

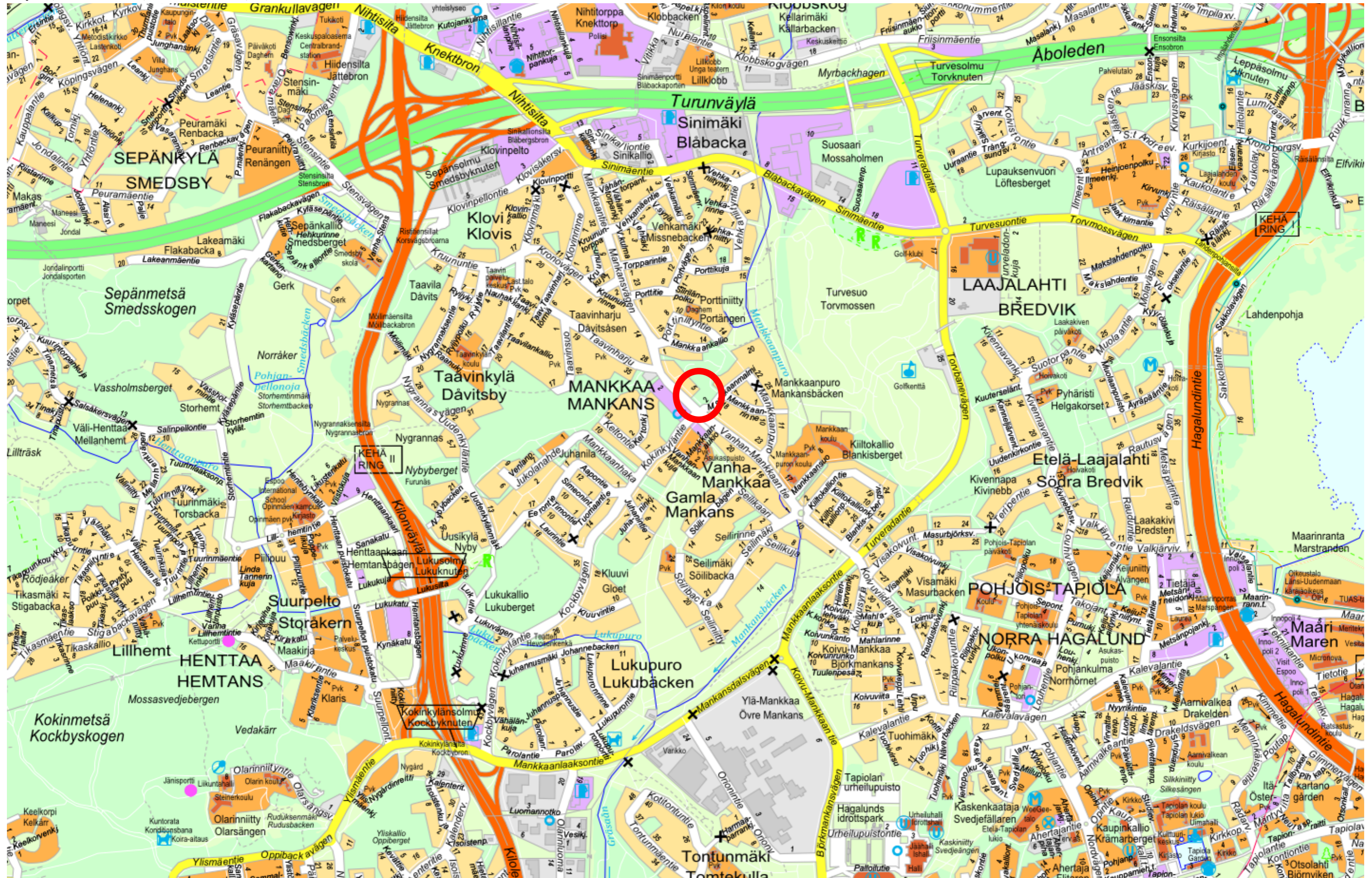
ARK – house arkkitehdit Oy

MANKAAN PALVELUTALO
26154/2, MANKKAANTIE / MANKKAANMALMI

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNNAN ESITTELYMATERIAALI
17.03.2025

