

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 31

§ 31

**Hepokorvenkallio, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 633300, 65. kaupunginosa Högnäs ja 63. kaupunginosa Järvenperä**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ruokonen Miika  
Peltola Katariina  
Ollus Christian  
Pasanen Markus  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Hepokorvenkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 633300,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Saramäki puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.3.2021 pidettävään kokoukseen.

**Selostus**

Hepokorvenkallion asemakaava mahdollistaa datakeskuksen ja sen vaatimien toimintojen sijoittamisen Hepokorven alueelle. Datakeskushanke perustuu kaupungin ja Fortumin vuonna 2017 tekemään yhteiseen sitoumukseen Espoon kaukolämmön muuttamisesta hiilineutraaliksi 2020-luvulla sekä kaupungin ja Fortumin tammikuussa 2020 allekirjoittamaan sopimukseen yhteisestä kehittämistyöstä. Hepokorven datakeskushanke on yksi merkittävimmistä hankkeista hiilineutraalin ja kustannustehokkaan kaukolämmön tuottamiseen Espoossa. Digitalisaation lisääntyessä, yhä useampi liiketoiminta perustuu dataan ja datakeskustoiminta on yksi nopeinten kasvavista toimialoista. Datakeskusten tietokoneissa sähkö muuttuu lämmöksi, jota voidaan hyödyntää kaukolämpöverkon kautta rakennusten lämmitykseen. Kaupunkialueella datakeskuksen hukkalämpöjen hyödyntäminen on yksi ekologisimmista tavoista tuottaa kaukolämpöverkkoon hiilineutraalia energiaa.

Asemakaavassa on varattu kaksi T-1 korttelialuetta datakeskuksen toimintoja varten ja se mahdollistaa sähköteholtaan suuren kokoluokan (>100 MW) datakeskuksen sijoittumisen alueelle. Datakeskuksen hukkalämmöllä voidaan tuottaa 80 000 loppukäyttäjän tarvitsema lämmitystarve ja korvata iso osa nyt käytössä olevasta kivihiihikapasiteetista. Kaukolämmön tuottaminen hiilineutraalisti on yksi Espoon tärkeimmistä ilmastotoeista. Hepokorven alueelta kaukolämpöverkkoon liittyminen on helppoa ja kaukolämmön piirissä sijaitsee lähes koko Espoo. Espoon lisäksi kaukolämpöverkkoon kuuluvat myös Kirkkonummi ja Kauniainen. Ilmastotavoitteiden lisäksi datakeskushankkeen tavoitteena on saada merkittävä taloudellinen investointi Espooseen.

Kehä III:n ja Hepokorventien kulmaan on kaavoitettu ET-korttelialue kantaverkon sähköasemalle, jonka kautta johdetaan sähköä datakeskukselle. Datakeskuksen lisäksi sähköasema palvelee kantaverkon sähkönsiirtotarpeita myös laajemmin koko Espooseen. Pääkaupunkiseudun sähkönsyötön varmistamiseksi pitkälle tulevaisuuteen Kehä III:n varrelle on tarvetta uudelle sähköasemalle ja asemakaavatyön aikana yhdessä kantaverkkoyhtiö Fingridin kanssa on päädytty siihen, että Hepokorpi on tälle paras sijoituspaikka. Fingrid on tehnyt tiivistä yhteistyö alueen suunnittelusta yhdessä kaupungin kanssa.

Kehä III:n varrelle on varattu T-2 korttelialue Fortumin lämpöpumppulaitosta varten. Lämpöpumppulaitoksen kautta on tarkoitus johtaa datakeskuksen tuottama hukkalämpö kaukolämpöverkkoon.

Asemakaavassa on huomioitu alueen suojelukohteet, virkistys- ja luontoarvot ja ekologisten yhteyksien kannalta merkittävimmät viheryhteydet. Alueelta laaditun Natura-vaikutusten arvion mukaan (Keiron 2020), Hepokorvenkallion asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000 -alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Lieventämistoimenpiteiden toteuttamisesta on määrätty kaavamääräyksissä. Suunnittelun aikana on myös selvitetty, että alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännskohteita.

