

Asianumero 4596/10.02.03/2017
Aluenumero 512100

Kyytimäki

Asemakaava
44. kaupunginosa, Kauklahti
Korttelit 44158–44163 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostus, joka koskee **1. päivänä huhtikuuta 2020 päivättyä ja 29. päivänä huhtikuuta 2020 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7291.



Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kauklahten asemalta koilliseen Hansatien (Ison maantien) pohjoispuolisella metsäalueella Mikkelän ja Kauklahten välissä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttaphojalla esitettynä:



Vireilletulo

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2016.

Laatija

Espoon kaupunki
 Kaupunkisuunnittelukeskus
 Asemakaavayksikkö
 Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs. puh. 043 824 6863
 Postiosoite: Faksi 09-816 24016
 PL 43
 02070 ESPOON KAUPUNKI
 Miika Ruokonen etunimi.sukunimi@espoo.fi
 Marie Nyman (maisemasuunnittelu)
 Kaisa Lahti (liikennesuunnittelu)

SISÄLLYSLUETTELO	Sivu
1 TIIVISTELMÄ.....	5
1.1 Alueen nykytila.....	5
1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3 Suunnittelun vaiheet	6
2 LÄHTÖKOHDAT	7
2.1 Suunnittelutilanne	7
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
2.1.2 Maakuntakaava.....	7
2.1.3 Yleiskaava.....	9
2.1.4 Asemakaava	11
2.1.5 Rakennusjärjestys	11
2.1.6 Tonttijako	11
2.1.7 Rakennuskiellot.....	11
2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset.....	11
2.1.9 Pohjakartta.....	11
2.2 Selvitys alueesta	11
2.2.1 Alueen yleiskuvaus	11
2.2.2 Maanomistus.....	12
2.2.3 Rakennettu ympäristö.....	12
2.2.4 Luonnonolosuhteet	14
2.2.5 Suojelukohteet	18
2.2.6 Ympäristön häiriötekijät	19
3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	19
3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet	19
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus.....	20
4.2 Mitoitus.....	20
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	20
4.3.1 Maankäyttö	20
4.3.2 Liikenne.....	22
4.4 Palvelut	24
4.5 Yhdyskuntatekninen huolto.....	24
4.6 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	25
4.7 Kaavan mukainen luonnonympäristö	25
4.8 Kaavan mukaiset suojelukohteet	25
4.9 Ympäristön häiriötekijät	25
4.10 Nimistö	27
5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	27
5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	27
5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	28
5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	28
5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	31
5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	31
5.6 Muut merkittävät vaikutukset	32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1 Rakentamisaikataulu	32
6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	32
7 SUUNNITTELUN VAIHEET.....	32
7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset	32
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	32
7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	32
7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	33

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake, lisätään hyväksymiskäsittelyssä
Liite 2	Havainnekuva
Liite 3	Katukartta
Liite 4	Vesihuollon perusratkaisut

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaava (kartta) ja selostus liitteineen. Lisäksi suunnittelun aikana on laadittu seuraavia selvityksiä:

- Kyytimäki, kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Finnmap infra. 2020.
- Kyytimäki, liikennemeluserveys. Akukon. 2019.
- Kyytimäki, runkomelu- ja värinäselvitys. Akukon. 2019.
- Kyytimäki, asemakaava-alueen arkeologinen inventointi. Museovirasto. 2018.
- Kyytimäki, luontoselvityksen täydennys. Keiron. 2018.
- Näkinmetsän ekologisten yhteyksien selvitys. Keiron. 2017.
- Espoon historialliset tied. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus. 2017.
- Kyytimäki, luontoselvitys. Keiron. 2016.
- Ekologiset yhteydet ja viherverkosto Espoossa. Espoon kaupunki. 2014.
- Ekologisten yhteyksien ja virkistyskäytön selvitys Blominmäen osayleiskaavaa varten. A-insinöörit. 2011.
- Espoonjokilaakson esiselvitys. Näkymä. 2009.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kauklauden asemalta koilliseen Hansatien ja Näkinmetsän laajan metsäalueen välisellä alueella. Alueen eteläpuolella kulkevan Hansatien (kaavassa Iso maantie) varressa on vanhaa pientaloasutusta. Alue on rakentunut poikkeusluvilla, eikä siellä ole voimassaolevaa asemakaavaa. Kaava-alueen eteläreunalla kulkeva Hansatie–Iso maantie eli vanha Kuninkaantie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja suora yhteys Kauklauden keskustan ja Espoon keskuksen välillä. Hansatien–Ison maantien eteläpuolella kulkee Helsingin ja Turun välinen junayhteys, Rantarata. Suunnittelualueen eteläpuolelle avautuva Espoonjokilaakso on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22,3 hehtaaria. Kaava-alue on pääosin metsäaluetta muutamia Hansatien (Ison maantien) varressa sijaitsevia omakotitalontontteja lukuun ottamatta. Suunnittelualue on rakennettavilta osiltaan Espoonjoen maisemaan avautuva etelärinne. Alueella on muutamia arvokkaita, säilyttämisen arvoisia kulttuuri- ja luontokohteita. Alueella sijaitsee mm. kiinteä muinaisjäännösalue, kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie, sekä liito-oravien ydinalueita. Suunnittelualue rajautuu merkittävilta osiltaan Palolammen ulkoilu- ja virkistysalueisiin sekä etelä-pohjoissuuntaiseen merkittävään ekologiseen yhteyteen, joka sijoittuu suunnittelualueen itäpuolelle.

Suunnittelualueen maasto vaihtelee metsäisestä rinnealueesta avokallioisiin lakialueisiin. Korkeuseroa Hansatien (Iso maantie) ja alueen korkeimpien kohtien välillä on noin 25 metriä.

Suunnittelualue liittyy katuverkkoon Hansatien (Ison maantie) kautta, joka on tällä hetkellä yleinen tie. Asemakaavan muutoksen yhteydessä suunnittelualueen kohdalla Hansatie (Iso maantie) muutetaan kaduksi koko matkalta. Kaava-alue on jatkettu kadun takia Kauklauden suuntaan niin, että katualue saadaan liitettyä voimassa olevaan asemakaavaan. Idän suunnassa Hansatien–Ison maantien pohjoislaidassa kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn reitti. Pyörätie on tavoiteverkon mukainen pääreitti Espoon keskuksen ja Kauklauden välillä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden pientaloalueen rakentuminen Hansatien (Ison maantien) pohjoispuolelle. Tavoitteena on, että alueelle muodostuu maastonmuotoja mukaileva pientalokokonaisuus, jossa on vaihtelevaa rakennuskantaa. Asemakaavalla muutetaan myös nykyinen valtion omistuksessa oleva Hansatie kaupungin katualueeksi, jolloin se liittyy kaupungin kunnostuksen ja ylläpidon piiriin. Katualueen muutoksen johdosta kaava-alue ylettyy lännestä voimassa olevaan asemakaavan asti.

Asemakaavassa alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) korttelialueita ja erillispientalojen korttelialueita (AO). Kortteleiden tehokkuusluvut vaihtelevat $e=0,25$ ja $0,40$ välillä. Lähemmäs Kauklahtea on mahdollistettu tehokkaampia rinteiden mukaisia kytettyjä terassitaloja tehokkuudella $e=0,40$. Kauempana asemaa sijaitsee omakotirakentamiseen luovutettavia erillispientalojen tontteja ja yhtiömuotoisena toteutuvia pientalokortteleita. Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on $e=0,34$.

Rakennusten kerrosluku on määritelty alueella maastonmuotojen mukaisesti. Tämän avulla ohjataan rakennusten toteutumista maastonmuotoja kunnioittaen. Korttelialueiden kerrosluvut vaihtelevat II ja III kerroksen välillä. Selvissä rinnekortteleissa kerrosluku on pakotettu toteuttamana rinneratkaisulla $\frac{1}{2}$ r II tai $\frac{1}{2}$ r III, jossa alin rinteiden mukainen kerros tulee toteuttaa puolikkaana kerroksena rinteeseen upotettuna. Rakennukset tulee sovittaa maastoon ja korkeita näkyviä sokkeleita ei sallita.

Asemakaava-alueen pinta ala on 22,3 hehtaaria ja kokonaisrakennusoikeus on 17 738 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

Asuinpientalojen korttelialueet (AP): 15 023 k-m²
Erillispientalojen korttelialueet (AO): 2 715 k-m²

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=0,08$. Alueella ei ole ennestään asemakaavaa, mutta alueella sijaitsee viisi omakotitaloa, joiden kokonaisrakennusoikeus on 712 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaava-alueen suunnittelua on aloitettu ensimmäisen kerran jo 1980-luvun aikana. Alueelle hahmoteltiin vuonna 1984 kaavaluonnosta, jotka ei kuitenkaan koskaan viety päätöksentekoon asti. Asemakaavoitettava alue oli mukana ensimmäisen kerran virallisesti Näkinmetsän kaavaluonnoksessa vuonna 2006. Tämän jälkeen alueen kaavoitus on odottanut Näkinmetsän ekologisen yhteyden ratkaisemista pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa.

Asemakaava tuli vireille uudelleen kaavoituskatsauksessa vuonna 2016. Alueelle laadittiin tämän jälkeen tarpeellisia selvityksiä ennen varsinaisen kaavoitustyön aloittamista (mm. alueen vaikutukset ekologiseen yhteyteen sekä luontoselvitys ja sen täydennys). Kyytimäkeä käsiteltiin myös Blominmäen osayleiskaavan yhteydessä ekologisten yhteysverkostojen osalta.

Varsinaisen asemakaavoituksen aloittamisesta pidettiin aloituskokous alueen maanomistajille 9.5.2017. Aloituskokouksessa tiedusteltiin alueen maanomistajien tarpeita ja halukkuutta alueen kehittämiseksi tulevaisuudessa. Aloituskokous oli tärkeä osa jatkosuunnittelun toteuttamista.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui tammikuussa 2018 ja se oli nähtävillä 19.2.–20.3.2018. Nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus, joka pidettiin Hansakallion koululla 6.3.2018. Asukastilaisuudessa esiteltiin asemakaavan lähtötietoja ja esiteltiin kolme maankäyttöluonnosta pientaloalueen osalta ja kaksi täydennysrakentamisvaihtoehtoa kerrostaloalueen osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden pohjalta lähdettiin suunnittelemaan kaavaehdotusta. Alueen kunnallistekniikan yleissuunnittelu käynnistettiin syksyllä 2018 ja se valmistui maaliskuussa 2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen kaava-alueen rajausta muutettiin niin, että kerrostaloalue rajattiin kaavaehdotuksesta pois. Kerrostaloalueen asemakaavoitusta tutkitaan myöhemmin tarkemmalla tarkastelulla. Asemakaavasunnittelun aikana todettiin, että täydennysrakentamisen ratkaiseminen jyrkkään rinteeseen asettaa merkittäviä haasteita suunnittelulle, toteutettavuudelle, taloudellisen yhtälön löytymiselle sekä olemassa olevien kerrostalojen ja eri asukasnäkökulmien huomioimiselle. Alueen kehittämisen kannalta on tarkoituksenmukaisempaa odottaa, että kaupunkiratahanke etenee, ja että täydennysrakentamisen edistämiseen ja taloudelliseen toteutukseen tulee tarjolle erilaisia malleja ja toteutusvaihtoehtoja. Alueen asemakaavalle ei ole välitöntä tarvetta, vaan alueen reilun vuosikymmenen sisällä umpeutuvia maanvuokrasopimuksia voidaan jatkaa taloyhtiöiden kanssa myös ilman voimassa olevaa asemakaavaa. Lähes kaikki osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapuneet asukasmielipiteet koskivat kerrostaloalueen täydennysrakentamista.

Kaavaehdotus etenei kaupunkisuunnittelulautakuntaan 1.4.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asemakaavan uudelleen valmisteluun siten, että rakennettava alue ei saa ulottua yleiskaavan viheralueille.

Asemakaavaa muutettiin lautakunnan palautuksen jälkeen niin, että kortteileita 44158 ja 44160, sekä Suitsikallion katualuetta pienennettiin yleiskaavan rajojen mukaisesti. Korttelialueiden koko pieneni noin 3 000 m².

Kaupunkisunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville 29.4.2020.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavoituksen lähtökohtina toimivat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Kaavoituksen tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. VATeilla pyritään vastaamaan niihin haasteisiin, joita muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Iso osa valtakunnallisista tavoitteista koskee Kyytimäen suunnittelualuetta. Alue sijoittuu hyvin lähelle Kauklahten rautatieasemaa, josta kulkee junayhteydet Helsingin ja Turun suuntaan. Alue sijoittuu melko hyvin saavutettavalle alueelle ja edistää näin ollen kestävä liikumisen edistymistä. Suunnittelun aikana on laadittu useita selvityksiä koskien alueen elinympäristöä. Suunnittelussa on otettu huomioon alueella vallitsevat luontoarvot, sekä alueen metsäinen ja luonnontilainen luonne. Asemakaavassa on huomioitu myös uusiutuvien energiamuotojen mm. maalämpökaivojen ja aurinkoenergian käyttöä. Etelään päin avautuva rinne tukee voimakkaasti aurinkoenergian hyödyntämiseen ja alueen kallioinen maaperä mahdollistaa maalämpökaivojen tehokkaan sijoittamisen alueelle.

2.1.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat mm. jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonaisuusmaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.

Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamo koskee Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman huhtikuussa 2014.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämislinjat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuuli-voima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee

voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa.

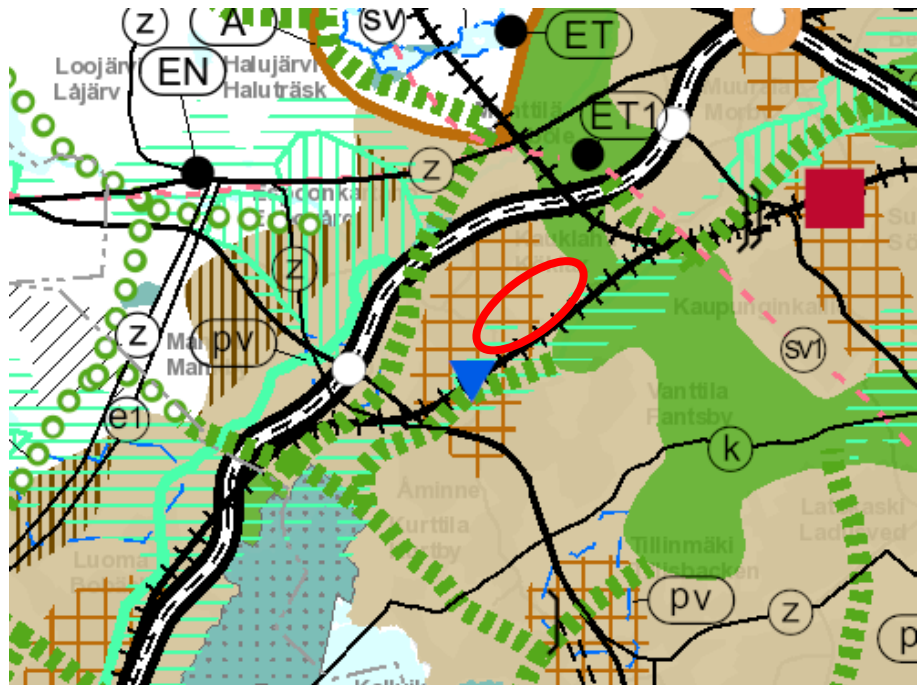
Vireillä oleva:

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntakaavan kaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2019.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa Kyytimäen alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta (kuva 1). Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen

Vanha Kuninkaantie on merkitty kulttuuriympäristöltään arvokkaaksi tiealueeksi. Eteläpuolinen Espoonjokilaakso on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Maakuntakaavaan on merkitty myös Länsiradan Espoo–Lohja–Salo-linjaus suunnittelualueen vieressä.