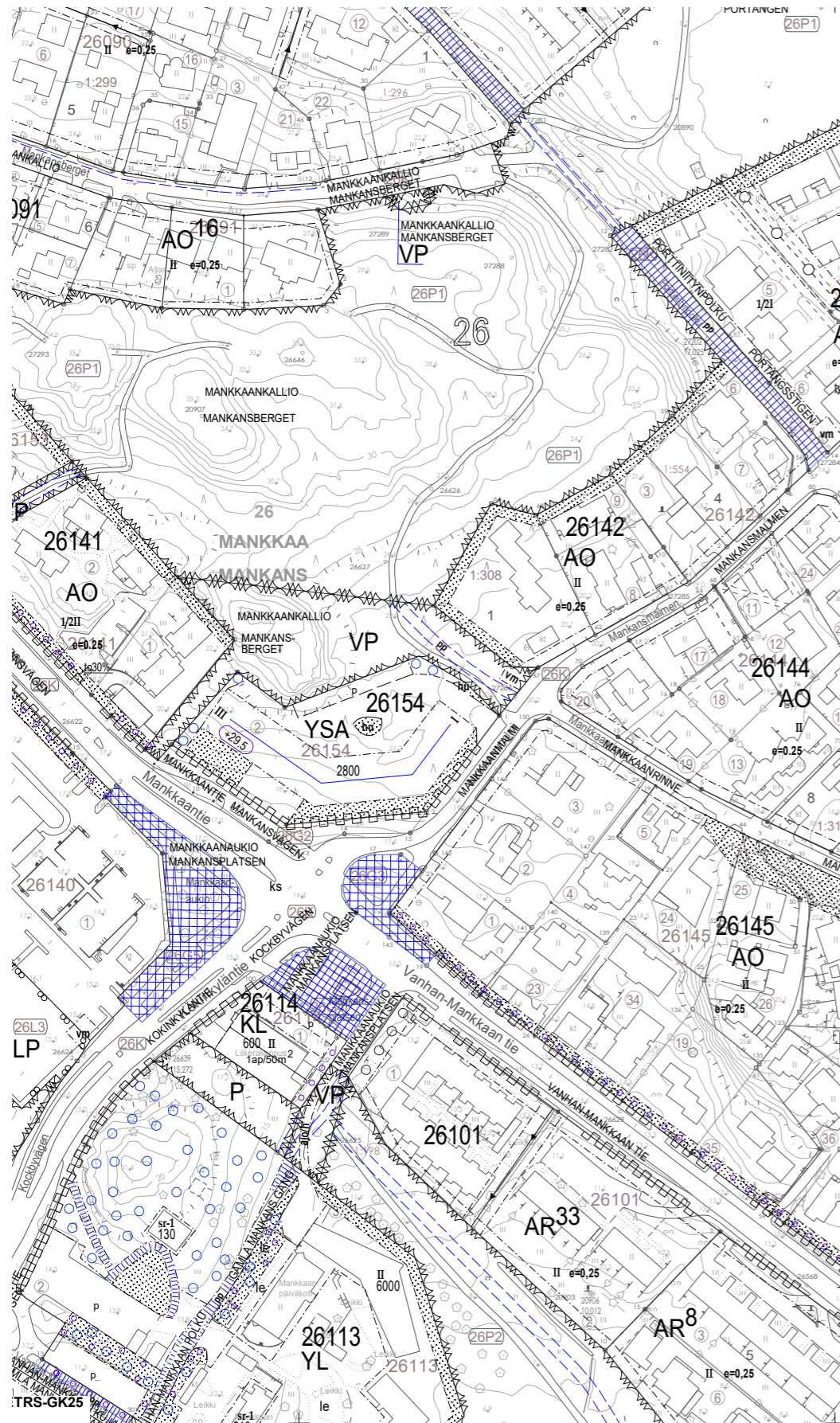


Espoo, 26.Mankkaa, kortteli 26154, tontti 2



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Espoo, 26.Mankkaa, kortteli 26154, tontti 2



AK. 26:65

Espoo

Kiiltokallio

Asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa
Kortteli 26154, katu- ja
virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:
Aluero 240300 Hyväksytty 10.10.1990

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

YSA Sosiaalitoita ja terveydenhuolto palvelien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palveluskeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. (1-10 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ristit merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

26 Kaupunginosan numero.

MAN Kaupunginosan nimi.

26154 Korttelin numero.

MANKKAANTIE Kadun nimi.

2800 Rakennuskoikeus kerrosalanelämetreinä.

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

I-III Rakennusala, jolla rakennuksen kerrostulo vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä ja, jonka katon on oltava liimeitään yhtenäisenä ja viinosti laskeva viivan suuntaisesti.

e=29,5 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasetus.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Alueen osa, jonka metsäinen/ luonnontilainen/ puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-ajaksi.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivytystiimen ja puhdistamaisen varustuksen alaan, painanteen, ojan, kosteikon tai muun rakenteen.

Katu.

Esbo

Blankisberget

Detaljplaneändring

Stadsdel 26. Mankans
Kvarter 26154, katu- ja
rekreatiomsområden

DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 240300 Godkänd 10.10.1990

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

DETALJPLANE BETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

Kvarterområde för byggnader för social och hälsovård i vilket får placeras en servicecentral för äldre med därtill hörande bostäder. (1-10 §)

Linje 3 m utanför planområdets gränser.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgränser.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

26 Stadsdelnummer.

Namn på stadsdel.

Kvarternummer.

Namn på gata.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romerska siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta där byggnadens våningstal varierar mellan de värden de romerska siffrorna anger och dess tak skall ge en enhetlig intryck och vara snett stöttande i den av strecket angivna riktningen.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Del av område som ska planteras.

Riktigvande del av område som ska planteras.

