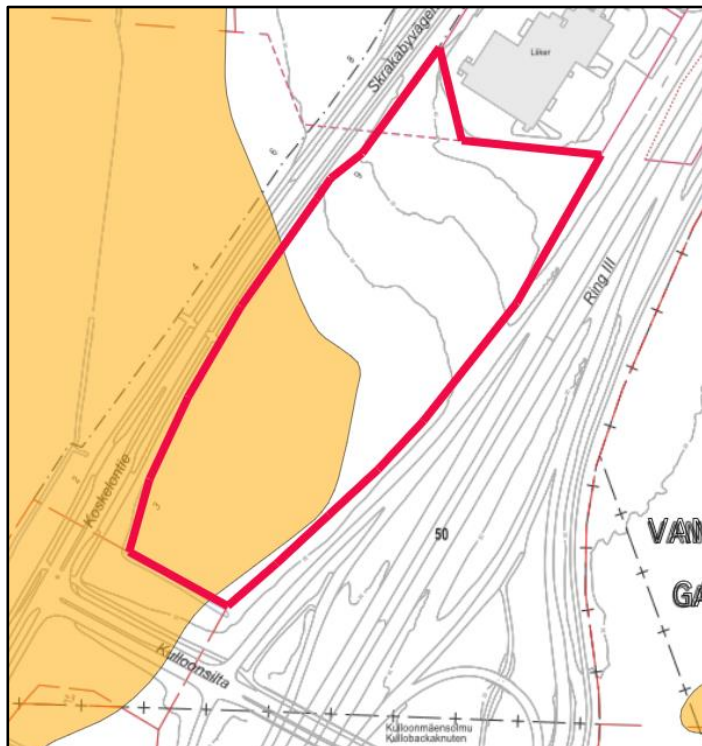
Rakennettavuusluokituksen mukaan alava alue on vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (luokka 4), osin jopa erittäin vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (luokka 5). Rinteiden pohjoisosassa on normaalisti rakennettavaa (luokka 2).



Kuva 5. Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksista.

Geologinen tutkimuskeskus on määritellyt sulfidisavien todennäköiset esiintymisaluet Espoossa. Suunnittelualueen läntinen osa on määritelty sulfidisavien 2-luokan esiintymisalueeksi. Luokka 2 merkitsee todennäköistä esiintymää, jossa saven paksuus on yli 5 metriä.

Sulfidisavien käsittely voi aiheuttaa merkittäviä ongelmia, kuten maaperän ja vesistöjen happamoitumista sekä raskasmetallien liukenemista. Hapettumisen seurauksena syntyvä rikkihappo voi vahingoittaa ympäristöä ja rakenteita, ja prosessit voivat jatkua pitkään ilman asianmukaista hallintaa.



Kuva 6. Ote potentiaalisten happamien sulfaattimaiden kartasta: luokka 2 keltaisella.

2.10 Rakennettu ympäristö

2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisyyteen. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, mutta voimassa olevalla yleiskaavalla alueelle on suunniteltu elinkeinoelämän aluetta, eli monipuolisten työpaikkatoimintojen, tilaa vaativan kaupan sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena. Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta koko Kehä III:n varsi on toteutunut pääosin työpaikka- ja teollisuusrakentamisena, koska melu- ja ilmanlaatuongelmien takia asuinrakentamisen sijoittaminen vilkkaasti liikennöidyn liikenneväylän varteen ei ole mahdollista.

2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee liikerakennus ja siitä jatkuu yli 1,5 km:n pituinen Koskelon työpaikka-alue.

Suunnittelualueen länsi- ja lounaispuolelle avautuu peltomaisema maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, Bodomjärven ympäristöön. Bodomjärven ympärillä sijaitsevat kartano- ja kyläympäristöt muodostavat rakennuksineen ja vuosisatoja viljelyksessä olleine peltoineen hyvin säilyneen, Uudenmaan rannikkoseudulle tyypillisen kylä- ja viljelymaiseman.

Suunnittelualuetta ympäröi tiet kolmelta puolelta: lännessä Koskelontie, etelässä Kulloonsillalle johtava ajoyhteys sekä idässä Kehä III.

Suunnittelualueen kaupunkikuva on tällä hetkellä rakentamaton ja kaksijakoinen. 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.

2.10.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä vakituista asutusta, eikä työpaikkoja. Lähimmät asukkaat sijaitsevat suunnittelualueen koillispuolella, noin 200 metrin päässä Kehä III:n toisella puolella, sekä länsipuolella noin 400 metrin päässä. Koskelon työpaikka-alue sijaitsee välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella.

2.10.4 Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse tällä hetkellä palveluita. Lähimmät palvelut sijaitsevat Järvenperän tai Niipperin alueelle, joihin matkaa 1-3 km.

2.10.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen itäreunaan, Kehä III:n pohjoispuolelle, sijoittuu Fingridin operoima kantaverkon 400 kV:n voimajohtolinja- ja aukea.

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä valmista kunnallistekniikkaa. Alueen itäreunassa kulkee olemassa oleva vesijohto 300 SG ja alueen länsipuolella kulkee kaukolämpöverkko. Sadevesi kerääntyy alueen reunoilla oleviin avo-ojiin.

2.11 Liikenne

2.11.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue rajautuu liikenteellisesti alueen eteläpuolella olevaan Kulloonsiltaan, länsipuolella kulkevaan Koskelontiehen sekä itäpuolella sijaitsevaan Kehä III:een. Pohjoisosaltaan alue rajautuu teollisuustonttiin. Ajoneuvoliikenne suunnittelualueelle tapahtuu Koskelontieltä.

Kehä III:n nykyliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on 49 900 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 10 % luokkaa. Kehä III:n ylittävän Kulloonsillan liikennemäärä vuonna 2024 oli noin 2 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koskelontien liikennemäärä oli vuonna 2024 noin 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kehä III:n ennusteliikennemäärä vuodelle 2060 on edellä mainitulla osuudella noin 64 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kulloonsillan ennusteliikennemäärä vuodelle 2060 on noin 4 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koskelontielle on ennustettu noin 6 850 ajoneuvoa vuorokaudessa vuoteen 2060 mennessä.

2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen länsipuolella kulkevan Koskelontien länsi- sekä itäreunassa kulkee nykytilanteessa yhdistetty kävely- ja pyörätie. Suunnittelualueen eteläpuolella olevan Kulloonsillan pohjoisreunassa kulkee myös yhdistetty kävely- ja pyörätie, joka johtaa Kehä III sisäpuolisille alueille.

2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualue on nykytilanteessa rakentumaton, eikä siellä ole katuverkkoa. Peltoinen alue liittyy Koskelontiehen pienellä ajoliittymällä, jota maatalouskoneet sekä muut vastaavat ajoneuvot käyttävät kulkiessaan alueella.

2.11.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Koskelontien varressa suunnittelualueen kohdalla on bussipysäkkipari, joilla liikennöivät linjat 239V (Serena – Leppävaara) ja 566 (Martinlaakson asema – Espoontori).

2.12 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueen keski- ja eteläosa on viljelykäytössä olevaa peltoa. Alueen pohjoispäässä on loiva metsärinne. Luontoselvityksen mukaan (Enviro 2021) metsärinteen puusto on hakattu parikymmentä vuotta sitten. Rinteeseen on jätetty yksittäisiä koi-voja ja ylärinteeseen myös mäntyjä. Rinteeseen kasvanut vesakko on harvennettu talvella 2020/21. Aluskasvillisuudessa on tavanomaista tuoreiden ja lehtomaisten kankaiden lajistoa, kuten mustikkaa, metsälauhaa, metsäkastikkaa, nuokkuhelmikkää, sananjalkaa ja jänönsalaattia. Pohjoispäässä Koskelontien varressa on pieni

kallioalue, jossa kasvaa karuille kallioalueille tyypillisiä lajeja. Osa-alueen itäreunassa sijaitsee kehätien suuntainen voimajohto.

Peltoalueen pohjoisreunassa on kaksi kymmenmetriseksi varttunutta tammea, jotka on säästetty hakkuissa. Osa-alueella ei todettu muita huomionarvoisia kasveja.

Suunnittelualueella ei todettu luontoselvityksen mukaan merkittäviä tai uhanalaisia kasvillisuus- ja luontotyyppejä. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, eikä vesilain mukaan suojeltavia pienvesiä.

Kesän 2021 luontoselvityksissä suunnittelualueelta ei löydetty uhanalaisia lintu- tai kasvilajeja. Havaitut huomionarvoiset lintulajit eivät ole sellaisia, joiden esiintyminen olisi erityisesti otettava huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

Luontoselvityksen mukaan lepakoita ei tavattu lainkaan selvitysalueella. Suunnittelualueen ulkopuolella, luoteispuolelta, on tehty haapatyttöperhos- ja liito-oravahavain-toja. Paikalla ei ole liito-oravalle sopivaa pesäpuuta. Tulosten perusteella Kehä III:n länsipuolisille alueille ei rajattu liito-oravan ydin- tai elinalueita. Lähimmät liito-oravan ydinalueet ovat Koskelon teollisuusalueen länsipuolella muutaman sadan metrin päässä luontoselvitysalueen pohjoispuolella.

Suunnittelualueen pohjoisosan puustoiselle alueelle sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan liitekartassa osoitettu paikallinen ekologinen yhteys. Luontoselvityksen mukaan Kehä III muodostaa Espoon pohjoisosissa monille metsälajeille hankalasti ylittävän esteen. Kehätien varrella on runsaasti peltoa ja Kulloonsillan pohjoispuolella sitä reunustaa pitkällä matkalla lähes yhtenäinen liikekiinteistöjen alue. Laajan alueen yksittäinen metsäinen Kehä III:n ylityskohta on selvitysalueen pohjoispäässä, josta on hyvä metsäyhteys pohjoiseen Koskelon teollisuusalueen länsipuolitse. Alueen säilyminen eläinten kulkureittinä tulee turvata. Paikallinen ekologinen yhteys tulee olla riittävän leveä, uusilla rakentamisalueilla ensisijaisesti vähintään 100 metriä leveinä.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Hopbäcken-niminen virtavesistö, joka kuuluu Espoonjoen vesistöalueeseen. Tämä virtavesi on yhteydessä Matalajärveen. Matalajärven Natura 2000 -alue sijaitsee noin 500 m päässä asemakaava-alueesta, jonka suojelun perusteita kuvataan seuraavassa luvussa.

2.13 Suojelukohteet

Suunnittelualue sijaitsee Natura-verkostoon kuuluvan Matalajärven alueesta noin puolen kilometrin päästä. Natura-alueet ovat luonnonsuojelualueita, joilla suojellaan Euroopan Unionin kannalta tärkeitä luontotyyppejä ja lajeja. Natura-alueiden avulla pyritään osaltaan säilyttämään luonnon monimuotoisuutta.

Matalajärvi on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon sekä luontodirektiivin mukaisena SAC-alueena. Suojelun perusteena on viisi luontodirektiivin liitteen I luontotyyppiä: Magnopotamia- tai Hydrocharition-kasvustoiset luontaisesti ravinteiset järvet,

vaihtumissuot ja rantasuot, boreaaliset lehdot, puustoiset suot ja Fennoskandian metsäluhdut sekä kolme luontodirektiivin liitteen II lajia: täplälampikorento, sauikko ja hentonäkinruoho. Lintudirektiivin liitteen I lintulajeja ja lintudirektiivin 4.2 artiklassa tarkoitettuja muuttolintulajeja on Matalajärven suojelun perusteena kaikkiaan 31 lajia.

Luonnonsuojelulain 5. luvussa on säädetty Euroopan Unionin Natura 2000 -verkostosta. Lain 34 §:n mukaan ”Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää”. Natura-arvioinnista säädetään luonnonsuojelulain 35 §:ssä.

Asemakaavatyön aikana laaditussa Natura-arvioinnissa (Enviro 2023) on esitelty Matalajärven Natura 2000 -alueella suojellut luontotyytit ja direktiivilajit, hanke sekä sen arvioidut vaikutukset. Arvioinnissa on käytetty 5.6.2023 toimitettua asemakaavan luonnosaineistoa, joka sisälsi kaavakartan sekä kaavamerkinnot ja -määräykset. Kaavaselostuksen luonnos ei ollut käytettävissä.

Suunnittelualueesta on tehty maisema- ja kulttuuriympäristön vaikutusten arviointi (Ramboll 2024). Arvioinnin mukaan kaava-alue sijoittuu kahden maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön väliin ja se kuuluu laajaan viljelymaisemaan, joka viettää Matalajärvelle päin ja on maisemallisena osana Bodomjärveä ympäröivää viljelymaisemaa. Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, Bodomjärven ympäristö, ulottuu lähimmillään noin 100 m etäisyydelle suunnittelualueesta. Kaava-alueen eteläpuolelle noin 1,5 km etäisyydelle sijoittuu Träskändan kartanon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

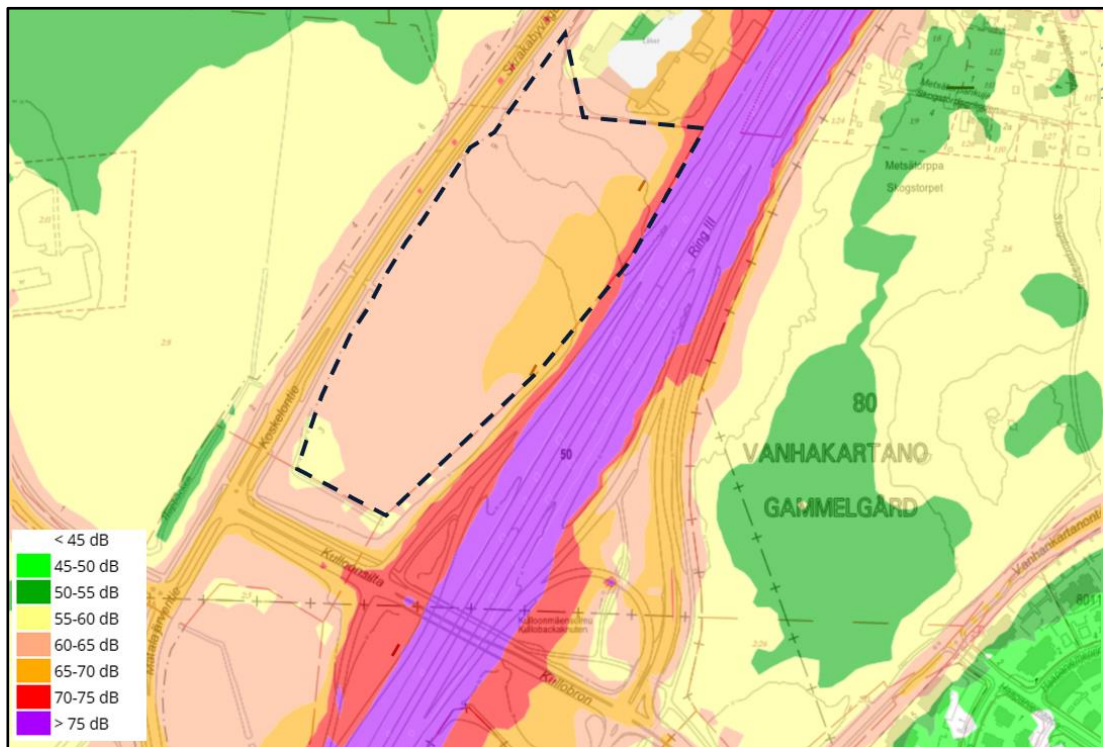
Bodomjärven ympäristö on yhtenäisen ilmeen säilyttäneitä keskiajalta periytyvää kylä- ja kartanomaisemaa. Bodomjärven ympärillä sijaitsevat kartano- ja kyläympäristöt muodostavat rakennuksineen ja vuosisatoja viljelyksessä olleine peltoineen hyvin säilyneen, Uudenmaan rannikkoseudulle tyypillisen kylä- ja viljelymaiseman. Oittaaan, Margarethebergin ja Bodomin kartanoiden vanhimmat rakennukset ovat peräisin 1700-luvun lopulta. Lisäksi järven ympärillä on lukuisia pienempiä, hyvin säilyneitä tilakokonaisuuksia ja kyliä kuten Snettans ja Rödskog. Järvenrantojen tiet ovat säilyttäneet vanhat linjansa ja ovat maisemallisesti mielenkiintoisia.

