

Kaupunginhallitus 01.11.2021 § 382

§ 382

**Hepokorvenkallio, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä maankäyttö- ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 633300, 65. kaupunginosa Högnäs ja 63. kaupunginosa Järvenperä (osittain Kv-asia)**

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

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Fortum Power and Heat Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 26.10.2021 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen,

2

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

3

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 18.2.2021 päivätyn ja 22.10.2021 muutetun Hepokorvenkallio - Hästkärberget asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300.

**Käsittely**

Ulla Palomäki poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (asianosainen, HallL 28 § 1 mom. 1-kohta).

Tiina Elo Kajavan ym. kannattamana teki seuraavan lisäysesityksen:

”Uusi päätöskohta 4: kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaisen selvityksen kompensatiorahankkeesta, jossa osoitetaan Hepokorvenkallion lähialueelta luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Selvitys tuodaan kevään 2022 aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi sekä tiedoksi kaupunginhallitukselle.”

Kajava ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Aaltonen Kataisen ym. kannattamana teki seuraavan lisäesityksen:

”Uusi päätöskohta 5: kehottaa liikuntatointa varmistamaan, että hanke ei heikennä Oittaaan latuverkostoa ja selvittämään mahdollisuudet ja tarpeet pidentää Oittaaan latuja nykyistä paremmin kilpapituuksiin soveltuviksi.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan pöydällepanoehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Tiina Elon lisäsehdotus hyväksyä yksimielisesti. Sitä vastustettiin, joten puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 12 äänellä 1 ääntä vastaan 2 ollessa poissa hyväksyneen Elon ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen lisäsehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

## **Päätös**

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Fortum Power and Heat Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 26.10.2021 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen,

2

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

3

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 18.2.2021 päivätyn ja 22.10.2021 muutetun Hepokorvenkallio - Hästkärrberget asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300.

4

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaisen selvityksen kompensatiorahankkeesta, jossa osoitetaan Hepokorvenkallion lähialueelta luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Selvitys tuodaan kevään 2022 aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi sekä tiedoksi kaupunginhallitukselle.

5

kehottaa liikuntatointa varmistamaan, että hanke ei heikennä Oittaaan latuverkostoa ja selvittämään mahdollisuudet ja tarpeet pidentää Oittaaan latuja nykyistä paremmin kilpapituuksiin soveltuviksi.

## 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 kivihilikapasiteetista. 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 muinaisjäännöskohteita.

Kaavan rakentamisalueiden alle jää kuitenkin osa EU:n luontodirektiivin II-liitteen lajin, lahokaviosammaleen elinympäristöalueesta. Viime vuosina uhanalaiseksi 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. Kaavaratkaisu ei vaaranna laihokaviosammalen suojelutason säilymistä. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei kohdistu laihokaviosammalen säilymiselle tärkeille esiintymispaikoille.

Ilman poikkeamista laihokaviosammaleen suojelusta, hanketta olisi mahdotonta sovittaa alueelle sen muiden reunaehtojen vuoksi. Jos rakentamisalue pienentyy laihokaviosammaleen 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. Laihokaviosammaleen 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. 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 40 %. Mikäli laihokaviosammaleen 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 ja 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 31,8 ha. Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle on osoitettu katu-, liikenne- ja virkistysalueita. Suurin osa kaava-alueesta, 52,76 ha, on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää ja alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata (VL-1/s). Kehä III:n liikennealueen läheisyydessä sijaitsevia virkistysalueita (VL-2/s) koskevat samat määräykset, mutta niille ei saa sijoittaa liikennemelun takia herkkiä toimintoja.

Kokonaiskerrosala on 199 852 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala muodostuu datakeskusrakennusten korttelialueista 189 523 k-m<sup>2</sup>, sähköaseman

rakennusoikeudesta 3 000 k-m<sup>2</sup> ja lämpöpumppuyksikön rakennusoikeudesta 7 329 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 199 852 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>.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 30.9.2021 kaupunginhallitukselle hyväksymään asemakaavaehdotukseen ja asemakaavan muutosehdotukseen on tehty lisäys kaavamääräyksiin. Kaavamääräysten 2 §:ssä sallitaan rakennusoikeuden lisäksi ET-korttelialueelle muuntajatiiloja ja niihin liittyviä tiloja, kuten jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja.

Suunnittelun edetessä on Fingridin toimesta tehty päätös, että Hepokorven sähköasemalle sijoitetaan perinteisten mineraaliöljyeristeisten suurmuuntajien sijaan ympäristölle turvallisemmat ja palamatonta biohajoavaa esteröljyä eristeaineena käyttävät muuntajat. Tätä muuntajatyyppeä ei ole vielä käytetty kantaverkon muuntajana aiemmin mm. sen korkeamman hinnan ja tekniikan uutuuden takia. Uusi muuntajatyyppe mahdollistaa muuntajien sijoittamisen aikaisempaa tiiviimmin sekä muuntajasuojien kattamisen - näillä ratkaisuilla on mahdollista tavoittaa paremmin toive korkeatasoisesta arkkitehtonisesta kokonaisuudesta ja samalla välttää muuntajan suoja-aitaiden vesittämiseltä sekä muuntajat saadaan täysin säältä suojaan. Muuntajasuojien kattaminen edellyttää rakennusoikeutta ja tähän ei ole osattu varautua aiemmassa vaiheessa.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi suunnitteluvaramuksen 16.9.2019 Fortum Power and Heat Oy:lle (Fortum) datakeskushankkeen suunnittelua varten noin 35 ha:n alueelle. Suunnitteluvaramusta jatkettiin samoilla ehdoilla 7.9.2020 ja sitä täydennettiin tontinluovutusperiaatteilla 12.4.2021. Suunnitteluvaramus on voimassa vuoden 2021 loppuun asti.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepokorvenkallio - Hästskärnsberget, 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.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.8.2020.

### **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) suunnittelualue 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. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan, eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Voimaan tulleessa maakuntakaavassa suunnittelualue 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 energajärjestelmään 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. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 7.6.2021. Valtuuston hyväksymässä yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu elinkeinoelämän ja teollisuuden alueeksi, jota kehitetään 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 kaavamutosta (hyväksytty 14.9.1993).

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 27.3.2020.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.3. - 20.4.2021. Ehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus etätalaisuutena 29.3.2021. Etätalaisuuden videotallenne oli katsottavissa hankesivuilla koko nähtävilläolon ajan.

Kaavaehdotuksesta saapui 14 muistutusta, joista yksi oli yhteismuistutus, jossa oli 47 allekirjoittajaa. Muistutuksia saatiin useilta eri luontojärjestöiltä, sekä lähialueen asukkailta. Lähes kaikki saapuneet muistutukset vastustivat hanketta tai vähintään pitivät hanketta liian suurena alueelle. Useassa muistutuksessa oltiin sitä mieltä, että Hepokorpi on väärä sijoituspaikka datakeskuksella. Muistutusten pääpaino kohdistui alueen luontoarvoihin, Oittaaan virkistysarvoihin, maisemavaikutuksiin, Natura-alueeseen, hulevesiin sekä pysäköintiin.

Muistutusten lisäksi kaavaehdotuksesta saapui yhdeksän lausuntoa ja kolme kannanottoa. lausunnoissa ja kannanotoissa esitettiin muutostarpeita sähköasematontin kokoon ja sitä koskeviin kaavamääräyksiin, alueella sijaitsevan pumppaamon tilanvaraukseen, hulevesimääräyksiin ja valaistusta koskeviin määräyksiin. Lisäksi lausunnoissa pyydettiin tarkentamaan alueella laadittua ilmastovaikutusten arviointia ja tätä koskevaa vaikutusten arviointi myös kaavaselostuksessa.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen sähköasemalle varattua ET-korttelialuetta laajennettiin voimajohtoalueen suuntaan. Sähköaseman rakentaminen edellyttää sähköasemaan kuuluvia rakenteita, pylväsjärjestelyjä ja aitausta nykyisen voimajohtolinjan ympärille. Alue aidataan yhtenä kokonaisuutena tulevan sähköaseman kanssa. Aidattavan alueen koko on määritetty yhdessä voimajohtoyhtiö Fingridin kanssa. Alueella sijaitseva HSY:n pumppaamo on esitetty kaavassa ET-alueena ehdotusvaiheen ohjeellisen rakennusalan sijaan. Hepokorventien varteen



on tutkittu lisää yleisiä pysäköintipaikkoja ja osa tiealueesta (LT) muutettiin kaupungin hallinnoimaksi katualueeksi. Suunnittelualueelle mahdollistettiin poikkeustilanteen huoltoajo (h) Hepokorvenportin kautta tilanteessa, jossa Hepokorvenkaari ei ole käytettävissä. Pieni osa korttelista 65002 muutettiin viheralueeksi ja sille osalle suunniteltiin uusi haara ulkoilureittiä, josta myös mahdollinen huoltoajo kulkee. Kehä III:n liikennealueen läheisyydessä sijaitsevat virkistysalueet muutettiin VL-2/s alueiksi, jolle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja. Kaavamääräyksiä on täydennetty hulevesi-, melu- ja valaistusmääräysten osalta. Ilmastovaikutusten arviointia ja hankkeen ilmastovaikutuksia on tarkennettu kaavaselostukseen maisemavaikutusten arvioinnin lisäksi.

## **Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi**

### **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.

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 lämpöpumpppuysikön käyttöön. Korttelialueen koko on 12 215 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun e=0,60 mukaan. Teollisuus- ja varastorakentamisen 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 veloitettu, 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, päävärykseltään 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 tulee säilyttää (VL-1/s). Kehä III:sta lähimpänä sijaitsevat viheralueet, jotka sijoittuvat melutasoltaan yli 55 dB:n alueelle, on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueiksi, joille ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja ja joiden luonne tulee säilyttää metsäisenä (VL-2/s). Koska ympäröivillä virkistysalueilla sijaitsee tärkeitä luontoarvoja sekä

ekologisten yhteyksien kannalta keskeisiä kulkureittejä, lähivirkistysalueiden määritelmää on tarkennettu koko alueella: ”Alueella kasvavaa kookasta puustoa, avokallioalueita ja lahokaviosammaleen esiintymisaluet tulee säilyttää. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata.”

Virkistysalueille 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-1/s ja VL-2/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-2/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 lahokaviosammalten esiintymisaluet on merkitty kaavaa s-1 merkinnällä.

Kehä III:n varteen on varattu suojaviheralue (EV), jolle on tarkoitus toteuttaa viivytysohjeita 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 suunnittelualueetta 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.

Kaavaehdotusvaiheessa esitettyjä yleisen pysäköinnin järjestelyitä pidettiin muistutuksissa riittämättöminä, joten Hepokorventien tulevalle katualueelle on kaavan liitteenä olevassa katukartassa esitetty 20 lisäpaikkaa kadunvarsipysäköintinä. Hepokorventien varressa on jo nykytilanteessa liikennemerkkein osoitettua pysäköintiä ja tulevan kadun mitoitus mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin paikallaan pysyttämisen sekä mahdollisen lisäämisen. Myös datakeskuskortteleille johtavan uuden Hepokorvenkaari-kadun mitoitus mahdollistaa tarvittaessa kadunvarsipysäköinnin toteuttamisen. Yleisen pysäköinnin lisääminen edellä mainitusti on todettu kaupunkitekniikan keskuksen ja liikenteenhallinnan mukaan mahdolliseksi.

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 31,8 ha. Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle on osoitettu katu-, liikenne- ja virkistysalueita. Suurin osa kaava-alueesta, 52,76 ha, on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää ja alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata (VL-1/s). Kehä III:n liikennealueen läheisyydessä sijaitsevia virkistysalueita (VL-2/s) koskevat samat määräykset, mutta niille ei saa sijoittaa liikennemelun takia herkkiä toimintoja.

Kokonaiskerrosala on 199 852 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala muodostuu datakeskusrakennusten korttelialueista 189 523 k-m<sup>2</sup>, sähköaseman

rakennusoikeudesta 3 000 k-m<sup>2</sup> ja lämpöpumppuyksikön rakennusoikeudesta 7 329 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 199 852 k m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Kaupungin ja Fortum Power and Heat Oy:n kesken on neuvoteltu maankäytösopimus ja alueiden luovutusta koskeva esisopimus, joka on allekirjoitettu 26.10.2021.

### **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 maankäytösopimuksista kertyy tuloja. Alustavan tarkastelun perusteella maanmyynnistä ja maankäytösopimuksista 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 ja se tuo kaupungille runsaasti myös verotuloja. Hankkeen kaavataloudelliset vaikutukset ovat erittäin positiiviset.

### **Perittävät maksut**

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

Hakija on maksanut 22.10.2021 MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskustannusten loppuosan.

### **Hyväksyminen**

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 143

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Hepokorvenkallion asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamutosten ehdotuksesta, alue 633300,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.2.2021 päivätyn ja 9.6.2021 muutetun Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

3

ilmoittaa asemakaavan hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 12 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 13 100 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

## Käsittely

Sammallahti poistui kokouksesta esteellisenä ja paikalle saapui varajäsen Pirhonen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: ”Uusi päätös kohta 4: Hiilinielujen ja luontoarvojen menettämisen kompensatona kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää välittömästi selvityksen kompensatiorahankkeesta, jossa osoitetaan Hepokorvenkallion lähialueelta luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Suojelun alueen tai -alueiden sijainti ja toteutus esitellään ja tuodaan mahdollisuuksien mukaan päätöksentekoon yhtäaikaaisesti datakeskushankkeen seuraavien päätösvaiheiden yhteydessä.

Perustelut: Datakeskuksen rakentaminen on perustellusti herättänyt huolta luontoarvojen menettämisestä, ja hankkeen toteutuessa menetetään melko laajoja luontoalueita sekä hiilinieluja. Tätä voidaan tasata osoittamalla suojelun alueeksi menetettävää aluetta suurempi luontoalue hyvien kompensatioperiaatteiden mukaisesti.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan lisäehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 5 ja EI ääniä 8. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan, hyväksyneen Nevanlinnan lisäehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Hepokorvenkallion asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuuotosten ehdotuksesta, alue 633300,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.2.2021 päivätyn ja 9.6.2021 muutetun Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

3

ilmoittaa asemakaavan hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 12 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 13 100 euroa tämän päätöksen yhteydessä,

4

hiilinielujen ja luontoarvojen menettämisen kompensationa kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää välittömästi selvityksen kompensatiorahankkeesta, jossa osoitetaan Hepokorvenkallion lähialueelta luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Suojelualueen tai -alueiden sijainti ja toteutus esitellään ja tuodaan mahdollisuuksien mukaan päätöksentekoon yhtäaikaisesti datakeskushankkeen seuraavien päätösvaiheiden yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 31

#### **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.

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

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 puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan päätöskohtaa koskevan lisäysehdotuksen: "Lautakunta päättäne järjellä asukastilaisuuden ja nimetä sille puheenjohtajan."

Kivekäs Hentusen kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Jouni J. Särkijärveä.

Nevanlinna Saramäen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen päätöskohdaksi 4: "Lautakunta päättäne muuttaa kaavamääräyksiä ja -selostusta siten, että kaavamuutosalueella ei käynnistetä puunkaatoja tai muuta esirakentamista ennen kuin hankkeen toteutumisesta on sitova päätös ja kaava on saanut lainvoiman. Vastaavasti lautakunta päättäne muuttaa kaavamääräyksiä ja kaavaselistusta siten, että niissä todetaan selvästi, että rakentamisen osalta kaava sallii vain datakeskushankkeen toteuttamisen, ei mitä tahansa teollisuus- ja varastotoimintaa."

Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.6): "Kaavakartan korttelia 65003 muokataan siten, että kaavakartta vastaa korttelin länsireunan osalta havainnekuvaa seuraavien kaavamääräysten osalta: "Istutettava alueen osa." "Alueen osa, jolle on istutettava puista tiheä reunavyöhyke." "Alueen osa, jonka avokalliot, lahoaviosammaleen esiintymisalueet ja metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Avokalliot, lahoaviosammaleen esiintymisalueet ja puusto tulee suojata työmaa-aikana."

Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen päätöskohdaksi 5: "Lautakunta edellyttää, että hiilinielujen menettämisen kompensaaiona kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää välittömästi yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa kompensaaiohankkeen kaavamuutoksen, jossa osoitetaan Hepokorvenkallion lähialueelta luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Suojelualueen sijainti ja toteutus esitellään ja tuodaan mahdollisuuksien mukaan päätöksentekoon yhtäaikaaisesti datakeskushankkeen seuraavan päätösvaiheen yhteydessä."



Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatetut ehdotukset asukastilaisuuden järjestämisestä ja tilaisuuden puheenjohtajasta, joten puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen yksimielisesti ehdotuksen asukastilaisuuden järjestämisestä ja valinneen Särkijärven tilaisuuden puheenjohtajaksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua lisäysehdotusta sekä yksi kannatettu muutosehdotus, joista jokaisesta on erikseen äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat lisäysehdotuksia tai muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Nevanlinnan lisäysehdotus päätöskohdaksi 4) JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6 ja puheenjohtaja totesi lautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Nevanlinnan muutosehdotus 3.6) JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 5 sekä 2 tyhjää ääntä, joten puheenjohtaja totesi lautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Nevanlinnan lisäysehdotus päätöskohdaksi 5) JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 4 sekä 2 tyhjää ääntä, joten puheenjohtaja totesi lautakunnan seitsemällä (7) äänellä neljää (4) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä seuraavasti:

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,

4  
järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Jouni J. Särkijärven.

**Liitteet**

- 1 Maankäyttösopimus ja esisopimus\_Fortum Power and Heat Oy
- 2 Äänestyslista § 382

**Oheismateriaali**

- Hepokorvenkallio, kaavamääräykset
- Hepokorvenkallio, kaavakartta
- Hepokorvenkallio, ajantasa-asemakaava
- Hepokorvenkallio, havainnekuva

**Tiedoksi**