Espoo

Koskelonniitty

Asemakaava

83. kaupunginosa, Bodom
Kortteli 83003, virkistys- ja erityistysalueet

Esbo

Skrakabyängen

Detaljplan

Stadsdel 83, Bodom
Kvarter 83003, rekreation- och specialsområden

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

T-1 — Teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. Jos alue toteutetaan toimistorakentamiseen (KT), suurin sallittu kerrosluku on 5. (1-11 §)

VL-1 — Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.

EV — Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

83 — Kaupunginosan numero.

BOD — Kaupunginosan nimi.

83003 — Korttelin numero.

KOSKELONTÖRMÄ — Puiston nimi.

32000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+50.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkein sallittu korkeusasema, jos korttelialue toteutetaan teollisuus- ja varastorakentamiseen (T-1). Alueelle sijoittuvat muuntajat, sähkökattilat ja muut tekniset rakenteet voivat sijoittua määrätyn korkeusaseman yläpuolelle.

Rakennusala.

Kotoperäisin kasvilajein istutettava alueen osa.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

hu — Ohjeellinen alueen osa, jolle tulee rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen luontopohjaisin ratkaisuin varattu allas, painanne tai kosteikko. Hulevesien hallintarakenteiden yhteyteen istutettavien kasvilajien tulee olla kotoperäisiä, jotta voidaan ehkäistä haitallisten vieraslajien leviäminen arvokkaisiin vesistöihin.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

eko-1 — Alueen osa, jolla sijaitsee paikallinen ekologinen yhteys, joka tulee turvata. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alueelle luonteenomaisella kotoperäisellä lajistolla

va — Voimajohtoa varten varattu alueen osa. Alueen rakentamisesta ja muista järjestelyistä on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 1 000 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 / 2 000 k-m² datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
- 1 pp / 2 000 k-m² varastotiloja kohti
- 1 pp / 1 000 k-m² teollisuustiloja kohti
- 1 pp / 80 k-m² toimistotiloja kohti

Puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja
- pysäköintitilat
- muuntamo-, jäähdytys-, varavoima-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja
- alueen sähkönjakelun vaatimat tilat

RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealaatuisia ja puuverhoiltuja tai ulkonäöltään puuta muistuttavaa korkealaatuista verhoilua. Julkisivujen pääväritykseen tulee olla vaalea, rytmityksen pystysuuntainen, ja niiden tulee sopeutua ympäröivään maisemaan. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksin, ikkunapinnoin, sisäänvedoin tai muilla vastaavilla keinoilla.

Rakennusten ulkoseinät eivät saa olla laajaalaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät törmäysriskiä.

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, värejä ja laatutasoa.

Alueelle sijoittuvien aitojen tulee olla korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja maisemaan sopivia.

KATTO

4 § Rakennuksen katolla tulee suosia hulevesiä viivyttävää ja haihduttavaa viherkattorakennetta.

Erillisten katosten, toimisto- huolto- ja talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan.

Rakennuksen katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita.

PIHA-ALUEET

5 § Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Tonttikorot tulee liittää luontevasti ympäröivään maastoon ilman korkeita ja jyrkkiä pengerryksiä. Tontille sijoittuvat maastoluiskat tulee istuttaa kotoperäsin kasvilajein.

MELU

6 § Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.-30.6. välisenä aikana ja muuttohuipun 1.9.-31.10. välisenä aikana.

VALAISTUS

7 § Kirkkaita valoteoksia, kohdevaloja tai taivaalle osoittavia kirkkaita valoja ei saa rakentaa sähkölinjojen, rakennusten tai aitojen välittömään läheisyyteen, eikä niitä saa suunnata häiritsevästi olemassa olevan asutuksen tai Kehä III:n liikennealueen suuntaan.

SULFIDISAVI

8 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

HULEVEDET

9 § Korttelialueella tulee toteuttaa hulevesien laatua parantava viivytysmenelmä Matalajärven vedenlaadun turvaamiseksi.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

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

RAKENTAMISEN AIKAISET HULEVEDET

10 § Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

ENERGIAHUOLTO

11 § Konesalirakennukset tulee toteuttaa niin, että niiden hukkalämpö on mahdollista hyödyntää kiinteistön ulkopuolella.

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Juha Miettinen	
	Nähtävillä MRA 30 §		13.12.2021-13.1.2022
11202/2021	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	29.11.2021

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 714700	Piir.nro 7478
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 11202/10.02.03/2021
Koskelonniitty Asemakaava	Piirtäjä AN	Päiväys 12.11.2025
	Suunnittelija JMie	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000