Vireillä olevassa maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Maakuntakaavaehdotuksessa Espoonjokilaakso on esitetty edelleen maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena ja itäpuolella sijaitseva ekologinen yhteystarve on tuotu kaavassa esiin.



Kuva 1: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä (lähde: Uudenmaanliiton karttapalvelu 4/2020 © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06).

2.1.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava (EEYK)

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

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumisen kehittämiseksi pientalomaista rakentamista varten (EEYK-merkintä A3). Rakentamista ympäröivät alueet on osoitettu virkistysalueiksi. Suunnittelualue rajautuu Hansatien–Ison maantien kokoojakatuun.

Yleiskaavan määräysten mukaan asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen. Alueelle sijoitetaan ensisijaisesti pientaloja ja kytkettyjä pientaloja. Yleiskaavan selostuksessa todetaan A3-asuntoalueiden kaupunkikuvasta seuraavaa: ”Alueelle suositeltava rakentamistapa ovat erilliset ja kytketyt pientalot sekä rivitalot. Kortteli- ja tonttitehokkuudet vaihtelevat $e=0,15-0,4$ välillä.”

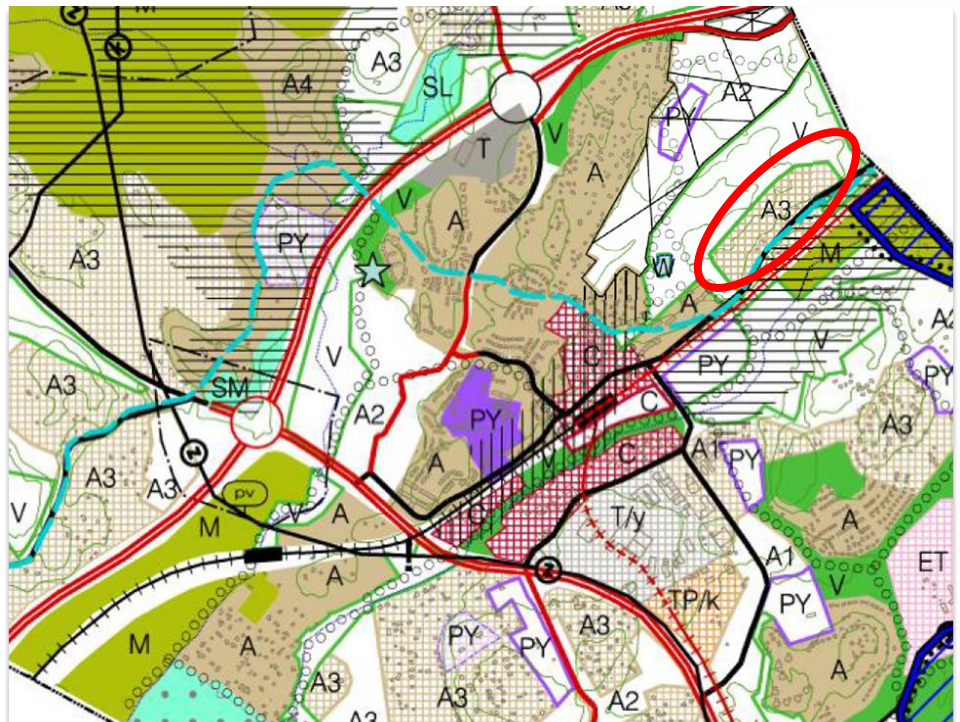
Espoon pohjoisosien yleiskaava (PYK), osa I

Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Pohjois-Espoon yleiskaava, osa I (PYK I) sijoittuu suunnittelualueen itäpuolelle. Voimassa olevassa yleiskaavassa alueen itäpuolelle on sijoitettu asuinpienalojen ja julkisten rakennusten korttelialueita, sekä virkistysaluetta.

Blominmäen osayleiskaava

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva osayleiskaava laadittiin Blominmäen jätevedenpuhdistamon toimintoja varten. Kaava sai lainvoiman vuonna 2015. Yleiskaava jatkaa osaltaan Näkinmäen ekologin yhteyden huomioimista Kehä III:n kohdalla. Alueelle on esitetty myös Espoon–Lohjan–Salon ratalinjaus, joka kulkee suunnittelualueen itäpuolella.

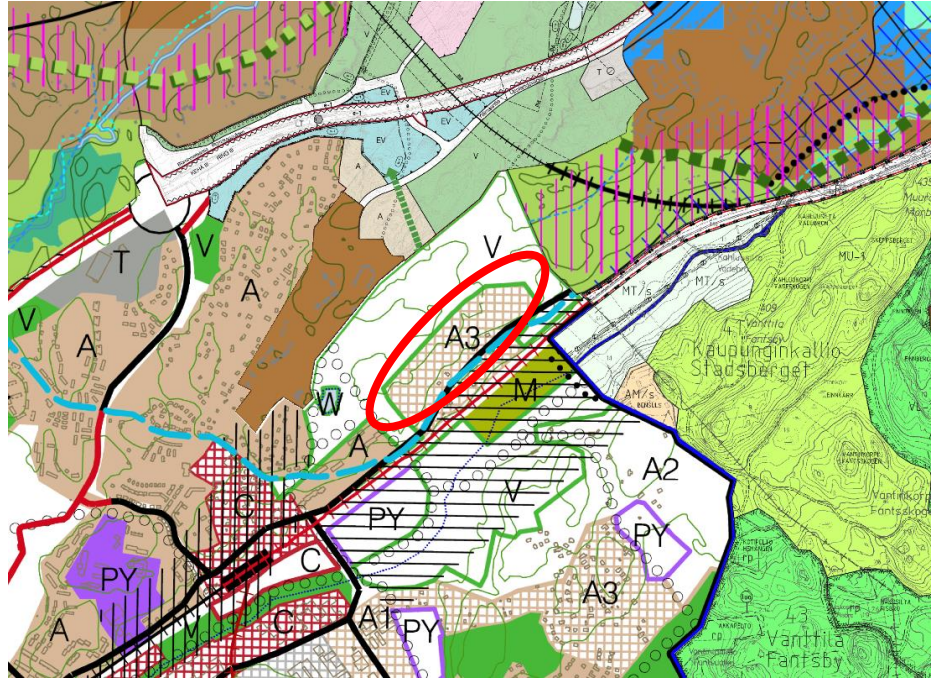


Kuva 2: Voimassa oleva Espoon eteläosien yleiskaava. 4/2020 © Espoon kaupunki.

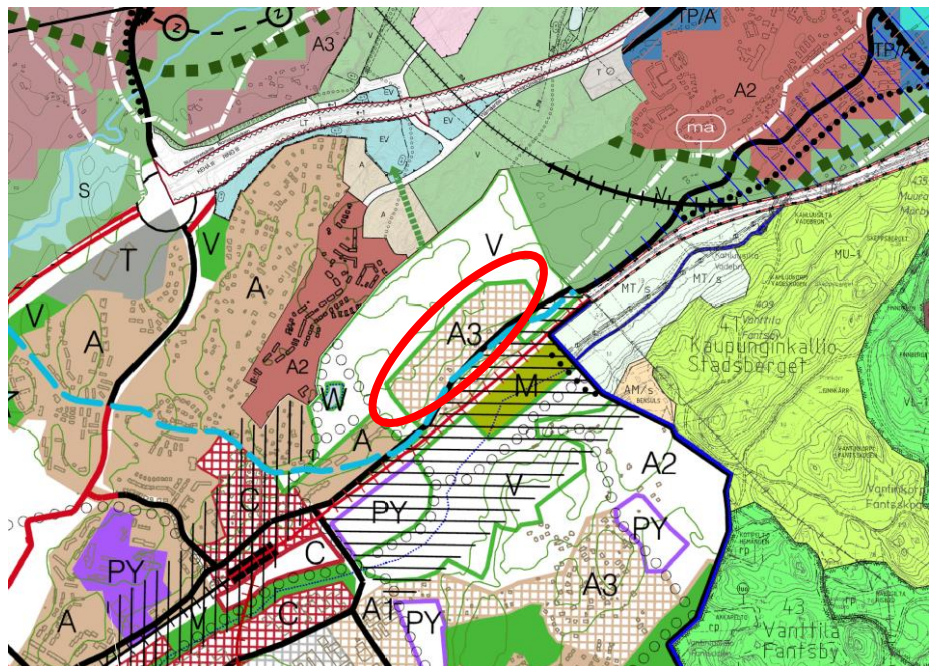
Vireillä olevat:

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueen itäpuolella on vireillä uusi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaavaaluonnos oli nähtävillä 3.4.–3.5.2018. Yleiskaavaehdotus eteni kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn marraskuussa 2019. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 15.4.2020 yleiskaavaehdotuksen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Sekä nähtävillä olleessa yleiskaavaaluonnoksessa, että kaupunginhallitukselle hyväksytyssä yleiskaavaehdotuksessa Mikkelin länsipuolelle on osoitettu laajasti viheraluetta. Viereisten yleiskaavojen viheralueet muodostavat Kyytimäen kaava-alueen itäpuolelle 600 metriä leveän yhtenäisen viheralueen, joka turvaa ekologisen yhteyden säilymisen kaava-alueen itäpuolella. Maakunnallinen ekologinen yhteys on ratkaistu useassa yleiskaavassa, joista merkittävimmissä roolissa on vireillä oleva pohjois- ja keskiosien yleiskaava.



Kuva 3: Yleiskaavayhdistelmä, jossa on esitetty alueella voimassa olevat yleiskaavat: Espoon eteläosien yleiskaava, Blominmäen osayleiskaava, Espoon keskuspuiston osayleiskaava sekä nähtävillä ollut Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaaluonnos.



Kuva 4: Yleiskaavayhdistelmä, jossa on esitetty alueella voimassa olevat yleiskaavat: Espoon eteläosien yleiskaava, Blominmäen osayleiskaava, Espoon keskuspuiston osayleiskaava sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.4.2020 kaupunginhallitukselle hyväksymä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotus.

2.1.4 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen rakentaminen on tapahtunut poikkeusluvilla. Kyytimäen aluetta lähinnä oleva valmis asemakaava on Bassenmäen asemakaava alueen pohjoispuolella. Alueen länsipuolella on voimassa Vanttila I:n ja Suolatori I:n asemakaavat. Hansatien (Ison maantien) katualuetta jatketaan voimassa olevien asemakaavojen rajalta koko kaava-alueen läpi, jolloin alue saadaan kaupungin hoidon ja ylläpidon piiriin.

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa. Tonttijako laaditaan alueelle asemakaavan tultua voimaan.

2.1.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskielloja.

2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset**Kaupunkirata**

Alueen linjastosuunnittelun tavoitteena on ollut, että kaupunkirataa jatketaan Kauklahteen asti. Tässä tapauksessa Kauklahten alueen linjasto muodostuu ensisijaisesti Kauklahten asemalle päätyvistä tai aseman kautta ajavista linjoista. Kauklahti on alueensa paikalliskeskus. Joukkoliikenteen suunnitteluohjeen mukaan Kauklahtesta on oltava vaihdoton yhteys omaan aluekeskukseen (Espoon keskus) ja Helsingin keskustaan. Yhteydet muualle voivat olla vaihdollisia. Suunnitteluohjeessa terminaalissa tapahtuva järjestetty vaihto rinnastetaan vaihdottomaan yhteyteen.

2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1 000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

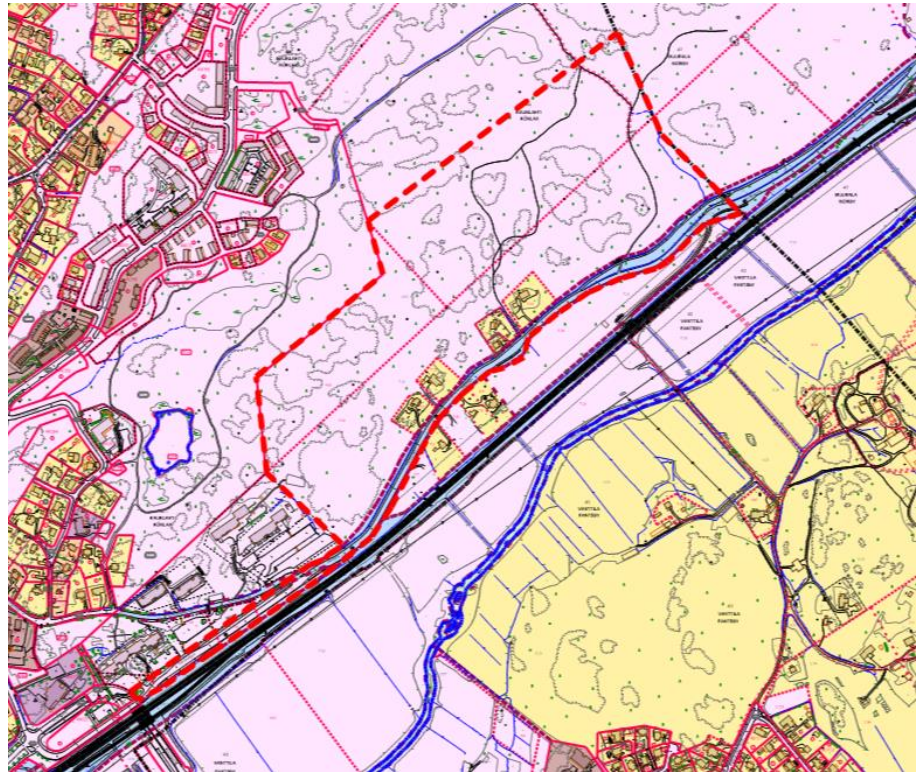
2.2 Selvitys alueesta**2.2.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijoittuu eteläsuuntaiseen suhteellisen jyrkkään metsäiseen rinnemaastoon Hansatien pohjoispuolelle. Rinne avautuu Espoonjokilaakson maisematilan suuntaan. Suunnittelualueen maasto vaihtelee metsäisestä rinnealueesta avokallioisiin lakialueisiin. Korkeuseroa Hansatien–Ison maantien ja alueen korkeimpien kohtien välillä on noin 25 metriä. Alue on ympäristöltään luonnontilaisena säilynyt alue, joka on enimmäkseen tuoretta kangasmetsää, jossa on paljaita kallion lakialueita. Alue on osa Näkinmetsän laajempaa metsäkokonaisuutta. Alueen itäpuolella säilyvä luonnontilainen alue toimii myös merkittävänä etelä-pohjoissuuntaisena ekologisena yhteytenä.

Suunnittelualueen eteläreunassa kulkeva Hansatie (Iso maantie) on suora yhteys Kauklahten aseman Espoon keskuksen välillä. Hansatie (Iso maantie) on osa historiallista Suurta Rantatietä, jonka tielinjaus on vakiintunut jo 1300-luvulla. Suunnittelualueen kohdalla tielinjaus muodostaa luonnontilaisena säilytettävän alueen, jota rikkoo ainoastaan tien molemmilla puolilla sijaitsevat omakotitalot. Suunnittelualueella sijaitsee yhteensä viisi omakotitaloa, jotka on rakennettu vuosina 1950–1985.