Espoonjokilaakson maisema-alueen lähimmät osat sijoittuvat lähimmillään noin 700 m etäisyydelle kaava-alueen itäpuolelle. Espoonjokilaakso on Espoon ja Vantaan kaupunkien alueille ulottuva maakunnan suurmaiseman arvokas kallioperän murroslaakso, jossa on lukuisia historiallisia kerrostumia. Jokilaaksossa on useita keskiajalta periytyviä kyliä, joissa on jonkin verran vanhaa rakennuskantaa jäljellä. 1700-luvun lopulta oleva Träskändan kartano (RKY) on seudun nuorimpia kartanoita, johon kuuluu hyvin säilyneen rakennuskannan lisäksi suuri puisto. Historiallisena kerrostumana jokilaaksossa on myös 1900-luvun alun teollisuutta.

Kaava-alueelle ei sijoitu tunnettuja arkeologisia kohteita eli kiinteitä muinaisjäännös-kohteita tai -alueita.

2.14 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu Kehä III:n liikennemelua, mutta sillä ei ole vaikutusta alueelle sijoittuvaan teollisuus- ja työpaikkatoimintaan.



Kuva 7. Liikenteestä aiheutuva päivämelutaso nykytilanteessa.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kehittäminen yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisin ehdoin. Alue on voimassa olevalla yleiskaavalla alue on elinkeinoelämän aluetta, jota kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, tilaa vaativan kaupan sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena.

Suunnittelualue on jatkumoa Koskelontien ja Kehä III:n välisen alueen noin kahden kilometrin mittaisessa ketjussa, jossa sijaitsee teollisuuden, varastoinnin ja tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan toimintoja.

Asemakaava on ensimmäinen osa Kulloonsillan liittymän ympärillä olevien alueiden kehittämisessä. Muiden alueiden osalta asemakaavatyö etenee myöhemmin.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajan tavoitteena on saattaa alue yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aikaan lopullinen suunnitelma ja käyttötarkoitus ei ollut vielä selvillä. Tällöin valmisteluaineistossa esitettiin kolme erilaista suunnitteluvaihtoehtoa.

Kaavan valmistelun edetessä ensisijaiseksi käyttötarkoitukseksi on vahvistunut datakeskus. Kaavakartta ja -määräykset on laadittu sen mukaan, että ne sallivat ja mahdollistavat datakeskuksen rakentamisen.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Yleisperustelut

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 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.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 5,6 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 32 000 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a=0,57$.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 32 000 k-m².

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa alueelle on esitetty yksi teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue (T-1), joka mahdollistaa datakeskustoimintojen sijoittamisen alueelle. Kaavan mukaisesti korttelialueet on mahdollista toteuttaa myös muuhun teollisuus-toimisto- ja varastorakentamiseen.

Korttelialue on kooltaan 1,6 hehtaaria ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 32 000 k-m². Korttelialueen laskennallinen tehokkuus on $e=0,85$.

T-1 korttelialueen rakentamiskorkeus on rajattu kaavassa ylimmän vesikattokorkeuden mukaan tasolla +50.0 metriä. Ylin rakentamiskorkeus mahdollistaa datakeskusrakennusten toteuttamisen kahteen tasoon, mutta ei kuitenkaan aiheuta vielä merkittäviä maisemallisia vaikutuksia kulttuurimaiseman, olemassa olevan asutuksen tai virkistysalueen suuntaan.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealaatuisia ja puuverhoiltuja tai ulkonäöltään puuta muistuttavaa korkealaatuista verhoilua. Julkisivujen pääväriytyksen tulee olla vaalea, rytmityksen pystysuuntainen, ja niiden tulee sopeutua ympäröivään maisemaan. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksin, ikkunapinnoin, sisäänvedoin tai muilla vastaavilla keinoilla. Alueelle sijoittuvien teknisten rakennusten ja säiliöiden tulee ulkoasultaan ja laatutasoltaan sopeutua ympäröivään alueeseen. Katolle saa sijoittaa ilmastointikonehuoneita ym. teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja, värejä ja laatutasoa. Alueelle sijoittuvien aitojen tulee olla korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja maisemaan sopivia.

Korttelialuetta kiertää osin puilla ja pensaila ja osin kotoperäisin kasvilajein istutettavat alueen osat. Korttelialueelle on osoitettu kaksi aluetta luontopohjaiseen hulevesien laatua parantavaan viivyttämiseen ja puhdistamiseen. Korttelialueen viherkehtoista ja piha-alueista on myös määrätty asemakaavassa. Tonttikorot tulee liittää luontevasti ympäröivään maastoon ilman korkeita ja jyrkkiä pengerryksiä. Maastoluis-
kat tulee istuttaa kotoperäisin kasvilajein.

Viherkerroin ohjaa kortteleiden vehreyttä ja monimuotoisuutta. Asemakaavassa ei ole kuitenkaan käytetty Espoon kaupungin hyväksymää korttelikohtaista viherkerrointa, koska suunnittelutyötä oli jo tehty pitkään ennen kuin kaupunkisuunnittelulautakunta päätti viherkerrointyökalun käyttöönotosta ja tavoitetasoista vuonna 2025 alkaen.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Merkittävä osa asemakaavasta (28 %) on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1), jonka metsäinen luonne tulee maisemakuvassa säilyttää.

Kaava-alueen itäreunassa on noin 2 400 m² kokoinen suojaviheralue (EV). Se sijoittuu T-1 korttelialueen ja Kehä III:n väliselle alueelle ja kuuluu kokonaisuudessaan voimalinjaa varten varatulle suoja-alueelle. Suojaviheralue toimii hulevesien luontaisena viivyttäjänä.