Områdesdel, vars skogig/ naturlig/ trädbevuxna karaktär i landskapet ska bevaras. Träden ska skyddas under byggdiden.

En riktigvande del av område för en bassäng, en sänka, ett ilcke, en våtmark eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvattnet.

Gata.

P Ohjeellinen pysäköintipaikka.

P Riktigvande parkeringsplats.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

PYSÄKÖINTI
Autoparkkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- palvelusunnat 1 ap / 200 k-m²
Esteettömiä autoparkkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 30 autoparkkaa kohden.
Pikakyyriparkkoja (pp) on rakennettava vähintään 1 pp / 200 k-m².
Kaikki vähimmäisvaatimusten mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava kalettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.
Asemakaavan merkinnän kerrosalan lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja pyöräpaikkoja.

LISÄRAKENNUSOIKEUS
Asemakaavan merkinnän rakennuskoikeuden lisäksi saa rakentaa:
YSA -asuntojen ulkopuoliset varustotilat
- asukkaiden yhteisölliset ja asumista palvelevia tiloja
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- jätteenkäsittelytilat
Nämä tiloja saa rakentaa enintään 500 k-m².

MELU
Oleskeluun tarkoitettuihin parvekkeisiin ja terrassin osittain eriytyneisiin huoneisiin, jotka on suunniteltu asuin- tai toimintatilojen osana, on sallittu asennuttaa ulko-oleskelualueiden melutaso ohjearvot eivät ylitä.
Oleskeluun tarkoitettuihin parvekkeisiin ja terrassin osittain eriytyneisiin huoneisiin, jotka on suunniteltu asuin- tai toimintatilojen osana, on sallittu asennuttaa ulko-oleskelualueiden melutaso ohjearvot eivät ylitä.
Mikäli asunon julkisivun kohdalla yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asunon avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.
Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

ILMANLAATU
Tulotilan suodattamiseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tulotilan osittain suodatettavaa käytäntä käytettävissä olevaa teknologiaa. Tulotilan otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpuolelle. Asunon on varustettava koneellisesti viilennyksellä.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET
Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja mahdollisesti arvokkaita puutulee säilyttää. Rakennuksen yhteydessä tulee esittää tontin puustokartta.

Rakennukset ja rakenteet tulee sovittaa maastonmuotoja seuraten, välttämättä leikkauksia ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästään.

HULEVEDET
Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee ottaa huomioon hulevesien ja haidustusrakaisuja ohjaamalla hulevesien istutuksella. Biosodastusalueilla hulevesirakenteiden. Pihan pinnollisissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisevillä pinnolla tulevat huleveset tulee viivytellä alueella siten, että hulevesipainanteen, -alaiden tai -säiliöiden viivyttilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjänty viivyttilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa lähtymistänsä ja niihin tulee suunnitella hallitua ylivuoto.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisevällä pinnalla viivytystarpeesta.

PARKERING
Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:
- 1 bp / 200 v-m² för servicebostäder
Det ska byggas åtminstone 1 bp för invalidfordon per 30 bilplatser.
Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas 1 cp / 200 k-m².
Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i läsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.
För de lokaler som tillåts utöver byggrätten krävs inte bil- eller cykelplatser.

EXTRA BYGGRÄTT
Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:
YSA
- bostadsvisas förord utom för bostäderna
- gemensamma lokaler och arbetslokaler som tjänar boendet
- vinterträdgårdar som ersätter balkonger på områden som utsetts för trafikuller
- lokaler för återvinning och fastighetskötsel
Sådana lokaler får utgöra högst 500 v-m².

BULLER
Uteplatserna ska placeras i bullerskygga av byggnader så att stadsrådets rikvärden för bullerivån utomhus inte överskrids.
De balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att stadsrådets rikvärden för bullerivån på uteplatser inte överskrids.
Om en bostads fasad utsetts för en ljudnivå på mer än 65 db dagtid ska bostaden också veta mot den tytare sidan av byggnaden.
I vinterträdgårdar för den ekvivalenta, kontinuerliga ljudnivån dagtid inte överskrida 45 db.

LUFTKVALITET
Filtrering av friskluften samt placeringen av luftintag ska ligga särskild uppmärksamhet med anledning av luftföroreningar från trafiken. Friskluften ska filtreras med bästa möjliga teknik. Friskluftslaget ska placeras på taket eller tillräckligt högt mot innergården. Bostäderna ska förses med maskinell kylning.

STADSBILD, BYGGSÄTT, OCH GARDSPLANER
En så stor del som möjligt av tomtens ska förbli trädbevuxen och landskapsmässigt värdefull ska bevaras. Vid ansökan om bygglov ska man presentera en kartläggning av tomtens träd.

Byggnaderna och konstruktioner ska anpassas till terrängen och följa dess former, och skärningar och avsatser ska undvikas, så att naturen bevaras så mycket som möjligt.

