Espoo

Suosaari

Asemakaavan muutos

17. kaupunginosa, Laajalahti
Osa korttelia 17407

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 120400

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Mossaholmen

Detaljplaneändring

Stadsdel 17, Bredvik
Del av kvarter 17407

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 120400

Skala 1:1000

ASEMAKAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

T-1	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa datakeskusrakennuksia, sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. (1-13 §)	Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. I området får byggnader för ett datacenter samt anordningar och byggnader som betjänar energiförsörjningen placeras. (1-13 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen skopas.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
LAA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
17047	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
30000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetrelnä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
+41.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, jonka saa tekniseltä tilalta tms, ylittää 4 metrillä.	Yttertakets högsta punkt, som ett tekniskt utrymme eller dylikt får överskrida med 4 meter.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för transformator.
en	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa alueen sähköntjakelun vaatimia tiloja, varavoimageneraattoreita ja sammutusvesisäiliöitä.	Ungefärligt placerad byggnadsyta för utrymmen för områdets eldistribution, generatorer för reservkraft och cisterner för släckvatten.
	Pullila ja pensailla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallinta-rakenteita.	Områdesdel som ska planteras med träd och buskar. Placeringen är ungefärlig men omfattningen är bindande. I området får konstruktioner för dagvattenhantering placeras.
	Alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova. Olemassa olevat hyväkuntoiset puut tulee säilyttää. Lisäksi tulee istuttaa uusia kookkaaksi kasvavia puita. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaaaikana yhtenäisellä suoja-aidalla.	Områdesdel, vars naturenliga karaktär i landskapsbilden ska bevaras. Placeringen är ungefärlig men omfattningen är bindande. De befintliga träd som är i gott skick ska bevaras. Dessutom ska nya träd som växer sig stora planteras. Under arbetets gång ska trädbeståndet och trädens rötter skyddas med ett enhetligt skyddsplank.
	Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja ja laitteita. Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä, eikä raskaita rakenteita, eikä istuttaa puita. Rakentamiseen ryhtyvän on selvittettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti, ja huomioitava ne suunnittelussa, tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.	Områdesdel för underjordiska ledningar. I området får kommunaltekniska ledningar och anordningar byggas. I området får inte fasta eller tunga konstruktioner placeras eller träd planteras. Den som inleder byggprojektet ska ta reda på de underjordiska ledningarnas exakta läge och beakta dem i planeringen eller avtala om flyttning av ledningarna med deras ägare.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 1500 k-m² datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
- 1 ap / 80 k-m² toimistotiloja kohti

Polkupyörätpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 2000 k-m² datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
- 1 pp / 80 k-m² toimistotiloja kohti

Vähintään puolet vähimmäisvaatimusten mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- rakennuksen sisälsiä teknisiä kerrostasoja
- pysäkointitilat
- jäähdyttötilat ja kiinteistönhoidon tilat
- jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja
- maanalaisia hulevesisäiliöitä ja -rakenteita

RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään maisemaan ja rakennuskantaan.

Tontin pohjoislaidalle saa rakentaa enintään 13 metrilä korkean räkösuojarakenteen, joka toimii julkisivun kanssa yhtenäisenä arkkitehtonisena elementtinä. Tontin muille laidoille saa rakentaa enintään 2,4 metrilä korkean aidan.

Alueelle sijoittuvien teknisten rakennusten ja säiliöiden tulee ulkoasultaan ja laatutasoltaan sopeutua ympäröivään alueeseen.

Katolle saa sijoittaa ilmastointikonehuoneilta ym. teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja ja laatutasoa.

PIHA-ALUEET

4 § Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin, on istutettava. Virkistysalueeseen rajautuvien tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti vieressä olevaan viheralueeseen. Pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita.

Tonttikorot tulee mahdollisuuksien mukaan liittää luontevasti ilman korkeita ja jyrkkiä pengerryksiä ympäröivään maastoon.

VIHERKERROIN

5 § Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontoluokan tavoitetasot. Vihertehokkuuden tavoitetaso on 0,5.

KATTO

6 § Vähintään 20 % uusien rakennusten kattopinnoista tulee toteuttaa viherkattoina. Viherkattojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita.

HULEVEDET

7 § Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusilävuuden tulee olla 1,6 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hal liittu ylivuoto.

Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaaveslen hallintasuunnitelma.

Viivytysrakenteen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkuvirtaamaan ja sen kutistamiseen vesistön alajuoksun tulvariskien hilltsemiseksi. Purkuvirtaama ei saa kasvaa nykytilaan verrattuna.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 1500 v-m² för datacenterhallar och liknande utrymmen
- 1 bp / 80 v-m² för kontorslokaler

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 2000 v-m² för datacenterhallar och liknande utrymmen
- 1 cp / 80 v-m² för kontorslokaler

Minst hälften av alla cykelplatser enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver byggrätten får det byggas:

- interna tekniska våningsplan i byggnaden
- parkeringsutrymmen
- utrymmen för återvinning och fastighetsskötsel
- utrymmen för kylnlings-, släcknings- och andra system
- underjordiska cisterner och konstruktioner för dagvatten

BYGGSÄTT

Byggnadernas fasadmaterial ska vara högklassiga, och passa in i det omgivande landskapet och byggnadsbeståndet.

Vid tomtens norra kant får en högst 13 meter hög konstruktion som skyddar mot insyn och som utgör ett med fasaden enhetligt arkitektonisk element uppföras. Vid tomtens övriga kanter får ett högst 2,4 meter högt stängsel byggas.

Tekniska byggnader och cisterner som placeras i området ska till utseende och kvalitetsnivå anpassas till det omgivande området.

På taket får maskinrum för luftkonditionering och andra tekniska konstruktioner placeras. Deras fasadmaterial och kvalitetsnivå ska följa huvudfasaderna.

GÅRDSPLANER

Obebyggda tomtdelar som inte används för trafik, service eller parkering ska planteras. De tomtdelar som gränsar till rekreationsområdet ska planteras så att kvartersområdet så naturligt som möjligt anknyter till grönområdet intill. På gårdarna ska riktigt med träd som växer sig stora planteras.

Tomtens höjdlägen ska om möjligt på ett naturligt sätt utan höga och branta avsatser anslutas till den omgivande terrängen.

GRÖNKOEFFICIENT

För att garantera en tillräcklig grön areal och för att stöda naturens mångfald ska tomten uppfylla målsättningsnivån för grönytefaktorn och naturmätaren i Esbos verktyg för beräkning av grönytefaktor. Målet för grönefektiviteten är 0,5.

TAKET

Minst 20 % av de nya byggnadernas takyta ska vara gröna tak. Vid planeringen av gröna tak ska särskild uppmärksamhet ägnas åt växtlighetens mångfald, stadsbildens kvalitet och hanteringen av dagvatten. På taket får apparatur för produktion och lagring av solenergi placeras.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Varavoimageneraattorella ympäröivän alueen hulevedet ohjataan öljynerotusjärjestelmään. Hulevesiä saa hälltlusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Viherkaton vivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan vivytystarpeesta.

SULFIDISAVI

8 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

MELU

9 § Rakennusten tekniseen laitteiden melunvaimennus tulee toteuttaa siten, että melutaso lähialueen asuintalojen sisätiloissa ja ulko-oleskelualeilla ei ylitä asetettuja valtioneuvoston ohjearvoja. Toimintaan liittyvä meluselvitys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

TULVA

10 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida hulevesitulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 10,8. Korkeustason +10,8 (N2000) alle rakennettaessa, tulvavesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Pelastustie tulee mahdollisuuksien mukaan rakentaa korkeustasolle +10,8 m.ö.h. (N2000), huomioiden liittyminen Sinimäentiehen. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma tulvavaaraan varautumiksesta.

YHTEISJÄRJESTELYT

11 § Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

ENERGIAHUOLTO

12 § Konesalirakennukset tulee toteuttaa niin, että niiden hukkalämpö on mahdollista kierrättää kaukolämpöverkossa.

KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

13 § Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettävää massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella voidaan sallia rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa, huomioiden säilytettävät istutettavat alueet, toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaislivat ja -ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus.

Dagvatten från trafikområden ska filtreras så att vattenkvaliteten förbättras. Dagvattnet kring generatorerna för reservkraft ska styras till systemet för oljeavskiljning. Dagvattnen får kontrollerat ledas till rekreationsområdena med markägarens tillstånd.

Av gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs av ogenomträngliga ytor.

SULFIDLERA

Eventuell förekomst av sulfidlera ska fastställas med jordmänsprover innan byggandet inleds. Jordmassorna ska behandlas så att surt dagvatten eller sediment inte rinner ner i vattendragen. Vid ansökan om bygglov ska en plan på beaktandet av förekomsten av sulfidlera presenteras. Ytterligare uppgifter fås av den övervakande miljömyndigheten.

BULLER

Bullerdämpningen i de tekniska anordningarna i byggnaderna ska genomföras så att bullernivån inomhus i närområdets bostadshus och på uteplatser inte överskrider statsrådets riktvärden. En bullerutredning i anslutning till verksamheten ska presenteras vid ansökan om bygglov.

FLÖDE

Vid nybyggnad ska risken för dagvattenöversvämning beaktas. Det högsta högvattenståndet är 10,8 m.ö.h. Flödesvattnet kan skada konstruktioner som ligger lägre än 10,8 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten. Räddningsvägen ska om möjligt byggas 10,8 m.ö.h. (N2000) med beaktande av anslutningen till Bläbackavägen. Vid ansökan om bygglov ska en helhetsplan för beredskap inför översvämningsrisken presenteras.

SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

Körförbindelser till service- och parkeringsutrymmen får ordnas via en annan tomt.

ENERGIFÖRSÖRJNING

Maskinsalsbyggnader ska byggas så att deras spillvärme kan återvinnas i fjärrvärmenätet.