Työmaa-aikaista kulkua ja varastointia ei tule tehdä virkistys- ja suojaviheralueilla.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on rakentamaton, eikä siellä ole sähköverkkoa. Kaava-alueen luoteispuolella, sen ja Koskelontien välissä, kulkee Caruna Espoon 20 kV:n maakaapelijohto. Alueen tuleva rakentaminen edellyttää sähköhuollon varmistamiseksi uusien

muuntamoiden rakentamista. Kaavamääräyksissä on mainittu, että esitetyn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa mm. muuntamotiloja.

Suunnittelualueen itäreunassa kulkee Fingridin hallinnoima kantaverkon 400 kV:n voimalinja. Linja kulkee ilmajohtona.

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee käytössä oleva vesijohto 300 SG. Vesihuollon tarpeet tullaan suunnittelemaan tarkemmin rakennusluvan yhteydessä.

4.3.4 Hulevedet

Kaava-alueelta on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma (A-Insinöörit 2025). Suunnitelman mukaan alueelle toteutetaan kaksi erikokoista painannetta tai kosteikkoa, joissa yhdistyvät viivytys- ja puhdistustoiminnot.

Eteläinen painanne on jaettu pohjapadoilla kolmiosaiseksi kokonaisuudeksi. Eteläisin osa toimii laskeutusaltaana, keskiosa biologisena kosteikkona ja ylin osa varastoviihymänä. Rakenteet purkavat vedet avo-ojaan, joka alittaa Koskelontien linja-autopysäkin kohdalla.

Pohjoinen painanne vastaanottaa rakennuksen itä- ja koillispuolelta ohjatut vedet tonttia kiertävän avo-ojan kautta. Tontin kaakkoiskulmassa vesi johdetaan rajallisen tilan vuoksi suoraan ojaan pitkin painanteeseen. Ojan ja painanteen välille rakennetaan suodattava kynnys hiekoitushiekan ja muun kiintoaineksen erottamiseksi.

Tarvittaessa rakenteisiin kertynyt kiintoaine poistetaan ruoppaamalla.

Hankkeen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja viitesuunnitelman pohjalta alustava hulevesisuunnitelma. Mitoitus on tehty Espoon kaupungin hulevesiohjeistuksen mukaisesti, jossa vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat virtaamat tulee viivyttaa vähintään 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Arvioitu viivytystilavuus on yhteensä noin 260 m³. Hulevesien hallinta perustuu hajautettuihin, maisemaan integroituihin viivytys- ja puhdistusrakenteisiin: kahteen kasvillisuuspeitteiseen painanteeseen/kosteikkoon sekä laskeutusaltaaseen.

Rakenteisiin on sisällytetty esipuhdistusvaihe (laskeutus, suodatus), joka poistaa tehokkaasti kiintoaineksen ja ravinteet ennen purkua. Lisäksi öljynerotus- ja erikoissuodatusratkaisut varmistavat veden laadun etenkin liikenne- ja pysäköintialueilta. Poikkeustilanteissa, kuten sammutustilanteissa, vedet johdetaan hallitusti erillisiin säiliöihin tai käsittelyrakenteisiin.

Rakennusaikainen kuormitus on huomioitu erillisellä työmaahulevesien hallintasuunnitelmalla, joka laaditaan rakennusluvan yhteydessä. Rakentamisen aikaiset virtaamat voivat olla jopa moninkertaisia verrattuna pysyvään tilanteeseen, minkä vuoksi erityistoimia kuten kiintoaineen hallintaa ja suojarakenteita edellytetään.

Kaavassa määrätään hulevesin laadullisesta ja määrällisestä viivytyksestä, rakentamisen aikaista hulevesistä sekä sammutusvesistä. Kaavassa on osoitettu

hulevesikosteikkojen (hu) alueet. Hu-alue on ohjeellinen alueen osa, jolle tulee rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen luontopohjaisin ratkaisuin varattu allas, painanne tai kosteikko, Hulevesien hallintarakenteiden yhteyteen istutettavien kasvilajien tulee olla kotoperäisiä, jotta voidaan ehkäistä haitallisten vieraslajien leviäminen arvokkaisiin vesistöihin.

Korttelialueella tulee toteuttaa hulevesien laatua parantava viivytysmenelmä Matalajärven vedenlaadun turvaamiseksi. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

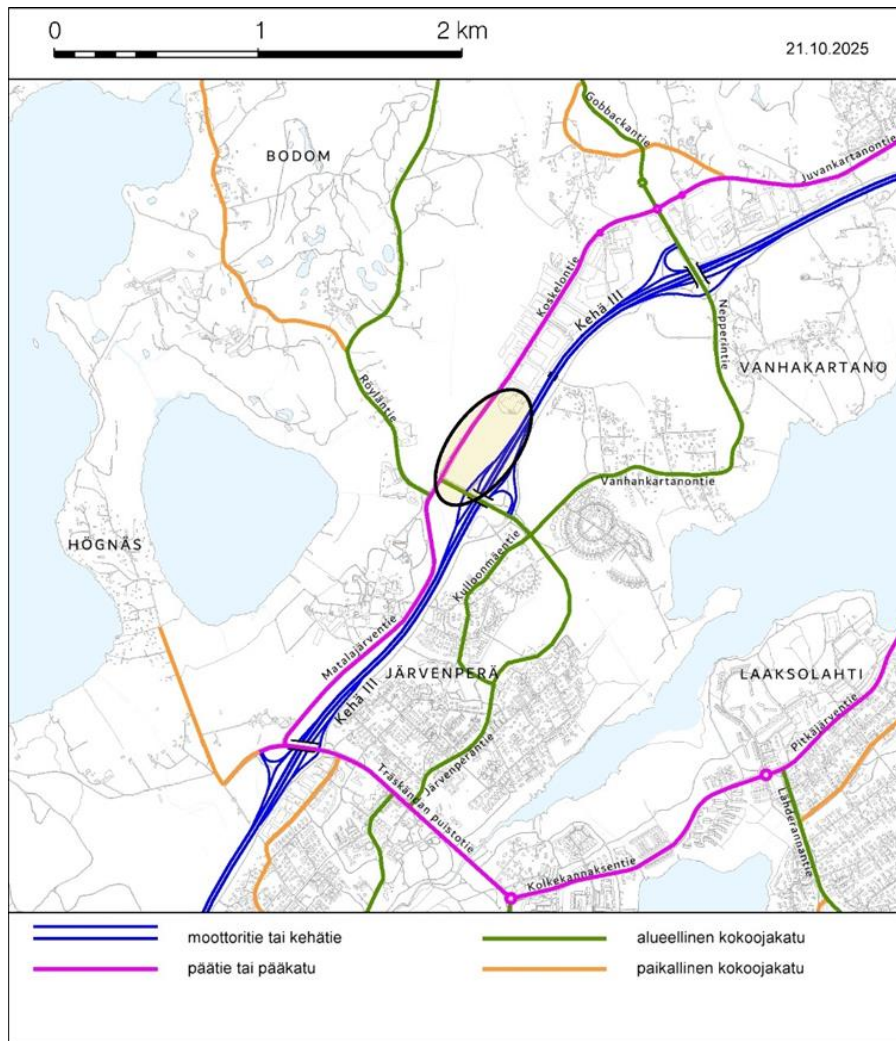
Sammutusvedet tulee ohjata alueelta erillisiin säiliöihin, altaisiin tai hulevesien hallintarakenteisiin, Jos sammutusvedet ohjataan hulevesien viivytykseen tarkoitettuihin painanteisiin, altaisiin tai rakenteisiin, ne tulee suunnitella suljettavana rakenteena.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavassa mahdollistetaan suunnittelualueelle kaksi toisistaan erillistä ajoneuvoliittymää, joista pohjoisempi toimii pääyhteytenä alueelle mahdollistaen kookkaiden kuljetusten ajon. Eteläisempi mahdollistaa kokoluokaltaan hieman pienempien kuljetusten kulkemisen alueelle. Kaavamuutoksessa ei muodosteta uusia katualueita eikä alueelle toteuteta uusia katuyhteyksiä.

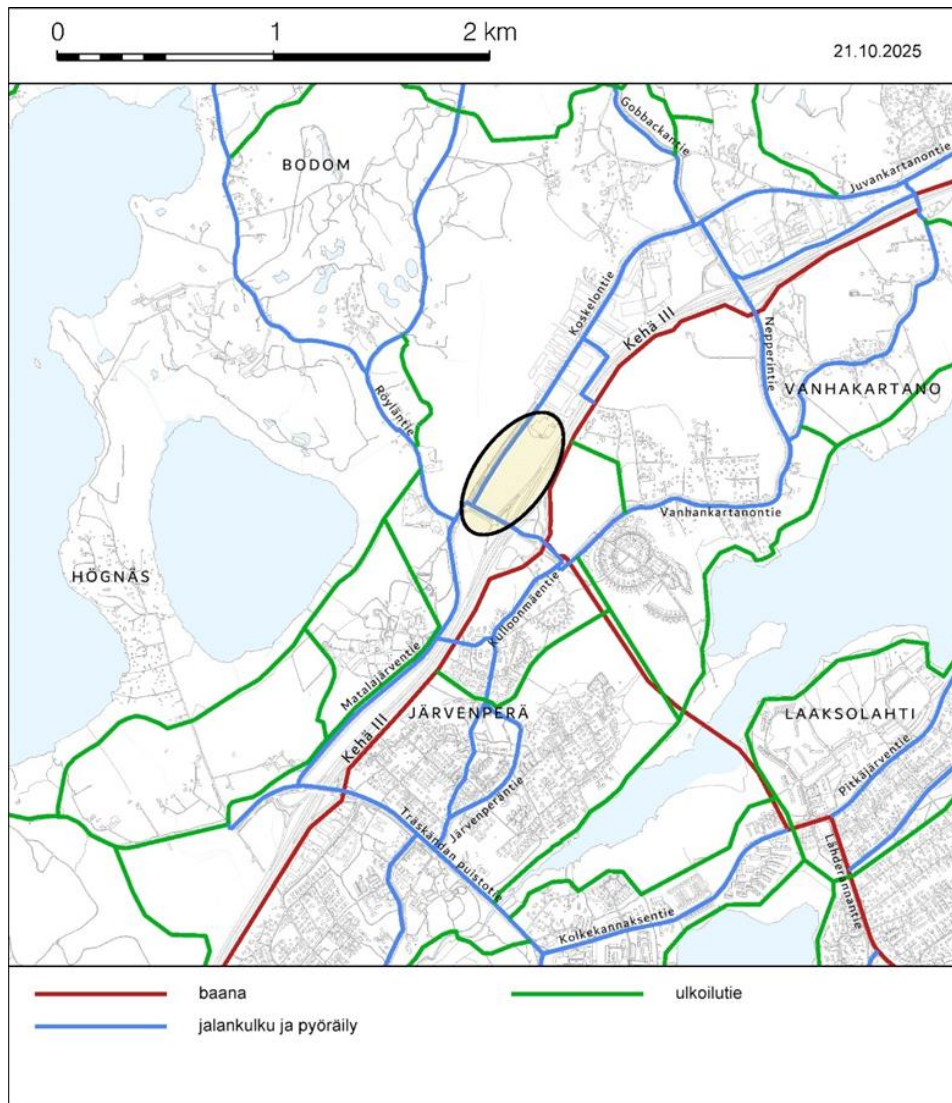


Kuva 8. Suunnittelualan sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa.

4.4.2

Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksen yhteydessä ei esitetä toteutettavan uusia jalankulun tai pyöräilyn yhteyksiä.



Kuva 9. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueelle mahdollistetaan asemakaavassa kaksi tonttiliittymää Koskelontieltä. Tonttiliittymien suunnittelussa on huomioitu raskaan kaluston kulkeminen alueelle. Pohjoisempi tonttiliittymä toimii pääyhteytenä suunnittelualueelle ja kaavakartassa sen mitoituksessa on huomioitu niin henkilö-, huolto- kuin pelastusliikenteen vaatima tilantarve. Lisäksi ajoliittymän mitoituksessa on huomioitu datakeskustoiminnan mahdollistaminen alueelle varautumalla erikoiskuljetusten ja mahdollisten suurmuuntajakuljetusten vaatimaan tilantarpeeseen.

Eteläisempi Koskelontieltä osoitettu tonttiliittymä mahdollistaa pelastustoiminnan sekä kuorma-auto kokoluokan ajoneuvojen kulkemisen alueelle.

4.4.4 Julkinen liikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta julkisen liikenteen järjestämiseen alueella. Olemassa olevat bussipysäkit suunnittelualueen kohdalla Koskelontieltä säilyvät nykyisellään.

4.5 Luonnonympäristö

Alueella sijaitsee voimassa olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan liitekartta 3:n mukainen paikallinen ekologinen yhteys (eko-1). Paikallinen ekologinen yhteys on viheryhteys, jolla on merkitystä lajien paikallisina leviämis- ja kulkuyhteyksinä. Yhteyksinä toimivat kaupunkirakenteen sisäiset viherkäytävät, laajojen avointen maisematilojen peltometsämosaiikki ja muut viheralueet. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan suunnittelussa tulee turvata viheryhteyksien ominaisuuspiirteet, jatkuvuus ja ekologinen kytkeytyneisyys tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ja tarvittaessa kehittää yhteyksien toimivuutta.

Eko-1 -alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa alueelle luonteenomaisella kotoperäisellä lajistolla. Alue soveltuu myös liito-oravan kulkuyhteydeksi. Ekologinen yhteys pitää toteuttaa vähintään sadan metrin levyisenä. Tätä aluetta ei saa käyttää työmaa-aikaiseen koneilla kulkuun tai varastointiin.

Kaavassa määrätään linnuston huomioimisesta alueella.

Kaavalla kannustetaan pihan reuna-alueiden vehreyteen ja puustoistuksiin.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavassa alueelle on esitetty teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue, joka mahdollistaa datakeskustoimintojen sijoittamisen alueelle. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole melulle alttiita toimintoja, sillä suunnittelualue rajautuu eteläpuolella olevaan Kulloonsiltaan, länsipuolella kulkevaan Koskelontiehen sekä itäpuolella sijaitsevaan Kehä III:een. Pohjoisosaltaan alue rajautuu teollisuustonttiin. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat suunnittelualueen koillispuolella, noin 200 metrin päässä Kehä III:n toisella puolella, sekä länsipuolella noin 400 metrin päässä. Näistä syistä kaavamuutoksen yhteydessä ei ole laadittu meluselvitystä.

4.7 Nimistö

Kaava-alueen pohjoisosaan muodostuva lähivirkistysalue saa nimen Koskelontörmä – Skrakabybrinken.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Nykyisin maisematilaltaan sulkeutunut metsä ja viljelyssä oleva avoin pelto muuttuvat ilmeeltään rakennetuksi teolliseksi alueeksi, jossa on suuren mittakaavan rakennusmassoja. Kaavahankkeella on kohtalaisen merkittäviä paikallisia maisemallisia vaikutuksia.

Asemakaavan toteutuminen muuttaa nykyisen peltoalueen ja osan metsäalueesta rakennetuksi ympäristöksi, joka sisältää teollisen rakennuksen piha-alueineen. Asemakaavassa ei osoiteta lainkaan asuinrakentamista, joka saattaisi lisätä virkistyskäyttöä Koskelonniityn ja Matalajärven alueella.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon

MAA- JA KALLIOPERÄ

Asemakaavalla on merkittäviä muutoksia maaperään korttelialueen osalta, jota muokataan rakentamisen yhteydessä. Kallioperään asemakaavalla ei ole vaikutuksia.

POHJAVESI

Koskelonniityn asemakaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on Pakankylässä Bodominjärven pohjoispuolella. Hankkeesta laaditun Natura-arvioinnin mukaan (Enviro 2023) asemakaavan ei arvioida vaikuttavan merkittävästi pohjaveden muodostumiseen tai virtauksiin niin, että sillä voisi olla vaikutusta Matalajärven olosuhteisiin tai suojeluperusteisiin.

HULEVEDET

Koskelonniityn kaava-alue sijoittuu Matalajärven valuma-alueelle. Pintavedet virtaavat kaava-alueelta Hopbäckenin kautta Matalajärveen. Hulevesien luonnonmukaiseen laadulliseen käsittelyyn alueella on kiinnitetty erityistä huomiota sekä hankkeen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon aikaisten hulevesien suhteen. Hulevesien määrä alueella tulee kasvamaan, sillä vettä läpäisemättömän pinnan ala kasvaa. Hulevesien määrällisestä ja laadullisesta viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksiin. Kaavassa määrätään yleisesti hulevesistä sekä rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelystä.

Hankkeesta on laadittu Natura-arviointi (Enviro 2023). Arvioinnissa on tarkasteltu Matalajärven suojeluperusteisiin kohdistuvia välillisiä vaikutuksia. Asemakaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 450 metrin päässä Matalajärven Natura 2000 -alueen rajasta. Kaavalla ei todettu olevan välittömiä vaikutuksia Natura-alueeseen, sen suojeluperusteisiin ja eheyteen.

Arvioinnissa on tarkasteltu Matalajärven suojeluperusteisiin kohdistuvia välillisiä vaikutuksia. Ainoana tunnistettuna vaikutusmekanismina on hulevesien johtamisesta aiheutuva lisäkuormitus tai muut veden laadun muutokset Matalajärnessä. Asemakaava-alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma, jonka mukaisilla toimilla (mm. hulevesialtaiden/kosteikkojen rakentaminen) ja kaavan hulevesimääräyksiä noudattamalla voidaan hallita hulevesiä sekä määrällisesti että laadullisesti niin, ettei merkittävää haittaa Natura-alueeseen, sen suojeluperusteisiin ja eheyteen aiheudu.

Rakentamisvaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien korkeiden kiintoainespitoisuuksien ja muun huuhtoutuvan kuormituksen laadulliseen hallintaan. Hulevesisuunnitelman toteuttaminen, asemakaavan hulevesimääräysten noudattaminen ja tehokas rakentamisvaiheen kuormituksen hallinta (ml. mahdollisen sulfidisaven huomioiminen) ovat välttämättömiä toimia Natura-alueeseen kohdistuvien haitallisten vaikutusten ehkäisemisessä. Natura-arvioinnin mukaan käytettävissä olevien tietojen ja tehdyn asiantuntija-arvioinnin perusteella Koskelonniityn asemakaava ei todennäköisesti merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi Matalajärvi on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Espoon kaupunki pyysi Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa laadittuun arviointiin: Koskelonniityn asemakaavan vaikutuksista Matalajärven Natura 2000 -alueeseen.

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että Natura-arvioinnin voidaan katsoa täyttävän Natura-arvioinnille asetetut sisältövaatimukset. Arvioinnin johtopäätökset asemakaavan vaikutuksista Natura-alueen suojeluperusteisiin ovat oikeat. ELY-keskus halusi korostaa, että merkittävimmät vaikutukset luontotyyppiin ”luontaisesti ravinteiset järvet” ja direktiivilajiin hentonäkinruoho syntyvät hulevesien johtamisesta järveen. Kaavoituksen tueksi laadittu hulevesisuunnitelma on asianmukainen ja suunnitellulla hulevesien käsittelyllä voidaan halutusti estää haitalliset hankkeen toiminnan aikaiset vesistövaikutukset Natura-alueelle. ELY-keskus katsoi, että suunnitelmassa ja Natura-arvioinnissa ei ole huomioitu riittävästi rakentamisen aikaisia vaikutuksia hulevesiin, jotka kuitenkin voivat olla merkittäviä Matalajärven suhteen. Tämän jälkeen rakentamisen aikaisia kaavamerkintöjä hulevesien käsittelyn suhteen on tarkennettu.

Matalajärven alueelle kohdistuu lähitulevaisuudessa mittavia rakentamis- ja kaavoitustarpeita osin samanaikaisesti. ELY-keskus korosti, että hankkeiden yhteisvaikutusten minimoimiseksi edellä käsiteltyihin rakentamisen aikaisiin hulevesivaikutuksiin täytyy kiinnittää erityistä huomiota. Lisäksi ELY-keskus katsoi, että Matalajärven tilaa ja vedenlaatua tulee seurata rakennushankkeiden yhteydessä, jotta muutoksiin järven tilassa voidaan reagoida nopeasti ja heikentäviä vaikutuksia ehkäistä ajoissa.

Uudenmaan ELY-keskus katsoi, ettei Koskelonniityn asemakaava yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000 -alueeseen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja, eikä alueen eheyttä edellyttäen, että hulevesien käsittelysuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet vaikutusten ehkäisemiseksi toteutetaan ja linnustoon kohdistuva melu

huomioidaan kaavamääräyksissä. Linnustoon kohdistuvista vaikutuksista kerrotaan lisää seuraavassa luvussa.

Metsähallitus esitti Natura-arvioinnista samankaltaisen lausunnon.

ILMASTO

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu ELY-keskuksen laatimalla KILVA - ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan avulla, joka on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen laskentamenetelmän pohjalta.

KILVA-arviossa asemakaavan vahvuuksiksi huomioitiin mm. että

- kaavaratkaisu on muuntojoustava ja se on huomioitu kaavamääräyksissä,
- osa rakentamisessa käytettävästä materiaalista on puuta tai muutoin hiiltä varastoivaa,
- alueella on kestäviä käyttövoimia tukevia ratkaisuja,
- ympäristöhäiriöt (melu, värinä, valaistus ym.) on tunnistettu ja lieventävien toimenpiteiden toteutuminen varmistettu kaavassa
- uusien energian tuotannon mahdollistaminen mm. energian varastoinnin mahdollistamiseksi,
- hukkalämmön talteenoton mahdollisuuksia on tarkasteltu ja otettu huomioon kaavamääräyksissä,
- alueen haavoittuvien arvojen ja äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamista tarkasteltu kattavasti (mm. hulevesien lisääntyminen).

Asemakaavan heikkouksiksi arvioitiin mm.

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

5.3

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Koskelonniityn asemakaava-alue sijaitsee lähimmillään noin puolen kilometrin päässä Matalajärven Natura 2000 –alueesta. Uudenmaan ELY-keskus katsoi, ettei Koskelonniityn asemakaava yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000 -alueeseen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja, eikä alueen eheyttä edellyttäen, että hulevesien käsittelysuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet vaikutusten ehkäisemiseksi toteutetaan ja linnustoon kohdistuva melu huomioidaan kaavamääräyksissä.

Lintujen törmäysriskiä pienennetään valaistusta koskevalla määräyksellä. Kirkkaita valoteoksia, kohdevaloja tai taivaalle osoittavia kirkkaita valoja ei saa rakentaa sähkölinjojen, rakennusten tai aitojen välittömään läheisyyteen. Valaisimet on suunnattava alaspäin tai rakennusta kohti siten, että ne eivät haittaa erityisesti Matalajärven suuntaan.

Uusien rakennusten rakentaminen aiheuttaa lievän törmäysriskin, joka riippuu rakennuksen pintamateriaaleista. Heijastavat suuret pinnat muodostavat törmäysriskin varsinkin öisin. Törmäysriskin pienentämiseksi asemakaavassa on määrätty rakennusten julkisivumateriaaleista seuraavasti: Rakennusten ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät törmäysriskiä.

Linnustoon kohdistuvia meluvaikutuksia on lievennetty kaavamääräyksellä, jonka mukaan lintujen pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.–30.6. välisenä aikana ja muuttohii-
pun 1.9.–31.10. välisenä aikana.

Paikallinen ekologinen yhteys säilyy alueella. Alueen säilyminen eläinten kulkureittinä turvataan jättämättä alueen pohjoinen metsärinne rakentamatta. Rakentaminen ka-
ventaa nykyistä metsäalueen kautta kulkevaa ekologista yhteyttä, mutta se säilyy mi-
nimissään sata metriä leveänä, mikä riittää jatkossakin metsälajien liikkumiseen.

Asemakaavassa ei osoiteta lainkaan asuinrakentamista, joka saattaisi lisätä virkistys-
käyttöä ja siitä aiheutuvaa luontotyyppien kulumista ja muita muutoksia tai lajeihin
kohdistuvaa häiriötä Koskelonniityn tai Matalajärven alueella. Rakentamisen aikana
saattaa esiintyä kaava-alueen ulkopuolellekin kohdistuvia tärinä-, melu- tai pölyhait-
toja, jotka ovat tilapäisiä.

Rakentaminen vähentää alueen viherpintaa ja lisää kovia pintoja. Rakentamisen ai-
kana poistetaan korttelialueen kasvillisuutta ja lisätään rakentamista, jolla on heiken-
tävä vaikutus alueen ekologiseen monimuotoisuuteen. Kaava-alueen reunoilla on is-
tutettava vihervyöhyke ja luonnonmukaiset hulevesikosteikot ja viheralue, jolla sijait-
see paikallinen ekologinen yhteys. Viheralueet ja luonnonmukaiset hulevesirakenteet
pitävät yllä alueen ekologista monimuotoisuutta.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiata- louteen sekä liikenteeseen

Hankkeella on vaikutuksia alueen yhdyskuntarakentamiseen ja rakennettuun ympä-
ristöön. Espoo kasvaa voimakkaasti, ja maankäyttöpaineet ovat kaupungissa suuret.
Kestävän liikkumisen edistämiseksi saavutettavuuden kannalta parhaille, joukkoli-
kenteeseen tukeutuville sijainneille Espoossa on tarkoituksenmukaisinta keskittää
asumista ja työvoimaltaan tiivistä elinkeinotoimintaa. Paljon tilaa vaativia elinkeinoelä-
män ja teknisen huollon toimintoja ei ole maankäytön ja liikenteen yhteensovittamisen

näkökulmasta ensisijaista sijoittaa muun yhdyskuntarakenteen sisään parhaille saavutettavuusvyöhykkeille. Käytännössä tämä tarkoittaa, että datakeskuksen kokoluokan hankkeet ovat ilmastonäkökulmasta tarkoituksenmukaista sijoittaa yhdyskuntarakenteen reuna-alueille, kuitenkin niin, että olemassa oleva infrastruktuuri on helposti saavutettavissa. Koskelonniitty sijaitsee kaupunkikeskusten näkökulmasta yhdyskuntarakenteen reunalla, mutta kuitenkin liikenneyhteyksien ja toimintoja palvelevan infrastruktuurin välittömässä läheisyydessä.

Hankkeella tulee olemaan liikenteellisiä vaikutuksia ympäröivään tie- ja katuverkkoon. Kaavan mukainen toiminta alueella tulee olemaan luonteeltaan kuitenkin sellaista, ettei se kuormita alueen liikenneverkkoa kohtuuttomasti. Liikennemäärät pysyvät mallillisina alueen kokoon nähden ja Kehä III:n liikennealueella oleva Kulloonmäensolmun eritasoliittymä pystyy käsittelemään helposti alueen kasvavaa liikennettä nyt ja tulevaisuudessa.

Liikenteelliset vaikutukset lisääntyvän liikenteen muodossa tulevat olemaan suurimmillaan alueen rakentumisen aikana, jolloin varsinkin raskasta liikennettä voi alueen liikenneverkolla olla tavallista enemmän. Kun alueen toiminnot ovat käytössä, tulee liikennemäärät vähenemään huomattavasti rakentamisen aikaisesta määrästä.

Nyky- ja ennusteliikennemäärien avulla on voitu muodostaa arvioita, joilla tulevaa liikenteen tuomaa lisäystä alueen liikenneverkolla voidaan ennustaa. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -raporttia (Ympäristöministeriö 2008) apuna käytäen on arvioitu, että mikäli alueelle sijoittuu datakeskus, on arvioitu liikennemäärä sen ollessa täydessä toiminnassa noin 65-70 käyntiä vuorokaudessa, mikä tarkoittaa noin 130 henkilö-, paketti-, tai kuorma-autolla suoritettua vuorokautista matkaa alueen liikenneverkolla. Matkoista pääosa on työntekijäliikennettä, jonka lisäksi noin kymmenen matkaa (9 %) suoritetaan paketti- tai kuorma-autolla päivittäin.

Datakeskuksen aiheuttama liikenteen lisäys on vähäinen suhteessa Koskelontien ja Kulloon sillan nykyliikennemääriin. Koskelontien liikennemäärä ei myöskään aiheuta toimivuus- tai turvallisuusongelmia tonttiliittymille.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Hankkeen suunnittelun yhteydessä tutkittiin ja arvioitiin hankkeen aiheuttamia vaikutuksia maisemaan sekä kulttuuriympäristöön (Ramboll 2024). Työssä käytettiin pääosin saatavana olevaa kartta- ja kirjallisuustietoa sekä hankkeen suunnitelmaluonnoksia. Vaikutukset maisemakuvaan tutkittiin maastokäynnin ja valokuvien perusteella.

Vaikutusalueena on Koskelonniityn alue lähiympäristöineen. Maisemaan ja kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointi koskee ainoastaan Datakeskus-vaihtoehtoa aiempien useampien hankevaihtoehtojen sijaan. Hankkeen

maisemallisia vaikutuksia on arvioitu alueelle laaditun maisema-analyysin, kulttuuriympäristökartan ja valokuvasovitteiden avulla.

Alueelle laadittujen valokuvasovitteiden avulla on arvioitu hankkeen rakennusten korkeussuhdetta kulttuuriympäristöihin ja asutuksen suuntaan. Valokuvasovitteet laadittiin kaava-alueelle avautuvista näkymistä eri suunnista ottaen huomioon kaupunkirakenteen, puuston ja topografian peittävä vaikutus. Kaava-alueen suuntaan avautuvat näkymät pääosin viljelyalueilta sekä ympäröiviltä liikenneväyliltä (Kehä III, Koskelontie ja Röyläntie).

Kaavahankkeella on kohtalaisen merkittäviä paikallisia maisemallisia vaikutuksia. Nykyisin maisematilaltaan sulkeutunut metsä ja viljelyssä oleva avoin pelto muuttuvat ilmeeltään rakennetuksi teolliseksi alueeksi, jossa on suuren mittakaavan rakennusmassoja. Vaikka kaava-alue sijoittuu liikennealueiden rajaamaan paikkaan ja nykyisen teollisuusalueen jatkeeksi, se tunkeutuu Bodomjärven ympäristön nykyiselle suojavyöhykkeelle.

Valokuvasovitteiden ja karttatarkastelujen perusteella hankkeen vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat kohtalaisia ja maisemakuvaan lievästi merkittäviä. Kaava-alueen länsi- ja eteläreunoilla on puilla ja pensailla istutettava vihervyöhyke. Rakennusten julkisivuihin on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä. Näillä toimenpiteillä lievennetään vaikutuksia, jotka kohdistuvat maakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen ja siitä avautuviin näkymiin varsinkin Matalajärven ja peltoaukean suunnalta. Kaikkien rakennusmassojen arkkitehtuuriin kiinnitetään erityistä huomiota jo suunnitteluvaiheessa.

Asemakaavamääräyksissä on esitetty laatu- ja kaupunkikuvallisia vaatimuksia rakennuksen- ja apurakennusten julkisivuista, rakennusmateriaaleista ja viherkatoista, sekä alueen aidoista, jotta rakennus ympäristöineen sopii paremmin ympäröivään maisemaan.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealaatuisia ja puuverhoiltuja tai ulkonäöltään puuta muistuttavaa korkealaatuista verhoilua. Julkisivujen pääväriytyksen tulee olla vaalea, rytmityksen pystysuuntainen, ja niiden tulee sopeutua ympäröivään maisemaan. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksin, ikkunapinnoin, sisäänvedoin tai muilla vastaavilla keinoilla. Alueelle sijoittuvien teknisten rakennusten ja säiliöiden tulee ulkoasultaan ja laatutasoltaan sopeutua ympäröivään alueeseen. Katolle saa sijoittaa ilmastointikonehuoneita ym. teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja, värejä ja laatutasoa. Alueelle sijoittuvien aitojen tulee olla korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja maisemaan sopivia.

Rakennuksen katolla tulee suosia hulevesiä viivyttävää ja haihduttavaa viherkattorakennetta. Erillisten katosten, toimisto- huolto- ja talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena. Kaikista kattopinnoista yhteensä vähintään 20 % tulee olla viherkattoja. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen,

kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Rakennuksen katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen sekä ympäristöviranomainen.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 13.12.2021-13.1.2022.

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistossa esitettiin kolme erilaista maankäyttöluonnosta uudisrakentamisen osalta. Kaikissa esitetyissä vaihtoehtoissa periaatteena oli, että tehokkaampi rakentaminen painottuu alueen eteläisempään osaan, joka tällä hetkellä on viljelyssä olevaa peltoa. Kustakin vaihtoehdosta oli viite-suunnitelmaluonnokset.

Vaihtoehto 1:n teema oli tuotanto. Vaihtoehto käsittää ympäristöhaittaa aiheuttamatonta, yleensä pienmuotoista teollisuustuotantoa ja siihen liittyvää varastointia, tehdasmyyntiä ja muuta teollisuuteen liittyvää toimintaa. Rakennukset ovat yleensä yksikerroksiset ja alueelle varataan laajat huolto- ja kuormapihat. Ympäristöystävällisimpiä uusia teollisuusmuotoja edustaa nykyaikainen datakeskus. Jatkuvasti kasvava

tietoliikenne vaatii yhä suurempia rakennuksia, jotka ovat täynnä tietoteknisiä laitteita. Datakeskusten hukkalämmön määrä on niin suurta, että se voidaan ottaa tehokkaasti talteen ja jakaa paikallisiin kaukolämpöverkostoihin.

Vaihtoehto 2:n teema oli logistiikka. Logistiikkakeskusten merkitys on kasvamassa nykyaikaisessa yhteiskunnassa. Alue käsittää tuotteiden kuljetusta, varastointia ja jakelua, yleensä tehokkaasti järjesteltynä ja tietokoneohjattuna. Logistiikkakeskusten merkitys kuljetusjärjestelmän kehittämisessä ja kuormaliikenteen minimoimisessa on korostunut viimeisinä vuosikymmeninä. Logistiikkakeskus vaatii hyviä kulkureittejä, ja alueen sijoitus Kehä III:n eritasoliittymän vieressä on siten lähes ihanteellinen.

Vaihtoehto 3:n teema oli tilaa vaativan tavarankauppa. Koskelon teollisuusalueella on useita tilaa vaativan tavarankaupan myymälöitä, esimerkiksi autojen, moottoripyörien ja asuntovaunujen myyntiä ja huoltoa. Toiminnan laajentuminen tälle suunnittelualueelle on luontevaa. Tilaa vaativan tavarankauppa vaatii toiminnalleen suuria hallityyppejä myymälätiloja ja suuria varastotiloja. Myymälöissä myydään pääosin isokokoisia tuotteita, vaikka niissä on myös paljon pienempääkin tavaraa. Tavoitteena on vähentää kuljetusta ja kuormaliikennettä sijoittamalla lähelle asutuskeskuksia, pääliikenneväylien varteen, kuitenkin mahdollisimman lyhyen automatkan päähän.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa, yksi kannanotto sekä kolme mielipidettä.

Caruna Espoo Oy esitti, että kaavamääräyksiin sallitaan rakennusoikeiden lisäksi muuntamoiden sijoittaminen alueelle, eikä niille osoiteta kaavassa merkittyä paikkaa. Näin tapahtuukin. HSY lausui, että alueen itäpuolella oleva vesijohto tulee huomioida suunnittelussa sekä uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve ja kustannukset tulee selvittää. Kaavaehdotus laadittiin hankkeen toteutussuunnitelma huomioon ottaen. Se ei ole vielä niin pitkälle kehittynyt, että vesihuollon yksityiskohtaisen tarpeen ja kustannukset olisivat tiedossa. Siksi tämä asia käsitellään myöhemmässä vaiheessa, viimeistään rakennuslupavaiheessa. Espoon kaupunginmuseo esitti kannanotossaan, että rakentamisen myötä kulttuurimaiseman arvo heikkenee, mutta hanke on yleiskaavan mukainen, eikä kaupunginmuseolla ole siten asiaan huomautettavaa.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy valtuusto.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaava on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Ville Vartiainen, Hyperco, CIO
- Ari Kurvi, Hyperco, CDO
- Timo Puroviita, A-Insinöörit, Johtaja
- Anders Strandberg, Svenska småbruk och egna hem, VD

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Hannu Granberg, liikennesuunnittelija
- Artur Närvänen, suunnitteluavustaja

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
8.11.2021		Kaavoitushakemus saapui
29.11.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
13.12.2021-13.1.2022		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
26.11.2025	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
15.12.2025-10.2.2026		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja