Espoo

Suosaari

Asemakaavan muutos

17. kaupunginosa, Laajalahti
Osa korttelia 17047

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 120400

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Mossaholmen

Detaljplaneändring

Stadsdel 17, Bredvik
Del av kvarter 17047

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 120400

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

T-1	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa datakeskusrakennuksia, sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. (1-15 §)	Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. I området får byggnader för ett datacenter samt anordningar och byggnader som betjänar energiförsörjningen placeras. (1-15 §)
	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.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
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.
38000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
38000	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
+41.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, jonka saa teknisellä tilalla 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 sähkönjakelun vaatimia tiloja, varavoimageneraattoreita ja sammutusvesisäiliöitä.	Ungefärligt placerad byggnadsyta för utrymmen för områdets eldistribution, generatorer för reservkraft och cisterner för släckvatten.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.	Områdesdel som ska planteras. I området får konstruktioner för dagvattenhantering placeras. Placeringen är ungefärlig men omfattningen är bindande.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Olemassa olevat hyväkuntoiset puut tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.	Områdesdel som ska planteras med träd och buskar. De befintliga träd som är i gott skick ska bevaras. I området får konstruktioner för dagvattenhantering placeras. Placeringen är ungefärlig men omfattningen är bindande.
	Alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Olemassa olevat hyväkuntoiset puut tulee säilyttää. Mahdollisesti kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia kookkaaksi kasvavia puita. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.	Områdesdel, vars naturenliga karaktär i landskapsbilden ska bevaras. 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 kunnalliste knisiä johtoja ja laitteita. Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa, tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.	Områdesdel för underjordiska ledningar. I området får kommunalt eknisk a 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.
s-1	Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja tervapääskyn pesimäpaikkoja. Tervapääskyn pesimäpaikkojen heikentäminen tai hävittäminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista poikkeamislupaa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Tervapääskyn pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 1.5.-30.9. välisenä aikana.	Områdesdel som ska skyddas eftersom där finns häckningsplatser för tornseglare som är skyddade enligt naturvårdlagen. Att försämra eller förstöra en plats där tornseglaren häckar kräver undantag enligt naturvårdslagen. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med miljömyndigheten. För att trygga tornseglarens häckning är det förbjudet att orsaka störande buller eller skakningar i området 1.5.-30.9.
s-2	Suojeltava alueen osa, joka rajautuu Mankkaanpuron varteen. Alueella ei saa kaataa tai vahingoittaa puita tai poistaa kasvillisuutta. Puron vartta ei saa käyttää rakennusmateriaalien, maa-aineksen, ajoneuvojen tai muun materiaalin säilytykseen. Poikkeamisista tai välttämättömistä tarpeista on tiedotettava Espoon kaupungin ympäristönsuojelua.	Områdesdel som ska skyddas, som gränsar till Mankansbäcken. Träd och annan växtlighet får inte fällas, skadas eller tas bort. På bäckens brink får inte byggnadsmaterial, jord, fordon eller annat material uppbevaras. Avvikelser och nödvändiga behov ska meddelas till Esbo stads miljövård.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 1500 k-m² datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
- 1 ap / 200 k-m² varastotiloja kohti
- 1 ap / 100 k-m² teollisuustiloja kohti
- 1 ap / 80 k-m² toimistotiloja kohti

Polkupyöräpaikkoja (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.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 1500 v-m² för datacenterhallar och liknande utrymmen
- 1 cp / 2 000 v-m² lagerlokaler
- 1 cp / 1 000 v-m² industrilokaler
- 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 cyckelplatser enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja
- pysäköintitilat
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja
- maanalaisia hulevesisäiliöitä ja -rakenteita

- alueen sähkönjakelun vaatimat tilat

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver byggrätten får det byggas:

- interna tekniska våningsplan i byggnaden
- parkeringsutrymmen
- utrymmen för återvinning och fastighetsskötsel
- utrymmen för kylnings-, släcknings- och andra system
- underjordiska cisterner och konstruktioner för dagvatten
- rum som krävs för eldistributionen i området

RAKENTAMISEN TAPA

3 §

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

Tontin pohjoislaidalle saa rakentaa enintään 13 metriä korkean näkösuojarakenteen, joka toimii julkisivun kanssa yhtenäisenä arkkitehtonisena elementtinä. Muualle tontille saa rakentaa enintään 2,4 metrin korkean aidan.