DAGVATTNET
På gårdsområdet ska man i dagvattenkontrollen gynna lösningar för nyttjandehöjning och avdunstning genom att ladda dagvattnet till planeringar, biofilteringsområden och / eller dagvattenkonstruktioner. På gården ska beläggning som släpper genom vatten gynnas. Dagvattnet från ogenomträngiga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd fördröjningskapacitet på 1,5 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska fördröjningsvolymens del tömmas inom 12-24 timmar efter att de fylts och de ska ha planerat bröddavlopp.
För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

MAANALAISET JOHDOT

7 §

Alueella olevien maanalisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamisen yhteydän on selvitettävä maanalisten johtojen tarkka sijainti ja huomioida ne suunnittelussa tai sopia johtojen sillosta johtojen omistajan kanssa.

8 §

Asuntoja ei saa sijoittaa Mankaan puolella ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen.

9 §

Mankaan ja risteyksialueen puolella julkisivuille ei saa sijoittaa terrasseja eikä parvekkeita.

10 §

Korttelialueella saa vesikaton yläpuolelle rakentaa teknisiä tiloja. Nämä tekniset tilat voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosalun ja rakennuskoikeuden lisäksi.

UNDERJORDISKA LEDNINGAR

Området föreliggande underjordiska ledningarna får inte byggas. Den som börjar bygga ska utreda de underjordiska ledningarnas exakta läge och beakta dessa vid planeringen eller avtala om flyttning av ledningarna med dessas ägare.

Bostäder får inte placeras mot Mankansvägen i första våningen ovan jord.

På fasaderna mot Mankansvägen och korsningsområdet får inte terrasser eller balkonger placeras.

I kvarterområdet får tekniska utrymmen byggas utanför yttertak. Dessa tekniska utrymmen får byggas utan hinder av det tillåtna antalet våningar eller byggrätten.

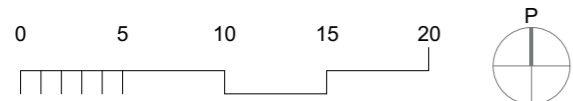
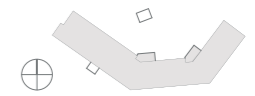
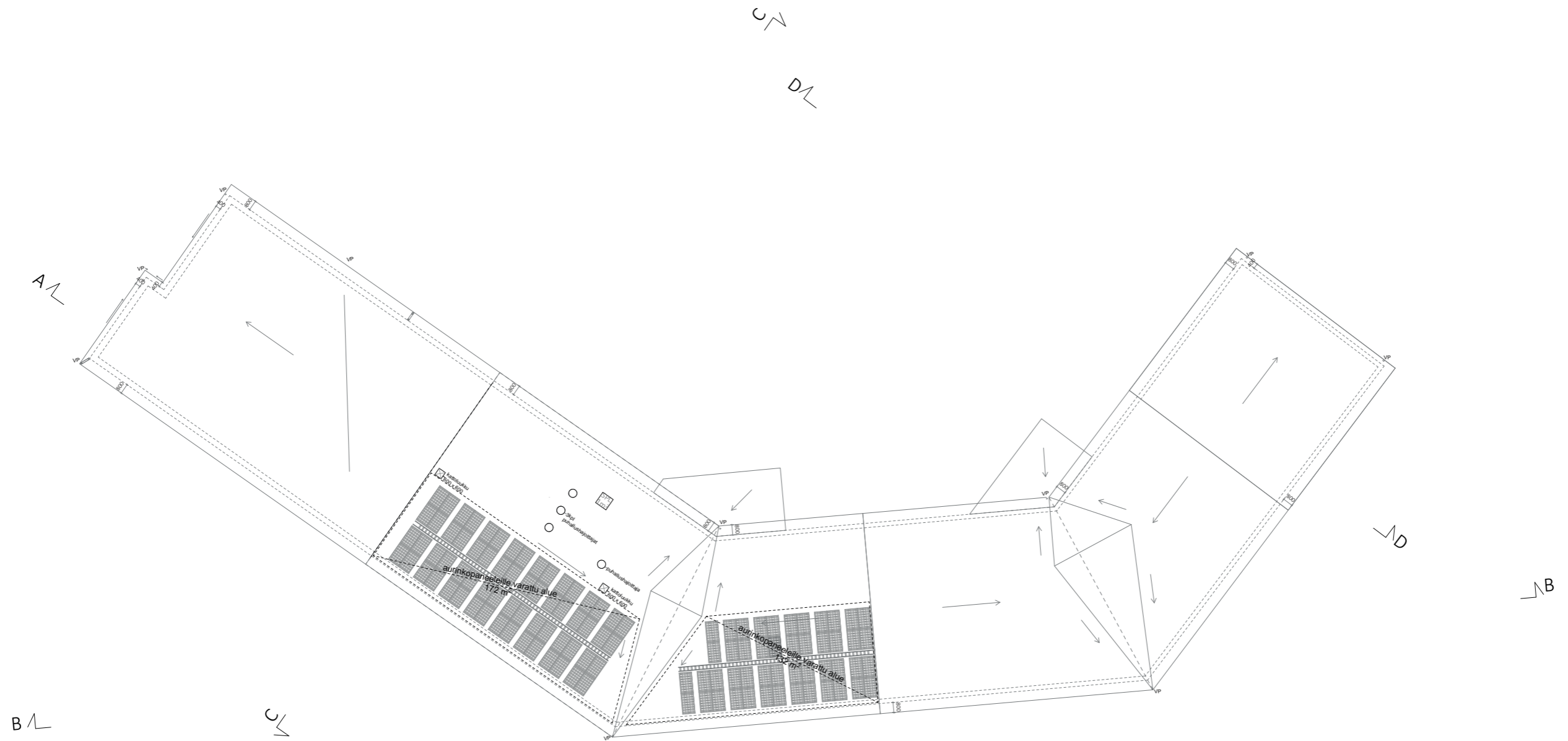
Tilläse asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava erillinen tonttijako. Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

