

## Espoo

## Nygrannas

Asemakaava ja asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa Kortteli 26190-26195, osa korttella 26007, 26011 ja 26161, katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Alueno 240600 Hyväksytty 21.08.1987
Alueno 240900 Hyväksytty 20.03.1998
Alueno 241200 Hyväksytty 12.02.1997
Alueno 241500 Hyväksytty 18.12.2006
Alueno 330400 Hyväksytty 11.09.2006



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAÄRÄYKSIÄ:

**AK** Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-9 §)

**AP** Asuinpientalojen korttelialue. Asuinkerrostusten kerrosluku tulee olla vähintään kaksi. (1, 3-8 §)

**AO** Erillispientalojen korttelialue. (1, 6 ja 10 §)

**AO/s** Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. (1 ja 6 §)

**AH** Asumista palveleva yhteiskäyttöinen kortteli-alue, jonka ilmeen tulee olla vihreä. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Alueelle saa sijoittaa AP- korttelin 26194 leikki-, oleskelu- ja muita yhteiskäyttöalueita. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja. Alueella tulee sallia yleinen jalankulku. (7 §)

**P** Palvelu- ja liikerakennusten korttelialue. (1, 3 ja 4 §)

**YL** Julkisten lähipalvelurakennusten kortteli-alue. (1, 3 ja 4 §)

**VL-1/s** Lähivirkistysalue, jonka luonne tulee säilyttää. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoito- toimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnon- olot eivät olennaisesti muutu. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata.

**VL-2/s** Lähivirkistysalue, jolle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnonolot eivät oleellisesti muutu. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata.

**LT** Maantien alue.

**LP** Yleinen pysäköintialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kahden korttelin välinen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

# 26

# MAN

26190 Korttelin numero.

NYGRANN Kadun, tien, katuaukon, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

III(1/2) Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaa luottavaksi tilaksi.

e=0,20 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

6250 IV Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

**al/ma** Maanalainen tila, jonne saa sijoittaa pysäköintilaitoksen sekä teknisiä-, huolto- ja porrashuoneita. Roomalainen luku ilmoittaa sallittujen maanalaisen kerrosten lukumäärän.

**ma-ajo** Sijainnitaan ohjeellinen ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Istutettava alueen osa.

Alueen osa, jonka metsäinen/luonnonmaltainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.

Istutettava puuriivi.

Sijainnitaan ohjeellinen vesiuomalle varattu alueen osa.

Sijainnitaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan tai kosteikon.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Sijainnitaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Sijainnitaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Sijainnitaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Sijainnitaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Sijainnitaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Pysäköimispaikka, jolle saa rakentaa auton-säilytystiloja ja muita talousrakennuksia.

Eritasoristeys.

Liikennealueen ylittävä katualue.

Liikennealueen ylittävä jalankulku- ja pyöräily-silta, joka toimii myös ekologisena yhteytenä. Silta on rakennettava vähintään 25-35 metriä leveänä viherisiltana ja siltalle tulee varata riittävästi kasvualueita puiden istuttamista varten.

Sijainnitaan ohjeellinen näkemäalue. Alueelle tulee jättää riittävät näkemät, jotta jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys (pp/t) on turvallinen.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.

Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteys-tarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnon-suojelutalain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Alue-tta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Suojeltava rakennus tai rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Suojelu kohdistuu rakennuksen julkisivuun, mukaan lukien sen katto, ikkunaukottus, hahmo, materiaalit ja väritys. Korjauksissa on käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä. Palauttavia korjauksia saa tehdä. Toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Suojeltava rakennus tai rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Suojelu kohdistuu rakennuksen julkisivuun, mukaan lukien sen katto, ikkunaukottus, hahmo, materiaalit ja väritys. Korjauksissa on käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä. Palauttavia korjauksia saa tehdä. Toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Suojeltava rakennus tai rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Suojelu kohdistuu rakennuksen julkisivuun, mukaan lukien sen katto, ikkunaukottus, hahmo, materiaalit ja väritys. Korjauksissa on käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä. Palauttavia korjauksia saa tehdä. Toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue-tta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Suojeltava kiviäiltä, jota ei saa purkaa. Toimen- piteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

**PYSÄKÖINTI**
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunot AK ja AP kortteleissa 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- 2 ap / erillispientaloasuntoa kohti
- liikeilat 1 ap / 60 k-m²
- toimitost 1 ap / 50 k-m²
- julkiset lähipalvelut 1 ap / 200 k-m².

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa
- liikeilat 1 pp / 50 k-m²
- toimitost 1 pp / 80 k-m², joista puolet ollava katetussa tilassa
- julkiset lähipalvelut 1 pp / 80 k-m².

AK-korttelialueilla autopaikat tulee sijoittaa a-tai p-merkinnällä osoitetuille alueille. Liikunta-esteisten autopaikkoja saa sijoittaa myös piha-alueelle.

Maan pinnalle rakennettavat autopaikat on jäsennettävä istutuksiin.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

**LISÄRAKENNUSOIKEUS**

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuulut
- väestönsuojatilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- palveluteiset.

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyörä-paikkoja.

**RAKENTAMSTAPA**

Julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan korkealaatuisia ja viimeistelyjä. Teknisten tilojen ja pysäköintitilojen julkisivujen tulee olla samaa laatutasoa kuin muut julkisivun osat ja rakennukset.

Julkisivut, piha- ja kansirakenteet tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisinä. Tontin ja yleisen alueen rajapinta tulee toteuttaa luontevasti ja laadukkaasti.

Rakennusten kerrosten lukumäärät tulee olla vaihtelevia ja massoitelun tulee olla monimuotoista. Rakennusten värien tulee vaihdella. Kortteleissa 26194 ja 26195 rakennusten tulee olla julkisivultaan pääosin puuta.

Asuinkerrostalojen kortteleihin on järjestettävä palveluteiset.

Alueelle tulee varata riittävät tilat alueelliselle kierrätyshuoneelle.

Porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan pihalle ja myös kadulle, jos rakennus sijaitsee kadun varrella.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten välttään leikkauksia ja pengerryksiä mahdollisimman paljon luontoa säästään.

**HULEVEDET**

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytys-painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mloitus- tilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaisia 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täytymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Likennödyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäise-mättömän pinnan viivytystarpeesta.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä.

**KANSIPIHA JA MUUT PIHA-ALUEET**

Kansipihan ja pihan ilmeen tulee olla vihreä. Pihalla kasvavaa kookasta puustoa ja avokallio-alueita tulee vaalia. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualueen pakkaus ja paino, sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee inte-groida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Pihalaue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tontista riip-pyvän ilman suuria lassoeroja ympäröiville jalanku-lun ja pyöräilyn reiteille. Tukkimurien materiaa-leinen tulee olla samaa laatutasoa rakennus-ten kanssa. Kortteli- ja katualueiden pintamate-riaalit tulee sovittaa yhteen korkojen, värien ja materiaalien osalta. Kansipihan kulkuaalueiden tulee olla pääosin kivettyjä tai kiviuhkapintaisia. Alueella tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita.

Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Istu-tusalueet tulee toteuttaa ensisijaisesti vihreinä, kumparemaisina ja yhtenäisinä kokonaisuuksi-na.

Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet tulee si-joittaa mikroilmastoltaan mahdollisimman suo-luisaan paikkaan. Kansipihan ja pihan tulee liit-tyä ilman suuria lassoeroja ympäröiville jalanku-lun ja pyöräilyn reiteille. Tukkimurien materiaa-leinen tulee olla samaa laatutasoa rakennus-ten kanssa. Kortteli- ja katualueiden pintamate-riaalit tulee sovittaa yhteen korkojen, värien ja materiaalien osalta. Kansipihan kulkuaalueiden tulee olla pääosin kivettyjä tai kiviuhkapintaisia. Alueella tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita.

**MELUN JA ILMANLAADUN HUOMIOIMINEN**
Parvekkeet on tarvittaessa lasistettava niin, että niillä alitetaan valtioneuvoston ohjeavot.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa raken-nusten ja rakenteiden muodostamaan melukat-veeseen siten, että asuinalueille asetetut ulko-alueiden melun ohjeavot eivät ylity.

Rakennusten, joiden julkisivulla ylittyy 65 dB melutaso, asuntojen on avauduttava myös hil-jaisen julkisivun suuntaan.

Kehä I:n läheisyydessä sijaitsevien rakennus-ten tuloilma tulee ottaa ulkankantasolta ja sisä-pihan puolelta. Tuloilma on suodatettava käyt-täen parasta mahdollista tekniikkaa.

**KORTTELISUUNNITELMA**

7 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

**YHTEISJÄRJESTELYT**

Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

**TÄRINÄ**

9 § Kortteleissa 26191 ja 26192 liikenteen maape-rään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huo-mioida rakennusten suunnittelussa ja perusta-mistavoissa.

**AO-KORTTELIALUE**

10 § Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden asun-onn kutakin aikavaa tontin pinta-alaan 600 m² kohti. Tontin kerrosalan lisäksi tontille saa raken-taa erillisiä varastotiloja enintään 15 m² / asunto.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava enillinen tonttijako. Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgräas separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

*Torsti Hokkanen*
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava enillinen tonttijako. Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgräas separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

*Torsti Hokkanen*
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava enillinen tonttijako. Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgräas separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

*Torsti Hokkanen*
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava enillinen tonttijako. Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgräas separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

*Torsti Hokkanen*
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava enillinen tonttijako. Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgräas separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

*Torsti Hokkanen*
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava enillinen tonttijako. Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgräas separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

*Torsti Hokkanen*
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava enillinen tonttijako. Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgräas separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

*Torsti Hokkanen*
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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