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

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

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 arkitektoniskt element uppföras. Annorstädes på tomten 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.

PIHA-ALUEET

4 §

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin, on istutettava. Pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita.

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

GÅRDSPLANER

Obebyggda tomtdelar som inte används för trafik, service eller parkering ska planteras. På gårdarna ska rikligt 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.

VIHERKERROIN

5 §

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

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.

KATTO

6 §

Uusien rakennusten kattopinnoista yhteensä vähintään 20 % tulee toteuttaa viherkattoina. Viherkattojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvallisen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita.

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.

HULEVEDET

7 §

Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttöja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,6 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu 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 työmaavesien hallintasuunnitelma.

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

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

Sammutusjätevedet tulee ohjata alueelta erillisiin säiliöihin, altaisiin tai hulevesien hallintarakenteisiin. Jos sammutusvedet ohjataan hulevesien viivytykseen tarkoitettuihin painanteisiin, altaisiin tai säiliöihin, ne tulee suunnitella suljettavana rakenteena.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

DAGVATTEN

Vid dagvattenhanteringen ska nyttoanvändning och avdunstning gynnas genom ledning av dagvattnet till planteringar, biofilteringsområden och/eller dagvattenanläggningar. På gården ska vattengenomtränglig beläggning gynnas. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1,6 m³ per 100 m² ogenomträngliga yta. Sänkorna, bassängerna och magasinen ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp.

Vattnet från byggplatsen ska hanteras och ledas så att det inte medför risk för förorening av vattendrag, grundvatten eller annan miljö eller skadar konstruktioner i den byggda miljön. Vid ansökan om bygglov ska en plan för hantering av vattnet från byggplatsen presenteras.

Vid planeringen av fördröjningskonstruktioner ska särskild uppmärksamhet ägnas åt överflöde och kontroll av detta för att minska risken för översvämning i vattendragets nedre lopp. Överflödet får inte öka jämfört med nuläget.

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.

Avloppsvatten från släckning ska ledas från området till särskilda cisterner, bassänger eller konstruktioner för hantering av dagvatten. Om avloppsvatten från släckning styrs till sänkor, bassänger eller tankar för fördröjning av dagvatten, ska dessa planeras som slutna konstruktioner.

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

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

8 §

Melua ja tärinää aiheuttavat rakentamistoimenpiteet, kuten louhinta ja räjäytys, tulee ajoittaa liito-oravan lisääntymisajan 15.3.-31.7. ulkopuolelle.

ÅTGÄRDER UNDER BYGGTIDEN

Byggåtgärder som orsakar buller och vibrationer, såsom brytning och sprängning, ska förläggas utanför flygekorrens fortplantningstid15.3-31.7.

SULFIDISAVI

9 §

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäytteen ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Sulfidisaviesiintymien huomioiminen sisällytetään työmaasuunnitelmaan rakennuslupavaiheessa. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

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. Förekomst av sulfid ska beaktas i planen för byggplatsen vid ansökan om bygglov. Ytterligare uppgifter fås av den övervakande miljömyndigheten.

MELU

10 §

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

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.

TULVA

11 §

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 (N2000), huomioiden liittyminen Sinimäentiehen. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta.

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 Blåbackavägen. Vid ansökan om bygglov ska en helhetsplan för beredskap inför översvämningsrisken presenteras.

YHTEISJÄRJESTELYT

12 §

Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

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

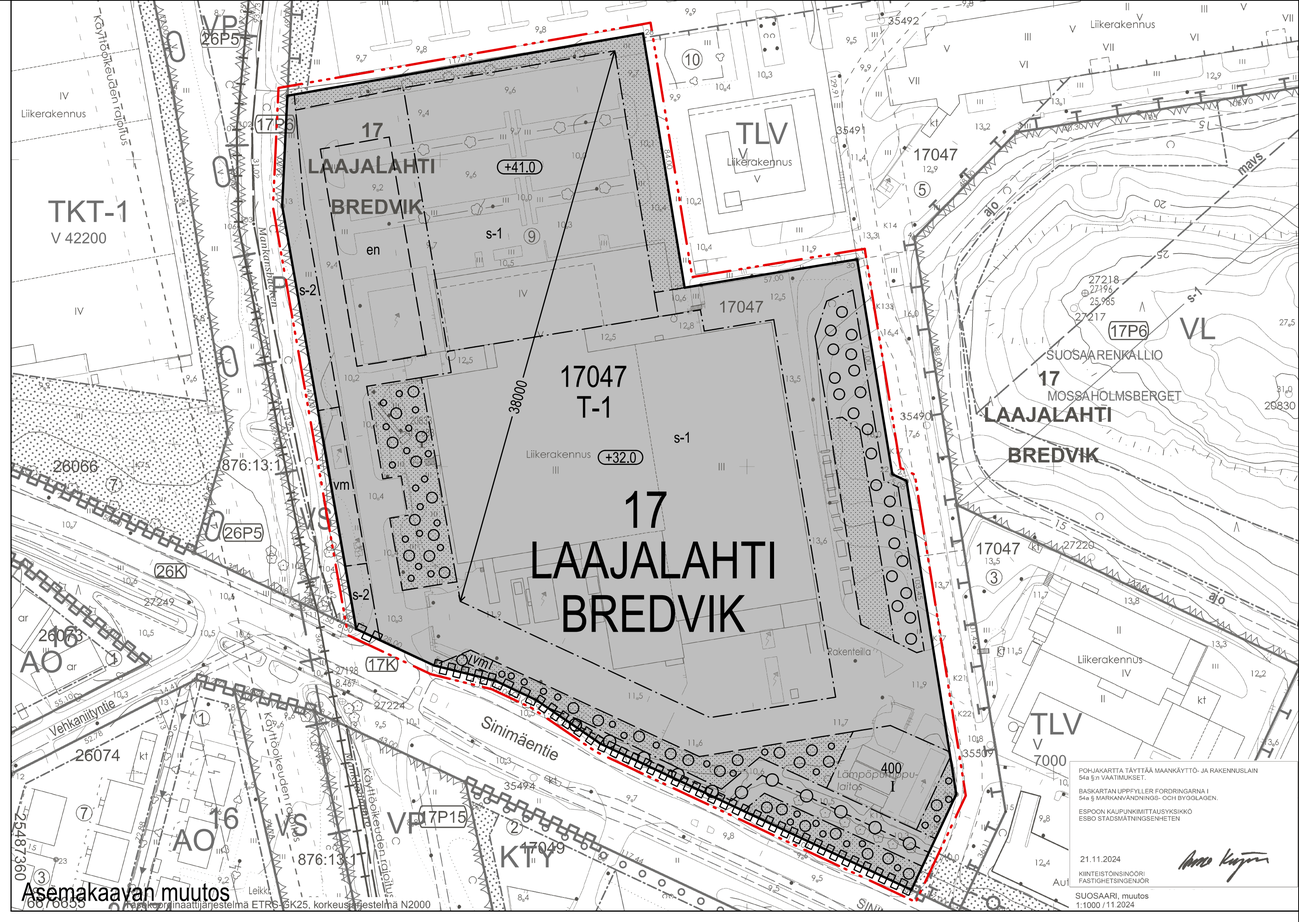
ENERGIAHUOLTO

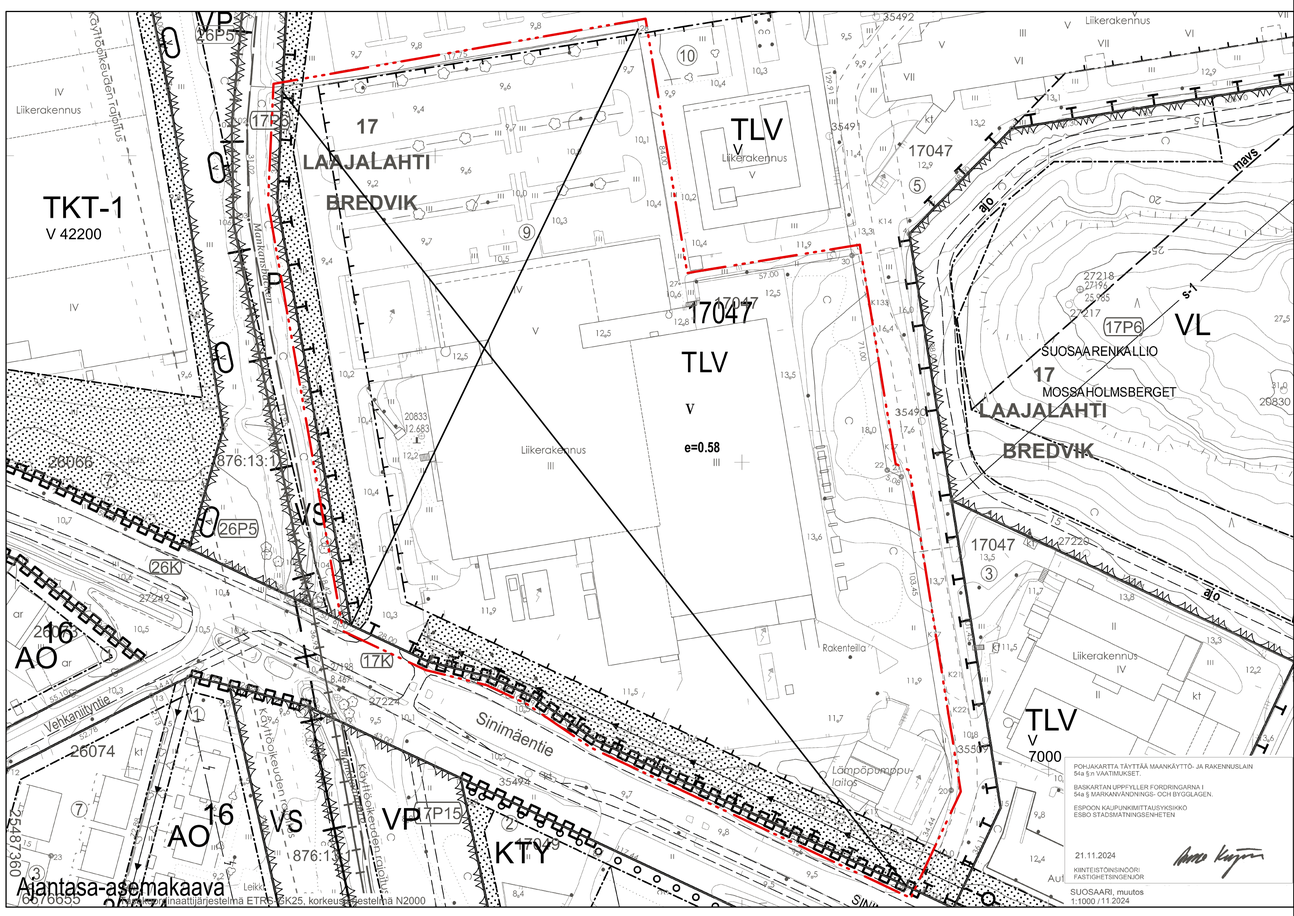
13 §

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

ENERGIFÖRSÖRJNING

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





POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a §:n VAATIMUKSET.
BASKARTAN UPPFYLLER FORDRINGARNA I 54a § MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGLAGEN.
ESPOON KAUPUNKIMITTAUSYKSIKKÖ
ESBO STADSMÄTNINGSENHETEN
21.11.2024
KIINTEISTÖINSINÖÖRI
FASTIGHETSINGENJÖR
SUOSAARI, muutos
1:1000 / 11.2024

KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

14 §

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

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.

PILAANTUNEET MAAT

15 §

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

FÖRORENAD MARK

Förekomsten av förorenad mark ska undersökas före byggande och grävning och förorenad mark ska iståndsättas vid behov.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På 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).

	Kh		
/b	Ksl, muutettu	*Pieta Kupiainen*	15.10.2025
	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	Alue 120407	Pltr.nro 7375
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 511/10.02.03/2024
Suosaari Asemakaavan muutos	Piirtäjä PKu	Päiväys 26.2.2025
	Suunnittelija PKu	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000