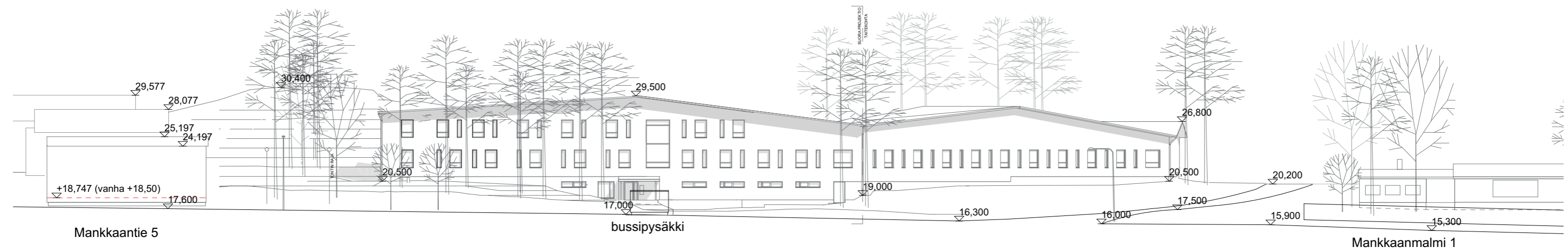
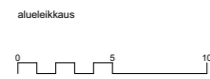
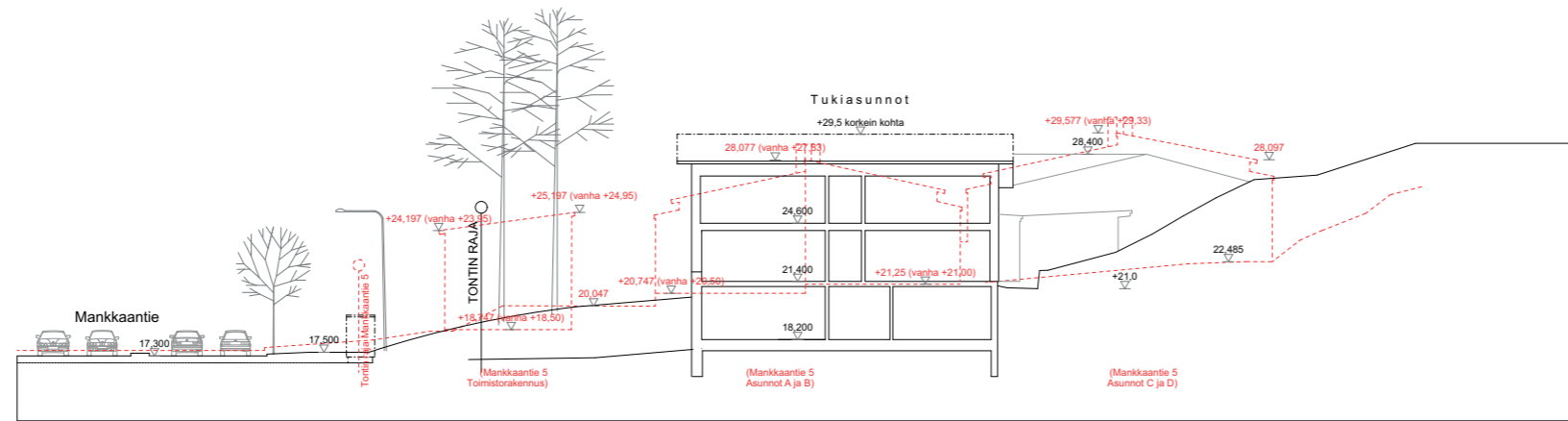
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.9.2022 (pöytäkirja 121 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 28.9.2022 (121 §) i protokollet.

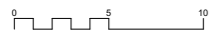
POHJAPIIRUSTUKSET
KATTOKERROS



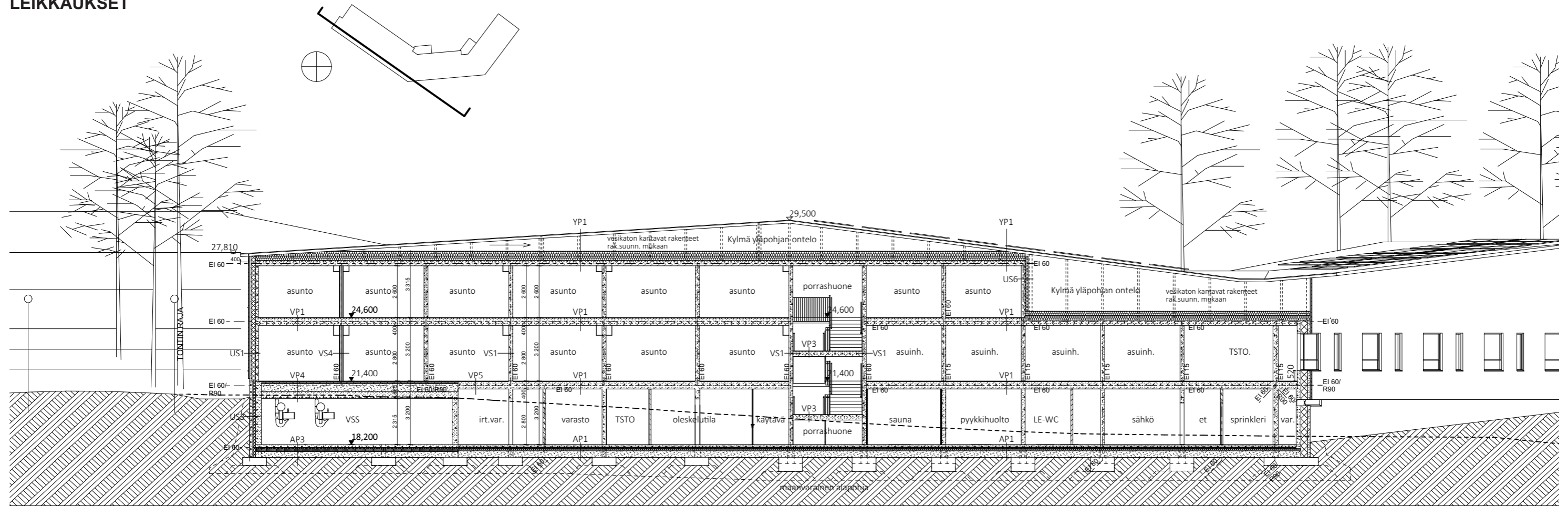
**SOVELTUMINEN YMPÄRISTÖÖN
ALUELEIKKAUS JA KATUJULKISIVU**



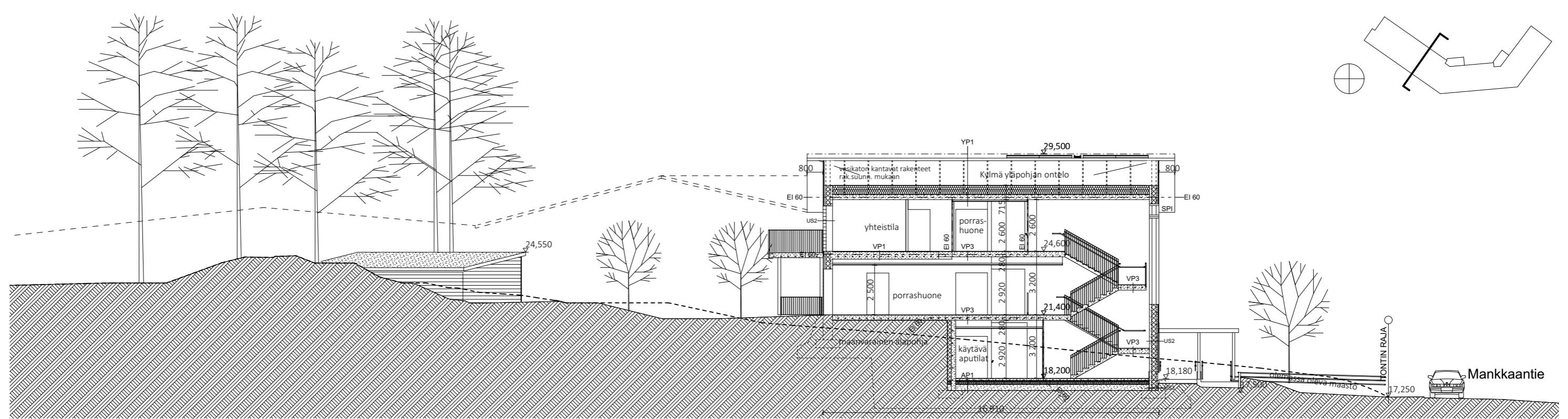
julkisivu lounaaseen / Mankaantien puoli



