Espoo

Suosaari

Asemakaavan muutos

17. kaupunginosa, Laajalahti
Osa korttelia 17407

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 120400

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

T-1 — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa datakeskusrakennuksia, sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. (1-15 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17 — Kaupunginosan numero.

LAA — Kaupunginosan nimi.

17047 — Korttelin numero.

I — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

38000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

38000 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

+41.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, jonka saa teknisellä tilalla tms. ylittää 4 metrillä.

vm — Ohjeellinen muuntamon rakennusala.

en — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa alueen sähkönjakelun vaatimia tiloja, varavoimageneraattoreita ja sammutusvesisäiliöitä.

Ohjeellinen istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Olemassa olevat hyväkuntoiset puut tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.

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.

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 selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa, tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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.

s-2 — Suojeltava alueen osa, joka rajautuu Mankkaanpuron varteen. Alueelta 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.

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.

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

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 metriä 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.

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.

VIHERKERROIN

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

KATTO

6 § Uusien rakennusten kattopinnoista yhteensä vähintään 20 % 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 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.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

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

SULFIDISAVI

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

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.

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.

YHTEISJÄRJESTELYT

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

ENERGIAHUOLTO

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

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 ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvat ja -ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus.

PILAANTUNEET MAAT

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

/b	Ksl, muutettu	Pieta Kupiainen	
	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	Piir.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