Kaavan rakentamisalueiden alle jää osa EU:n luontodirektiivin II-liitteen lajin, lahokaviosammaleen elinympäristöalueesta. Viime vuosina erittäin harvinaiseksi luokitellun lajin selvitysmetodit ovat kehittyneet ja sen seurauksena oletetaan, että laji on huomattavasti aiemmin arvioitua yleisempi ja pelkästään Espoon alueella on viime vuosina tehty yli 500 havaintoa lajista. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty ottamaan osa lajin

elinympäristöalueesta hankkeen rakentamisalueeksi ja käyttämään kaavaprosessissa luonnonsuojelulain mukaista yleispoikkeamista.

Ilman poikkeamista lahojaviosammaleen suojelusta, hanketta olisi mahdotonta sovittaa alueelle sen muiden reunaehtojen vuoksi. Jos rakentamisalue pienentyy lahojaviosammaleen suojelun seurauksena, alueelle ei ole enää mahdollista toteuttaa sähkötehoaan 100 MW:n kokoluokan datakeskusta, joka on toimijan vähimmäisvaatimuksena. Espoon Hepokorven hanke on osa isompaa hanketta, johon kuuluu kaksi muuta aluetta pääkaupunkiseudun läheisyydessä ja joita tullaan rakentamaan samanaikaisesti. Ilman Hepokorvenkallion asemakaavaa datakeskuskokonaisuutta ei ole mahdollista toteuttaa.

Yleispoikkeamista on mahdollista käyttää, mikäli ei voida välttää rauhoitettujen kasvien häiritsemistä ilman merkittäviä taloudellisia lisäkustannuksia. Lahokaviosammaleen huomioiminen käytännössä estäisi koko datakeskushankkeen, sillä rakentamisvolyymit eivät tällöin mahtuisi Hepokorvenkallion kaava-alueelle. Hankkeen rakentamatta jättäminen hankaloittaisi merkittävästi hiilineutraalin ja kustannustehokkaan kaukolämmön tuottamista Espoossa ja aiheuttaisi merkittäviä lisäkustannuksia. Arvion mukaan, vaikutus nk. "datalämmön" hyödyntämisestä olisi Espoon ja Kirkkonummen lämmitysjärjestelmässä CO<sub>2</sub>-päästöjen vähenemänä noin 0,43 MtCO<sub>2</sub> per vuosi. Espoon osuus tästä vähenemästä olisi noin 0,39 MtCO<sub>2</sub>. Vertailulukuna tarkastelussa voidaan käyttää Espoon kaupungin päästöjä vuodelta 2019, jotka olivat 1,09 MtCO<sub>2</sub> (Espoon kaupunki, 2020). Tällöin 100 MW:n sähkötehon datakeskus kykenee kompensoimaan Espoon CO<sub>2</sub>-taseesta pois noin 36 %. Mikäli lahojaviosammaleen asettumalle alueelle ei voitaisi rakentaa, menettäisi kaupunki myös maanmyyntituloja muutamia kymmeniä miljoonia euroja ja lisäksi yritystoiminnan tuomat taloudelliset hyödyt. Iso datakeskusinvestointi on aina myös yhteiskunnallisesti ja kansantaloudellisesti erittäin merkittävä. Suurinvestoinnit synnyttävät paljon uusia työpaikkoja ja koulutusmahdollisuuksia. Yksittäinen datakeskusinvestointi voi olla jopa miljardiluokkaa, ja sen työllisyysvaikutukset ovat merkittävät

Suunnittelun lähtökohdaksi on otettu sekä latuverkoston että ulkoiluyhteyksien säilyminen Oittaaan virkistysalueelle myös Kehä III:n suunnasta. Alueelle on myös suunniteltu uusia ulkoilureittejä ja jalankulun- sekä pyöräilyn yhteyksiä. Asemakaavan valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on huomioitu myös tarkasti lähialueen asutus.

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 104,31 ha, josta korttelialueiksi on osoitettu 31,65 ha. Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle on osoitettu katu-, liikenne- ja virkistysalueita. Suurin osa kaava-alueesta, 52,72 ha, on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää (VL/s).

Kokonaiskerrosala on 200 410 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala muodostuu datakeskusrakennusten korttelialueista 190 078 k-m<sup>2</sup>, sähköaseman rakennusoikeudesta 3 000 k-m<sup>2</sup> ja lämpöpumppuyksikön rakennusoikeudesta 7 332 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 200 410 k-m<sup>2</sup>. Alueella ei ole ennestään voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus ja kolme talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 500 k-m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi suunnitteluvarauksen 16.9.2019 Fortum Power and Heat Oy:lle (Fortum) datakeskushankkeen suunnittelua varten noin 35 ha:n alueelle. Suunnitteluvarausta jatkettiin samoilla ehdoilla 7.9.2020. Suunnitteluvaraus on voimassa vuoden 2021 loppuun asti. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepokorvenkallio - Hästkärrensberget, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7301, Katu-, virkistys-, erityis- ja liikennealueet, muodostuu uudet korttelit 65002-65005, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300.

### **Aloite ja vireilletulo**

Asemakaavaa on 14.10.2019 hakenut korttelin Fortum Power & Heat Oy yhdessä kaupungin tonttiyksikön kanssa.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.8.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella Hepokorven ja Tollinmäen välisellä alueella. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Hepokorventie, joka liittyy Kehä III:n liikenneväylään eritasoliittymän kautta. Lännestä suunnittelualue rajautuu etelä-pohjoissuuntaiseen ekologiseen yhteyteen ja Tollinmäen asuinalueeseen. Pohjoisesta alue rajautuu Oittaaan hiihtolatuihin ja virkistysalueeseen ja etelästä Kehä III:n liikennealueeseen. Suunnittelualue on tällä hetkellä lähes kokonaan luonnontilaista metsää tai peltoa.

Pohjoinen osa suunnittelualueesta on viljeltyä peltoaluetta, joka on maaperältään pääosin pehmeää savimaata. Pohjoisemmalla alueella sijaitsee myös yksi asuinrakennus ja muutamia talousrakennuksia.

Eteläinen alue on pääosin vaihtelevaa havumetsää, jossa sijaitsee erikokoisia kalliokumpareita ja notkoja. Alueen läheisyydessä kulkee Oittaaan ulkoilureitit, jotka toimivat talvisin hiihtolatuina. Alueen eteläpuolella sijaitseva Kehä III on vilkkaasti liikennöity moottoriliikennetie, jolla kulkee yli 50 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen keskivaiheilla sijaitsee Kehä III:n alittava ulkoilureitille rakennettu alikulkutunneli, sekä puustoinen liito-oravayhteys. Alikulkutunnelista ei nykytilanteessa ole reittejä suunnittelualueen suuntaan. Itä-länsisuunnassa aluetta halkovat 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohtolinjat.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen läpi kulkee maakuntakaavan mukainen etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Lisäksi alueen läpi kulkee 400 kV:n voimajohtovaraus, joka on toteutunut alueelle.

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuussa 2021, kun kaikki alueen kunnat olisivat kuuluttaneet hallituksen päätöksestä. Helsingin hallinto-oikeus kuitenkin välipäätöksellään 21.1.2021 kielsi valtuuston päätöksen kaavoista tehtyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä kaavassa alue on osoitettu osittain taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja alueeksi, jota ohjaavat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Alueen länsipuolelle on osoitettu voimassa olevan maakuntakaavan mukainen viheryhteystarve ja alueen läpi on osoitettu kantaverkon 400 kV:n voimajohtovaraus.

Maakuntakaavassa todetaan, että taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita. Maakuntakaavan yleismääräyksissä todetaan, että ilmaston kannalta kestävään energijärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on varattu teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T) sekä virkistysalueeksi (V). Alueen läpi on suunniteltu uusi katuyhteys. Katuyhteys on suunniteltu Kunnarlantieltä Järvenperän liittymään (Hepokorventie), sekä kulkemaan Kehä III:n ali Kuninkaantielle. Lisäksi

alueen läpi kulkevalle voimalinjalle on osoitettu varaus. Alueen länsipuolelle on osoitettu pohjoiseteläsuuntainen virkistysyhteystarve Kehä III:n ja Oittaaan ulkoilukeskuksen välille. Datakeskuksen toimintoja suunnitellaan yleiskaavan mukaisille teollisuuden ja varastoinnin alueille.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtävillä keväällä 2020. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-22.10.2020. Tavoitteena on, että yleiskaava saadaan hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2021 aikana. Nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualaue on osoitettu sekoittuneeksi elinkeinoelämän ja teollisuuden alueeksi. Yleiskaavan mukaan aluetta suunnitellaan yritysten ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuus-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintaa sekä muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa.

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Asemakaavan yhteydessä tehdään tarkistuksia Kehä III:n tiealueeseen, jonka takia muutetaan Pellaksenmäen kaavaa (hyväksytty 7.9.2009) ja Pihlajarinne I A kaavamuutosta (hyväksytty 14.9.1993).

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Hepokorvenkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 24.8.-22.9.2020 MRA 30 §:n mukaisesti. Suunnitelmien nähtävilläolon aikana 25.8.2020 järjestettiin asukastilaisuus Espoon valtuustotalolla. Asukastilaisuus lähetettiin myös live-tilaisuutena, jota oli mahdollisuus tarkastella Espoon verkkosivujen kautta. Tilaisuuden tallenne oli katseltavissa hankkeen verkkosivuilla kahden viikon ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 26 mielipidettä, joissa suurimmassa osassa vastustettiin datakeskuksen sijoittamista Hepokorven suunnittelualueelle tai vähintään esitettiin suunnittelualueen ja rakennusten pienentämistä huomattavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyistä suunnitelmista.

Saapuneissa mielipiteissä korostettiin alueen tärkeitä luonto- ja virkistysarvoja ja oltiin vahvasti sitä mieltä, että datakeskukselle tulisi esittää vaihtoehtoinen sijoituspaikka. Saapuneissa mielipiteissä oltiin myös huolissaan Bodominjärven ja Matala-järven tilasta ja siitä, että hanke kuormittaa niitä entisestään esimerkiksi hulevesien muodossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin useita mielipiteitä alueen ympäristöyhdistyksiltä, jotka korostivat alueen luontokokonaisuutta. Useiden mielipiteiden mukaan datakeskusalueella on myös merkittäviä maisemallisia vaikutuksia ja se heikentää alueen kulttuurimaisemaa, sekä olemassa olevien asukkaiden näkymiä. Lisäksi lähialueen asukkaat olivat huolissaan hankkeen melu- ja liikenteellisistä haitoista.

### **Asemakaava ja asemakaavan muutos**

#### **Korttelialueet**

Asemakaavassa alueelle on esitetty kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1), jotka mahdollistavat datakeskustoimintojen sijoittamisen alueelle. Kaavan mukaisesti korttelialueet voidaan toteuttaa myös muuhun teollisuus- ja varastorakentamiseen. Kortteliin on mahdollistettu myös toimintaa tukevien lepo- ja majoitustilojen rakentaminen. Datakeskustoiminta on tyypillisesti

24/7 toimintaa, jolloin henkilökunnan lepo- ja majoitustiloille on yleensä tarvetta. Pohjoinen korttelialue on kooltaan 167 791 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun  $e=0.60$  mukaan.

Eteläisempi korttelialue on kooltaan 111 754 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvun  $e=0.80$  mukaan. Eteläisen korttelialueen tehokkuusluku on suurempi sen takia, että alueella ei ole rakentamista rajoittavia tekijöitä, toisin kuin pohjoisella korttelialueella. Osa pohjoisesta korttelialueesta sijoittuu alueen läpi kulkevien voimajohtojen suoja-alueelle (va), jolle ei ole mahdollista sijoittaa rakentamista.

T-1 korttelialueiden rakentamiskorkeus on rajattu kaavassa ylimmän vesikattokorkeuden mukaan. Ylin rakentamiskorkeus mahdollistaa datakeskusrakennusten toteuttamisen kahteen tasoon, mutta ei kuitenkaan heikennä vielä merkittävästi alueen maisemallisia vaikutuksia kulttuurimaisema-alueeseen, olemassa olevan asutuksen tai virkistysalueen suuntaan.

Korttelialueen olemassa oleviin metsäalueisiin rajautuville reunoille on osoitettu 10 metriä leveä alueen osa, jonka avokalliot ja metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Pohjoisemman korttelialueen pohjoisreunalle on osoitettu 15 metriä leveä alueen osa, jolle on istutettava puista tiheä reunavyöhyke. Reunavyöhykkeen tarkoituksena on pienentää hankkeen maisemallisia vaikutuksia erityisesti pohjoispuolen pientaloalueen ja Bodominjärven kulttuurimaisema-alueen suuntaan. Lisäksi asemakaavamääräyksissä on veloitettu liittämään korttelialueet mahdollisimman luonnollisesti viereisiin viheralueisiin.

Datakeskusrakennusten piha-alueista on myös määrätty asemakaavassa. Asemakaavan tavoitteena on, että datakeskusrakennusten väliin syntyy viihtyisiä laajempia pihakokonaisuuksia, jotka rytmittävät suhteellisen kookkaita teollisuusrakennuksia. Kaavassa on mm. veloitettu istuttamaan rakennusten väliin puu- ja pensasryhmiä sekä istuttamaan alueet, joita ei käytetä liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin. Lisäksi pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin, jolla vältetään suurten ja hallitsevien pysäköintikenttien muodostuminen maisemassa.

Kaavassa osoitettu T-2 korttelialue Kehä III:n varrella on suunniteltu ensisijaisesti Fortumin lämpöpumppuyksikön käyttöön. Korttelialueen koko on 12 220 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun  $e=0.60$  mukaan. Teollisuus- ja varistorakentamisen lisäksi korttelialue on mahdollista toteuttaa toimistorakentamiseen tai energiahuoltoa palvelevien laitteiden tai rakennusten käyttöön. Jatkosuunnittelun aikana on mahdollista, että alueelle sijoittuvat lämpöpumput sijoittuvat suoraan datakeskusrakennuksiin, jolloin T-2 korttelialue vapautuu muuhun käyttöön. Tässä tapauksessa alueelle toteutetaan todennäköisesti koko alueen keskitetty toimistorakennus. Korttelialueen rakentamiskorkeutta on ohjattu toteutuvan käyttötarkoituksen perusteella. Alueen toteutuessa teollisuusrakentamiseen, on rakentamisen korkeus rajattu ylimmän vesikattokorkeuden mukaan, jolloin teollisuusrakennuksella ei ole merkittäviä maisemallisia tai kaupunkikuvaa heikentäviä vaikutuksia. Jos alue toteutetaan toimistorakentamiseen, se on mahdollista toteuttaa viisikerroksisena. Alueen toteutuessa toimistorakentamiseen, sen on kaupunkikuvallisista syistä perusteltua olla teollisuusrakennusta korkeampi, jolloin rakennus jäsentäisi datakeskuksen korttelialueen kaupunkikuvaa.

ET-korttelialue on varattu Fingridin sähköaseman käyttöön. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup> ja alueen rakentamiskorkeutta on ohjattu vesikaton ylimmän korkeusaseman mukaan, joka mahdollistaa alueelle noin 15 metriä korkean rakennuksen. Alueelle sijoittuva sähköasema on ns. kaasukytkinasema, jolloin se saadaan sijoitettua teknisesti pienempään tilaan ja se on myös kaupunkikuvallisesti laadukkaamman näköinen, verrattuna avoimeen kytkinasemaan. Kaavamääräyksissä on velvoitettu, että alueen rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.

Asemakaavassa on määrätty myös muiden alueelle sijoittuvien rakennusten kaupunkikuvasta. Alueelle sijoittuvien rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväritykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III:n suuntaan suuntautuvien julkisivujen ja julkisivumateriaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuisia ja huoliteltuja. Julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Tämä määräys koskee ensisijaisesti Kehä III:n varteen sijoittuvaa lämpöpumppulaitosta.

T-1 ja T-2 korttelialueella rakennusten tulee mittasuhteiltaan muodostaa ympäristöön sopiva kokonaisuus. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksin, ikkunapinnoin, sisään-vedoin, tai muilla vastaavilla keinoilla. Tarkoituksena on saada muodostettua pienimittakaavaisuutta isoille teollisuusrakennuksille.

T-1 korttelialueilla tulee käyttää korttelialueittain yhteneväistä rakennustapaa ja -tyyliä. Jos korttelialue toteutuu vaiheittain, tulee ensimmäisessä vaiheessa esittää korttelin kokonaissuunnitelma.

## **Viheralueet**

Merkittävä osa asemakaavasta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. (VL/s). Koska ympäröivillä virkistysalueilla sijaitsee tärkeitä luontoarvoja sekä ekologisten yhteyksien kannalta keskeisiä kulkureittejä, lähivirkistysalueen määritelmää on tarkennettu koko alueella: ”Alueella kasvavaa kookasta puustoa, avokallioalueita ja lahokaviosammaleen esiintymisalueet tulee säilyttää. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata.”

Virkistysalueelle on suunniteltu uusia ulkoilureittejä. Kehä III:lta Oittaaan suuntaan on suunniteltu uutta rinnakkaista ulkoilureittiä ja latuyhteyttä (Hepokorvenreitti). Latuyhteys liittyy olemassa oleviin ulkoilureitteihin heti alueen läpi kulkevien voimajohtojen alituksen jälkeen. Ulkoilureitti jatkuu yhtenäisenä reittinä aina Puotismäentien päätyyn asti ja jatkuu sieltä jälleen hiihtoladun rinnakkaisyhteytenä Oittaaan ulkoilualueen suuntaan.

Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva maakunnallinen ekologinen yhteyskäytävä on osoitettu kokonaisuudessa lähivirkistysalueeksi (VL/s). Kehä III:n ylityspaikalle on lisätty kaavaan merkintä ekologisen yhteyden huomioimisesta (e-2). Alueelle on varattu eritasoyhteys, joka toimii myös ekologisen- ja virkistysyhteytenä. Yhteys voidaan toteuttaa ali- tai ylikulkuna ja se tulee toteuttaa riittävän leveänä.

Suunnittelualueen läpi kulkeva liito-oravien yhteyskäytävä on turvattu asemakaavalla. Datakeskukselle varattujen korttelialueiden väliin on osoitettu noin 120 metriä leveä viherkäytävä (VL/s), jolla puiden kaataminen tulee olla hallittua. Liito-oravayhteyttä varten myös Kehä III:n ja



uuden Hepokorvenkaaren kohdalle on esitetty kaavassa eko-1 merkintä, jolla varmistetaan, että teiden rakentamisen ja kunnostamisen aikana ympäröivä puusto tulee ottaa huomioon. Liito-oravayhteys on merkattu voimajohtoalueen osalta eko-2-merkinnällä, joka on muutoin sama eko-1-merkinnän kanssa, mutta määräyksen viimeisenä virkkeenä todetaan seuraavaa: ”Voimalinjan rajoittaessa puuston istuttamista ja/tai säilyttämistä, yhteyttä tulee tukea rakenteellisin keinoin, kuten liito-oravan hyppytolppien avulla.

Lähivirkistysalueella sijaitsevat laihokaviosammalten esiintymisalueet on merkitty kaavaa s-1 merkinnällä.

Kehä III:n varteen on varattu suojaviheralue (EV), jolle on tarkoitus toteuttaa viivytyspainanteita yleisten alueiden hulevesien viivyttämiseen. Lisäksi alue toimii pääosiltaan alueen läpi kulkevien voimajohtojen suoja-alueena.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Ajoneuvoliikenteen kulku alueelle tulee tapahtumaan nykytilanteen mukaisesti Kehä III:n liikennealueella sijaitsevan Träskändansolmun eritasoliittymistä. Myös Kehä III:n rinnakkaiskatuna toimiva Matalajärventie ja Lippajärveltä tuleva Auroranportti toimivat kulkuyhteyksinä alueelle.

Asemakaavassa nykyiset tiealueet Hepokuja ja Hepokorventie tullaan muuttamaan kaupungin omistamiksi katualueiksi. Kaavan rinnalla tehdyssä kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on suunnittelualueelle osoitettu uutta katua lyhyelle osalle Paciuksentietä Hepokorventien - Puotismäentien väliin, sekä noin 700 metrin pituinen uusi Hepokorvenkaari-niminen katuyhteys datakeskuskorttelin ja Kehä III:n väliin. Hepokorvenkaaren länsiosassa sijaitsevan kääntöpaikan jälkeen katualue loppuu ja ajoyhteys jatkuu sisäisenä yhteytenä eteläisemmälle datakeskuskorttelille.

Alueelle toteutettavan Hepokorvenkaaren varteen toteutetaan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka yhdistyy itäpäässään Hepokorventien olemassa olevaan jalankulku- ja pyörätiehen. Jalankulku- ja pyöräteiltä tullaan johtamaan yhteydet rakennuksien pääsisäänkäyntien läheisyyteen. Kaavatyön yhteydessä on kiinnitetty erityistä huomiota olemassa oleviin ulkoilureitteihin ja niiden säilymiseen sekä uusien reittien suunnitteluun.

Kehä III:n mahdollinen kolmas kaista on huomioitu kasvattamalla Kehä III:n pohjoispuolista tiealueen rajaa koko kaava-alueen matkalta. Uusi raja on mitoitettu Kehä III:n nykyisen ajoradan keskilinjasta 30 metrin päähän. Mitoitus on katsottu ELY-keskuksen viranomaisten kanssa riittäväksi tulevaisuuden tilavarauksille.

Suunnittelualueen pysäköinti tapahtuu tontilla maantasossa ja on hajautettu ympäri suunnittelualuetta rakennusmassojen läheisyyteen. Lisäksi Hepokorvenkaaren alkupäässä on yksi isompi pysäköintialue, joka on tarkoitettu pääasiassa vierailijoiden pysäköintiin.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan Paciuksentien ja Puotismäentien välisen liittymän läheisyyteen, jossa pysäköintipaikkoja on noin 10 kappaletta. Yleiselle pysäköinnille on katsottu olevan alueella tarvetta, koska Oittaaan ulkoilu- ja hiihtoreitit ovat lähistöllä ja nykytilanteessa autoja on pysäköity teiden varsiin.

Alueelle nykyisellään kulkeva linja 225(K) Leppävaaran ja Högnäsin välillä tulee myös tulevaisuudessa olemaan alueen joukkoliikenteen päälinja. Helsingin seudun liikenteen (HSL) arvion mukaan Hepokorvenkallion kaavahankkeen sekä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan Högnäsin alueen nykyisen ja tulevan asukasmäärän yhteenlaskettu määrä ei ole niin suuri, että se aiheuttaisi erityisiä paineita joukkoliikennetarjonnan lisäämiselle.

### **Mitoitus**

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 104,31 ha, josta korttelialueiksi on osoitettu 31,65 ha. Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle on osoitettu katu-, liikenne- ja virkistysalueita. Suurin osa kaava-alueesta, 52,72 ha, on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää (VL/s).

Kokonaiskerrosala on 200 410 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala muodostuu datakeskusrakennusten korttelialueista 190 078 k-m<sup>2</sup>, sähköaseman rakennusoikeusta 3 000 k-m<sup>2</sup> ja lämpöpumppuyksikön rakennusoikeudesta 7 332 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 200 410 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Hepokorvenkallion kunnallistekniikan rakentamisesta on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jonka mukaan alueen infran rakentamiskustannukset ovat 2,6 miljoona euroa (alv 0 %). Maankäytön tulot muodostuvat pääosin kaupungin omistamien maa-alueiden myynnistä hankkeelle, jotka ovat arviolta muutamia kymmeniä miljoonia euroja. Lisäksi alueella on yksityisiä maanomistajia, joiden kanssa tehtävistä maankäyttösopimuksista kertyy tuloja. Alustavan tarkastelun perusteella maanmyynnistä ja maankäyttösopimuksista kertyvillä tuloilla pystytään kattamaan kaupungille hankkeen toteutumisesta aiheutuvat kunnallistekniikan kustannukset. Iso datakeskusinvestointi on aina myös yhteiskunnallisesti ja kansantaloudellisesti erittäin merkittävä. Suurinvestoinnit synnyttävät paljon uusia työpaikkoja ja koulutusmahdollisuuksia. Yksittäinen datakeskusinvestointi voi olla jopa miljardiluokkaa, ja sen työllisyysvaikutukset ovat merkittävät. Hankkeen kaavataloudelliset vaikutukset ovat erittäin positiivisia.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 2.9.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakijat
- Toimenpiteitä varten: kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Telia, lausuntopyyntö
- DNA, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Uudenmaan liitto, lausuntopyyntö
- TUKES, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, lausuntopyyntö
- Fingrid Oyj, lausuntopyyntö

## **Päätöshistoria**