LEIKKAUKSET



LEIKKAUS A-A

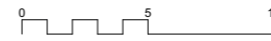


LEIKKAUS B-B

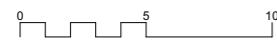
VÄRITETYT JULKISIVUT
1:300



julkisivu kaakkoon / Mankkaanmalmin puoli



julkisivu koilliseen / pihan puoli

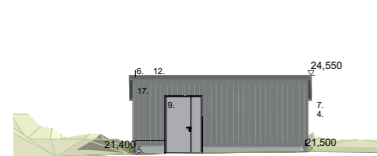


SIVUMATERIAALIT

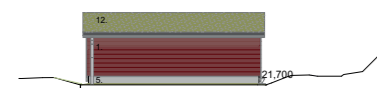
JULKISIVULAUDOITUS punamulta
UYW 195x28, peittomaalattu
JULKISIVULAUDOITUS beige
UTS 195x28, peittomaalattu
VÄRILLINEN RAKENNUSLEVY (esim. kuitusementilevy),
vaalea harmaa, RAL 9006
PUUALUMIINI IKKUNA vaalea harmaa, RAL 9006
BETONI, HARMAA tai MAALATTU BETONI, vaalean harmaa
METALLIPINTA, PULVERIMAALATTU,
vaalea harmaa RAL 9006 / RR40 hopea

7. LASI, KIRKAS
8. METALLIOVI, punamullan värinen
9. METALLIOVI, RAL 9006 / RR40 hopea
10. METALLI-IKKUNA vaalea harmaa, RAL 9006 / RR40 hopea
11. BITUMIHUOPAKATTO, musta
12. VIHHERKATTO (piharakennus)
13. KATTOVARUSTEET: pulverimaalattu tumman harmaa ja sinkitty teräs
14. PELLITYS, punamullan värinen
15. SINKITTY TERÄS
16. AITA: KOLMILANKA-AITA, SINKITTY TERÄS
17. JULKISIVURIMOITUS ja TAUSTALEVY vaalea, esim.
NCS 0806-Y25R, esim. tekno T7057, peittomaalattu
18. RÄYSTÄÄN ALUSLAUTA: vaalea

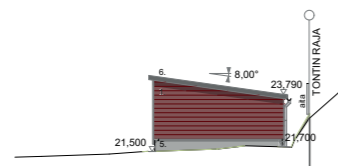
PIHARAKENNUS



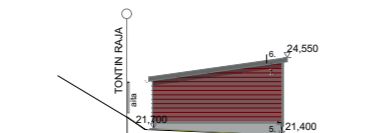
julkisivu kaakkoon



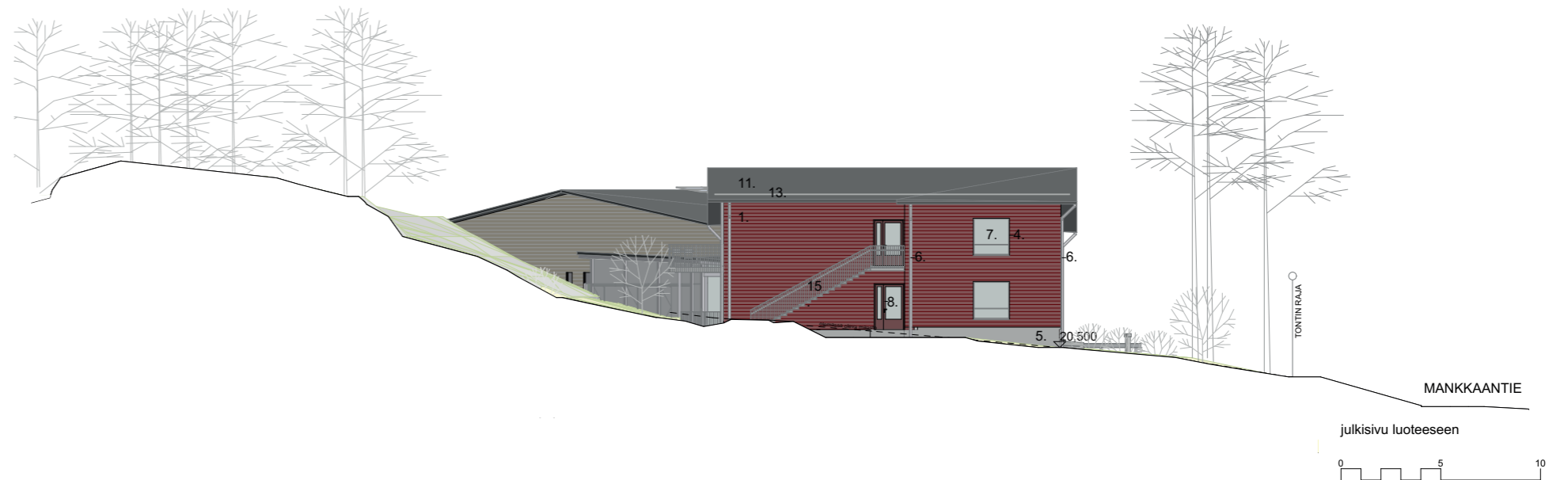
julkisivu luoteeseen



julkisivu koilliseen



julkisivu lounaaseen



julkisivu luoteeseen



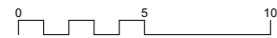
VÄRITETYT JULKISIVUT
1:300

JULKISIVUMATERIAALIT

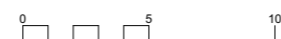
- | | | | |
|----|--|-----|---|
| 1. | JULKISIVULAUDOITUS punamulta
UYW 195x28, peittomaalattu | 7. | LASI, KIRKAS |
| 2. | JULKISIVULAUDOITUS beige
UTS 195x28, peittomaalattu | 8. | METALLIOIVI, punamullan värinen |
| 3. | VÄRILLINEN RAKENNUSLEVY (esim. kuitusementilevy),
vaalea harmaa, RAL 9006 | 9. | METALLIOVI, RAL 9006 / RR40 hopea |
| 4. | PUUALUMIINI IKKUNA vaalea harmaa, RAL 9006 | 10. | METALLI-IKKUNA vaalea harmaa, RAL 9006 / RR40 hopea |
| 5. | BETONI, HARMAA tai MAALATTU BETONI, vaalean harmaa | 11. | BITUMIHUOPAKATTO, musta |
| 6. | METALLIPINTA, PULVERIMAALATTU,
vaalea harmaa RAL 9006 / RR40 hopea | 12. | VIHERKATTO (piharakennus) |
| | | 13. | KATTOVARUSTEET: pulverimaalattu tumman harmaa ja sinkitty teräs |
| | | 14. | PELLITYS, punamullan värinen |
| | | 15. | SINKITYY TERÄS |
| | | 16. | AITA: KOLMILANKA-AITA, SINKITYY TERÄS |
| | | 17. | JULKISIVURIMOITUS ja TAUSTALEVY vaalea, esim.
NCS 0806-Y25R, esim. tekno T7057, peittomaalattu |
| | | 18. | RÄYSTÄÄN ALUSLAUTA: vaalea |



julkisivu lounaaseen / Mankkaantien puoli



julkisivu etelään / Mankkaanmalmin puoli



KERROSALALASKELMA

Yhtenäiset käytännöt

Tunniste

Asuinkerrostalon pinta-alataulukko 115 08

RAK 1

Hankkeen osoite ja rakennus: Mankkaan palvelutalo / Kiinteistö Oy Espoon Sunville, Mankkaanmalmi 2, 02180 Espoo
Tekijä (rakennussuunnittelija) ja päivämäärä: Tina Ullrich, 28.2.2025

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala (huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä kaavoja*).
Taulukko räätälöidään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanatarkasti asemakaavaa siteeraten.
Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.
Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksineen taulukon värisävyjä käyttäen.

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)			Lisäkerrosala (kem2)								Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.		
	A	B	C	Asemakaavan sallima (E, F, G)			MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)								
				D	E	F	G	H	I	J	K			L	M
	Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 porrash.	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Rakennus- oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala Yhteistilat, työtilat, viherhuoneet	Lisäkerrosala Teknisten ja varastotilojen jätahuollon	Lisäkerrosala IV-KH	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (esim. kellarit, ullakko) m2	Kokonaisala yhteensä m2
1. kerros	100	99		199	33,5	47		29				109,5	308,5	150,5	459
2. kerros	1176,5	292		1468,5	135,5	40,5		40		6,5		222,5	1691		1691
3. kerros	428,5	99,5		528	49,5		63,5	23,5		4		140,5	668,5		668,5
				0								0	0		0
				0								0	0		0
YHTEENSÄ	1705	490,5	0	2195,5	218,5	87,5	63,5	92,5	0	10,5	0	472,5	2668	150,5	2818,5
Asemakaavan sallima rakennusoikeus				2800											
Erotus				604,5											

Yhtenäiset käytännöt

Tunniste

Asuinkerrostalon pinta-alataulukko 115 08

RAK 2

Hankkeen osoite ja rakennus: Mankkaan palvelutalo / Kiinteistö Oy Espoon Sunville, Mankkaanmalmi 2, 02180 Espoo
Tekijä (rakennussuunnittelija) ja päivämäärä: Tina Ullrich, 28.2.2025

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala (huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä kaavoja*).
Taulukko räätälöidään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanatarkasti asemakaavaa siteeraten.
Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.
Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksineen taulukon värisävyjä käyttäen.

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)			Lisäkerrosala (kem2)								Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.		
	A	B	C	Asemakaavan sallima (E, F, G)			MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)								
				D	E	F	G	H	I	J	K			L	M
	Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 porrash.	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Rakennus- oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala Yhteistilat, viherhuoneet	Lisäkerrosala Teknisten ja varastotilojen jätahuollon	Lisäkerrosala IV-KH	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (esim. kellarit, ullakko) m2	Kokonaisala yhteensä m2
1. kerros				0								0	0		0
2. kerros				0		37						37	37		37
3. kerros				0								0	0		0
ullakko				0								0	0		0
				0								0	0		0
YHTEENSÄ	0	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	37	37	0	37
Asemakaavan sallima rakennusoikeus				2800											
Erotus				2800											

Selitteet
A: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
B: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala