



Aluesuunnittelu / Jouni Suominen

Espoon kaupunki
kirjaamo@espoo.fi

Lausuntopyyntö 8.12.2025

Lausunto Espoon Koskelonniityn asemakaavaehdotuksesta (714700)

Espoon kaupunki on pyytänyt lausuntoa Koskelonniityn asemakaavaehdotuksesta. Lausunto on pyydetty toimittamaan 10.2.2026 mennessä.

Perustiedot kaavasta

Suunnittelualue sijaitsee Bodomin alueella, Koskelontien ja Kehä III:n välisellä alueella. Alueen läheisyydessä sijaitsee teollisuuden, varastoinnin ja tilaa vaatiman erikoistavaran vähittäiskaupan toimintoja. Alue on asemakaavoittamatonta ja rakentamatonta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,6 hehtaaria.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa työpaikka-alueen toteuttaminen. Asemakaavassa alueelle on esitetty yksi teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue (T-1), joka mahdollistaa datakeskustoimintojen sijoittamisen alueelle. Alue on mahdollista toteuttaa myös muuhun teollisuus- toimisto- ja varastorakentamiseen. Datakeskuksen konesalirakennukset tulee toteuttaa siten, että niiden hukkalämpö on hyödynnettävissä kiinteistön ulkopuolella. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 32 000 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e=0,85$. Jos alue toteutetaan toimistorakentamiseen, suurin sallittu kerrosluku on 5. Kaava-alueen pohjoiseen ja koilliseen osaan sijoittuu lisäksi puustoinen alue, joka säilytetään ekologisena yhteytenä.

Kaavatilanne

Suunnittelualuetta koskee lainvoimainen Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ovat voimassa seuraavat kaavamerkinnot määräyksineen:

- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Kaupan alue (Kulloonsilta)
- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (Kehä III)
- Voimajohto
- Viheryhteystarve (Oittaa-Röylä)
- Natura 2000-alue (Matalajärvi)
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Bodomjärven ympäristö)

Lisäksi voimassa ovat yleiset suunnittelumääräykset,

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

Lausunto

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisyyteen ja kytkeytyy toiminnallisesti alueen pohjoispuoleiseen työpaikka- ja teollisuusalueeseen. **On myös maakuntakaavan tavoitteiden mukaista, että alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitetään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.**

Asemakaavan toteutumisen liikennetuotosarvio perustuu alueella työssäkäyvien määrään, joka on arvioitu 65–70 hlöä/vrk. Kohde sijaitsee Espoossa liikenteellisesti autovyöhykkeellä, joten henkilöauton kulkutapaosuus on korkea. Vähäisen työpaikkamäärän takia alueen matkatuotos on kuitenkin ympäröivän tieliikenteen määriin suhteutettuna vähäinen.

Laadittu arvio on tehty oletuksella, että alueelle toteutuu vain vähän työpaikkoja. Kuitenkin asemakaavaehdotus sallii alueelle myös toimistorakentamisen. **Asemakaavan toteutumisen liikenteelliset vaikutukset olisivat perusteltua arvioida kaikille asemakaavan mahdollistamille toiminnoille.**

Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050 -selvityksessä (2017) arvioitiin, että liike- ja toimistotilojen väljyys Espoon alueella oli 48 k-m²/työpaikka, kun teollisuus-, logistiikka- ja varastotilojen väljyys oli 102 k-m²/työpaikka. Vuoden 2050 arvioissa työpaikkaväljyytenä käytettiin liike-, palvelu- ja toimistotilojen osalta 40 k-m²/työpaikka. Mitoitus on suuntaa-antava ja lukuihin sisältyy paljon paikallista vaihtelua. Mikäli alueen koko rakennusoikeus toteutuisi toimitilana, mahdollistaisi asemakaavan toteutuminen todennäköisesti nyt oletettua ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytettyä arviota huomattavasti enemmän työpaikkoja. Tämä heijastuisi vastaavasti myös pysäköintipaikkojen määriin, josta kaavassa on annettu erilliset määräykset.

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA -ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan avulla. **Arviointiaineisto olisi hyvä tuoda osaksi kaavan muuta selvitysaineistoa.** Kaavan vahvuuksien osalta on selostuksessa tuotu esille kestäviä käyttövoimia tukevia ratkaisuja. Kaavamääräyksistä ei kuitenkaan selviä miten näitä ratkaisuja kaavalla edistetään. Kaavaehdotuksessa ei ole esimerkiksi määräyksiä sähköautojen lataukseen. Ilmastovaikutuksissa ei ole myöskään tunnistettu maaperän heikkoa rakennettavuutta, mikä vaikuttaa perustamisolosuhteisiin ja kasvattaa rakentamisen päästöjä. **Uudenmaan liitto pitää kuitenkin hyvänä, että kaavaratkaisulla säilytetään olemassa olevaa metsää ja että määräyksillä mahdollistetaan hukkalämmön hyödyntäminen sekä aurinkoenergian tuotanto ja varastointi.**

Mari Siivola
aluesuunnittelujohtaja

Jakelu

Espoon kaupunki
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto / Kirjaamo

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende