

Asianumero
301/10.02.03/2021
Aluenumero
240306

Kiiltokallio

Asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa

Kortteli 26154 katu- ja virkistysalue

Asemakaavan muutoksen Selostus

Asemakaavan muutos selostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7361.

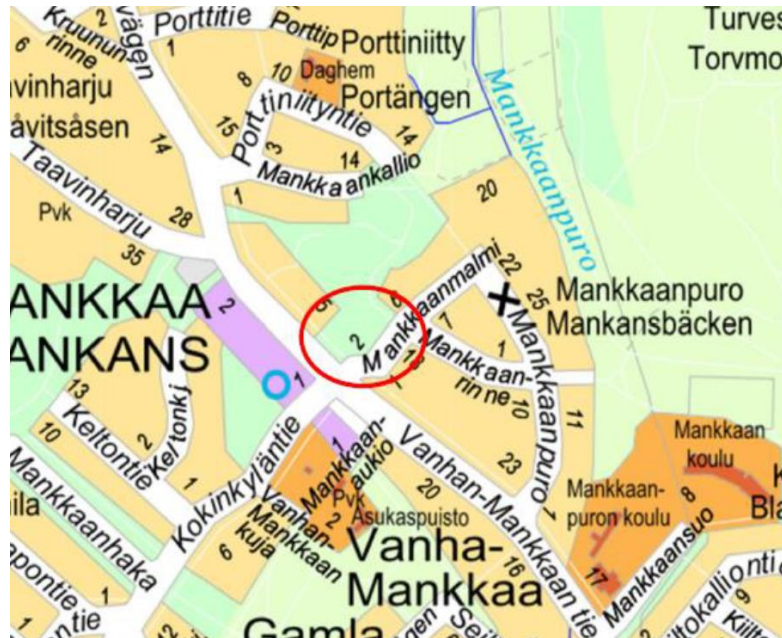
Muutetaan vahvistunutta asemakaavaa:

Alue 240300 Hyväksytty 10.10.1990

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mankkaan keskustassa, vastapäätä Mankkaan liikekeskustaa, osoitteessa Mankkaanmalmi 2.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Asianumero

Aluenumero

Vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 7.9.2020 päättämän ja 28.3.2022 jatkaman suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 17.02.2021.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puh. 438 255 218
Liisa Rouhiainen
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet	5
2.	Lähtökohdat.....	5
2.1.	Suunnittelutilanne	5
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	5
2.1.2.	Maakuntakaava.....	6
2.1.3.	Yleiskaava	7
2.1.4.	Asemakaava	7
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	8
2.1.6.	Tonttijako	8
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	8
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	8
2.1.9.	Pohjakartta.....	8
2.2.	Selvitys alueesta.....	9
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	9
2.2.2.	Maanomistus.....	9
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	9
2.2.4.	Luonnonolosuhteet	12
2.2.5.	Suojelukohteet	12
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	12
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	13
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	13
3.3.	Osallisten tavoitteet	13
4.	Asemakaavan kuvaus.....	13
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	13
4.2.	Mitoitus.....	14
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	14
4.3.1.	Maankäyttö	14
4.3.2.	Liikenne	15
4.3.3.	Palvelut	16
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	16
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	16
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	17
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	17
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	17
4.7.	Nimistö	18
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	19
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	19
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	19
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	19

5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	19
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto	19
6.	Asemakaavan toteutus	19
6.1.	Rakentamisaikataulu	19
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	19
6.3.	Toteutuksen seuranta	20
7.	Suunnittelun vaiheet	20
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	20
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	20
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	22

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake 10.8.2022

Liite 2, Asemapiirros

Liite 3, Perspektiivi kuva

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu muutos (kartta), selostus liitteineen.

OAS ja kaavan valmisteluaineisto, Kiiltokallio, alue 240306

Selvitykset

- kaavaan liittyvät eli valmistelu- ja ehdotusvaiheen selvitykset:
- Meluselvitys Mankkaan palvelutalo, kortteli 26154, Espoo, HELIMÄKI AKUSTIKOT 21.4.2022
- Liito-oravaselvitys Espoon Mankkaan suunnittelualueella vuonna 2020, Faunatica, Muistio 3.6.2020 Faunatican raportteja 30/2020, Henna Makkonen
- Mankkaan palvelutalo Luonnos ja varjoanalyysi 01.06.2021.pdf, A R K - house arkkitehdit Oy, 28.6.2021
- Mankkaa_Massoitteluvaihtoehdot-VE2VE3VE4, ARK-house A R K - house arkkitehdit Oy 18.03.2022

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Kortteli 26154 on rakentamaton julkisten lähipalvelujen korttelialue. Alueen maasto on pohjoiseen nousevaa metsäistä rinnettä, jossa kasvaa varttunutta männikköä. Katuaukion/torin alueella on bussipysäkki ja kaupunkipyörien parkki. Pysäkin takana kulkee pyöräilyn seutureitti.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Muutoksen tavoitteena on rakentaa alueelle ryhmäkoti ja tukiasumista ikäihmisille. Alueen käyttötarkoitus muutetaan nykyisestä julkisten lähipalvelujen korttelialueesta Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA). Hankeen tavoite koko on 2800 kerrosneliometriä ja kerrosluku laskee luoteen kolmesta kerroksesta yhteen kerrokseen koillisessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5700 neliometriä. Alueeseen kuulu tontti 26–154–1 ja kadunvarren torialue/katuaukio sekä noin 140 neliometriä Mankkaankallion puistoaluetta. Voimassa olevan asemakaavan puistoalueesta noin 140 neliometriä ja torialueesta noin 93 neliometriä liitetään korttelialueeseen. Loppuosa torialueesta muutetaan katualueeksi ja liitetään Mankkaantien ja Mankkaanmalmin katualueisiin.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille 17.02.2021. Samalla asetettiin nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka oli nähtävillä 22.2.–23.3.2021.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista muun muassa parantamalla ikääntyvän väestön asumistarpeita ja luomalla terveellistä ja turvallista elinympäristöä.

2.1.2

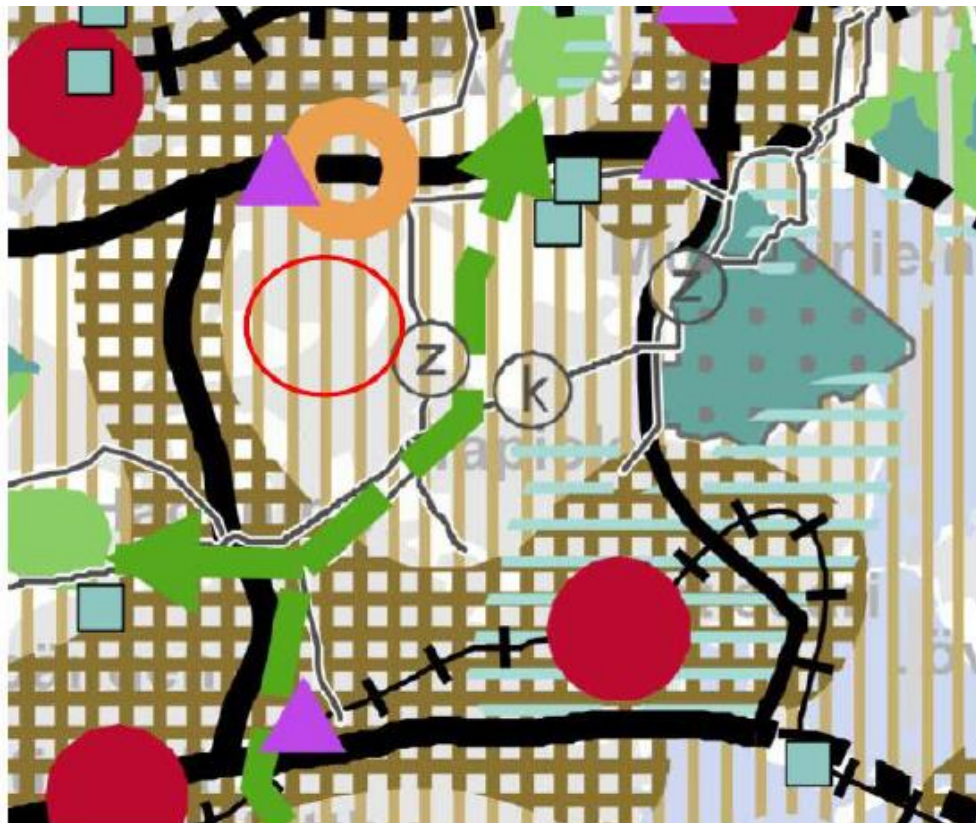
2.1.2. Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.



Uusimaa-kaavassa 2050 alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.

2.1.3. Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

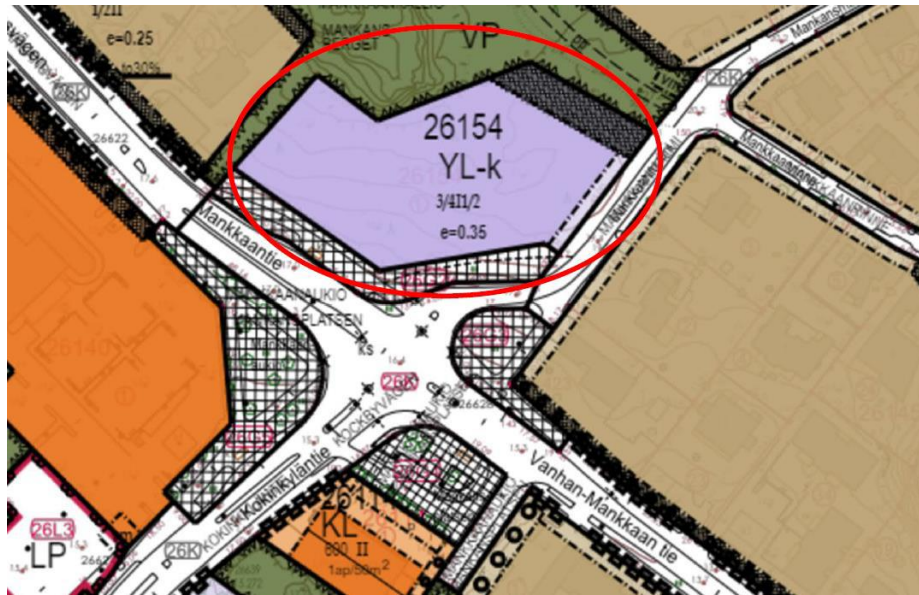
Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Suunnittelualue on Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi.

2.1.4. Asemakaava

Alueella on voimassa Kiiltokallion asemakaava (lainvoimainen 10.10.1990). Kortteli 26154 on siinä osoitettu julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin. Alueen rakennusoikeus korttelin 26154 tontilla 1 on 1613 km² ja kerrosluku $\frac{3}{4}$ | $\frac{1}{2}$, joka tarkoittaa, että täyden kerroksen alapuolelle saa rakentaa kolme neljäsosaa täyden kerroksen pinta-alasta ja yläpuolelle puoli kerrosta täyden kerroksen pinta-alasta. Koillisosa tontista (noin 10 metriä) on merkitty istutettavaksi tai luonnonmukaisesti säilytettäväksi alueen osaksi.



Ote alueen asemakaavasta.

2.1.5. Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.1.6. Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako. Kaavamuuotos edellyttää tonttijaon muuttamista.

2.1.7. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa. Kaavan hyväksymisen jälkeen alueelle tulee voimaan Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 81 §:n mukainen rakennuskielto.

2.1.8. Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.9.2020 (§ 92) varata Yrjö ja Hanna Kiinteistöt Oy:lle tontin 49–26–154–1, määräalan torialueesta 26G2 ja määräalan puistoalueesta 26P ikäihmisille suunnattua seniorien ryhmäkoti ja –tuki-asumisen asemakaavoitusta varten. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi 28.3.2022 (§ 46) suunnitteluvaramusta.

2.1.9. Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen yleiskuvaus

Alue on rakentamaton, etelään laskeva metsäinen rinne. Alueella kasvaa varttunutta männikköä, joukossa yksittäisiä kuusia ja koivuja. Puiden rinnankorkeusläpimitta valitsevassa latvuserroksessa vaihtelee välillä 25–35 cm. Järeimpien mäntyjen rinnankorkeusläpimitta on jopa yli 50 cm. Alikasvoksena on nuorta lehtipuuta, etenkin pihlajaa. Alue rajoittuu etelässä Mankkaantien ja Mankkaanmalmin katualueisiin ja pohjoisessa, koillisessa ja luoteessa Mankkaankallion puistoalueeseen. Alueen maaperä on moreenia, normaalisti rakennettavaa rakennettavuusluokka 2.

2.2.2. Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Vastapäätä suunnittelualuetta, kadun toisella puolella, on Mankkaan liikekeskus ja pohjoisessa puistoa. Muu lähiympäristö on 1–2 kerroksista pientaloaluetta. Mankkaan keskustan alue rajoittuu virkistysalueisiin, jota ympäröi tiiviimmät pientaloalueet.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

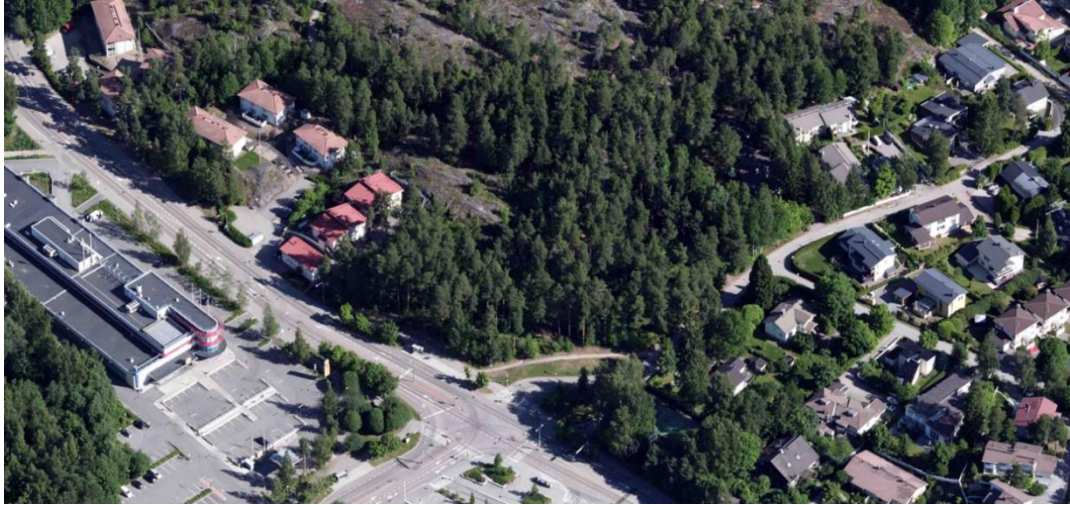
Vaha-Makaan pienalueella oli vuodenvaihteessa 2020/2021 4683 asukasta.

Lähimmät työpaikat ja elinkeinotoiminnot ovat Mankkaan liikekeskus ja Mankkaan päiväkoti kadun toisella puolella. Suurempi työpaikka keskittymä on Sinimäen työpaikka-alue Turunväylän varressa reilun kilometrin päässä.

Yhdyskuntarakenne

Kaupunki-/taajamakuva

Mankkaan keskustan kaupunkikuvaa hallitsevat suuret katualueet, Mankkaantie, Korkinkyläntie ja Vanhan-Mankkaan tie. Katujen risteysalue ja sitä reunustavat avoimet torialueet, sekä liikerakennukset maanpäällisine paikoitusalueineen luovat keskustaan suuren avaran alueen.



Viistokuva alueesta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Liikenteen tavoiteverkon mukaan Mankkaantie on alueellinen kokoojakatu ja Mankkaanmalmi on tonttikatu, jolle on mahdollista sijoittaa tonttiliittymä. Suunnittelualueelle on hyvät ajoneuvoliikenteen yhteydet. Mankkaantien liikennemäärä nykytilanteessa on noin 8 100 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Jalankulku ja pyöräily

Nykytilanteessa suunnittelualan ympäristössä Mankkaantien ja Vanhan-Mankkaan tien koillis- ja lounaispuolella kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Mankkaanmalmin kaakkoisreunassa on jalkakäytävä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykytilanteessa suunnittelualueelle ei ole ajoyhteyttä.

Suunnitelman mukaan ajoneuvojen liittyminen tontille on Mankkaanmalmin kautta.

Suunnitelman mukaan pysäköinti tulee tontin pohjoisosaan. Pysäköintiä esitetään käyttötarkoituksen mukainen määrä.

Alueen sisäinen liikenne tulee suunnitella niin, että pelastusajoneuvot mahtuvat kulkemaan tontilla rakennuksen pääsisäänkäynnille esteettömästi.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Mankkaantiellä, Vanhan-Mankkaan tiellä ja Kokinkyläntiellä suunnittelualan välittömässä läheisyydessä

Linjat:

Vanhan-Mankkaantie
 114 (Tapiola - Urheilupuisto)
 115 (Tapiola - Mankkaa)
 548 (Jupperi - Tapiola)
 549 (Jorvin sairaala - Tapiola)
 Mankkaantie
 114 (Tapiola - Urheilupuisto)
 543 (Kivenlahti - Olari)
 548 (Jupperi - Tapiola)
 549 (Jorvin sairaala -Tapiola)
 Kokinkyläntie
 115 (Tapiola)
 543 (Kivenlahti -Olari)

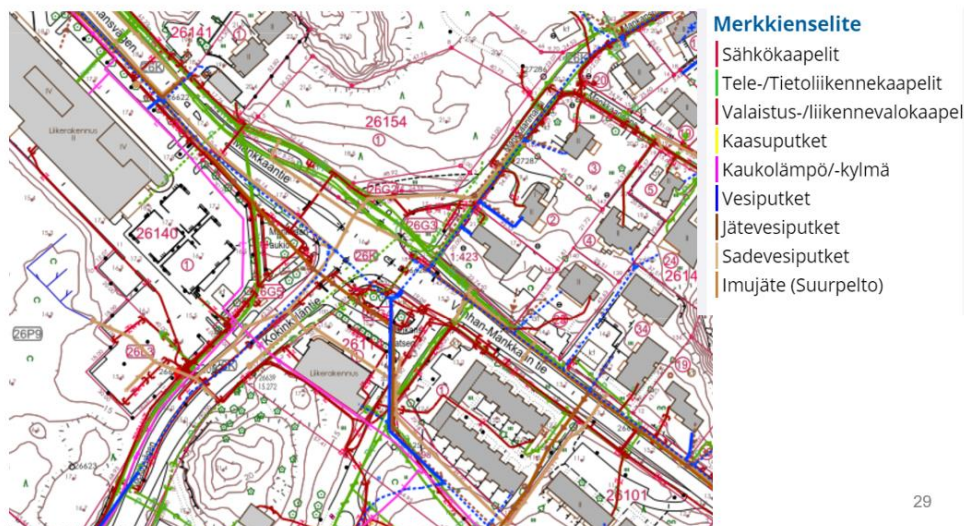
Palvelut

Mankkaan liikekeskustassa on alueen kaupalliset palvelut, mm. päivittäistavara-kauppa, kioski, ravintola ja pieni vaatemyymälä, rakennuksessa on sisäliikuntapaikka ja musiikkikoulu. Liikekeskuksen vieressä on miehittämätön polttoaineen jakelu-asema ja toinen päivittäistavaran kauppa. Osoitteessa Mankkaantie 6 on lähialueen toinen ravintola ja Mankkaantie 5 toimistorakennuksessa kauneushoitola. Vanhan-Mankkaan kujalla on alueen nuorisotalo, päiväkotiki ja asukaspuisto ja asukaspuiston eteläpuolella ulkoliikuntapaikkoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka.

Korttelin 26154 alueella ei ole johtoja eikä kaapeleita. Kunnallistekniset johdot sijoittuvat viereisten katualueiden ja torialueen alle.



Alueen johtokartta.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue on rakentamaton, mäntyä kasvava rinne, joka laskee lounaaseen. Alueella kasvaa varttunutta männikköä, joukossa yksittäisiä kuusia ja koivuja. Puiden rinnankorkeusläpimitta vallitsevassa latvuskerroksessa vaihtelee välillä 25–35 cm. Järeimpien mäntyjen rinnankorkeusläpimitta on jopa yli 50 cm. Alikasvoksena on nuorta lehtipuuta, etenkin pihlajaa. Alueella ei ole luontoarvoja. Alue sijaitsee Mankkaanpuron valuma-alueella, joka puolestaan virtaa tulvaherkkään Gräsanojaan.

2.2.5. Suojelukohteet

Alueella ei ole erityisiä suojelukohteita.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Mankkaantie, Kokinkyläntie ja Vanhan-Mankkaan tien liikenne aiheuttaa liikennemelua ja heikentynyttä ilmanlaatua alueelle. Mankkaantien liikennemäärä nykytilanteessa on noin 8 100 ajon. /vrk, Vanhan-Mankkaantien 6 100 ajon. /vrk ja Kokinkyläntien noin 3 600 ajon. /vrk. Mankkaantiellä suunnittelualueen kohdalla sijaitsee bussipysäkki, joka aiheuttaa melua ja heikentynyttä ilmanlaatua.

Ennustetilanteessa vuonna 2050 Mankkaantien liikenne on 11 167 ajon. /vrk. Suurimmat asuinrakennuksien julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 63 dB ja yöllä 52 dB (Meluselvitys Mankkaan palvelutalo, kortteli 26154, Espoo, HELIMÄKI AKUSTIKOT 21.4.2022). Asemakaavassa rakennuksen ulkovaippaa koskeva ääneristysvaatimus ΔLA_{vaad} annetaan rakennuksen julkisivuun kohdistuvan ja sisällä sallittavan äänitason erotuksena. Julkisivuun kohdistuvassa äänessä ei oteta huomioon julkisivusta poispäin heijastuvaa ääntä. Vähimmäisvaade liikennemelua vastaa on 30 dB, joka saavutetaan nykyisillä seinä- ja ikkunarakenteilla.

Ilmanladun suhteen alueella on noudatettava vähintään herkän kohteen minimietäisyyttä Mankkaantien lähimmästä ajoradasta (23 m).

Kuva 6. HSY:n ilmanlaatuvohyökkeet ja altistuminen liikenteen päästöille liikennemäärän ja etäisyyden suhteen eri kohteissa (asuinrakennus ja herkkä kohde) (HSY 2014b).

Ajoneuvoa	Asuinrakennukset / metriä		Herkkä kohde / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10	10	20
10 000	7	20	20	40
20 000	14	40	40	80
30 000	21	60	60	120
40 000	28	80	80	160
50 000	35	100	100	200
60 000	42	120	120	200
70 000	49	140	140	200
80 000	56	150	150	200
90 000	63	150	150	200
100 000	70	150	150	200

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Kaavam muutoksen tavoitteena on luoda asuntopalveluja ikääntyvän väestön tarpeisiin. Suunnitelma korvaa Laajalahdessa olevan vastaavan palvelun, jonka nykyiset tilat ovat liian pienet, eivätkä enää täytä nykypäivän vaatimuksia turvallisuuden osalta.

Ikääntyneiden määrän ennakoitaan kasvavan koko Espoossa. Heidän määränsä tulee kasvamaan kaikilla suuralueilla. Espoon vanhusten palvelujen tavoitteena on, että iäkkäät kuntalaiset voisivat asua samalla suuralueella, vaikka heidän palvelutarpeensa kasvaisi. Tapiolan alueella on tällä hetkellä Espoon suurin puute iäkkäiden palveluasumispaikoista (sekä tehostettu palveluasuminen että palvelutalotasuminen). Väestöennusteiden perusteella Tapiolan alueella tarvittaisiin nykytilanteeseen verrattuna noin 190 tehostetun palveluasumisen paikkaa ja reilu 200 palvelutaloa paikkaa vuoteen 2029 mennessä, jotta nykyinen taso säilyisi. Tapiolan alueella on vain seitsemän iäkkäiden tehostetun palveluasumisen yksikköä, joista yksi tarjoaa vain ruotsinkielistä palvelua ja kaksi on vain muistisairaiden hoitoon erikoistuneita yksilöitä. Laajalahden vanhasta hoivakoti kiinteistöstä joudutaan luopumaan, koska tilat eivät vastaa nykyisiä turvallisuusvaatimuksia. Tämä johtaa palvelukapasiteetin vähenemiseen.

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Alueen mittakaava ja kaupunkikuva huomioon ottaen, hanke sopii alueelle. Esiitetty toiminta sopii Mankkaan keskustan kokonaisuuteen ja täydentää alueen palveluja. Tontilla on paljon mäntyjä, pihasuunnittelun lähtökohtana tulee olla, että puustoa säilytetään mahdollisimman paljon.

Korttelialueen sisäinen liikenne tulee toteuttaa siten, että jäteautot ym. liikenne mahtuu kääntymään tontilla. Piha-alue tulee suunnitella niin, että hälytysajoneuvot pääsevät pääoven eteen. Käyttötarkoitus määrittää pysäköintinormin.

Kaavam muutokseen myötä alueelle tulee noin 40 asukasta ja 7 työpaikkaa.

3.3. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Lähinaapurit pitävät hanketta alueelle liian suurena, osa asukkaista toivoisi alueen pysyvän rakentamattomana metsäalueena.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Muutoksella mahdollistetaan asumispalvelujen tarjoaminen ikääntyvälle väestölle.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5700 neliometriä.

Kokonaiskerrosala on 2800 kerrosneliometriä.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1137 kerrosneliometriä.

Hankkeen mukaan alueelle tulee yhteensä 40 palvelu- ja tukiasuntoa ja 7 työpaikkaa.

Hankkeen johdosta alueen rakennusoikeus kasvaa 1187 kerrosneliometriä.

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialue YSA

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA).

Muutos käsittää korttelin 26154. Kaavan mukaisen korttelialueen pinta-ala on noin 4840 neliometriä ja rakennusoikeus 2800 kerrosneliometriä, joka vastaa tonttitehokkuutta 0,57. Rakennuksen korkeus on luoteisosassa kolme kerrosta, josta se laskee kolliseen mentäessä yksikerroksiseksi. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman on +29,5, vesikaton yläpuolelle voidaan kuitenkin rakentaa teknisiä tiloja, nämä tilat voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat ja asumista palvelevia tiloja, viherhuoneita sekä jätehuoneiden ja kiinteistönhoidon tilat. Näitä tiloja saa olla enintään 500 k-m².

Rakennusala sijoittuu 23–24 metrin päähän Mankkaantien lähimmän ajoradan reunaan. Korttelin katuun rajoittuvat alueet ovat istutettavaa aluetta, lukuun ottamatta rakennuksen Mankkaantien puoleisen sisäänkäynnin aluetta. Rakennuksen koillis- ja luoteispäädyssä on metsäisenä säilytettävät alueet, alueen puusto tulee suojata työnmaa-aikana.

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puukartoitus. Rakennus tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttäen leikkauksia ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästäen.

Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee ottaa mahdollisimman korkealta ja suodattaa tehokkaasti. Tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle, jossa ilmanlaatu on puhtain. Asunnot on varustettava koneellisella viilennyksellä, tämä koskee erityisesti etelän puoleisia asuntoja.

Alue sijaitsee valuma-alueella, jonka alajuoksu on tulvaherkkää. Hulevesien viivytysvelvoite kaavassa on tämän vuoksi normaalia käytäntöä tiukempi.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 200 kerrosneliömetriä kohden. Autopaikat määräytyvät alueen toiminnan mukaan.

Esteettömiä autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 30 autopaikkaa kohden.

Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi sallittujen tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja pyöräpaikkoja.

Muut alueet

Voimassa olevan asemakaan mukainen Katuaukio/torialue muutetaan katualueeksi ja liitetään viereisiin katuihin, Mankkaantiehen ja Mankkaanmalmiin. Muutos mahdollistaa kävelyreitit rakentamisen Mankkaanmalmin katualueen alkupäähän.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutoksen myötä kaavoitettavalle tontille järjestetään uusi ajoneuvoliittymä Mankkaanmalmi nimiseltä kadulta. Muilta osin kaavamuutoksen myötä liikennejärjestelyt Mankkaanmalmilla sekä Mankkaantiellä säilyvät nykyisellään.

Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksen myötä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Mankkaanmalmilla sekä Mankkaantiellä säilyvät nykyisellään. Rakennuksen pääsisäänkäynti on osoitettu Mankkaantien puolelle sekä toinen sisäänkäynti sisäpihan puolelle. Sisäpihan puoleiset jalankulkualueet on erotettu ajoneuvoliikenteelle varatuista alueista kiveyksellä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Henkilökunnalle sekä rakennuksen muille käyttäjille varatut pysäköintipaikat on sijoitettu rakennuksen sisäpihalle. Pysäköintipaikkoja on varattu yhteensä 10 ap. Tämän

lisäksi on varattu 2 autopaikkaa liikuntaesteisille. Liikenne tulee suunnitella niin, että hälytysajoneuvoille varataan riittävästi tilaa piha-alueella.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia julkiseen liikenteeseen, mutta pidemmällä aikajänteellä alueiden tiivistyminen mahdollistaa julkisen liikenteen yhteyksien säilymisen sekä luo edellytykset niiden kehittämiseksi.

Esteettömyys

Esteetön yhteys rakennukseen on mahdollistettu niin Mankkaantien puolelta kuin myös Mankkaanmalmilta sisäpihan kautta rakennukseen.

4.3.3. **Palvelut**

Suunnitelma lisää ikääntyvälle väestölle suunnattuja asumis- ja hoivapalveluita.

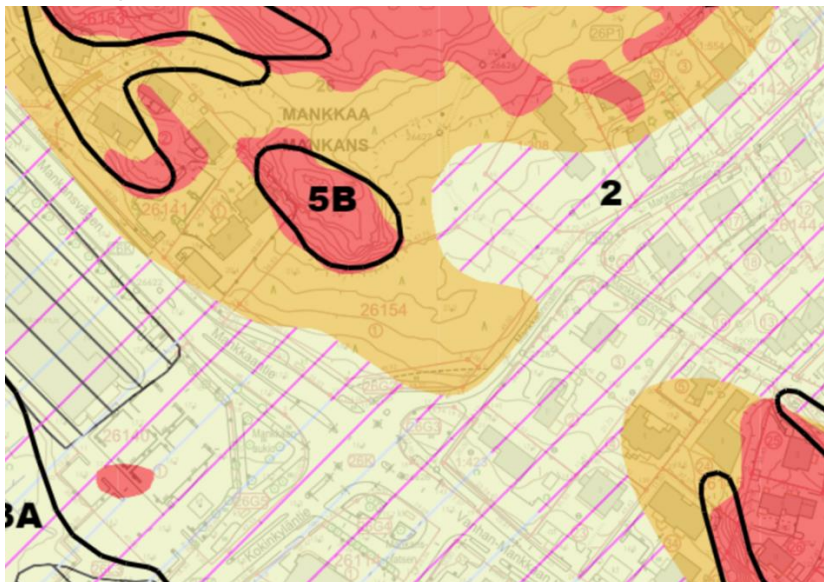
4.3.4. **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alue voidaan liittää alueella olevaan kunnallistekniikkaan.

4.3.5. **Maaperän rakennettavuus ja puhtaus**

Alueen maaperä on rakennettavuusluokkaa 2 eli normaalisti rakennettavaa.

Ote maaperäkartasta:



Korttelin 26154 maaperä on moreenia, katu- ja torialueella moreenin päällä on silttiä alle 3 metriä.

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Alueella on suuria mäntyjä, jotka kestävät rakentamisen aikaisia muutoksia kohtalaiseen hyvin. Puuston säilyttämisestä mahdollisuuksien mukaan sekä maisemallisesti arvokkaiden puiden säilyttämisestä on annettu kaavamääräys. Samoin on määrätty rakennuksen sovittamisesta maastonmuotoihin siten, että vältetään leikkauksia ja pengerryksiä ja säästetään mahdollisimman paljon luontoa.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Mankkaantien liikenne, läheinen risteysalue ja Mankkaantien varressa sijaitseva bussipysäkki aiheuttavat suunnittelualueelle melua ja päästöjä, jotka on huomioitu suunnitelmassa. Ehdotusvaiheen jälkeen rakennuksen sijoittelusta on käyty keskusteluita ELY-keskuksen kanssa. Hyväksymisvaiheeseen rakennusala on siirretty siten, että rakennus sijoittuu ilmanlaadun minimietäisyyden päähän lähimmästä ajoradan reunasta. Tämä johtaa ehdotusvaihetta pienempään julkisivumeluun. Kaavassa on määrätty koneellisesta ilmanotosta sekä kielletty kaavamääräyksellä sijoittamasta asuntoja maantasokerrokseen. Kaavassa on myös määrätty, että asuntojen tulee aueta myös hiljaisemmalle puolelle, mikäli julkisivulla ylittyy 65 dB päivämelutaso.

Ilmanlaatu

Mankkaantien liikenne, läheinen risteysalue ja Mankkaantien varressa sijaitseva bussipysäkki aiheuttavat heikentynyttä ilmanlaatua alueelle. Hankkeen mukainen asuin- ja hoitolaitos on ilmanlaatuvohykkeiden tarkoittama herkkä kohde. Mankkaantien liikennemäärä nykytilanteessa on noin 8 100 ajon./vrk ja liikenne-ennusteen mukaan vuonna 2050 liikennemäärä on noin 11 200 ajon./vrk.

Ennusteen 2050 mukaisella liikenteellä HSY:n sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemien ilmanlaatuvohykkeiden mukainen minimietäisyys lähimmästä ajoradan reunasta herkkään kohteeseen on noin 23 metriä ja suositusetäisyys noin 46–48 metriä.

Kaavaehdotuksessa rakennusalan etäisyys lähimmästä ajoradan reunasta Mankkaantien puolella noin 23–24 metriä. Suunnitelmassa toteutuu minimietäisyys lähimmän ajoradan reunasta. Bussipysäkin reuna sijaitsee noin 3 metriä tätä lähempänä rakennusalan rajaa. Bussien sähköistyessä vauhdilla, pysäkin ei nähdä vaikuttavan merkittävästi ilmanlaatua heikentävänä asiana.

Kaupunkikuvallisista syistä, tontin muodosta sekä olemassa olevan rinteisen puustoalueen säilyttämisestä johtuen on nähty tarkoituksenmukaiseksi sijoittaa osa rakennusmassasta Mankkaantien suuntaisesti siten, että rakennusmassan muodostama sisäpiha saadaan suojattua melulta ja huonolta ilmanlaadulta.

Katutila Mankkaantiellä on luonteeltaan avoin ja tuulettuva, eikä kadulle muodostu katukuilua, jossa ilmanlaatu pääsisi erityisesti huononemaan. Vastapuolella Mankkaantietä Mankkaanaukiolla ei ole katutilaa sulkevia rakennuksia.

Kaavamääräyksellä on kielletty sijoitettavan asuntoja Mankkaantien puolella ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Lisäksi kaavamääräyksiä on tarkasteltu ilmanoton osalta siten, että määräystä ilmanotosta on tiukennettu muotoon: Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilman on suodatettava käyttäen parata käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilman otto tulee järjestää katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle. Asunnot on varusteltava koneellisella viilennyksellä.

Melu

Mankkaantien liikenne, läheinen risteysalue ja Mankkaantien varressa sijaitseva bussipysäkki aiheuttavat liikennemelua alueelle. Mankkaantien liikennemäärä nykytilanteessa on noin 8 100 ajon. /vrk ja liikenne-ennusteen mukaan vuonna 2050 liikennemäärä on noin 11 200 ajon. /vrk.

Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu meluselvitys, jonka mukaan liikenteestä johtuvat suurimmat vanhusten palvelutalon julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 63 dB ja yöllä enimmillään 53 dB. Kaava-alue sijaitsee vilkasliikenteisten teiden risteyksessä ja bussipysäkin välittömässä läheisyydessä, joten julkisivuille kohdistuu todennäköisesti melua myös risteysalueella tehtävistä kiihdytyksistä ja jarrutuksista.

Kaavaehdotuksen jälkeen rakennusalan etäisyyttä lähimmästä ajoradan reunasta on kasvatettu siten, että lähimmillään rakennusalan raja on noin 23–24 metrin päässä lähimmästä ajoradan reunasta.

Rakennusmassan sijoittaminen osittain Mankkaantien suuntaisesti on nähty parhaaksi ratkaisuksi niin kaupunkikuvan, melunsuojauksen kuin olemassa olevan puuston säilyttämisen näkökulmasta. Sijoitettaessa osa rakennusmassasta Mankkaantien suuntaisesti pystytään parantamaan kaupunkikuvaa alueella. Rakennus rajaa Mankkaantien vartta ja tuo keskustan tuntua Mankkaan liikekeskuksen ympäristöön. Rakennuksen sijoittelulla pystytään muodostamaan melusuojaa, jonka taakse sisäpihan puolelle saadaan sijoitettua oleskelualueita. Rakennusmassan avulla melutaso sisäpihan puolella on alle 45 dB:n tasolla.

4.7. Nimistö

Muutoksessa ei puututa alueen nimistöön.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Hanke täydentää Mankkaan keskustan aluetta. Rakennuksen isohko massa saadaan istutettua hyvin kaupunkikuvaan.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Hankkeen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä. Hanke lisää ajoneuvoliikenteen liikennemääriä alueella vähäisesti. Ryhmäkodin ja tukiasuntojen sijoittaminen Mankkaan liikekeskuksen palveluiden läheisyyteen mahdollistaa päivittäisten asioiden hoidon esimerkiksi jalan tai pyörällä. Alueella kulkee useampia bussilinjoja, jotka mahdollistavat sujuvat julkisen liikenteen yhteydet ja kestävien kulkumuotojen käytön.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suurin vaikutus maisemaan ja luontoon on puuston väheneminen korttelin 26154 alueelta muutoksen toteutuksen myötä. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon puustoa, mikä pehmentää alueella tapahtuvaa muutosta.

5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Muutoksella on positiivinen vaikutus ikääntyvän väestön terveyteen, turvallisuuteen ja elinoloihin. Toimintamahdollisuudet ja sosiaaliset olot parantuvat ikäryhmän osalta.

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Muutoksen vaikutukset kaavatalouteen ja energianhuoltoon ovat vähäiset.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Kaavamutoksen vahvistumisen tavoiteaikataulu on loppuvuosi 2022, rakentaminen voisi alkaa alkuvuodesta 2023, jos kaavan hyväksymisestä ei jätetä valituksia.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Hankkeen toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvä asemakaavan määräyksiin.

Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida alueelle rakennettavan palvelutalon automaattisen sammutuslaitteiston vedentarve ja vesilähdevaatimukset. Pelastuslaitoksen vedensaanointi tulipaloa sammutettaessa tai muuta onnettomuutta torjuttaessa pitää olla alueella turvattu. Vanhan-Mankkaan alueella sijaitsevat nykyiset

maapalopostit tulisi korvata riittävän tuoton omaavalla vesiasemalla. Alueen pelastustien suunnittelussa tulee huomioida HIKLU Pelastustien suunnittelu ja toteutusohje.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta kuuluu rakennusvalvontakeskukselle.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Suunnittelua koskeva jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 22.2 - 23.3.2021 .

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen alueesta tehtiin kolme uutta vaihtoehtoa:

Vaihtoehto 2



LAAJUUSLASKELMA		
	RYHMÄKOTI	TUKIASUMINEN
1 krs	326,9 k-m ²	211,5 k-m ²
2 krs	1180,5 k-m ²	426 k-m ²
3 krs	0,0 k-m ²	426 k-m ²
Yht.	1507 k-m²	1063,5 k-m²
Yhteinen alatasen aula 100,5 k-m ²		
Kerrosalaa yhteensä 2671 k-m²		
Kellaritilat (ei kerrosalaan luettava osuus)		
	RYHMÄKOTI	TUKIASUMINEN
	198 k-m ²	171,5 k-m ²
Lisäksi kylmä piharakennus pp / jäte 42,5 m ²		
ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ		
- RYHMÄKOTI	12 kpl + 11 kpl	yht. 23 kpl
- TUKIASUMINEN	18 kpl	
AUTOPAIKATARVE 12 ap		
- RYHMÄKOTI	1 ap/ 300 k-m ²	= 6ap
- TUKIASUMINEN	1 ap/ 200 k-m ²	= 6ap

Asemapiirustus 1:500

VE 2 Asemapiirustus 1:500

18.03.2022

MANKKAAN PALVELUTALO, ALUSTAVA LUONNOS

ARK - house arkkitehdit Oy

Vaihtoehto 3



LAAJUUSLASKELMA		
	RYHMÄKOTI	TUKIASUMINEN
1 krs	443,5 k-m ²	409 k-m ²
2 krs	1170,0 k-m ²	409 k-m ²
3 krs	0,0 k-m ²	409 k-m ²
Yht.	1613,5 k-m²	1227 k-m²
Kerrosalaa yhteensä 2840,5 k-m²		
Kellarihilat (ei kerrosalaa luettava osuus)		
	RYHMÄKOTI	TUKIASUMINEN
	208 k-m ²	327,5 k-m ²
Lisäksi kylmä piharakennus pp / jäte 42,5 m ²		
ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ		
- RYHMÄKOTI	12 kpl + 11 kpl	yht. 23 kpl
- TUKIASUMINEN	24 kpl	
AUTOPAIKKATARVE 13 ap		
- RYHMÄKOTI	1 ap/ 300 k-m ²	= 6ap
- TUKIASUMINEN	1 ap/ 200 k-m ²	= 7ap

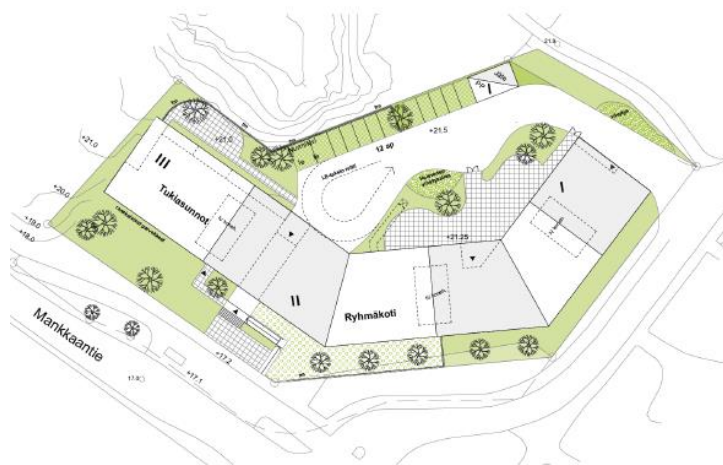
VE 3 Asemapiirustus 1:500

18.03.2022

MANKKAAN PALVELUTALO, ALUSTAVA LUONNOS

ARK - house arkkitehdit Oy

Vaihtoehto 4



LAAJUUSLASKELMA		
	RYHMÄKOTI	TUKIASUMINEN
1 krs	421 k-m ²	211,6 k-m ²
2 krs	1204,5 k-m ²	426 k-m ²
3 krs	0,0 k-m ²	426 k-m ²
Yht.	1625,5 k-m²	1063,5 k-m²
Yhteiset aulat / viherh. 112 k-m ²		
Kerrosalaa yhteensä 2801 k-m²		
Kellarihilat (ei kerrosalaa luettava osuus)		
	RYHMÄKOTI	TUKIASUMINEN
	194 k-m ²	215 k-m ²
Lisäksi kylmä piharakennus pp / jäte 42,5 m ²		
ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ		
- RYHMÄKOTI	12 kpl + 11 kpl	yht. 23 kpl
- TUKIASUMINEN	18 kpl	
AUTOPAIKKATARVE 12 ap		
- RYHMÄKOTI	1 ap/ 300 k-m ²	= 6ap
- TUKIASUMINEN	1 ap/ 200 k-m ²	= 6ap

VE 4 Asemapiirustus 1:500

Asemapiirustus 1:500

18.03.2022

MANKKAAN PALVELUTALO, ALUSTAVA LUONNOS

ARK - house arkkitehdit Oy

Jatkovalmistelu tehtiin vaihtoehto 4 mukaan.

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä

- A R K - house arkkitehdit Oy, 1.6.2021

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut:

- asemakaavasuunnittelija Liisa Rouhiainen
- suunnitteluinsinööri Hannu Granberg
- maisema-arkkitehti Jenny Asanti 23.6.2021 saakka, maisema-arkkitehti Aino Aspiala, Aino Landscaping Oy
- vastaava suunnitteluavustaja Markku Hyvärinen

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Lyhenteet:

ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja

akp = asemakaavapäällikkö

ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

kh = kaupunginhallitus

- 8.2.2021 ksj hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)
- 22.2. – 23.3.2021 OAS nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti
- 27.10. 2021 ksl hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
- 15.11.-14.12.2021 ehdotus nähtävillä MRA 27 §
- 28.9.2022 ksl hyväksyy kaavamuutoksen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Liisa Rouhiainen

Lisa Rouhiainen

Asemakaavasuunnittelija

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja