

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.08.2026 § 82

§ 82

**Ullanniityn sähköasema, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 160107, 55. kaupunginosa Sepänkylä**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Moisander Anselmi  
Granberg Hannu  
Leskinen Aino  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Ullanniityn sähköaseman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 160107,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2026 päivätyn Ullanniityn sähköasema–Ullasängens elstation piirustusnumero 7562, 55. kaupunginosassa Sepänkylä, alue 160107,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

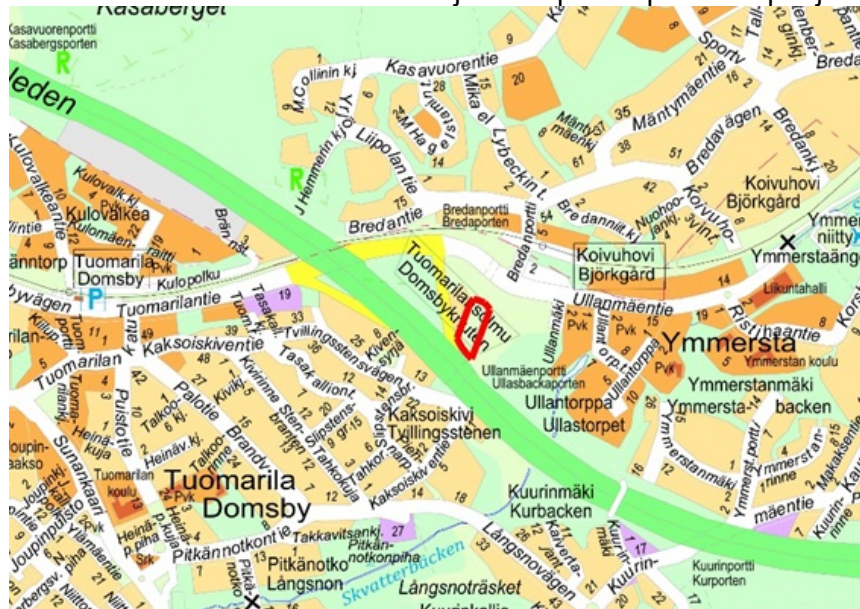
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa sähköaseman rakentaminen Sepänkylän kaupunginosaan osana Finnoo-Hepokorpi 2x110 kV -voimajohtohanketta. Alueelle ei ole nykytilassa osoitettu rakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksella alueelle osoitetaan 2 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen 21.5.2025.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ullanniityn sähköasema – Ullasängens elstation, asemakaavan muutosehdotus, 7562, käsittää korttelin 55054 ja erityisalueita, 55. kaupunginosassa, Sepänkylässä, alue 160107.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 5.2.2024 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 21.5.2025.

### Alueen nykytila

Ullanniityn sähköaseman kaava-alueen pinta-ala on noin 0,60 hehtaaria. Kaava-alueen omistaa kokonaisuudessaan Espoon kaupunki. Kaava-alue koostuu kiinteistöstä 49-420-3-114 ja pienestä osasta kiinteistöä 49-55-9908-14.

Kaava-alue sijaitsee Ymmerstassa, Sepänkylän kaupunginosassa. Kaava-alue rajautuu etelässä Turunväylän Tuomarilan rampin liikennealueeseen ja muilta osin Ullanmäen suojaviheralueisiin. Alueen pohjoispuolella, noin 200 metrin päässä sijaitsee Koivuhovin rautatieasema. Alueen itäpuolella Ullanmäentien ja Turunväylän alikulun välillä kulkee Ullanmäenpolun jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Kaava-alue on nykyisellään rakentamaton. Kiinteistön 49-420-3-114 alalla on voimassa oleva asemakaava, joka sallii miehittämättömän sähköaseman rakentamisen alueelle. Kiinteistön 49-55-9908-14 kaava-alueeseen kuuluva osa on ajantasa-asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi.

Suunnitteluala on kokonaisuudessaan puustoista, ojitettua, entistä viljelysmaata. Alueesta on laadittu luontoselvitys vuonna 2025. Alueen eteläosan halki kulkee liito-oravien kulkuyhteys ja ekologinen yhteys. Alueelta tunnistettiin myös joitain liito-oravalle soveltuvia kolopuita, mutta jälkiä liito-oravasta ei löydetty. Alueelta tunnistettiin kaksi arvokasta luontokohdetta: Ullantorpan niitty ja Ullantorpan lehto, jotka ovat

arvoluokaltaan luokkaa 4. Alueen itäpuolella virtaa pohjoiseen Ullanmäenoja.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupungin ydinvyöhykkeeksi, johtuen rantaradan ratakäytävän läheisyydestä.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Yleiskaavassa alue on merkitty virkistysalueeksi, jonka eteläosan halki kulkee virkistysreitin merkintä.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2024. Yleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty virkistysalueeksi, jonka halki pohjois-eteläsuunnassa kulkee ulkoilureitin merkintä ja jonka halki itä-länsisuunnassa kulkee ekologisen runkoyhteyden merkintä.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava 160100 Ymmersta. Kiinteistö 49-420-3-114 on siinä osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaava sallii vain miehittämättömän sähkömuuntoaseman rakentamisen, mutta tarkempaa rakennusoikeutta ei ole määritelty. Kiinteistön 49-55-9908-14 kaava-alueeseen kuuluva osa on osoitettu suojaviheralueeksi, jonka halki kulkee ajoyhteys sähkömuuntoasemalle osoitetulle alueelle.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.5.2025. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 24.6.2025 mennessä. Mielipiteitä ei saatu. Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta.

Lausunnot saatiin HSY:ltä ja Espoon kaupunginmuseolta. HSY lausui, että sähköaseman vesihuolto tulee toteuttaa yksityisin järjestelyin. Espoon kaupunginmuseo lausui, ettei asemakaavahankkeella ole museon näkemyksen mukaan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Lausunnot eivät vaatineet huomioimista kaavan laatimisessa.

## **Asemakaavan muutosehdotus**

Ullanniityn asemakaavan muutoksella mahdollistetaan miehittämättömän sähköaseman rakennusten rakentaminen nykyisellään rakentamattomalle alueelle. Kaavamuutoksella varmistetaan myös alueen luontoarvojen säilyminen.

## **Mitoitus**

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä 5 952 m<sup>2</sup>. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta osoitetaan 3 680 m<sup>2</sup> ja suojaviheralueita 2 272 m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksella osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle 2 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta sähköaseman rakentamista varten. Nykytilassa alue on rakentamatonta, eikä ajantasa- asemakaavalla ole osoitettu rakennusoikeutta.

### **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET)**

Kaavamuutosalueen pohjoisosa osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Pieni osa kiinteistön 49-55-9908-14 ajantasa- asemakaavassa suojaviheralueeksi osoitetusta alueesta osoitetaan asemakaavan muutoksella yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueen reunat on osoitettu puin ja pensain istutettaviksi.

### **Suojaviheralue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (EV/s)**

Kaavamuutosalueen eteläosa osoitetaan suojaviheralueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alue on ajantasa- asemakaavassa osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueen halki kulkee sekä ekologinen että liito-oravien kulkuyhteys, joten niiden vaalimiseksi alueen käyttötarkoitusta muutettiin. Lisämerkinnällä varmistetaan alueen puuston, luonteen ja arvojen säilyminen.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen ei juurikaan kasvata alueen liikennemääriä. Rakentamisvaiheessa alueelle tuodaan suurmuuntajat erikoiskuljetuksin, joiden vaatimat alueet ja reitit on tutkittu erillisin suunnitelmin. Kun sähköasema on käytössä, alueella käy pienempiä huoltoajoneuvoja harvoin, noin kerran viikossa.

Asemakaavamuutosalueelle rakennetaan ajoyhteys Ullanmäentieltä. Ajoyhteys kulkee Ullanmäen virkistys- ja suojaviheralueiden halki. Ajoyhteydelle osoitetaan vain sähköaseman huoltoajo ja muutoin ajo sille estetään.

Sähköaseman huoltoajon pysäköinti tapahtuu sähköaseman huoltopihalla. Muita pysäköintipaikkoja alueelle ei tehdä. Huoltoajon ulkopuolella sähköasema on miehittämätön.

### **Maisema ja luonto**

Kaavamuutosalueesta laadittiin luontoselvitys vuonna 2025. Luontoselvityksen tulosten perusteella päädyttiin ratkaisuun, jossa rakentaminen osoitetaan mahdollisimman pohjoiseen ja suunnittelualueen eteläosa varataan viheralueeksi, jonka puustoinen luonne tulee säilyttää. Ratkaisun myötä rakentamisen alle jää kaksi arvokasta luontokohdetta, mutta alueen halki kulkevat ekologinen ja liito-oravan kulkuyhteys pystytään säilyttämään.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

## **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Alueesta on laadittu viitesuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 3.6.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelu lautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- |   |                                                                                       |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 160107 Ullanniityn sähköasema lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------|

### **Oheismateriaali**

- 160107a Ullanniityn sähköasema asemakaava
- 160107a Ullanniityn sähköasema ajantasakaava
- 160107a Ullanniityn sähköasema määräykset
- 160107a Ullanniityn sähköasema havainnekuva
- 160107a Ullanniityn sähköasema selostus
- 160107a Ullanniityn sähköasema kaavaselostuksen liitteet