HÅLLBART BYGGANDE

Massor och material som uppkommer och används vid byggandet ska återvinnas så effektivt som möjligt i området. I planområdet kan mellandeponi och hantering av schaktmassor tillåtas inom de ramar som byggandets framskridande möjliggör med beaktande av områdena som ska bevaras och planteras, verksamhetens miljöverkningar, nödvändiga tillstånd och anmälningar samt byggande i etapper.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

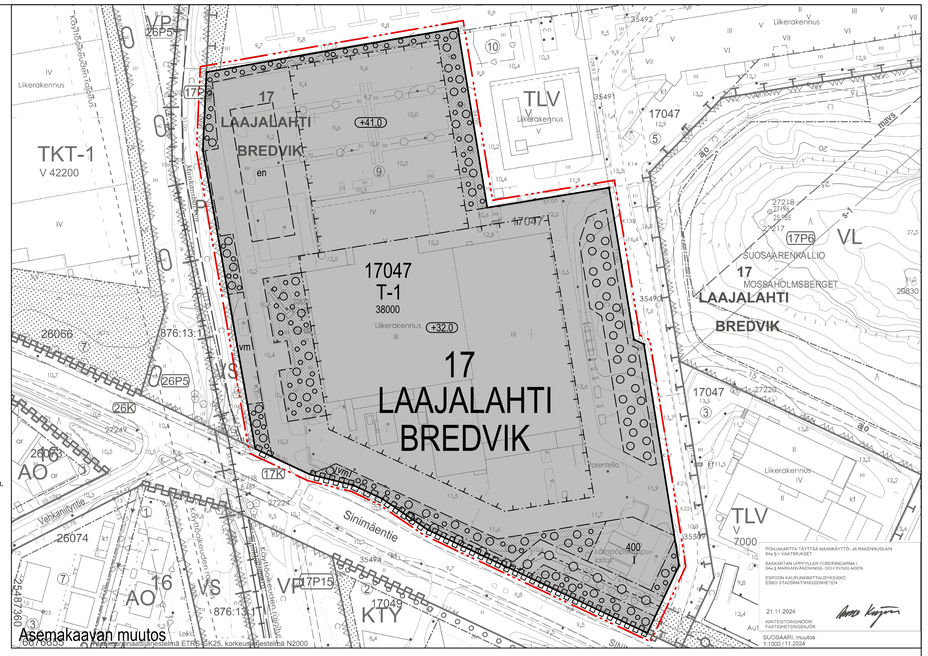
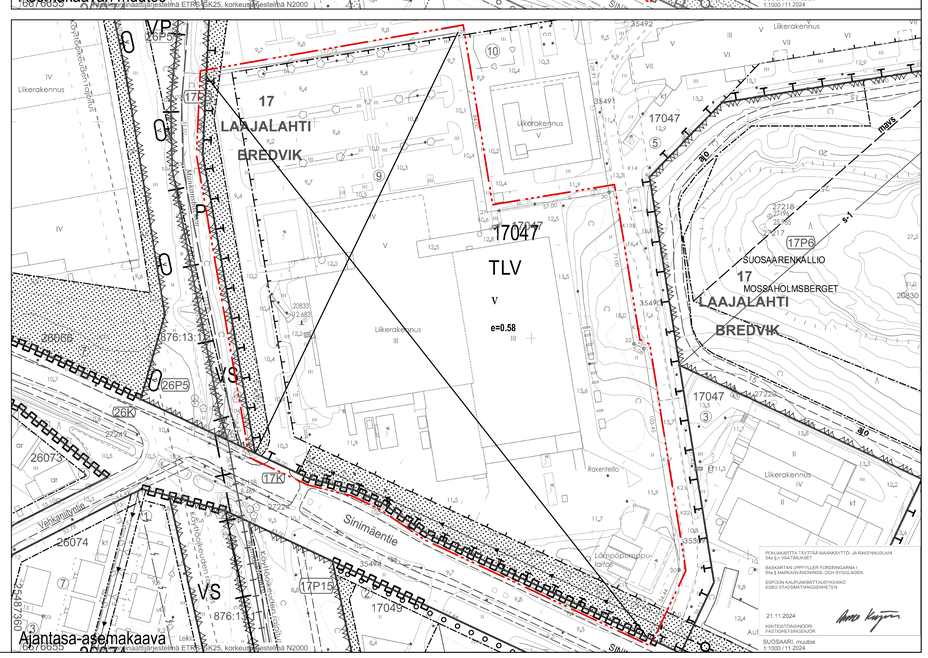
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsstyrelsen den . . (§ i protokollet).

	Nähtävillä MRA 27 §		17.3.-17.4.2025
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Pieta Kupiainen*	26.2.2025
	Nähtävillä MRA 30 §		23.9. - 22.10.2024
511/2024	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	9.9.2024

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Aloe 120407	Pkr.nro 7375	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asiakirjanro 511/10.02.03/2024	
Suosaari Asemakaavan muutos	Piirsi/a PKu	Päivätty 26.2.2025	
	Suunnittelija PKu	Ansiotunnus 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000