2.2.2 Maanomistus

Espoon kaupunki omistaa suurimman osan kaava-alueesta. Alueella sijaitsee viisi yksityisessä omistuksessa olevaa pientalokiinteistöä, ja valtio omistaa alueen eteläosassa kulkevan Hansatien. Kaupungin maanomistusprosentti on 90 %.



Kuva 5: Maanomistukartta. Vaaleanpunaiset alueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. 3/2020 © Espoon kaupunki.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alueella sijaitsee viisi yksityisessä omistuksessa olevaa omakotitaloa, jotka on rakennettu vuosina 1950–1985. Muilta osin kaava-alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alue rajautuu eteläosaltaan Hansatien (Ison maantien) tiealueeseen, joka muuttuu asemakaavan tulon myötä katualueeksi. Sen eteläpuolella sijaitsee saman aikakauden omakotitaloja. Suunnittelualan itäpuolella sijaitsee 1960- ja 70-luvulla rakennettuja kerrostaloja. Alueen itäpuoli on luonnontilaisena säilynyttä aluetta ja se toimii merkittävänä ekologisena yhteytenä.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella asuu tällä hetkellä 10 asukasta. Lähimmät työpaikka-alueet sijaitsevat Kauklahdessa junaradan eteläpuolella, sekä Muuralan ympäristössä, jonne suunnittelualueelta on matkaa noin kaksi kilometriä. Kauklahden alueella on tällä hetkellä yhteensä n. 1 700 työpaikkaa, joista suurin osa on painottunut teollisuustoimintaan. Kauklahden vanhan keskustan ympäristössä sijaitsee kaupallisia palveluita sekä opetustoimintaa ja vanhusten palveluasuntoja.

Yhdyskuntarakenne

Lähin aluekeskus on Kauklahti, jonne suunnitellaan aseman seutujen tapaan tiivistävää rakentamista ja palveluita. Etäisyys Kauklahden asemalle on noin 1,5 km. Espoon keskus sijaitsee noin 3 km päässä suunnittelualueelta. Kauklahden asukasluku lisääntyy tulevina vuosina pääkaupunkiseudun asemakusten tapaan. Junaliikenne tihentyy Kyytimäen kohdalla vastaavasti. Liityntäliikenteen terminaali tulee aikanaan Kauklahteen. Alueella on tällä hetkellä viireillä Lasihtin asemakaava, jossa suunnitellaan tiivistä kaupunkimaista rakentamista aseman eteläpuolelle. Suunnittelualan lähiympäristö tulee säilymään

tulevaisuudessa luonnontilaisena, johtuen Näkinmetsän virkistystarpeista ja ekologisesta yhteydestä.

Kaupunki-/taajamakuva

Kaukalahden alue on lähtökohdiltaan hyvin pienipiirteistä ja vehreää pientalo ja pienkerrostaloaluetta. Vuoden 2005 asuntomessualue on luonut keskustan läheisyyteen tiivitä katutiloja kunnioittaen kuitenkin vanhan Kaukalahden ilmettä. Kaukalahden keskusta-alueella sijaitsee paljon historillisia rakennuksia ja alueen läpi kulkeva Kuninkaantie luo alueelle omaleimaisen tunnelman. Kaukalahden alueen suunnittelussa teemana on ollut vehreä pikkukaupunki.

Suunnittelualue on tällä hetkellä maisemaltaan melko luonnontilainen ja osa historiallisen Suuren rantatien reunavyöhykettä. Alueen luonnontilaisuutta rikkoo ainoastaan viisi alueella sijaitsee pientaloa pihapiireineen. Suunnittelualueen ja Espoonjokilaakson välissä sijaitsee runsaasti puustoa.

Ajoneuvoliikenne

Alue liittyy katuverkkoon uuden Kyytimäki -kadun kautta Hansatielle (Iso maantie). Suunnittelualueen kohdalla Hansatie on yleinen tie ja ajoneuvoliikenteen tavoiteverkon mukainen pääkatu, joka yhdistää Espoon keskuksen ja Kaukalahden. Hansatie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä museotie.

Hansatien liikennemäärät ovat maltilliset, suunnittelualueen kohdalla noin 4 000 ajoneuvoa arkivuorokautena vuonna 2018. Liikenne-ennusteen mukaan Hansatien–Ison maantien liikenne kasvaa ja vuonna 2040 kadulla on liikennettä 6 000 ajoneuvoa arkivuorokautena.

Jalankulku ja pyöräily

Hansatien–Ison maantien pohjoispuolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka palvelee liikkumista Kaukalahden ja Espoon keskuksen välillä.

Alueen sisäinen liikenne ja paikoitus

Alueella ei ole katuja. Hansatien varrella olevien erillispientalojen pysäköinti on toteutettu omille tonteille.

Julkinen liikenne

Hansatiellä–Isolla maantiellä kulkee kolme bussilinjaa: 118 (Kauklahti - Tapiola), 213 (Kauklahti – Kamppi) sekä 168 (Kauklahti - Espoon keskus). Suunnittelualueen kohdalla Hansatiellä on bussipysäkit. Kaukalahdesta lähtee junia sekä Helsingin että Kirkkonummen suuntaan 4-5 kertaa tunnissa. Suunnitteilla olevan Kauklahteen ulottuvan kaupunkiradan rakentaminen mahdollistaa junavuorojen tihentämisen. Kaukalahden asemalle on suunnittelualueelta matkaa noin 1,5 kilometriä.

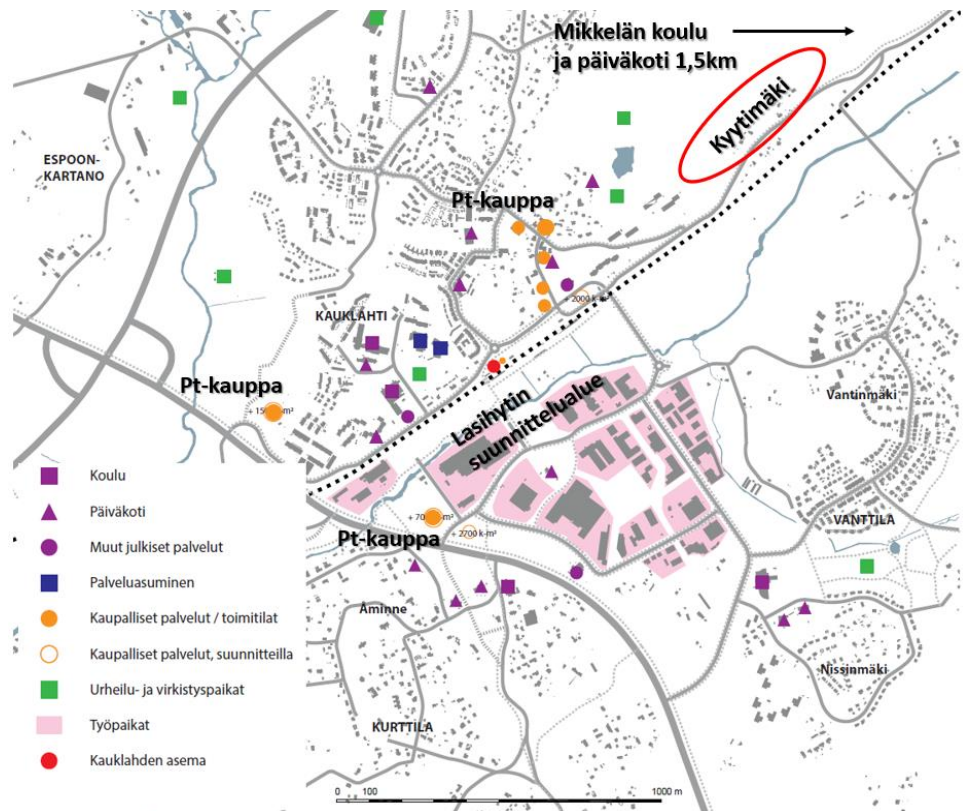
Palvelut

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä palveluita. Alueen lähimmät palvelut sijaitsevat Kaukalahden keskustan läheisyydessä, junaradan pohjoispuolella, jonne suunnittelualueelta on matkaa n. 800 m. Kaukalahden keskustan alueella sijaitsee tällä hetkellä yksi päivittäistavarakauppa. Kaukalahden alueen kaksi muuta päivittäistavarakauppaa sijaitsevat Hansavalkaman ja Lasihytin alueella, jonne matkaa on n. 1,6 km. Päivittäistavarakaupan lisäksi Kaukalahden vanhan keskustan ympäristössä sijaitsee myös muita kaupallisia palveluita mm. leipomo, kalakauppa, kampaamo ja ravintola.

Kaukalahden koulut ja päiväkodit sijaitsevat Hansakallion alueella n. 1,5 km päässä suunnittelualueesta. Hansakallion alueella sijaitsee tällä hetkellä alakoulu, yläkoulu ja lukio. Lukion yhteydessä toimii myös Kaukalahden kirjasto. Hansakallion lisäksi Kaukalahden vanhan keskustan ympäristössä toimii neljä eri päiväkotia; Liikuntapäiväkoti Touhula, Hansatien päiväkotit, Kylätalo Palttinan päiväkotit ja ryhmäperhepäiväkoti Klippinki.

Hansakallion alueella sijaitsee myös vanhuksille tarkoitettu Kauklahten Elä ja asu -keskus. Palvelutalon vieressä sijaitsee vanhuksille suunnattuja asuntoja.

Espoon keskuksen suunnassa sijaitsee suunnittelualuetta tukevia palveluita. Muuralan alueella sijaitsee tällä hetkellä päivittäistavarakauppa ja alueelle on suunniteltu myös uutta suurempaa liikekeskusta. Julkisten palveluiden osalta alueella sijaitsee Mikkilän koulu ja päiväkoti. Suunnittelualueelta Muuralan palveluihin on matkaa noin kaksi kilometriä. Espoon keskuksessa sijaitsee myös suunnittelualuetta lähin palveleva terveysasema (Samarian terveysasema).



Kuva 6: Kauklahten palvelukartta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole valmista kunnallistekniikkaa. Lähin rakennettu kunnallistekniikka löytyy alueen länsipuolella sijaitsevalta kerrostaloalueelta.

2.2.4 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue sijoittuu etelään viettävään, suhteellisen jyrkkipiirteiseen metsärinteeseen, jonka alarinteellä sijaitsee muutama pientalo pihapiireineen. Alueen pohjois- ja koillisosaa rajaavat maisemallisesti merkittävät avokalliot, jotka kohoavat noin 42...52 metriä mpy. Kaava-alueen etelälaidalla sijaitseva Iso Maantie / Hansatie on noin 14 ... 23 metriä mpy, joten korkeusero pohjois- ja eteläosan välillä on yli 20 metriä. Rinnemaasto on pienipiirteisesti kumpuilevaa.

Kyttimäen maaperä on hiekkamoreenia sekä kalliota. Kallioperä on lähes kauttaaltaan kvartsi- ja granodioriittia. Alueen eteläpuolella sijaitsee Espoonjokilaakson maisemallisesti arvokas alue ja sen eteläpuolelta avautuu Espoon keskuspuisto ulkoilureitteineen ja virkistysalueineen. Pohjoispuolella yhtenäinen virkistysalue jatkuu aina Nuuksion retkeilyalueille asti.

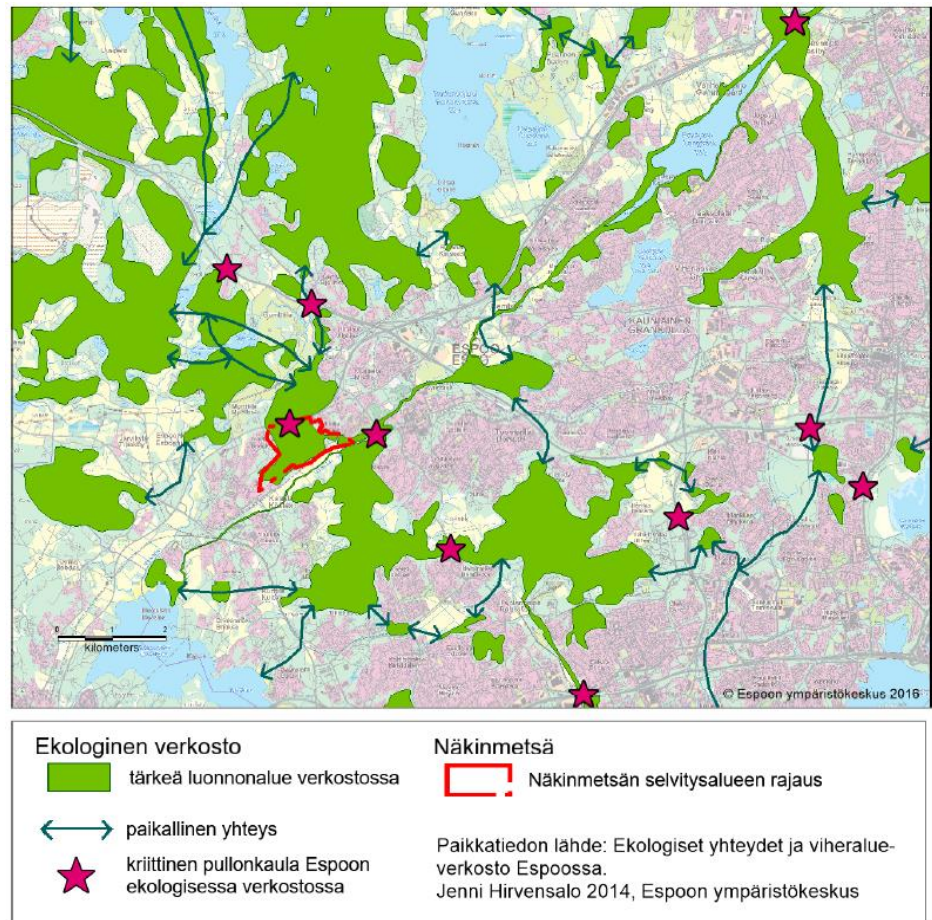
Näkinmetsän ekologisten yhteyksien selvitys (Keiron 2017)

Kaava-alue sijaitsee Espoon ekologisen verkoston kannalta keskeisellä paikalla (kuva 7). Kaava-alue rajautuu Näkinmetsän laajaan metsäalueeseen. Ekolo-

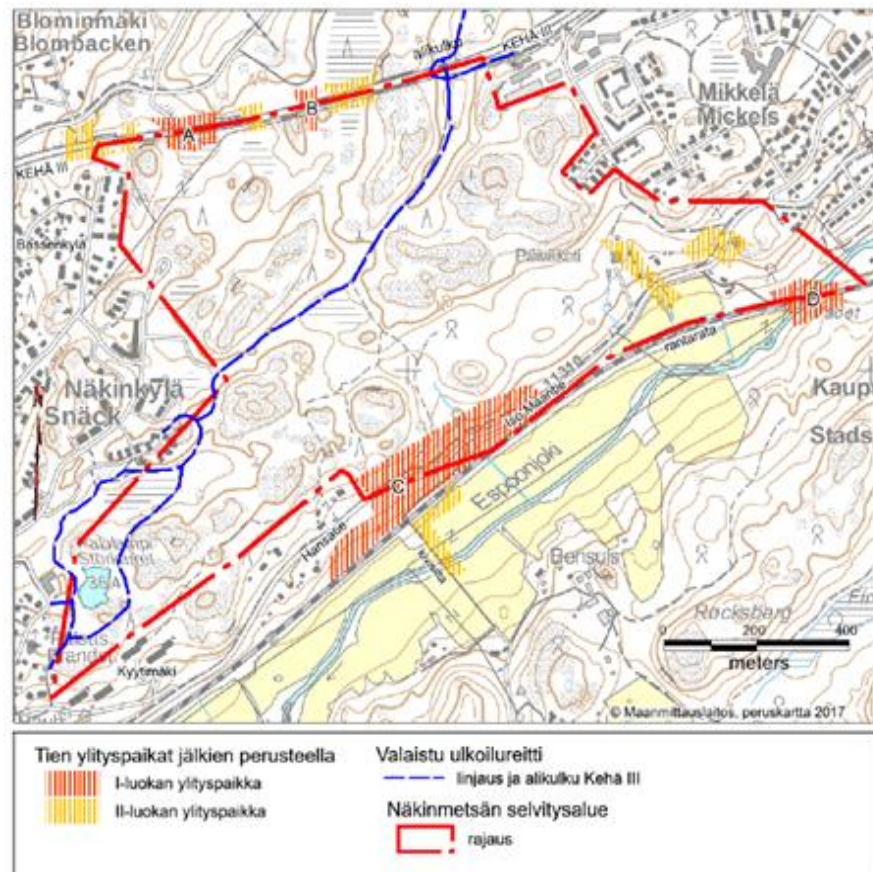
ginen verkosto koostuu luonnon ydinalueista ja niiden välisistä ekologisista yhteyksistä. Ekologinen verkosto muodostaa lajiston liikkumisen ja levittäytymisen mahdollistavia väyliä, joiden kautta liian tiheet eläinkannat voivat tasoittua ja levittäytyä ympäristöön. Toimivan ekologisten verkoston turvaamisella luodaan edellytykset alueen luonnon monimuotoisuuden säilymiselle.

Näkinmetsän alueelle on laadittu ekologisten yhteyksien selvitys (Keiron 2017). Työssä on kiinnitetty huomiota erityisesti hirvieläinten liikkumiseen (asennettujen riistakameroiden sekä lumijälkilaskentojen avulla) ja liito-oravayhteyksiin, sillä hirvieläinten käyttämät yhteydet soveltuvat useimmille muille eläimille ja liito-orava tarvitsee puustoisia yhteyksiä liikkuaan. Selvityksen perusteella hirvieläimet liikkuvat Keskuspuiston suunnasta Näkinmetsään kaava-alueen itäpuolelta (kuva 8). Hirvet ylittävät Espoonjoen Bensulsin kivisillan kohdalta, kiertävät radan varressa olevan aidan ja jatkavat Hansatien yli Näkinmetsään. Eläimet kulkevat Näkinmetsän länsiosan halki Kehä III:n varteen, jossa ne ylittävät tien. Pienemmät hirvieläimet (metsäkauriit ja valkohäntäpeurat) ylittävät Hansatien ja Kehä III:n useammasta kohdasta. Ainoa liito-oraville toimiva puustoinen yhteys Näkinmetsästä Keskuspuistoon sijaitsee selvitysalueen kaakkoiskulmassa (D), sillä muualla avoimet pellot katkaisevat yhteydet.

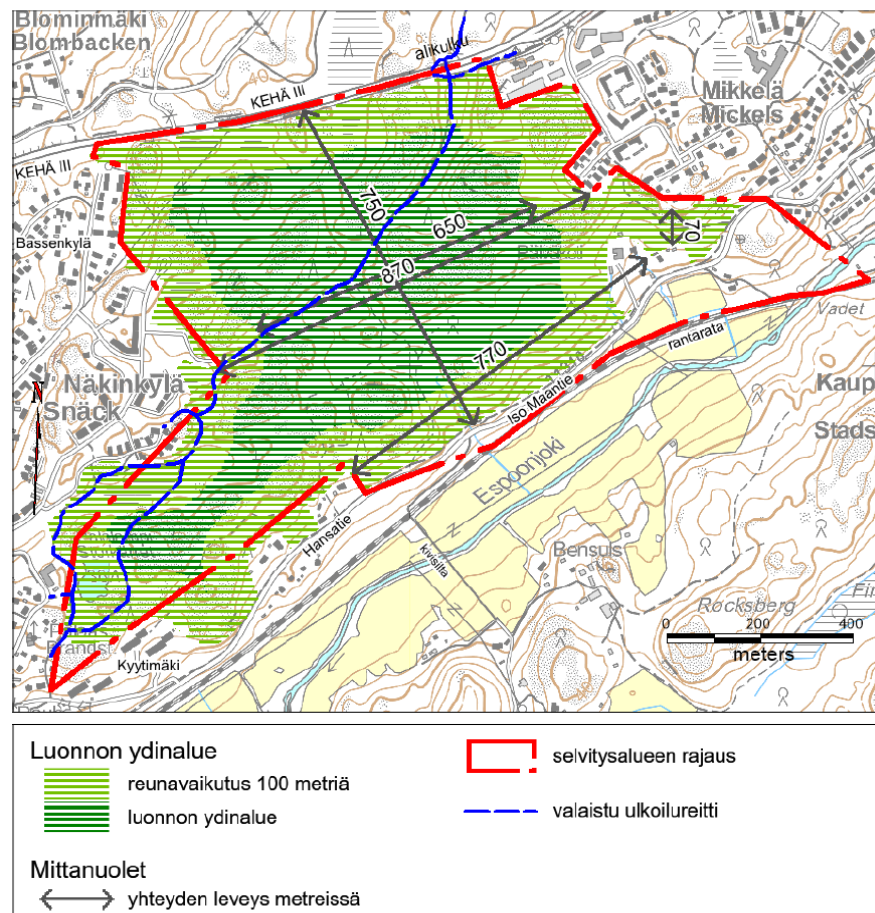
Näkinmetsä muodostaa pienen, mutta tärkeän luonnon ydinalueen Keskuspuiston ja Mynttilä-Gumbölen väliin. Sen kautta kulkee pitkä ja paikoin jo nykytilassaan heikko ekologinen yhteys aina Keskuspuistosta Mynttilään ja Nuuksiin asti. Välimatka Näkinmetsän etelälaidalta Kehä III:een on noin 830 metriä, metsän leveys on noin 850 metriä (kuva 9). Monien kilometrien mittaisen ekologisen yhteyden kapea osuus ei saisi olla leveyttään pidempi, jotta se toimisi. Näkinmetsää pitää käsitellä luonnon ydinalueena, ei ainoastaan ekologisena yhteytenä, koska muutoin eri heikentävien suunnitelmien muodostamasta kaapekosta tulee liian pitkä.



Kuva 7: Espoon ekologinen verkosto.



Kuva 8: Hirvieläinten liikkumispaidat



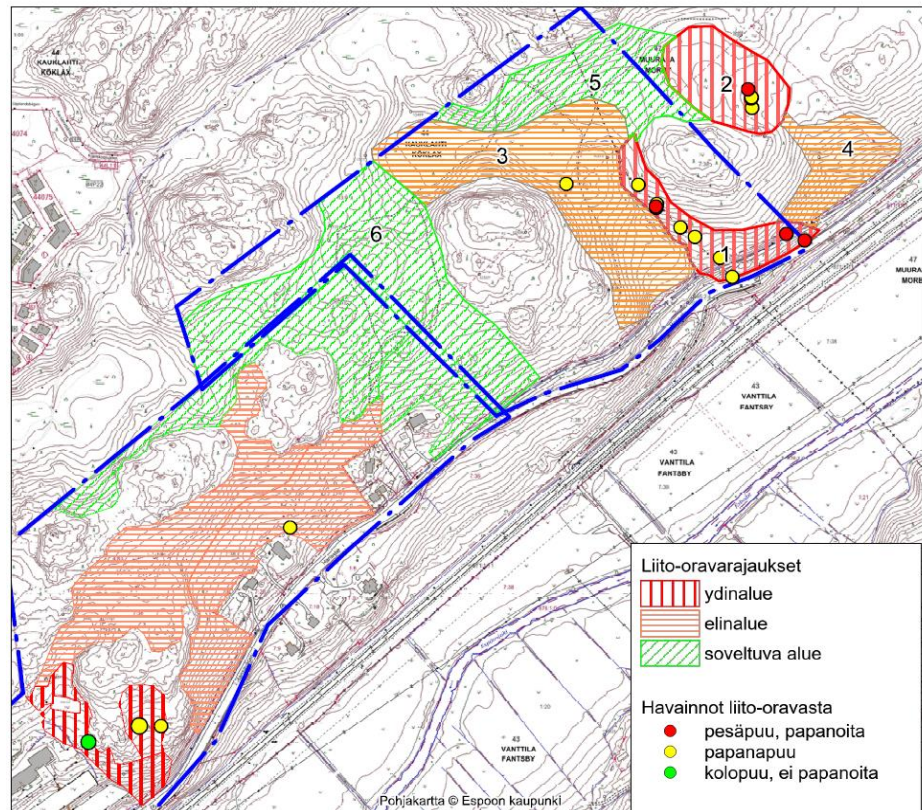
Kuva 9: Luonnon ydinalueen laajuus Näkinmetsän alueella.

Luontoselvitykset

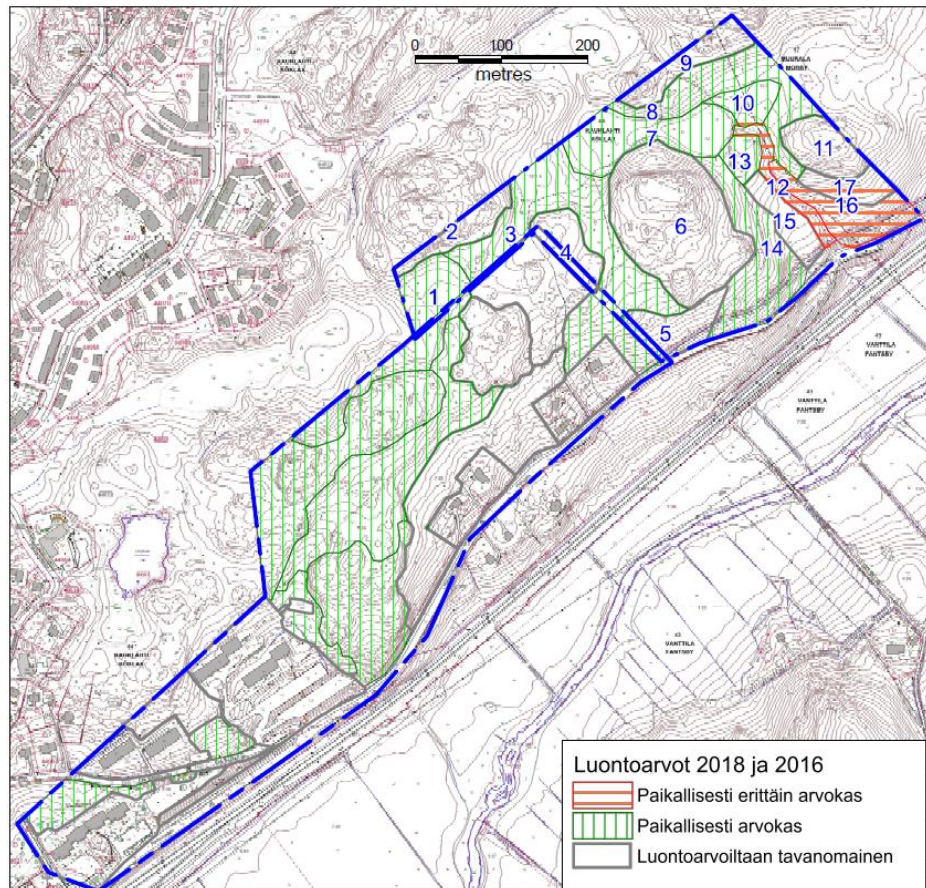
Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys (Keiron 2016), jota on täydennetty itälaidan osalta vuonna 2018. Kyytimäen metsät ovat pääosin kangasmetsiä, useimmat tuoreita mustikkatyyppin metsiä. Alueen metsissä on näkyvissä vahva kulttuurivaikutus, mikä vaikuttaa alentavasti niiden luontoarvoon. Kaava-alueen pohjoisosan ja länsiosan metsät arvioitiin paikallisesti arvokkaiksi. Selvityksessä todettiin, että Kyytimäen merkittävin luontoarvo on sen kuuluminen laajempaan metsäkokonaisuuteen eli Näkinmetsään. Kaava-alueen itälaidalta havaittiin luonnontilaisen kaltainen noro, joka ei kuitenkaan täytä vesilain (11 §) vaatimuksia. Noro on arvioitu paikallisesti erittäin arvokkaaksi.

Lisäksi kaava-alueelta löydettiin kaksi liito-oravan ydinaluetta, joilla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla rauhoitettuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Läntinen ydinalue on rajattu papanahavaintojen ja metsänrakenteen perusteella, mutta pesäpuun sijaintia ei saatu varmuudella selville. Itäiseltä ydinalueelta havaittiin kolme pesäpuuta. Lisäksi selvitysalueen ulkopuolelta löydettiin myös kolmas ydinalue. Kaava-alue on lähes kokonaisuudessaan, kalliomänniköt pois lukien, liito-oravan elinympäristöä tai liito-oravalle soveltuvaa.

Linnustoltaan alue arvioitiin tavanomaiseksi ja myös lepakkohavaintoja tehtiin melko vähän.



Kuva 10: Kyytimäen liito-orava-alueet 2018.



Kuva 10: Kyytimäen luontoarvot 2016 ja 2018.

2.2.5 Suojelukohteet

Alueen itäosassa sijaitsee Bensulsin kivikautinen asuinpaikka, muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännösalue (mj-tunnus 49010055). Alueella kasvaa tiheää istutuskuusikko, ja arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2018 alueelta ei löydetty merkkejä kivikautisesta asuinpaikasta.

Alueen läpi kulkeva Hansatie–Iso maantie on osa Suurta Rantatietä, joka on tunnettu myös Kuninkaantienä. Suuri Rantatie on tärkeä historiallinen tieyhteys Viipurin ja Turun välillä, jonka käyttö on alkanut keskiajalla. Kaava-alueella linjaus on merkitty muinaisjäännösrekisteriin muuna kulttuuriperintökohteena (tunnus 1000031162). Kuvauksessa todetaan, että on mahdollista Hansatien – Ison maantien rakenteiden alla säilyneen osia historiallisesta tiestä. Espoon historialliset tiet – julkaisussa (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 2017) todetaan, että Suuri Rantatie on ainutlaatuinen valtakunnallinen tieyhteys. Erik Basen tiellä tien luonne on kapea ja intiimi, jonka jälkeen linjaus laskee Espoonjokilaaksossa kulkevalle Hansatielle / Isolle Maantielle. Näkymät Espoonjokilaaksoon ovat paikoin merkittävät. Tielinja mukailee loivasti maaston muotoja ja tiemaisema on kerroksellinen.

Espoonjokilaakso on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, sekä virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuna alueena, joilla on osoitettava virkistys- ja ulkoilureittien jatkuvuus ja ekologisen verkoston säilyminen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Missä maat on mainioimmat – raportissa (Uudenmaan liitto 2012) nostetaan esiin arvojen liittyvän murroslaaksoon, jossa on lukuisia historiallisia kerrostumia keskiaikaisista kylistä viljelymaisemineen ja kyliin 1900-luvun teollisuuteen. Kaava-alueen kohdalla Espoonjokilaakso laajenee laajaksi yhtenäiseksi pelto-alueeksi ja vastakkaisella rinteellä sijaitsee Bensulsin talo, keskiaikaisen Fantsbyn/Källbollstadin kylämäen paikalla.

Alueelle laadituissa luontoselvityksissä (Keiron 2016 ja 2018) löydettiin kaksi liito-oravien ydinaluetta, joilla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin nojalla rauhoitettuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavoitustyön yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys (Akukon, 2019). Meluselvityksen perusteella suunnittelualueelle kantautuu jonkin verran Hansatiestä (Isosta maantiestä) aiheutuvaa liikennemelua sekä Rantaradasta aiheutuvaa ratamelua.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Koko Kauklauden alueelle on Espoon eteläosien yleiskaavatyön yhteydessä asetettu vuoden 2030 mitoitustavoitteeksi 5 000 työpaikkaa ja 15 000 asukasta. Kauklauden kehittämisen yleistavoitteena on ”vehreä pikkukaupunki”. Tämä tarkoittaa, että Kauklahtea kehitetään osa-alueiden erityisarvot sekä ajalliset kerrostumat huomioivaksi paikalliskeskukseksi, joka noudattaa pikkukaupungin pienimuotoista mittakaavaa puutarhamaisine pihapiireineen.

Kauklauden keskeisten osien kokonais selvityksen ohjelmaluonnoksessa on yleistavoitteeksi kiteytetty seuraavaa: ”Tavoitteena on kehittää Kauklauden aluetta mittakaavaltaan vaihtelevaksi alueen erityisarvot huomioivaksi paikalliskeskukseksi, joka noudattaa nykypäivään sovellettua perinteisen suomalaisen pikkukaupungin rakeisuutta ja vehreyttä. Toiminnallisina tavoitteina on kehittää Kauklauden keskuksesta toiminnallinen ydin ja kohtauspaikka, jossa toteutuu tiivis, pienimittakaavainen rakentaminen sekä pikkukaupungin keskustapalvelut”.

Kauklauden aseman ympäristössä on vireillä Lasihtin asemakaava, jossa tavoitteena on osoittaa Kauklauden aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittymiseen. Tavoitteena on noin 4 000 – 5 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle tavoitellaan keskustahakuista toimintaa, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja. Julkisista palveluista alueelle varataan tilaa ainakin uudelle päiväkodille.

Nyt suunnittelun kohteena oleva kaava-alue on Kauklauden aseman vaikutuspiirissä. Alueen varsinaista asukasmäärätavoitetta ei viime vuosina ole tarkennettu. Yleiskaavamääräys A3 tarkoittaa pientalovaltaista aluetta.

Asukasmielipiteet

Ennen asemakaavoituksen käynnistymistä 9.5.2017 alueen maanomistajille järjestettiin tapaaminen, jossa asukkaat saivat esittää mielipiteitään ja näkemyksiään alueen suunnitteluun. Asukastilaisuudessa tuotiin esiin, että kerrostaloalueille ei toivota lisää rakentamista. Alueelle olisi kuitenkin toiveissa kylätalo tai vastaava kokoontumispaikka. Vanhoille tammille ja muille arvolajeille tulisi kehittää tapa, jolla ne voitaisiin mahdollisimman hyvin suojella asukkaiden toivomusten mukaisesti. Kaikki asukkaat toivovat kaupungin täysimääräistä kuntatekniikkaa alueelle. Yhden omakotitalon omistaja ilmoitti haluavansa säilyttää tonttinsa nykyisellään ja muut alueen maanomistajat toivoivat alueelle tehokkaampaa rakentamista.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.2.–20.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläoloaikana yhteensä 33 mielipidettä. Yksi saapuneista mielipiteistä oli yhteismielipide, jossa oli yhteensä 88 allekirjoittajaa. Suurin osa saapuneista mielipiteistä koski Erik Bassen tien varrella olevan kerrostaloalueen täydennysrakentamista. Alueelta saapunut yhteismielipide oli myös Erik Bassen tien varrella sijaitsevalta asunto-osakeyhtiöltä.

Pientaloalueen osalta mielipiteissä oltiin huolissaan Hansatien liikenneturvallisuudesta ja Näkinmetsän luonto-arvoista, sekä ekologien yhteyden huomioimisesta suunnittelussa. Saapuneissa mielipiteissä otettiin kantaa myös molempien alueiden esitettyihin rakentamisvaihtoehtoihin ja rakentamistehokkuuksiin.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan tavoitteena on täydentää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL toteutusohjelman mukaisesti. Asemakaavoituksessa on tutkittu Kauklauden aseman läheisyyteen sopivaa maankäytön tehostamista ottaen huomioon kaavan taloudelliset vaikutukset sekä ylempien kaavatasojen luomat tavoitteet.

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu alueen suojelukohteet, virkistys- ja luontoarvot, viher- ja ekologiset yhteydet, kaavatalous sekä arvokkaat kulttuuri- ja luontokohteet, kuten Espoonjokilaakso ja Vanha Kuninkaantie ympäristöineen. Asemakaavoituksessa on myös tarkasteltu uuden rakentamisen suhdetta maisema- ja kulttuuriympäristöön sekä virkistys- ja luontoalueisiin. Suunnittelussa on huomioitu tärkeänä osana myös pohjois-eteläsuunnassa kulkeva maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 22,3 ha.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 17 738 k-m². Koko asemakaavan mukainen rakennusoikeus on esitetty asuinrakentamiseen. Rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoitusten mukaan seuraavasti:

Asuinpientalojen korttelialueet (AP): 15 023 k-m²
Erillispientalojen korttelialueet (AO): 2 715 k-m²

Lisäksi alueelle on osoitettu 135 259 m² lähivirkistysalueeksi (VL), 741 m² suojaviheralueeksi (EV), 80 m² erityisalueeksi (ET) ja 35 656 m² katualueeksi.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 17 738 k m², koska alueella ei ole ennestään voimassa olevaa asemakaavaa.

Aluetehokkuus $ea=0,08$.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Asemakaava sisältää asuinpientalojen korttelialueita (AP) ja erillispientalojen korttelialueita (AO). Korttelialueiden tehokkuusluvut vaihtelevat $e=0,25$ ja $e=0,40$ välillä. Lähemmäs Kauklauden keskustaa on mahdollistettu tehokkaampia rinteiden mukaisesti porrastuvia kytkettyjä terassitaloja tehokkuudella $e=0,40$. Kauempana asemaa sijaitsee omakotirakentamiseen luovutettavia erillispientalojen tontteja ja yhtiömuotoisena toteutuvia pientalokortteleita. Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on $e=0,34$.

Korttelialueiden kerrosluku on määritelty alueen maastonmuotojen mukaan. Osassa kortteleista tulee toteuttaa kellarikerroksisia rinnetaloja, jolloin rakennukset porrastuvat luontevasti maastoon. Selvissä rinnekortteleissa korttelien kerrosluvut on esitetty kaavassa pakottavina $\frac{1}{2}$ r II – $\frac{1}{2}$ r III. Tasaisemmillä alueilla kerrosluvuksi on esitetty II.

Kaavan havainnemateriaalina olevassa viitesuunnitelmassa rinnetaloissa on ajateltu, että perusmassa on hyvin yksinkertainen ja rakennuksissa käytetään puujulkisivua ja harjakattoa (kuvat 11 ja 12). Kaavan tavoitteena on muodostaa

alueelle pienipiirteistä rakennuskantaa, jossa pitkiä rakennusmassoja tulee välttää. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen on säilytettävä puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee alueella säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen puustokartoitus. Länsipuolella sijaitsevat terassitalot voidaan toteuttaa vaapaammin, kuitenkin niin että rakennukset on sovitettu maastoon maastonmuotoja seuraten ja rakennusmassan tulee porrastua rinteeseen suuntaisesti. Lähemäs Hansatietä sijoittuvat rakennusmassat tulee toteuttaa kytkettyinä, jolloin rakennusten oleskelupihat saadaan melulta suojatulle alueelle. Kaavan mukaisessa suunnitelmassa on esitetty, että ulko-oleskelualueet suojataan kytkettyjen varastojen sekä autotallien ja -katosten avulla. Kaava mahdollistaa myös tonttikohtaisten meluaitojen rakentamisen, mutta kaupunkikivallisesti toivottavaa on, että melut ratkaistaan luonnollisten rakennusmassojen avulla.



Kuvat 11 ja 12: Havainnekuvia suunnittelualueelta Kyytimäeltä ja Kyytikujalta katseltuna.

Virkistysalueet

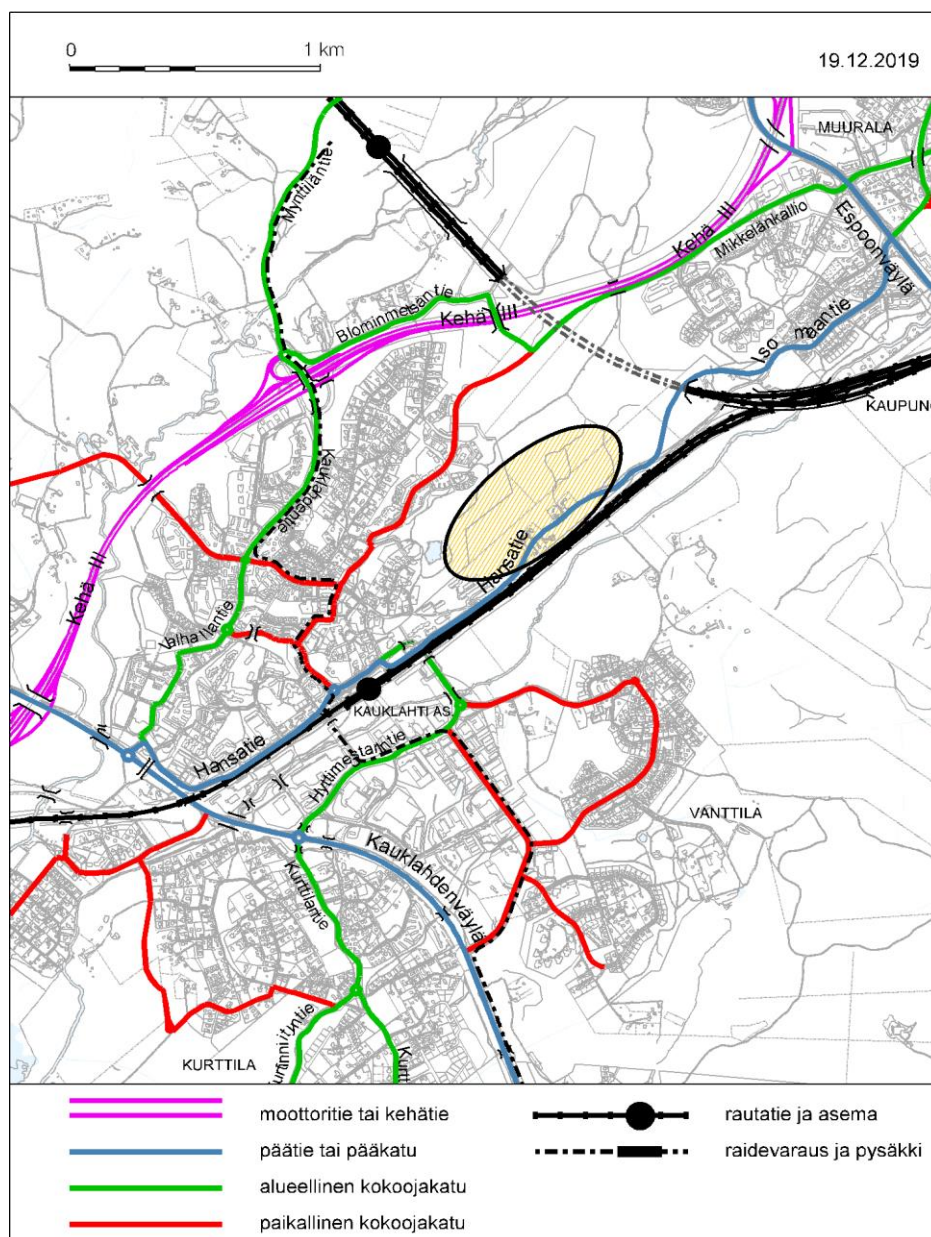
Uusia korttelialueita ympäröivät laajat virkistysalueet, jotka kytkeytyvät laajempaan Näkinmetsän virkistysmetsään. Korttelialueita ympäröivät virkistysalueet on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueen käyttötarkoituksella (VL). Lähivirkistysalueille on esitetty kolme ohjeellista ulkoilureittiä, jotka palvelevat alueen kytkeytymistä Näkinmetsän ulkoilureitteihin ja mahdollistavat myös sujuvan kävely- ja pyöräily-yhteyden Kaukalahden aseman ja keskustan suuntaan. Itäisin reitti palvelee myös liikkumista Mikkelän suuntaan.

Ison maantien ja Kyytimäen kulmaan on osoitettu suojaviheralue (EV-1), joka toimii suoja-alueena Isolta maantieltä asuinalueen suuntaan. Suojaviheralue tulee säilyttää puustoisena osana Ison maantien historiallista maisemaa. Koko Hansatien matkalle on myös korttelialueiden puolelle osoitettu puustoisena säilytettävä vyöhyke, jolla muodostetaan reunavyöhykettä historialliseen tiemaisemaan. Lisäksi katualueelle on osoitettu st-1 merkintä, joka tarkoittaa että tien linjausta ei saa muuttaa ja katua koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Muut alueet

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) vesijohtoverkoston säätöventtiiliasema on osoitettu kaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevana alueena (ET).

4.3.2 Liikenne



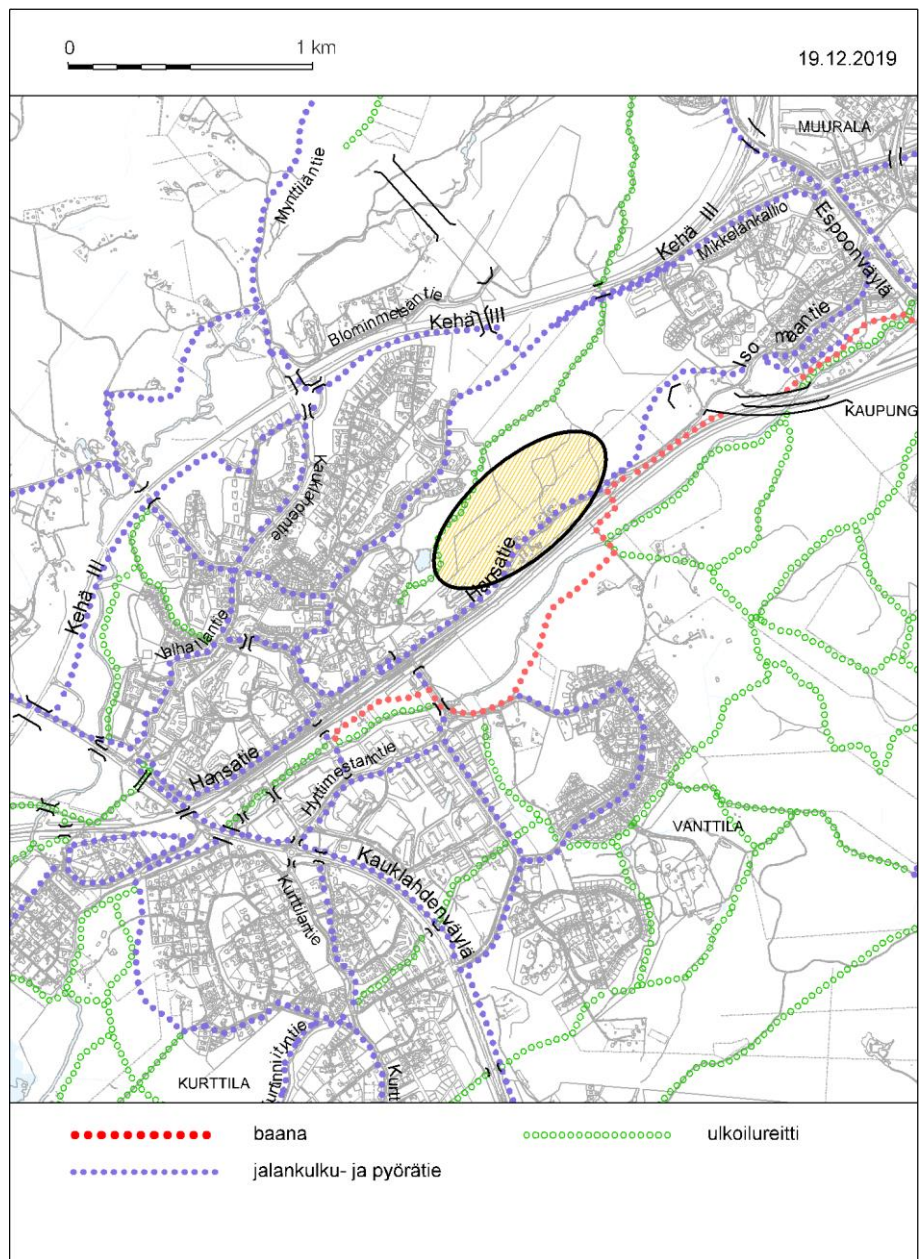
Kuva 13: Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko.

Suunnittelualue liittyy katuverkkoon Hansatien kautta, joka on yleinen tie. Asemakaavamutoksessa Hansatie muutetaan kaduksi ja suunnittelualueen kohdalla sen nimi muutetaan Isoksi maantieksi Erik Bassentien liittymään saakka.

Tällä hetkellä Hansatie muuttuu Isoksi maantiekse kaupunginosien rajalla, johon kaava-alue päättyy idän suunnassa.

Suunnittelualueelle tulee uusia tonttikatuja: Kyytimäki, Kyytipojantie, Kyytikuja, Suitsikallio ja Kyytimäenkaari. Suunnittelualueen korkeuserot ovat merkittäviä. Kadut on pyritty sovittamaan ympäristöönsä maastonmuotoja mukailien siten, että vältetään isoja maaston leikkauksia tai pengeryksiä. Asemakaava-alueen tuottama laskennallinen ajoneuvoliikenteen tuotos on noin 450 autoa arkivuorokautena.

Kyytimäki -kadun eteläosassa kadun länsipuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Kyytipojantiellä ja Kyytimäen pohjoisosassa on jalkakäytävä kadun toisella puolella. Kyytikuja, Kyytimäenkaari ja Suitsikallio ovat vähäliikenteisiä päättyviä katuja, eikä kaduilla ole jalkakäytäviä.



Kuva 14: Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko.

Alueelle on suunniteltu ulkoilureittejä, jotka liittyvät nykyiseen verkostoon alueen pohjoispuolelle. Ulkoilureitit lähtevät Kyytipojantieltä, Kyytimäenkaareltä ja Suitsikalliolta. Kyytipojantien ulkoilureitti joudutaan toteuttamaan korttelin 44162 läpi, koska tien päässä maastonmuodot eivät mahdollista yhteyden toteuttamista. Yhteyden toteuttaminen vaatisi portaiden rakentamisen, joka ei ole reitin ylläpidon kannalta mahdollista.

Suunnittelualueen kohdalla olevat bussipysäkit säilyvät. Ison maantien ylittävälle suojatielle suunnitellaan keskisaareke parantamaan bussipysäkin jalankululiikenteen turvallisuutta.

Asukaspysäköinti hoidetaan omilla tonteilla maantasossa. Yleistä pysäköintiä tulee Kyytipojantien ja Kyytimäen katujen varsille sekä Kyytimäenkaaren kääntöpaikalle. Kyytipojantien ja Kyytimäen varrelle on suunniteltu 17 yleistä pysäköintipaikkaa ja Kyytimäenkaaren päähän on suunniteltu 3 paikkaa.

Pysäköintiä vaaditaan toteutettavaksi erillispientaloille 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Mikäli asunto on kooltaan enintään 60 k-m², autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/asunto. Kytketyille pientaloille autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/ 80 k-m² kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja vaaditaan AP-korttelialueilla asunnoille vähintään 1 pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloista tulee varata tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

4.4 Palvelut

Asemakaava-alueelle ei tule uusia palveluita, vaan alue tulee tukeutumaan voimakkaasti Kauklahten keskustan sekä Mikkelän alueen palveluihin. Asemakaavassa on mahdollistettu enintään 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tavoitteena on tukea pienyrittäjien toimintaa myös uudella rakennettavalla pientaloalueella.

4.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon. Kaavaehdotuksen laatimisen aikana alueelle laadittiin kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Finnmap infra Oy, 2020), jossa on esitetty alueen kunnallistekniikan perusratkaisut. Alueelle sijoitettujen uusien katujen alle rakennetaan vesi-, viemäri- ja hulevesilinjat. Alueen jätevesilinjat rakennetaan kulkemaan Kyytimäen katualueen ja Kyytikujan katualueen kautta Isolle maantielle. Alue liittyy nykyiseen jätevesijärjestelmään länsipuolella sijaitsevan kerrostaloalueen kohdalta. Jätevesilinja joudutaan rakentamaan osittain liito-oravan ydinalueen läpi, jotta liittyminen Isolta maantieltä olemassa olevaan jätevesikaivoon on mahdollista. Asiasta käytiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ympäristökeskuksen kanssa työneuvottelu 19.12.2020, jossa todettiin että ydinalueen reuna ei vaaranna pohjoispuolella sijaitsevan pesäpuun ympäristöä ja se voidaan toteuttaa alueelle suunnitelman mukaisesti.

Alueen vesihuoltolinjat kulkevat rakennettavien katujen alla Kyytimäen katualueelle ja siitä edelleen Isolle maantielle. Alue liittyy olemassa olevaan vesijohtoverkkoon Ison maantien eteläpuolella, suunnittelualueen länsiosassa.

Yleisten alueiden hulevedet kulkevat katualueille rakennettavien hulevesiviemäreiden kautta Ison maantien varrella kulkeviin avo-ojiin. Yleisten alueiden hulevedet on jaettu kahteen osaan ja hulevesiviemärit laskevat suunnittelualueen itä- ja länsipuolelta avo-ojiin. Tonttien hulevedet johdetaan myös hulevesiviemäreiden kautta avo-ojiin. Tonttien hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden ja viivysaltaiden ja painanteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Ison maantien varrella kulkevat avo-ojat kulkevat kahdesta eri kohdasta Ison maantein ja junaradan ali Espoonjokeen. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä tehdyn hulevesitarkastelun perusteella alueen hulevedet eivät aiheuta ongelmia nykytilanteeseen verrattuna.

Asuntojen lämmityksen osalta maalämmön käyttö on mahdollinen lämpöenergiahuollon perusratkaisu rakennuskohtaisesti, koska alueen kalliainen maaperä sopii hyvin maalämmön tuottamiseen. Maalämmön käyttö mahdollistaa myös

edullisen viennyksen. Fortum Power and Heat Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu alueen länsipuolella sijaitsevalle kerrostaloalueelle. Alueen pientalot eivät ole kaukolämpöverkossa ja Fortum on ilmoittanut, että uudelle kaava-alueelle ei ole tulossa kaukolämpöverkkoa. Huomioitavaa kuitenkin on, että maalämmön elinkaarikustannus on kaukolämpöä edullisempi.

Etelärinteeseen sijoittuvalla suunnittelualueella on aurinkoenergiaa hyvin saatavilla ja sitä voidaan käyttää tukevana energiamuotona sekä aurinkosähkö- että aurinkolämpöpaneelien avulla. Asemakaavassa on esitetty, että suurin osa alueen rakennuksista tulee toteuttaa harjakattoisina ja harjan tulee olla rinteen suuntainen. Tämä avulla pyritään siihen, että aurinkopaneelien ja -keräinten sijoittuminen tulee houkuttelevammaksi. Lisäksi kaavamääräyksissä on esitetty, että rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

4.6 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Suunnittelualueen rakennettavuus on maaperältään hyvää kallio ja moreeni-maata. Suhteellisen jyrkän rinnemaaston takia suunnittelu ja perustaminen on taloudellisesti haastavaa hyvä käytettävyyden ja luontosuhteen saavuttamiseksi korttelialueiden rakentaminen vaatii hyvää suunnittelua myös rakennuslupa- ja toteutusvaiheessa.

4.7 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Rakentuvien korttelialueiden ympäristössä säilyy laajasti viheralueita, jotka kytkeytyvät Näkinmetsän metsäalueeseen. Kts. 4.3.1 Virkistysalueet.

Piha-alueiden luonnonmukaista käsittelyä on pyritty edistämään kaavamääräyksiensä avulla.

4.8 Kaavan mukaiset suojelukohteet

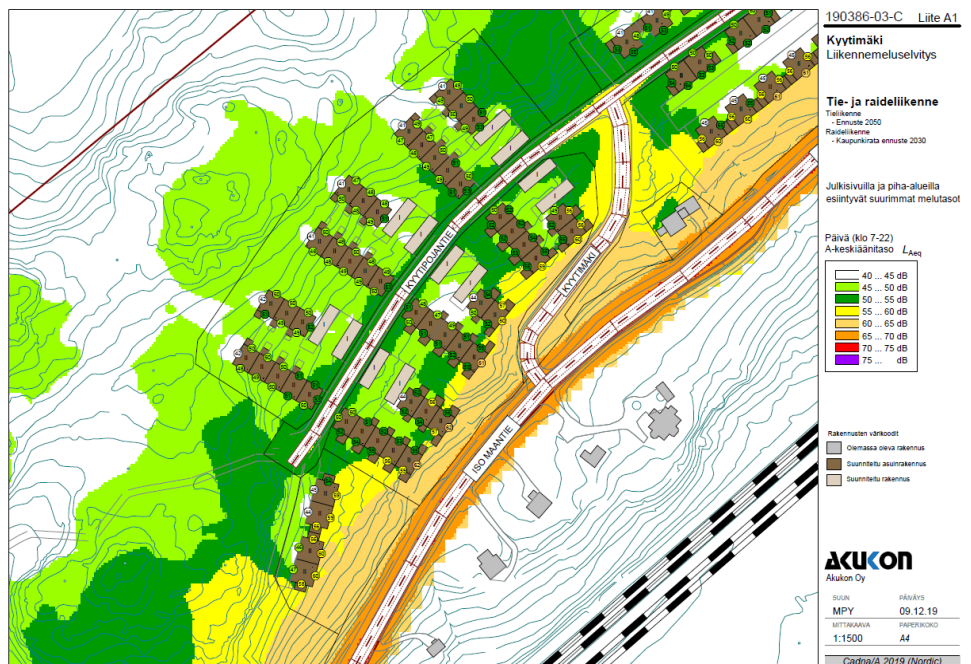
Asemakaava-alueella sijaitseva Bensulsin kivikautinen asuinpaikka on osoitettu kiinteän muinaisjäännösalueen merkinnällä (sm-1).

Alueelle laadittujen luontoselvitysten perusteella kaava-alueelle on osoitettu kaksi liito-oravan ydinaluetta merkinnällä (s-1). Lisäksi asemakaavassa on huomioitu, että ydinalueilta jatkuvat puustoiset yhteydet Näkinmetsän laajalle metsäalueelle on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueena (VL).

Isolle maantie, joka on osa historiallista Suurta Rantatietä, on osoitettu asemakaavassa merkinnällä (st-1). Merkintä velvoittaa tielinjauksen säilyttämiseen ja alueen hoitamisen niin, että tien kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot säilyvät. Suuri Rantatie jatkuu Kauklahdessa Erik Bassen tietä pitkin Kauklahden vanhan keskustan läpi Espoonkartanon suuntaan.

4.9 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueelle on teetetty melu- ja värinäselvitys (Akukon 9.12.2019). Meluselvitys on tehty ajoneuvoliikenteen ennustetilanteeseen 2040. Raideliikenteen osalta on huomioitu kaupunkiradan lisäraiteiden rakentaminen. Raide liikenteen ennustetiedot ovat vuodelle 2030, jotka vastaavat kaupunkiratahankkeen meluselvityksessä käytettyjä tietoja. Tiedot on saatu Väylävirastolta (Heidi Mäenpää 8/2019).



Kuvat 15 ja 16: Ennustevuoden 2050 asemakaava-alueen päivämelutaso (Akukon 2019)

Meluselvityksen mukaan alueelle kantautuu sekä ajoneuvoliikenteen melua Hansatieltä että raideliikenteen melua. Meluselvityksen tulokset ja suositukset on huomioitu asemakaavan rakennusten sijoittelussa sekä kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Kortteleissa 44161 ja 44163 yhtenäinen muurimainen massoittelu suojaa piha-alueita melulta. Rakentaminen tulee toteuttaa kortteleissa 41160, 44161 ja 44163 siten, että asuntojen sisätilojen melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää meluselvitys, jolla osoitetaan, etteivät ohjearvot ylitä.

Kaavan mukaisessa suunnitelmassa on esitetty, että ulko-oleskelualueet suojataan kytkettyjen varastojen sekä autotallien ja -katosten avulla. Kaava mahdollistaa myös tonttikohtaisten meluaitojen rakentamisen, mutta kaupunkikuvallisesti toivottavaa on, että melut ratkaistaan luonnollisten rakennusmassojen avulla.

Kortteleissa 41160, 44161 ja 44163 asuntojen ulko-oleskelutilaksi tarkoitetut parvekkeet tulee lasittaa siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjeavot ylity.

Selvityksen mukaan junaliikenteestä aiheutuvaa runkomelua tai tärinähaittoja alueella ei ole.

Asemakaava-alueen rakennukset sijoittuvat vähintään 15 metrin etäisyydelle Hansatien ajoradasta, joten HSY:n ilmanlaadun suosituksetäisyys alueella täyttyy.

4.10 Nimistö

Alueennimi **Kyytimäki – Skjutsbacken** suunniteltiin 1984 asemakaava-alueen ja suurkorttelin nimeksi. Tähän asti alueella on ollut vain muutamia taloja, mutta nyt Kyytimäkeen ollaan kaavoittamassa uusia katuja ja kortteleita. Mäenrinteeseen nouseva alueen keskeinen asuntokatu saa suurkorttelin tavoin nimen **Kyytimäki**.

Kyytimäen kautta kulkeva pääkatu on nimetty Kaukalahden päässä **Hansatieksi** ja Muuralan puolella **Isoksi maantiekseksi**. Nimenvaihtumiskohta on ollut kaupunginosien rajalla, mutta on luonnollisempaa sijoittaa se kadunristeykseen. Osoitenumeroinnin kannalta järkevin kohta on Erik Bassen tien risteys. Siten Kyytimäen osuudella nimeksi tulee Hansatien sijaan **Iso maantie – Stora landsvägen**.

Ison maantien katulinja on osa Kuninkaantietä, historiallista Turun–Viipurin maantietä. Myös nimistön kyytiaihe on saatu Kuninkaantiestä ja sen kulkijoista. Aihe kertoo erityisesti 1700–1800-luvun hollikyytijärjestelmästä.

Kyytimäen läntiselle sivukadulle annetaan nimi **Kyytipojantie – Skjutspojksvägen**. Muita pienempiä katuja ovat ylärinteeseen kaartuva **Kyytimäenkaari** sekä **Kyytikuja** ja **Suitsikallio**.

Suitsikallio – Betselberget on myös kalliomaaston viheralue. Notkossa oleva viereinen viheralueen osa saa nimen **Sundströminnotko – Sundströmssvackan**, sillä näillä kohdilla on tietojen mukaan ollut nimellä *Sundströms* tunnettu torppa ja *Sundströmskyan*-niminen viljelys.

Kaava-alueen pohjoiskulma on osa laajaa *Norderskogen*-nimistä viheraluetta. Nimi tulee vanhasta metsännimestä. Kyytimäenkaaren tuntumaan ulottuvan viheralueen nimi **Kaukametsä – Fjärrskogen** on tällä kohtaa jo Bassenkylän kaavassa.

Kyytipojantien yläpuoliselle kallioharjanteelle annetaan viheralueennimi **Pellinvuori – Pellberget**, sillä alue on aiemmalla *Pell*-nimisen tilan maalla. Viheralueenosa **Pellinvuorenpolusta** etelään on puolestaan **Laxbacken** vanhan mäennimen mukaan.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla täydennetään Kaukalahden kehittyvän kaupunkikeskuksen väestötavoitteita. Suunnittelualue on itsessään niin pieni, että sinne ei ole osoitettu työpaikkoja tai palveluita. Tavoitteena on, että tulevat asukkaat tukeutuvat Kaukalahden ja Espoon keskuksen palveluihin ja vahvistavat näitä alueita alue- ja kaupunkikeskuksena. Kaukalahden alue on kehittymässä kovaa vauhtia seuraavien vuosien aikana. Kyytimäen on tarkoitus luoda alueelle sekoittunutta pientaloasutusta, jonka vastapainoksi juna-aseman läheisyyteen tullaan rakentamaan tehokkaampaan kaupunkimaista rakennuskantaa. Kaupungin tonttiyk-

sikkö on ilmaissut, että pientalotonteille on edelleen kysyntää ja Kyytimäen asemakaavan tavoitteena onkin luoda kaupunkimaista pientaloasumista kohtuullisen lähelle raideliikennettä. Vaikutus väestönkasvuun Kyytimäen alueella on melko vähäinen n. 350 uutta asukasta. Espoon eteläosien yleiskaavan mukainen väestönkasvu Kaukalahden alueelle olisi n.15 000 asukasta.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Nykyinen väljästi asuttu pientaloalue saadaan kaavan seurauksena kehittymään ja liittymään HSY:n vesi- ja viemäriverkoston piiriin. Asemakaavalla mahdollistetaan Ison maantien muuttaminen katualueeksi ja sitä kautta katu kaupungin hoidon ja ylläpidon piiriin. Isolle maantielle rakennetaan uusi keski- ja saarekkeellinen suojatie palvelemaan alueen bussipysäkkejä ja parantamaan alueen liikenneturvallisuutta. Pyrkimyksenä on, että keski- ja saarekkeellinen suojatieratkaisu hiljentää myös ajonopeuksia kaava-alueen kohdalla.

Uuden n. 350 asukkaan asuinalue kasvattaa Ison maantien liikennettä noin 450 autolla arkivuorokautena. Liikenne jakautuu sekä Kaukalahden että Espoon keskuksen suuntaan. Lisäliikenne ei ruuhkauta Ison maantien liikennettä.

5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset luontoon ja ekologiaan yhteyksiin

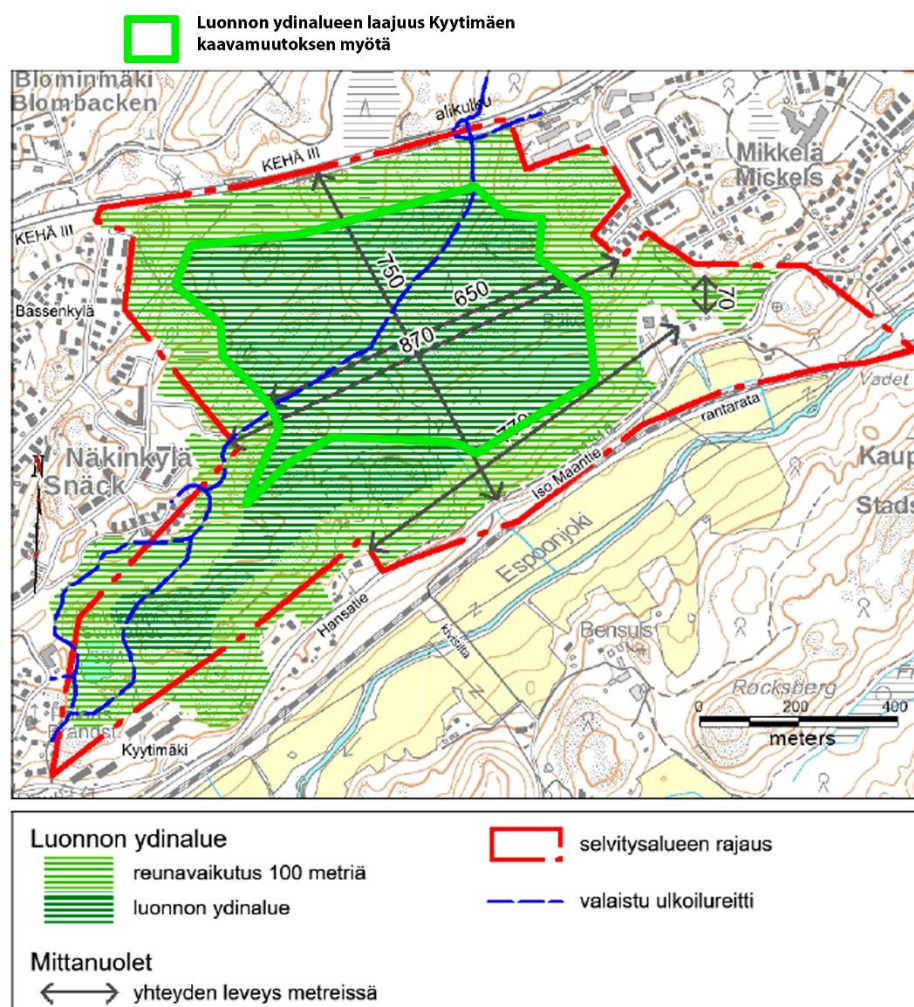
Kyytimäen asemakaavan osalta on keskeistä arvioida kaavan vaikutuksia ekologisiin yhteyksiin ja Näkinmetsän kokonaisuuteen.

Ekologisen yhteyden toimivuuden kannalta on keskeistä sen leveys, pituus ja laatu. Ekologisen yhteyden minimileveys taajama-alueella on Väreeseen mukaan 250-300 metriä, kapeikko ei kuitenkaan saa olla leveyttäen pidempi. Leveämpi yhteys, 400-500 metriä, on kuitenkin toimivampi (Väre ja Krisp 2005). Yhteyden leveyteen vaikuttaa tarkasteltava eliölaji: suurikokoisena eläimenä hirvi vaatii leveään metsäisen yhteyden, pienemmät eläimet pärjäävät kapeammillakin yhteyksillä.

Yleiskaavojen viheralueet mahdollistavat 600 metrin levyisen ekologisen yhteyden Kyytimäen itäpuolelle. Alueen itäpuolella on vireillä uusi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaava-alue on nähtävillä 3.4.-3.5.2018. Yleiskaavaehdotus eteni kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn marraskuussa 2019. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 15.4.2020 yleiskaavaehdotuksen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Sekä nähtävillä olleessa yleiskaava-alueen suunnitelmassa, että lautakunnalle ehdotetussa yleiskaavaehdotuksessa Mikkilän länsipuolelle on osoitettu laajasti viheraluetta. Viereisten yleiskaavojen viheralueet muodostavat Kyytimäen kaava-alueen itäpuolelle yli 500 metriä leveän yhtenäisen viheralueen, joka turvaa ekologisen yhteyden säilymisen kaava-alueen itäpuolella. Näkinmetsän ekologisten yhteydet – selvityksen perusteella tunnistetut hirvieläinten sekä liito-oravan keskeiset nykyiset ylityspaikat säilyvät kaavaratkaisun myötä edelleen, joskin hirvieläinten käyttämä ylityspaikka C hieman kaventuu.

Näkinmetsän häiriötön ydinalue on tärkeä osa ekologista yhteyttä. Metsäalueen häiriöttömyyteen ja siten luonnon ydinalueen laajuuteen vaikuttaa nk. reunavaikutus (melu, valo, tuuli ja kuivuus). Kun reunavaikutusta kuvataan 100 metrin puskurilla, on ”häiriötön” metsäalue Näkinmetsän keskiosassa noin 650 metriä leveä. Pituussuunnassa häiriötön metsäalue on 550 metrin levyinen. Kaavamuutoksen myötä luonnon ydinalue (häiriötön metsäalue) säilyy Näkinmetsän keskiosassa noin 650 metriä leveänä ja pituussuunnassa 550 metriä leveänä, eikä sillä ole näin ollen merkittävää vaikutusta ydinalueen toimivuuteen (kuva 17). Näkinmetsän ja Kyytimäen välinen metsäkaistale jää kokonaisuudessaan reunavaikutuksen alaiseksi. Huomattava kuitenkin on, että kyseinen alue on myös aktiivisessa virkistyskäytössä, Palolammen kuntoradan sekä valaistun ulkoilureitin myötä, mikä jo nykyisellään heikentää sen toimivuutta luonnon ydinalueena. Kyytimäen uusi asuinalue on korkeiden kal-

liokumpareiden ympäröimä, mikä osaltaan voi hieman vähentää reunavaikutusta.



Kuva 17: Luonnon ydinalueen laajuus Näkinmetsän alueella.

Luontoselvityksessä tunnistetut liito-oravan ydinalueet säilyvät ja ydinalueilta säilyy jatkuvat latvusyhteydet Näkinmetsän lähivirkistysalueen läpi. Kaavaratkaisun myötä liito-oravan elinympäristöstä rakentuu noin 6 hehtaaria. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan maastonmuodot ja vältetty erityisesti korkeiden kallioalueiden rakentamista. Tämän seurauksena myös liito-oravien elinympäristöt mukailevat hyvin pitkälti rakentamisalueita. Rakentamisalueen alle jää yksi yksittäinen liito-oravan papanapuu. Näkinmetsän kokonaisuuteen jää vajaa 80 hehtaaria metsää, josta suuri osa soveltuu liito-oravalle ja sen liikkumiselle. Rakentamisen sijoittamisesta liito-oravan soveltuville alueille ja papanapuun kaatamisesta on käyty työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa 2.5.2018. Paikallisesti erittäin arvokas noro ympäristöineen säilyy, niin kuin myös pääosa paikallisesti arvokkaiksi arvioituista kangasmetsistä.

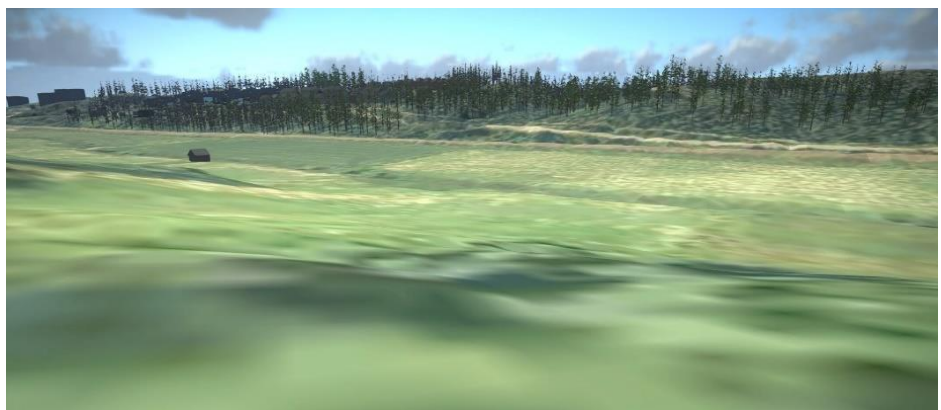
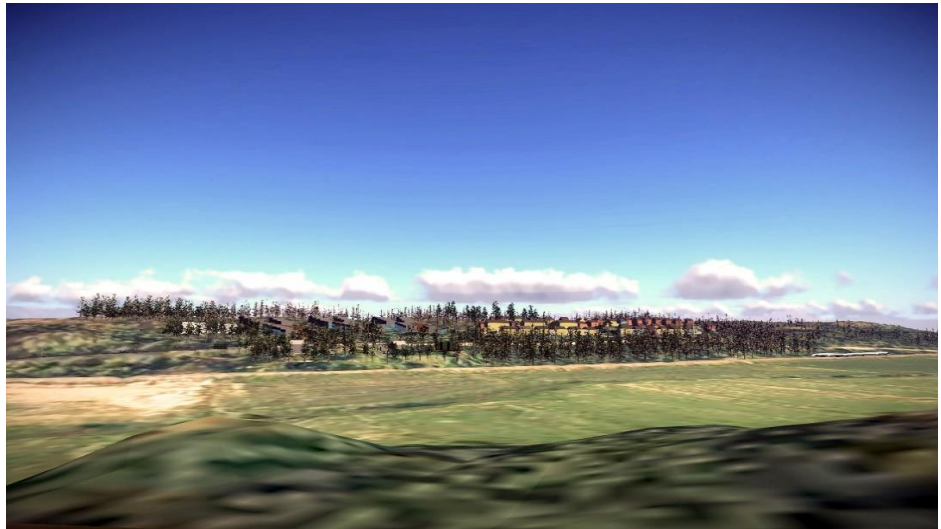
Maisemavaikutukset

Alueen maisemallisesti merkittävät avokallioalueet on pääpiirteissään säilytetty virkistysalueena. Korkeat ja laajat avokallioalueet muodostavat myös maisemallisen reunan Näkinmetsän suuntaan. Katujen ja rakentamisen sijoittelussa on huomioitu maiseman ja maaston pienipiirteisyys ja ne on pyritty sijoittamaan maastollisesti parhaimpaan kohtaan. Rakentamisen sijoituksella jyrkkään rinteeseen, joka avautuu peltoaukeaan, maisemallisilta vaikutuksiltaan ei täysin voida välttyä. Espoonjokilaakson peltoaukea sijoittuu suhteessa niin matalalle, että rinteeseen sijoittuva pientaloalue ei todennäköisesti näy peltolaaksosta puustoisesta reunavyöhykkeen takaa. Sen sijaan pientaloalue tulee todennäköisesti näkymään jokilaakson vastakkaiselta rinteeltä, Bensulsin talon ympäristöstä.

Vaikutuksia on pyritty lieventämään, rakentamisen sijoittelun lisäksi, myös kaavamääräyksillä, jotka koskevat rakentamisen tapaa ja pihojen käsittelyä. Rakennusten kerrosluku on pakotettu selvissä rinnekortteleissa vähintään ½ r II kerrokseen, joka tarkoittaa, että rakennusten väliin jää selkeitä näkymiä ja vehreitä alueita. Lisäksi kaavamääräyksillä on ohjattu piha-alueiden maastonmuokkausta ja kasvillisuuden säilyttämisestä. AP-kortteleiden piharakennukset ja katokset tulee toteuttaa viherkattoisina. Vaikutus on suurin rakentamisen aikana ja välittömästi sen jälkeen, ennen kuin pihojen ja katu ympäristön kasvillisuus on elpynyt rakentamisesta. Etäisyys vastakkaiselle rinteelle on parisataa metriä, joka myös osaltaan vähentää vaikutuksia.

Suunnittelun tavoitteena on ollut säilyttää historiallinen tielinjaus mahdollisimman hyvin historiallisella sijainnillaan sekä huomioidaan tien nykyinen tiemäinen luonne. Hansatielle tulee yksi uusi liittymä, Kyytimäki-nimiselle kadulle. Kyytimäki-katu on sijoitettu alueen loivimpaan kohtaan ja silti sen kaltevuus on kohtuullisen iso. Maastonmuotojen vuoksi leikkauksilta ja pengerryksiltä ei voida täysin välttyä, vaikka liittymä ja katuverkosto on pyritty sijoittamaan maastollisesti ja maisemallisesti parhaimpaan kohtaan. Lisäksi liikenneturvallisuuden takia Hansatiellä on esitetty rakennettavan keskisaareke eteläisen bussipysäkin suojatien kohdalle. Keskisaarekkeen suunnittelussa pyritään huomioidaan tien kulttuurihistorialliset arvot. Hansatien reunaan osoitettu 5-10 metriä leveä puustoisena säilyvä alue muodostaa vehreää reunavyöhykettä lähimaisemasta katsottaessa.

Suunnittelun aikana alueelle on laadittu 3D-mallin, jonka avulla on arvioitu asemakaavan maisemallisia vaikutuksia Espoonjokilaaksoon arvokkaaseen maisema-alueeseen nähden (kuvat 18 ja 19). Suunnittelualueen ja jokilaakson välissä jää reunavyöhykkeen muodostavaa, joka peittää alueen jokilaaksosta katsottuna. Asemakaavalla ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia jokilaakson suunnalta tarkasteltuna.



Kuvat 18 ja 19: Kaava-alueen maisemavaikutusta Espoonjokilaakson toiselta puolelta on arvioitu havainnekuvien avulla.

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

Kyytimäen rakentaminen vaikuttaa lähinnä Kyytimäen nykyisiin asukkaisiin. Omakotikiinteistöjen omistajien kanssa on tehty yhteistyötä kaavoitusprosessin aikana ja asukkaiden toiveita on pyritty huomioimaan suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan. Pientaloratkaisut ovat lähtökohtaisesti esteettömiä. Maaston muotojen vuoksi alue ei kuitenkaan ole ihanteellinen liikuntaesteisille tai ikääntyneille ihmisille. Alueen luonnonläheisyys turvaa asukkaiden tarpeen virkistysalueiden suhteen, ja tulee houkuttelemaan luonnonympäristöstä nauttivia asukkaita.

Kaukalahden väestön ikäjakauma on lähellä keskiarvoja. Lapsiperheitä on kuitenkin hieman keskimääräistä enemmän. Alueen rakentamiselle otollisimmat väestöosat lienevät nuoret, nuoret parit, opiskelijat ja lapsiperheet.

5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Alueen ollessa pääosin rakentumatonta, vaikuttaa yhdyskuntatekninen rakentaminen merkittävästi alueen kaavatalouteen. Alueen suunnitelmista on teetetty alustavia kunnallisteknisiä kustannuslaskelmia kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä. Tämän lisäksi tonttiyksikössä on arvioitu kaavatalouden kokonaiskuvaa ja toteutettavuutta, huomioiden muun muassa maankäyttösopimuksista ja maan myynnistä saatavia tuloja.

Rakentamisen alustava kustannusarvio on tehty maaliskuussa 2020 valmistuneen Kyytimäen kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä. Ktys:n kustannuslaskelman mukaan katujen, vesihuollon sekä viheralueiden rakentaminen alueelle maksaa noin 2,4 miljoonaa euroa (alv 0%). Tästä summasta vesihuollon rakentamiskustannukset ovat noin 1,3 miljoonaa euroa.

Kaavatalouslaskelman mukaan kaupungin maanmyyntituloista sekä maankäyttösopimuksista tulisi alustavan arvion mukaan yhteensä noin 9,6 miljoonaa euroa. Lisäksi vesihuollon kustannuksia saadaan katettua vesihuollon liittymismaksuilla. Maanmyynti- ja maankäyttösopimuksista saatavilla tuloilla katetaan alueen reilusti alueen rakentamiskustannukset ja saadaan lisäksi kaupungille puhtaita maanmyyntituloja.

Pientaloalueet eivät nykyisin liity kaukolämpöverkkoon, koska niillä ei ole riittävää energiankäyttöä sen vaatimuksille. Kyytimäessä lähin kaukolämpöverkko sijaitsee länsipuolen kerrostalojen läheisyydessä. Kyytimäki on maaperältään erinomainen paikka maalämmölle, koska kallio on monessa kohdassa lähellä maanpintaa. Koko alue soveltuu, jyrkkiä kallioreunamia lukuun ottamatta, hyvin maalämpökaivojen tekoon. Pohjavesiesiintymiä ei ole, eikä Kyytimäki sijaitse tulvavaaran alueella. Kallio on valtaosin graniittia muistuttavaa granodioriittia. Pohjoisosassa on kapea kaistale amfiboliittia. Molemmat alueet sopivat maalämpökaivojen toteuttamiseen. Maalämpö tulee toimimaan alueen pääasiallisena energialähteenä.

Etelään suuntautuva rinne luo erinomaiset edellytykset tukevan aurinkoenergian hyödyntämiseen. Noin 40 asteen kulmaan asennetut etelään suunnatut aurinkosähkö- ja aurinkolämpöpaneelit keräävät tehokkaimmin aurinkoenergiaa. Myös muita pintoja, kuten varjostuksesta vapaita seinäpintoja ja maanpintaa/telineitä, voidaan käyttää aurinkopaneelien alustoina. Asemakaavassa on määrätty rinteiden suuntaisten harjakattojen rakentamisesta, joka kannustaa aurinkopaneelien ja -keräinten rakentamiseen. Lisäksi kaavamääräyksissä on tuotu esiin energiatehokkaan rakentamisen huomioiminen alueella.

5.6 Muut merkittävät vaikutukset

Kyytimäen asemakaava muuttaa kaava-aluetta nykytilaan verraten merkittävästi, sillä alue on pääosin rakentamaton. Alueen topografia, maaperän rakennettavuusolosuhteet sekä historialliset, maisemalliset ja luontoarvot ovat asettaneet runsaasti suunnittelullisia reunaehtoja. Kaavaehdotuksessa osoitettu maankäyttö ja rakentaminen on pyritty sovittamaan alueelle mahdollisimman hyvin erityiset maisema-, kulttuurihistorialliset sekä luontoarvot, suojeltavat alueet ja muinaisjäännökset huomioon ottaen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Kaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan saatua lainvoiman. Rakentamisaikataulusta ei ole vielä tehty investointipäätöksiä. Rakentamisen vaiheistuksella ei ole alueen toteutumisen kannalta suurta merkitystä. Katuverkko toteutetaan ensin valmiiksi, jolloin rakentamisen aikaisen liikenteen on mahdollisuus kulkea alueella ja viimeistelytyöt hoidetaan siinä vaiheessa, kun alueen rakentaminen on jo loppusuoralla.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa täydentävää korttelisuunnitelmaa tai rakentamistapaohjetta. Alueelle on kuitenkin laadittu kaavaa tukeva viitesuunnitelma, jossa on esitetty jokaiseen kortteliin toteutusratkaisu rakennusten, pysäköinnin ja sisäisen liikenteen osalta. Kaavaehdotus mukailee laadittua viitesuunnitelmaan, mutta jättää kohtuullisen väljän toteutustavan kortteleiden osalta. Kaupungin rakennusvalvonta ja kaupunkikuvatoimikunta ohjaavat alueen jatkosuunnittelua rakennuslupavaiheessa.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset

Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016.

Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa kaupungin tonttiyksikkö.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 19.2.–20.3.2018.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaava on laadittu yhteistyössä kaupungin eri yksiköiden, asukkaiden sekä muiden viranomaisten kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta ovat vastannut kaavoitusinsinööri Miika Ruokonen. Alueen luontoon ja maisemaan liittyvästä suunnittelusta on vastannut maisema-arkkitehti Marie Nyman. Liikennesuunnittelusta on vastannut suunnitteluinsinööri Kaisa Lahti. Kunnallistekniikan yleissuunnittelua on ohjannut kaupunkitekniikan keskukselta Peik Salonen. Kaavan piirtämisestä on vastannut erikoissuunnittelija Timo Pesonen ja 3D-mallinnuksesta vastaava suunnitteluavustaja Mauno Salo. Nimiä ovat suunnitelleet nimistöntutkija Sami Suviranta sekä nimistönsuunnit-

telija Kaija Mallat. Suunnittelua on tehty yhteistyössä myös asemakaavayksikön Vanhan-Espoon suunnittelutiimin kanssa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa pientaloalueelle esitettiin kolme erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehdoissa oli mukana kokonaan pientalovaltainen vaihtoehto, Hansatieltä–Isolta maantieltä ylöspäin tiivistyvä vaihtoehto, sekä eniten sekoittunut vaihtoehto, jossa tiiviimpi rakentaminen oli osoitettu lähimmäs Kaukalahden asemaa.

Suunnittelua jatkettiin eniten sekoittuneen vaihtoehdon pohjalta. Suunnittelun pääperiaatteina olivat: Ajoneuvoliikenteen ohjaaminen yhden liittymän kautta Hansatieltä Kyytimäkeen, Hansatien reunan säilyttäminen vehreänä, pysäköinnin sijoittaminen maantasoon sekä asuinrakentamisen sijoittaminen Kyytimäkeen maastonmuotoja noudattaen ja maisemaa kunnioittaen. Yleiskaavan A3-alueen luoteisosan avokalliota säilytetään laajemmin virkistyskäytössä. Lisäksi muita avokallioita säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Alueen ulkoilureitit yhdistetään pohjoispuolella sijaitsevan Näkinmetsän ulkoilureitteihin.

7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

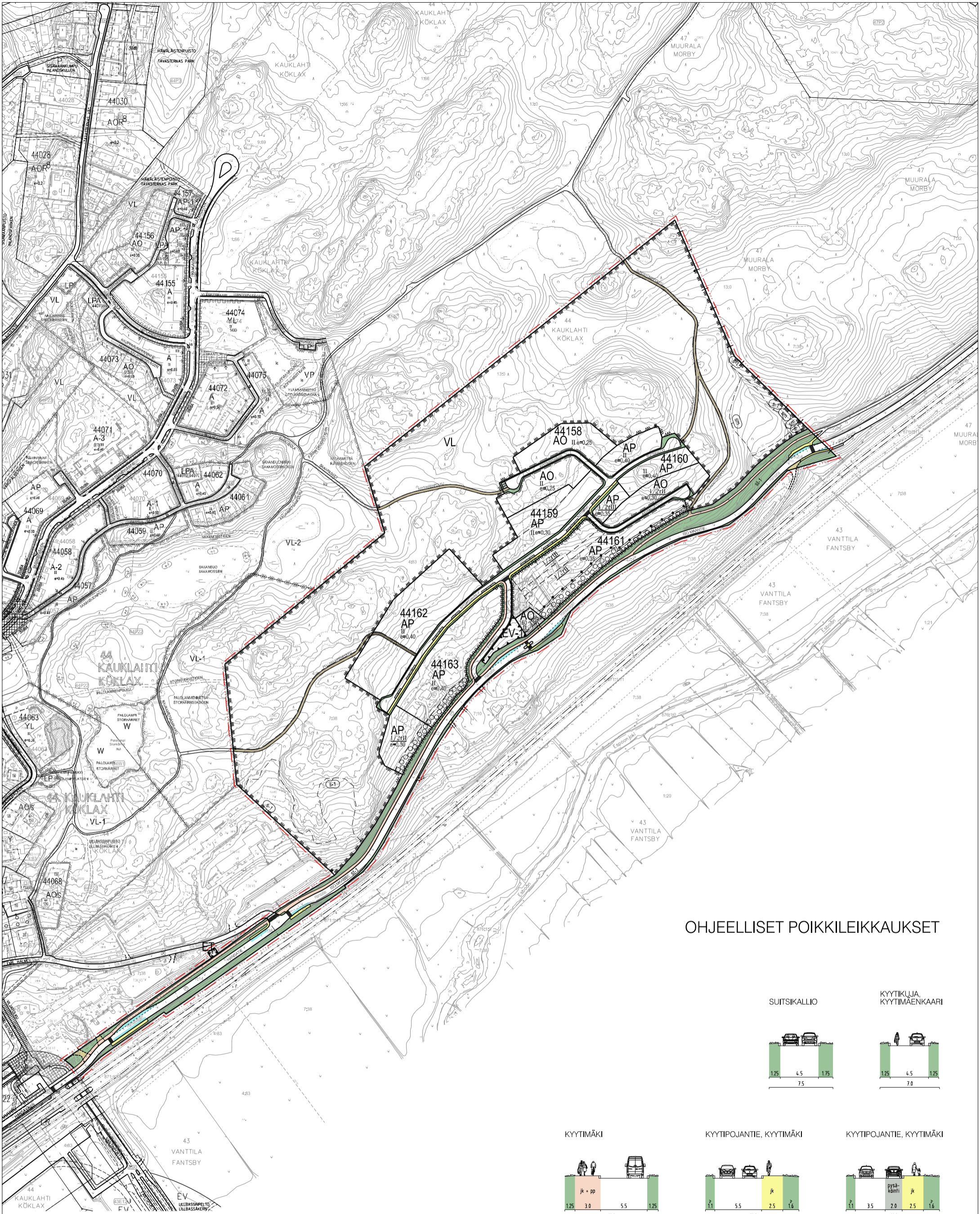
Ajankohta	Käsittelytieto
2016	Asemakaava tuli vireille kaavoituskatsauksessa
9.5.2017	Alueen maanomistajille järjestettiin asukastilaisuus kaavoituksen lähtökohdista.
22.1.2018	Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti.
19.2.–20.3.2018	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 33 mielipidettä ja kaksi lausuntoa.
6.3.2018	Tiedotus- ja keskustelutilaisuus Hansakallion koululla.
1.4.2020	Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennettava alue ei ulotu yleiskaavan viheralueelle.
29.4.2020	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti.
18.5.-17.6.2020	Asemakaavaehdotus nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

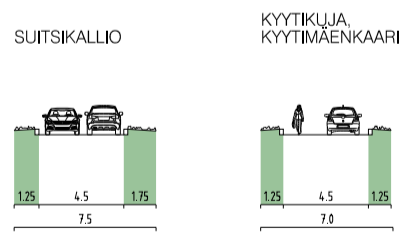
Miika Ruokonen
Kaavoitusinsinööri










Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

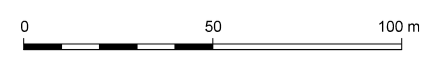





OHJEELLISET POIKKILEIKKAUKSET



-  ajorata
-  tonttiliittymä, ajoyhteys
-  yhdistetty jalankulku- ja pyörätie
-  jalkakäytävä
-  ulkoilutie
-  katualue
-  pysäköinti
-  joukkoliikennepysäkki
-  kivies / saareke



 Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral Liikennesuunnitteluyksikkö Trafikplaneringsenheten	Vaihe	b	KSL	
	Adnanumero	4596/10.02.03/2017	-	
	Päätös	TPä	Suunnitelma	KLL
	Konsultti	-	Konsultin nimi / taho	-
KYTTIMÄKI Asemakaava KATUKARTTA	Päivä-Määrä	01.04.2020	Liite	3
	Piirinumero	7274	Alue	-
	Mittakaava	1:4000	Mittakaava	512100
Koordinaatit Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä N2000				

5

uskaivo, suunniteltu

ikaivo, suunniteltu

viemäri, suunniteltu

uskaivo, suunniteltu

viemäri, suunniteltu

to, suunniteltu

