Espoo

Koskelonniitty

Asemakaava

83. kaupunginosa, Bodom
Kortteli 83003, katu-, virkistys- ja erityisalueet

Esbo

Skrakabyängen

Detaljplan

Stadsdel 83, Bodom
Kvarter 83003, gatu-, rekreations- och specialområden

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 §)	Kvartersområde för industri-, kontors- och lagerbyggnader. I området får placeras datacentralbyggnader samt anordningar och byggnader som betjänar energiförsörjningen. Om det i området byggs kontorsbyggnader (KT), största antal våningar är 5. (1-11 §)
VL-1	Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.	Närrekreationsområde vars skogiga karaktär i landskapet ska bevaras.
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
83	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
BOD	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
83003	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KOSKELONTIE	Kadun nimi.	Namn på gata.
KOSKELONTÖRMÄ	Puiston nimi.	Namn på parken.
32000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
+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.	Högsta tillåtna höjdläge vid den högsta punkten på byggnadens yttertak, om det i kvarterområdet byggs industri- och lagerbyggnader (T-1). Transformatorer, elpannor och andra tekniska anläggningar kan placeras ovanför det högsta tillåtna höjdläget.
	Rakennusala.	Byggyta.
	Luonnonvaraisin kasvilajein istutettava alueen osa.	Del av området som ska planteras med vilda växtarter.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.	Del av området som ska planteras med träd och buskar.
	Istutettavalle alueen osalle on toteutettava tiivis ja yhtenäinen istutus, joka rajoittaa merkittävästi rakennuksen näkyvyyttä ympäröiviltä alueilta ja edistää rakennuksen sopeutumista maisemaan.	Den del av området som ska planteras ska en tät och enhetlig plantering anläggas, som i betydande grad begränsar byggnadens synlighet från de omgivande områdena och främjar byggnadens anpassning till landskapet.
	Istutuksen tulee muodostua tiheäkasvuisista pensaista ja puista, joista osa on ympärivuotisesti peittäviä. Istutuksia on hoidettava ja tarvittaessa täydennettävä siten, että niiden näkymiä rajoittava vaikutus säilyy.	Planteringen ska bestå av tätväxande buskar och träd, varav en del är året om täckande. Planteringarna ska skötas och vid behov kompletteras så att deras siktbegränsande effekt bibehålls.
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 luonnonvaraisia, jotta voidaan ehkäistä haitallisten vieraslajien leviäminen arvokkaisiin vesistöihin.	Ungefärligt placerad områdesdel för en bassäng, en sänka eller en våtmark för fördröjning och rening av dagvatten med naturbaserade lösningar. De växtarter som planteras i anslutning till dagvattenanläggningarna ska vara vilda så att spridning av skadliga främmande arter till värdefulla vattendrag kan förebyggas.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
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 luonnonvaraisella lajistolla.	Områdesdel där det finns en lokal ekologisk korridor, som ska tryggas. Vid planering, byggande och skötsel ska dess betydelse som ekologisk korridor beaktas. Områdets trädbestånd ska skötas och vid behov förnyas med för området typiska vilda arter.
	Katu.	Gata.
va	Voimajohtoa varten varattu alueen osa. Alueen rakentamisesta ja muista järjestelyistä on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa.	Områdesdel som reserverats för kraftledning. Om byggande och andra arrangemang på området ska förhandlingar föras med kraftledningens ägare.

PYSÄKÖINTI

PARKERING

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

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 1 000 v-m² datacentralhallar och liknande utrymmen
- 1 bp / 200 v-m² lagerlokaler
- 1 bp / 100 v-m² industrilokaler
- 1 bp / 80 v-m² kontorslokaler

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

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 2 000 v-m² datacentralhallar och liknande utrymmen
- 1 cp / 2 000 v-m² lagerlokaler
- 1 cp / 1 000 v-m² industrilokaler
- 1 cp / 80 v-m² kontorslokaler

Puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Hälften av minsta cykelparkeringsplatserna ska vara belägna inom täckt område.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

EXTRA BYGGRÄTT

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

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får man bygga:
- interna tekniska våningsnivåer i byggnaden
- parkeringslokaler
- utrymmen för transformator, nedkylning, reservkraft, släckning och andra utrymmen behövliga för systemen
- utrymmen som krävs för områdets eldistribution

RAKENTAMISEN TAPA

BYGGSÄTT

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 laaja-alaisesti 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.

Byggnadernas fasadmaterial ska vara högklassiga och träbeklädda eller ha en högklassig beklädnad som till utseendet liknar trä. Fasadmaterials huvudfärg ska vara ljus, rytmiken vertikal och de ska anpassas till det omgivande landskapet. Långa fasader ska uppdelas upp med skärmtak, fönsterytor, indragningar eller andra motsvarande metoder.

Byggnadernas ytterväggar får inte bestå av stora ytor av reflekterande material, såsom glas, för att fåglarna inte ska kollidera. Glasytor får användas om glaset är mönstrat eller om det finns strukturella element utanför glasytan som minskar kollisionsrisken.

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

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

Stängsel som placeras inom området ska vara av hög kvalitet och anpassade för miljön och landskapet.

KATTO

TAK

4 §

Konesalirakennusten katoilla tulee suosia hulevesiä viivyttävää ja haihduttavaa viherkattorakennetta. Erillisten katosten sekä toimisto-, huolto- ja talousrakennusten katoilla kyseinen viherkattorakenne on toteutettava. Kaikista kattopinnoista yhteensä vähintään 40 % tulee olla viherkattoja. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan.

Rakennuksen katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita.

På maskinsalbyggnaders tak ska man prioritera gröna tak som fördröjer och avdunstar dagvatten. På separata skärmtak samt på kontors-, service- och ekonomibyggnaders tak ska ha gröna tak. Minst 40 % av alla takytor ska vara gröna tak. Vid planeringen av gröna tak ska särskild uppmärksamhet ägnas åt växtlighetens mångfald, stadsbilds kvalitet och hantering av dagvatten.

På byggnadens tak får apparatur för produktion och lagring av solenergi placeras.

PIHA-ALUEET

GÅRDSPLANER

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 luonnonvaraisin kasvilajein.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, vistelseområden eller för parkering ska planteras och vårdas.

Tomtens höjdlägen ska på naturligt sätt fogas till den omgivande terrängen utan höga och branta avsatser. Avsatser som placeras på tomten ska planteras med vilda växtarter.

MELU

BULLER

6 §

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

För att trygga fåglarnas häckning får man i området inte utföra störande buller eller skakningar 15.4–30.6 och under livligaste flyttningstiden 1.9–31.10.

VALAISTUS

BELYSNING

7 §

Kirkkaita valoteoksia tai kohdevaloja ei saa sijoittaa sähkölinjojen, rakennusten tai aitojen välittömään läheisyyteen. Valaisimet on suunnattava alaspäin tai rakennusta kohti siten, että ne eivät aiheuta haittaa Matalajärvellä esiintyvälle tai muuttavalle linnustolle.

Bländande ljusinstallationer eller spotlights får inte placeras i omedelbar närhet av kraftledningar, byggnader eller stängsel. Armaturerna ska riktas nedåt eller mot byggnaden så att de inte orsakar olägenheter för det fågellivet som förekommer vid eller flyttar via Grundträsk.

SULFIDISAVI

SULFIDLERA

8 §

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todeta tutkimuksin ennen rakentamisen aloittamista.

Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Eventuella förekomster av sulfidlera ska konstateras genom undersökningar innan byggandet inleds.

Jordmassorna ska behandlas så att surt dagvatten inte rinner ner i vattendragen. Ytterligare uppgifter fås av den övervakande miljömyndigheten.

HULEVEDET

DAGVATTNET

9 §

Hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 80 m² kohden. Hulevesipainanteiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 24-36 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

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.

Dagvattnet ska fördröjas och behandlas inom kvartersområdet så att det vatten som avleds från tomten inte försämrar kvaliteten i den mottagande vattenförekomsten.

Dagvatten från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor med sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 80 m² ogenomträngliga yta. Dessa sänkor ska för fördröjningsvolymens del tömmas inom 24-36 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp.

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.

RAKENTAMISEN AIKAISET HULEVEDET

DAGVATTEN UNDER BYGGNADSTIDEN

10 §

Rakentamisen aikaiset hulevedet on hallittava kokonaisvaltaisesti kaikissa rakentamisen vaiheissa, mukaan lukien valmistelutyöt. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Savipitoisia vesiä tai muuta hienojakoista kiintoainesta sisältäviä vesiä on viivytettävä yli 24 tuntia tehokkaiksi todetuilla menetelmillä huleveden savisamennusvaikutuksen estämiseksi. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma sisältäen rakentamisen aikaisen Matalajärven vedenlaadun tarkkailusuunnitelman. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Dagvatten under byggnadstiden ska hanteras heltäckande i samtliga byggskeden, inklusive förberedande arbeten. Dagvatten under byggnadstiden ska fördröjas och behandlas i kvartersområdet så att det inte försämrar vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget. Vatten som innehåller lera eller annat finkornigt suspenderat material ska fördjöras i mer än 24 timmar med metoder som bevisats vara effektiva för att förhindra dagvattnets lergrumlingseffekt. I byggskedet ska en plan för hantering av byggplatsvatten presenteras, innehållande en plan för övervakning av vattenkvaliteten i Grundträsk under byggtiden. Ytterligare uppgifter fås av den övervakande miljömyndigheten.

ENERGIAHUOLTO

ENERGIFÖRSÖRJNING

11 §

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

Maskinsalbyggnader ska byggas så att deras spillvärme kan utnyttjas utanför fastigheten.

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 kaupunginvaltuustossa . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsfullmäktige den . . (§ i protokollet).

	Kh		
/b	Ksl, rajausta muutettu	*Juha Miettinen*	19.8.2026
	Nähtävillä MRA 27 §		15.12.2025-10.2.2026
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Juha Miettinen*	12.11.2025-26.11.2025
	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