

Asianumero  
1854/10.02.03/2021  
Aluenumero  
512100

## Kyytimäki

### Asemakaava

44. kaupunginosa, Kauklahti

Korttelit 44158–44163 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet

### Asemakaavan selostus

Asemakaava selostus, joka **koskee 1. päivänä huhtikuuta 2020 päivättyä, 27. päivänä huhtikuuta 2022 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7291.



Kansikuvassa havainnekuva suunnittelualueesta lännen suunnasta.

## Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kauklahten asemalta koilliseen Hansatien ja Ison maantien pohjoispuolisella metsäalueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## Vireilletulo

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2016.

## Laatija

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavayksikkö  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI  
Puh. 043 824 683  
Miika Ruokonen  
Anja Karhula, maisema-arkkitehti 1.9.2020 alkaen  
Marie Nyman, maisema-arkkitehti 31.8.2020 asti  
Kaisa Lahti, liikenne  
etunmi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila.....	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet.....	6
2.	Lähtökohdat.....	8
2.1.	Suunnittelutilanne.....	8
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	8
2.1.2.	Maakuntakaava.....	8
2.1.3.	Yleiskaava.....	9
2.1.4.	Asemakaava.....	11
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	11
2.1.6.	Tonttijako.....	11
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	12
2.1.8.	Pohjakartta.....	12
2.2.	Selvitys alueesta.....	12
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus.....	12
2.2.2.	Maanomistus.....	12
2.2.3.	Rakennettu ympäristö.....	13
2.2.4.	Luonnonolosuhteet.....	16
2.2.5.	Suojelukohteet.....	22
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	26
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	26
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	26
3.2.	Osallisten tavoitteet.....	26
4.	Asemakaavan kuvaus.....	27
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus.....	27
4.2.	Mitoitus.....	28
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	28
4.3.1.	Maankäyttö.....	28
4.3.2.	Liikenne.....	30
4.3.3.	Palvelut.....	33
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto.....	34
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	35
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	35
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet.....	37
4.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	38
4.7.	Nimistö.....	40
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	40
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	40
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	41
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	41
5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin).....	47

5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto .....	48
5.6.	Muut merkittävät vaikutukset.....	49
6.	Asemakaavan toteutus .....	49
6.1.	Rakentamisaikataulu.....	49
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	49
6.3.	Toteutuksen seuranta .....	49
7.	Suunnittelun vaiheet .....	49
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset .....	49
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	50
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	50
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus .....	51

## Liitteet

- Liite 1, Seurantalomake 18.2.2022
- Liite 2, Havainnekuva
- Liite 3, Katukartta
- Liite 4, Vesihuollon yleissuunnitelma
- Liite 5, Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Kyytimäki 512100

### Selvitykset

Aikaisemmin laadittuja selvityksiä:

- Espoonjokilaakson esiselvitys. Näkymä. 2009.
- Ekologisten yhteyksien ja virkistyskäytön selvitys Blominmäen osayleiskaavaa varten. A-insinöörit. 2011.
- Ekologiset yhteydet ja viherverkosto Espoossa. Espoon kaupunki. 2014.
- Espoon historialliset tiet. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus. 2017.

Kaavoituksen aikana laaditut selvitykset:

- Kyytimäki, luontoselvitys. Keiron. 2016.
- Näkinmäen ekologisten yhteyksien selvitys. Keiron. 2017.
- Kyytimäki, asemakaava-alueen arkeologinen inventointi. Museovirasto. 2018.
- Kyytimäki, luontoselvityksen täydennys. Keiron. 2018.
- Kyytimäki, liikennemeluseelvitys. Akukon. 2019
- Kyytimäki, runkomelu- ja tärinäselvitys. Akukon. 2019.
- Kyytimäki, kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Finnmap infra. 2020.
- Kyytimäki, laho- ja haitta-aineseelvitys. Enviro. 2020.

## **1. Tiivistelmä**

### **1.1. Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Kauklahden 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 voimassa olevaa asemakaavaa. Kaava-alueen eteläreunalla kulkeva Hansatie–Iso maantie eli vanha Kuninkaantie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja suora yhteys Kauklahden 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 omakotitalotontteja 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 ja lahokaviosammalalueita. 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 Kauklahden 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 Kauklahden 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 kytkettyjä 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 17 739 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

Asuinpientalojen korttelialueet (AP): 15 023 k-m<sup>2</sup>

Erillispientalojen korttelialueet (AO): 2 716 k-m<sup>2</sup>

Asemakaavan aluetehokkuus on  $e=0,08$ . Alueella ei ole ennestään asemakaavaa, mutta alueella sijaitsee viisi omakotitaloa, joiden kokonaisrakennusoikeus on 712 k-m<sup>2</sup>.

### **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 ekologisen 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. Nähtävilläolonaikana 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 asemakaavotusta tutkitaan myöhemmin tarkemmalla tarkastelulla. Asemakaava-suunnittelun 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 eteni 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 kortteleita 44158 ja 44160, sekä Suitsikallion katualuetta pienenettiin yleiskaavan rajojen mukaisesti. Korttelialueiden koko pieneni noin 3 000 m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville 29.4.2020.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.5.-17.6.2020.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 13.8.2020 asemakaava-alueen maanomistajille järjestettiin maanomistajatapaaminen. Kaikki asemakaava-alueen maanomistajat osallistuivat maanomistajatapaamiseen. Maanomistajatapaamisessa keskusteltiin kaavaehdotuksen sisällöstä, alustavista tonttijaoista ja maankäytösopimuksista.

Syksyllä 2020 alueelle laadittiin täydentävä lahokaviosammalselvitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ehdotuksen asemakaavaksi kaupunginhallitukselle 27.4.2022.

## **2. Lähtökohdat**

### **2.1. Suunnittelutilanne**

#### **2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

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 Kirkkonummen suuntaan. Alue sijoittuu melko hyvin saavutettavalle alueelle ja edistää näin ollen kestävästä liikkumisesta edistymistä. Alueelle myös luodaan edellytyksiä monipuoliselle asuntotuotannolle. Suunnittelun aikana on laadittu useita selvityksiä koskien alueen elinympäristöä. Suunnittelussa on otettu huomioon alueella vallitsevat luontoarvot, sekä alueen metsäinen ja luonnontilainen luonne. Asemakaavalla turvataan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. 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**

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

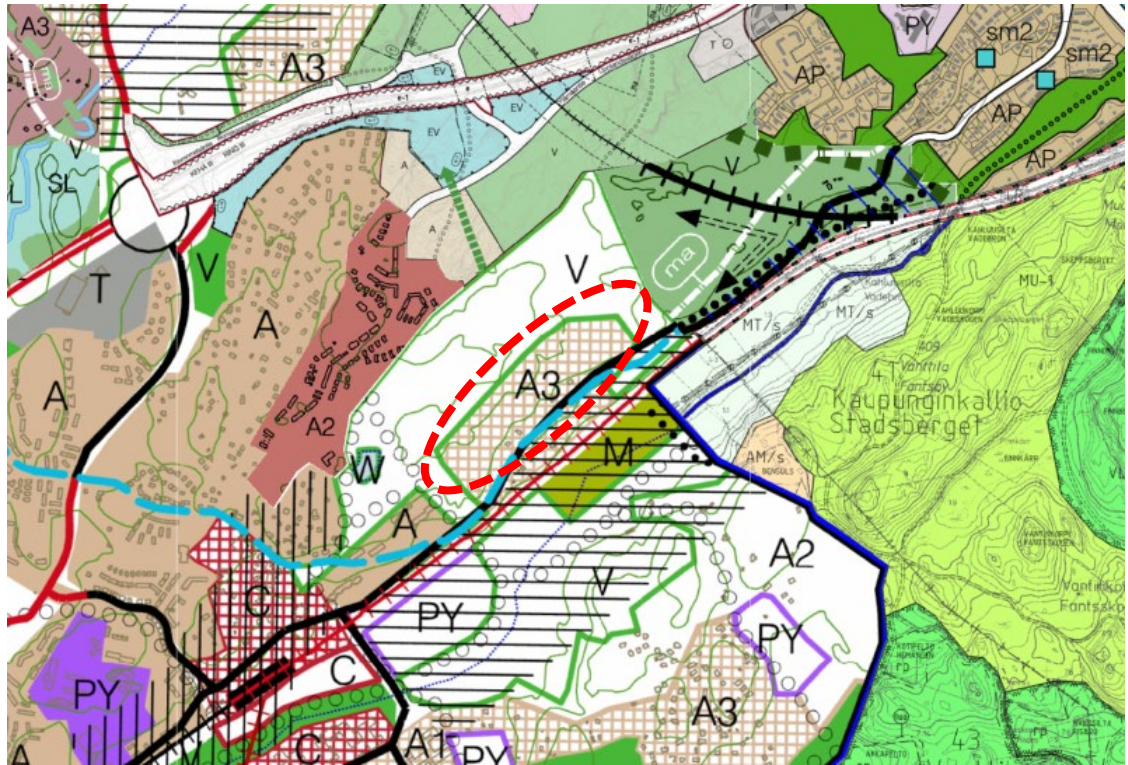
24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimarakaisu.







useassa yleiskaavassa, joista merkittävimässä roolissa on vireillä oleva pohjois- ja keskiosien yleiskaava (kuva 3).



Kuva 3. Ote yleiskaavayhdistelmästä, jossa esitetty voimassa oleva Espoon eteläosien yleiskaava, Blominmäen osayleiskaava, Espoon keskuspuiston osayleiskaava ja valtuuston hyväksymä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Nyt laadittu Asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

#### 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 Vanittila I:n ja Suolatori I:n asemakaavat. Hansatien (Ison maantien) katualueita 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

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

### **2.1.7. Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoja.

### **2.1.8. Pohjakartta**

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

## **2.2. Selvitys alueesta**

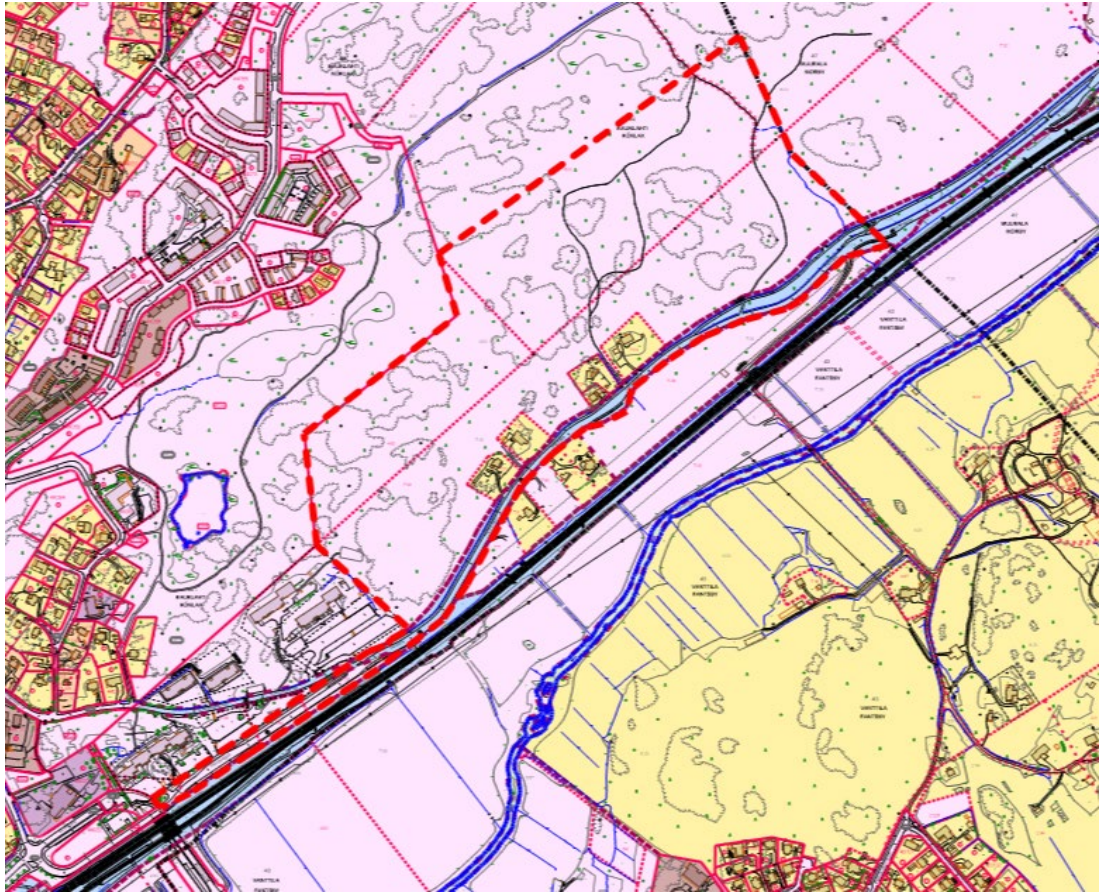
### **2.2.1. Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijoittuu eteläsuuntaiseen suhteellisen jyrkkään metsäiseen rinne- maastoon 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 luonnontilaisen kaltaisena 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 Kauklahden aseman Espoon keskuksen välillä. Hansatie (Iso maantie) on osa historiallista Suurta Rantatietä, jonka tielinjaus on vakiintunut jo 1300-luvulla. Suunnittelualueen kohdalla tielinjaus muodostaa luonnontilaisen kaltaisena 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 (kuva 4). Alueella sijaitsee viisi yksityisessä omistuksessa olevaa pientalokiinteistöä, ja valtio omistaa alueen eteläosassa kulkevan Hansatien. Kaupungin maanomistusprosentti on 90 %.



Kuva 4. Alueen maanomistuskartta. Vaaleanpunaiset alueet ovat kaupungin omistuksessa. 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 rakentamaton metsäaluetta. Alue rajautuu eteläosaltaan Hansatien (Ison maantien) teialueeseen, joka muuttuu asemakaavan tulon myötä katualueeksi. Sen eteläpuolella sijaitsee saman aikakauden omakotitaloja. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee 1960- ja 70-luvulla rakennettuja kerrostaloja. Alueen itäpuoli on luonnontilaisena säilynyttä aluetta ja se toimii merkittävänä ekologisenä 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 tiivistystä rakentamista ja palveluita. Etäisyys Kauklahten asemalle on noin 1,5 km. Espoon keskus sijaitsee noin 3 km päässä suunnittelualueelta. Kauklahten asukasluku lisääntyy tulevina vuosina pääkaupunkiseudun asemakeskusten tapaan. Junaliikenne tihentyy Kyytimäen kohdalla vastaavasti. Liityntäliikenteen terminaali tulee aikanaan Kauklahteen. Alueella on tällä hetkellä vireillä Lasihytin asemakaava, jossa suunnitellaan tiivistä kaupunkimaista rakentamista aseman eteläpuolelle. Suunnittelualan lähiympäristö tulee säilymään tulevaisuudessa luonnontilaisena, johtuen Näkinmet-sän virkistystarpeista ja ekologisesta yhteydestä.

## **Kaupunki-/taajamakuva**

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

Suunnittelualue on tällä hetkellä maisemaltaan melko luonnontilaisen kaltainen ja osa historiallisen Suuren rantatien reunavyöhykettä. Alueen luonnontilaisuutta rikkoo ai-noastaan viisi alueella sijaitsevaa pientaloa pihapiireineen. Suunnittelualan ja Espoonjokilaakson välissä sijaitsee runsaasti puustoa.

## **Liikenne**

### **Ajoneuvoliikenne**

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

Hansatien liikennemäärät ovat maltilliset, suunnittelualan 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 arki- vuorokautena.

### **Jalankulku ja pyöräily**

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

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

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

## **Julkinen liikenne/Joukkoliikenne**

Hansatiellä–Isolla maantiellä kulkee kolme bussilinjaa: 118 (Kauklahti -Tapiola), 213 (Kauklahti – Kamppi) sekä 168 (Kauklahti - Espoon keskus). Suunnittelu-alueen 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. Kauklahten asemalle on suunnittelualueelta matkaa noin 1,5 kilometriä.

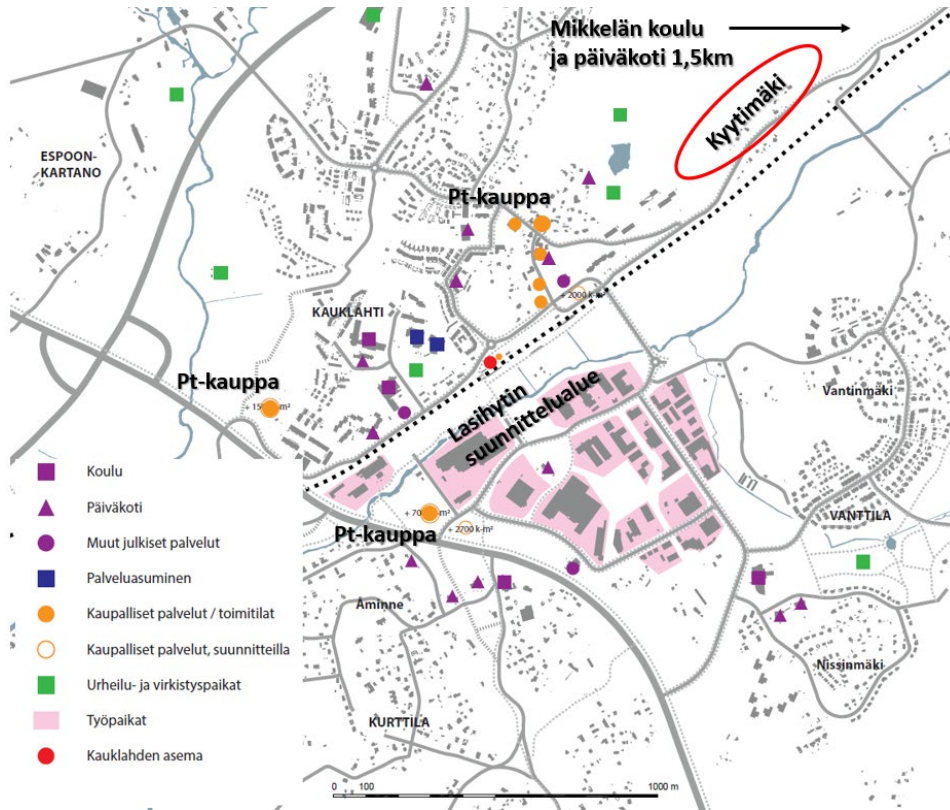
## **Palvelut**

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä palveluita. Alueen lähimmät palvelut sijaitsevat Kauklahten keskustan läheisyydessä, junaradan pohjoispuolella, jonne suunnittelu-alueelta on matkaa n. 800 m (kuva 5). Kauklahten keskustan alueella sijaitsee tällä hetkellä yksi päivittäistavarakauppa. Kauklahten alueen kaksi muuta päivittäistavara-kauppaa sijaitsevat Hansavalkaman ja Lasihytin alueella, jonne matkaa on n. 1,6 km. Päivittäistavara-kaupan lisäksi Kauklahten vanhan keskustan ympäristössä sijaitsee myös muita kaupallisia palveluita mm. leipomo, kalakauppa, kampaamo ja ravintola.

Kauklahten 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 Kauklahten kirjasto. Hansakallion lisäksi Kauklahten vanhan keskustan ympäristössä toimii neljä eri päiväkotia; Liikuntapäiväkoti Touhula, Hansatien päiväkoti, Kylätalo Palttinan päiväkoti 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 päivittäistavara-kauppa 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 5. 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 jyrkkäpiirteiseen 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. Rinne maasto on pienpiirteisesti kumpuilevaa.

Kyytimäen 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.

Kaava-alue on luontoarvoiltaan rikasta ja asemakaavan valmistelun taustatiedoksi ja alueelta on teetetty useita selvityksiä luontoarvoihin ja ekologiin yhteyksiin liittyen. Selvitykset on todettu riittäviksi ja ajantasaisiksi, ja perustavanlaatuisia luontoselvityksiä on täydennetty eri lajien ja teemojen osalta prosessin aikana, mm. ekologisten yhteyksien selvityksellä ja lahojaviosammalselvityksellä. Alueen keskeisimmät



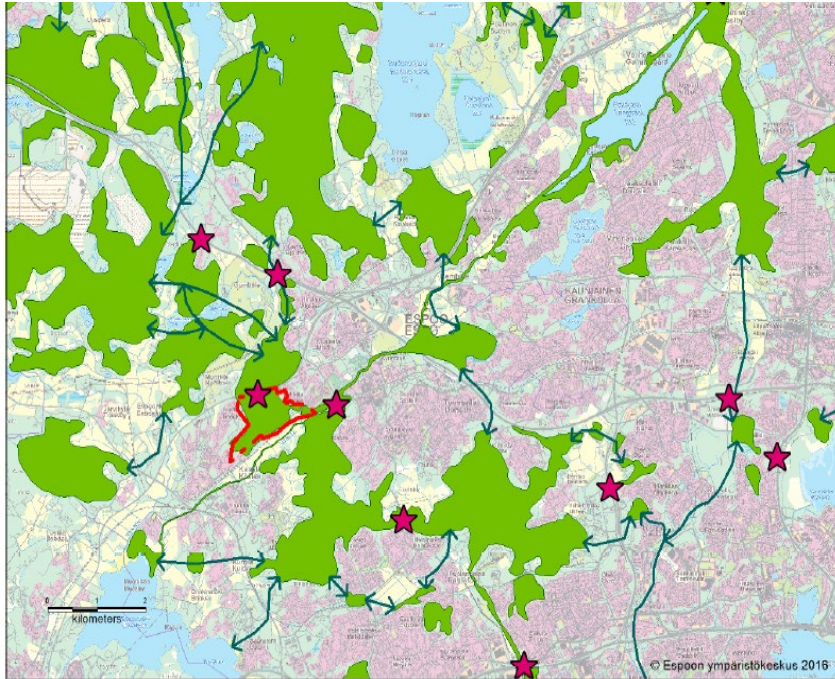
luontoarvot sijoittuvat kaava-alueen lähivirkistysalueille, erityisesti kaava-alueen pohjois- ja itäosiin. Vaikka kaavaprosessi on kestänyt suhteellisen pitkään, Kyytimäen alueen luonnonolosuhteet ovat säilyneet melko ennallaan prosessin ajan, eikä suuria muutoksia alueella ole tapahtunut. Alueelta on laadittu selvityksiä luontoarvoista vuosina 2016–2020. Alueen luonnonolosuhteita ja luontoarvoja on kuvattu tarkemmin seuraavissa kappaleissa teemoittain eri selvitysten pohjalta.

### **Näkinmetsän ekologisten yhteyksien selvitys**


Kaava-alue sijaitsee Espoon ekologisen verkoston kannalta keskeisellä paikalla (kuva 6). Kaava-alue rajautuu Näkinmetsän laajaan metsäalueeseen. Ekologinen verkosto koostuu luonnon ydinalueista ja niiden välisistä ekologisista yhteyksistä. Ekologinen verkosto muodostaa lajiston liikkumisen ja levittäytymisen mahdollistavia väyliä, joiden kautta liian tiheät eläinkannat voivat tasoittua ja levittäytyä ympäristöön. Toimivan ekologisen 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 7). 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 Nuuksioon asti. Välimatka Näkinmetsän etelälaidalta Kehä III:een on noin 830 metriä, metsän leveys on noin 850 metriä (kuva 8). 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 kapeikosta tulee liian pitkä.




**Ekologinen verkosto**

 tärkeä luonnonalue verkostossa

 paikallinen yhteys

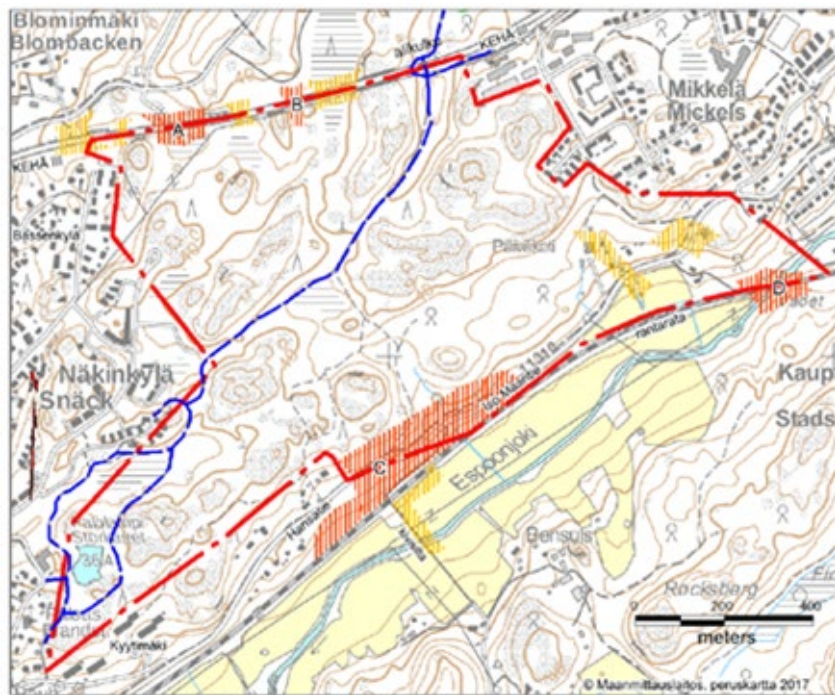
 kriittinen pullonkaula Espoon ekologisessa verkostossa

**Näkinmetsä**


 Näkinmetsän selvitysalueen raja

Paikkatiedon lähde: Ekologiset yhteydet ja viheralueverkosto Espoossa.  
Jenni Hirvensalo 2014, Espoon ympäristökeskus

Kuva 6. Ekologinen verkosto Espoossa.




**Tien ylityspaikat jälkien perusteella**

 I-luokan ylityspaikka

 II-luokan ylityspaikka

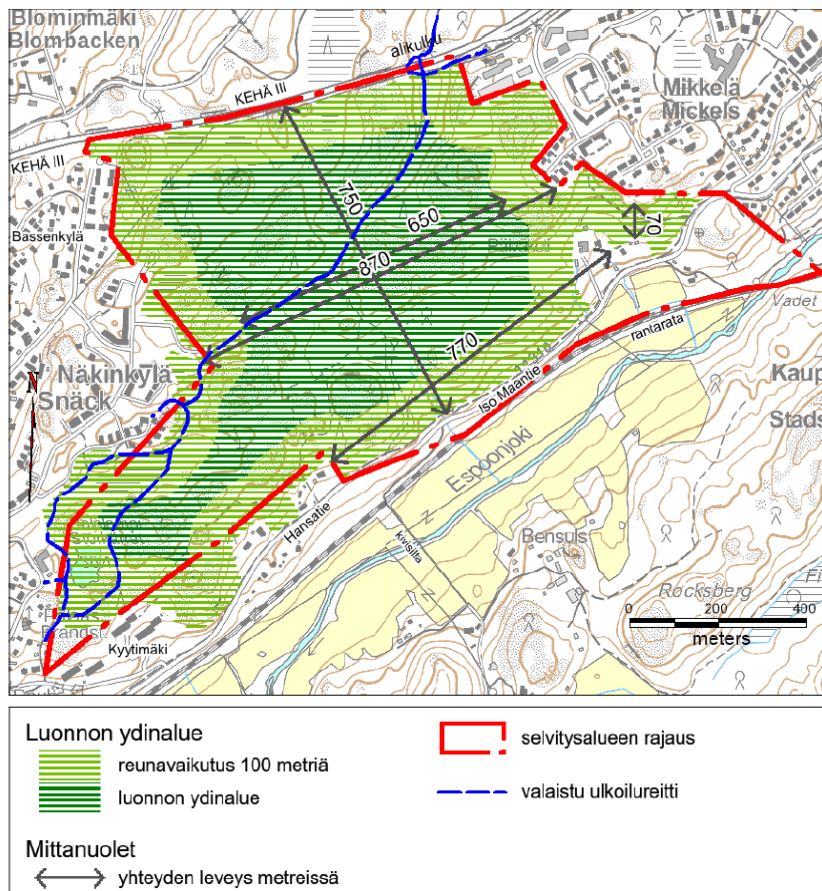
**Valaistu ulkoilureitti**

 linjaus ja alkukohta Kehä III

**Näkinmetsän selvitysalue**

 raja

Kuva 7. Hirvieläinten ylityspaikat.



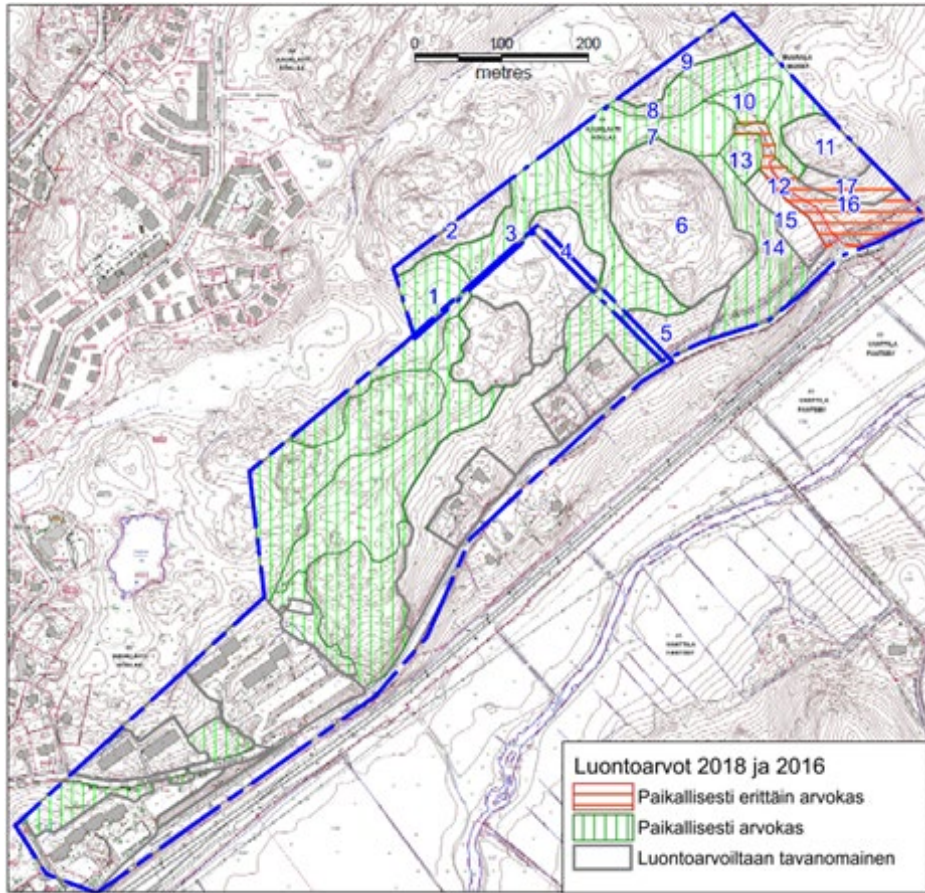
Kuva 8. Luonnon ydinalueen laajuus Näkinmetsän alueella.

## Luontoselvitykset

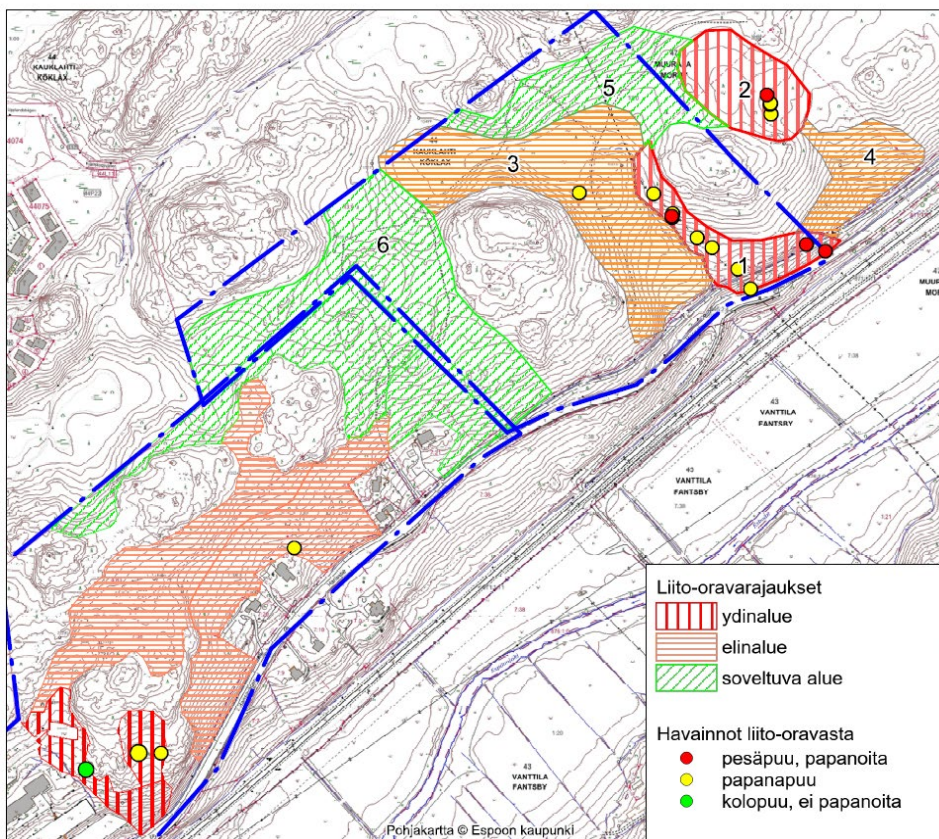
Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys (Keiron 2016), jota on täydennetty itälaidan osalta vuonna 2018 (Keiron). Kyytimäen metsät ovat pääosin kangasmetsiä, useimmat tuoreita mustikkatyyppin metsiä. Alueen metsissä on näkyvissä vahva kulttuurivaikutus, mikä vaikuttaa alentavasti niiden luontoarvoon. Kaava-alueen pohjoisosan ja länsiosan metsät arvioitiin paikallisesti arvokkaiksi (kuva 9). 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 (kuva 10). 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 kokonaisuudessa, kalliomänniköt pois lukien, liito-oravan elinympäristöä tai liito-oravalle soveltuvaa.

Linnustoltaan alue arvioitiin tavanomaiseksi ja myös lepakkohavaintoja tehtiin melko vähän.



Kuva 9. Kytimäen luontoarvot 2016 ja 2018.



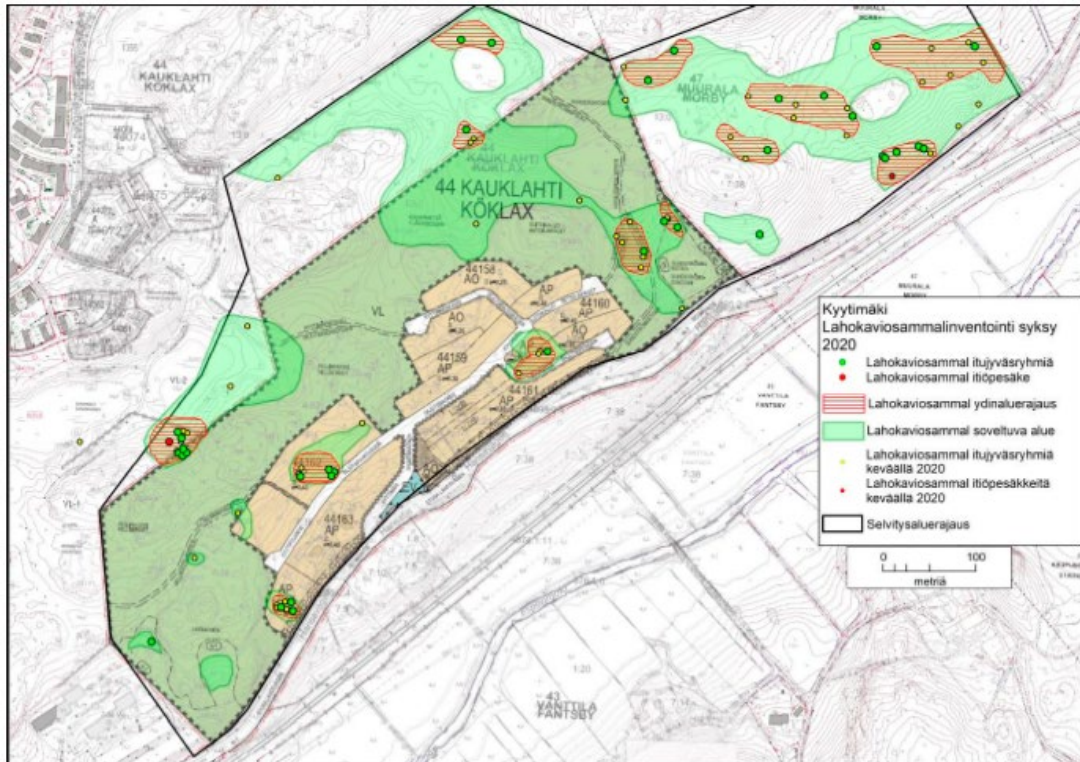
Kuva 10. Kytimäen liito-orava-alueet 2016 ja 2018.

### **Lahokaviosammalselvitys**

Alueelle laadittiin luontoselvityksiä täydentävä lahokaviosammalselvitys syksyn 2020 aikana (Enviro), sillä Espoon ympäristöyhdistys oli tehnyt alueelta lahokaviosammalselvityshavainnot keväällä 2020. Lahokaviosammal on uhanalaiseksi luokiteltu EU:n luontodirektiivin II-liitteen laji, joiden suotuisan suojelutason saavuttamisen tai säilyttämisen kannalta merkittävien esiintymispaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Lahokaviosammalselvityksen yhteydessä tarkistettiin aiemmin ilmoitetut havainnot ja inventoitiin alue uusien havaintojen sekä lahokaviosammalle soveltuvien alueiden varalta. Lisäksi arvioitiin lahokaviosammalselvityksien laatua ja merkitystä lajin säilymisen kannalta.

Alueelle laaditussa lahokaviosammalselvityksessä (Enviro, 2020) selvitysalueelta löydettiin yhteensä 35 lahokaviosammalselvityshavaintoa (kuva 11). Näistä yksi oli itiöpesäkelöytö ja loput 34 itujyväryhmiä. Kyytimäen noin 35 hehtaarin selvitysalueesta rajattiin noin kolmasosa (11,3 ha) lahokaviosammalle soveltuvaksi alueeksi. Tästä noin viidesosa (2,35 ha) rajattiin lahokaviosammalselvityksen ydinalueiksi, joita muodostui 12 kappaletta. Ydinalue on se elinympäristökuvio, jonka lajin esiintymä vaatii säilyäkseen (mm. pienilmasto- ja kosteustekijät).

Ydinalueet on arvotettu asteikolla vähemmän merkittävä - merkittävä - erittäin merkittävä. Kaavan mukaisen rakentamisen alueille sijoittuvista lahokaviosammalselvityksen ydinalueista (3 kappaletta) on selvityksessä todettu, etteivät ne ole erittäin merkittäviä. Kyseisillä alueilla lahoppuujatkumoa ei myöskään selvityksen mukaan ole, tai lahoppuujatkumo on heikkoa, eli alueet eivät arvion mukaan tule olemaan pitkällä tähtäimellä lahokaviosammalselvityksen ydinalueiksi soveltuvia. Selvityksen mukaan lahokaviosammalselvityksen esiintyminen Kyytimäen alueella on melko turvattu, mikäli rakentamisalueiden ulkopuoliset ydinalueet säilyvät lajille soveltuvina.



Kuva 11. Asemakaava-alueelta ja sen lähiympäristöstä tunnistetut lahokaviosammalhavainnot.

Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että Kyytimäen alueella on paljon lahokaviosammalle soveltuvaa elinympäristöä. Laajimmat lahokaviosammaleen kannalta hyvälaatuiset metsät sijoittuvat selvityksen mukaan Kyytimäen selvitysalueen pohjois- ja itäosiin.

## 2.2.5. Suojelukohteet

### Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueen itäosassa sijaitsee Bensulsin kivikautinen asuinpaikka, muinaismuistolaililla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännosalue (mj-tunnus 49010055). Alueella kasvaa tiheä 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 muinaisjäännosrekisteriin muuna kulttuuriperintökohteena (tunnus 1000031162). Kuvausksessa 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 Bassen 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 peltoalueeksi ja vastakkaisella rinteellä sijaitsee Bensulsin talo, keskiaikaisen Fantsbyn/Källbollstadin kylämäen paikalla.

### **Luontokohteet**

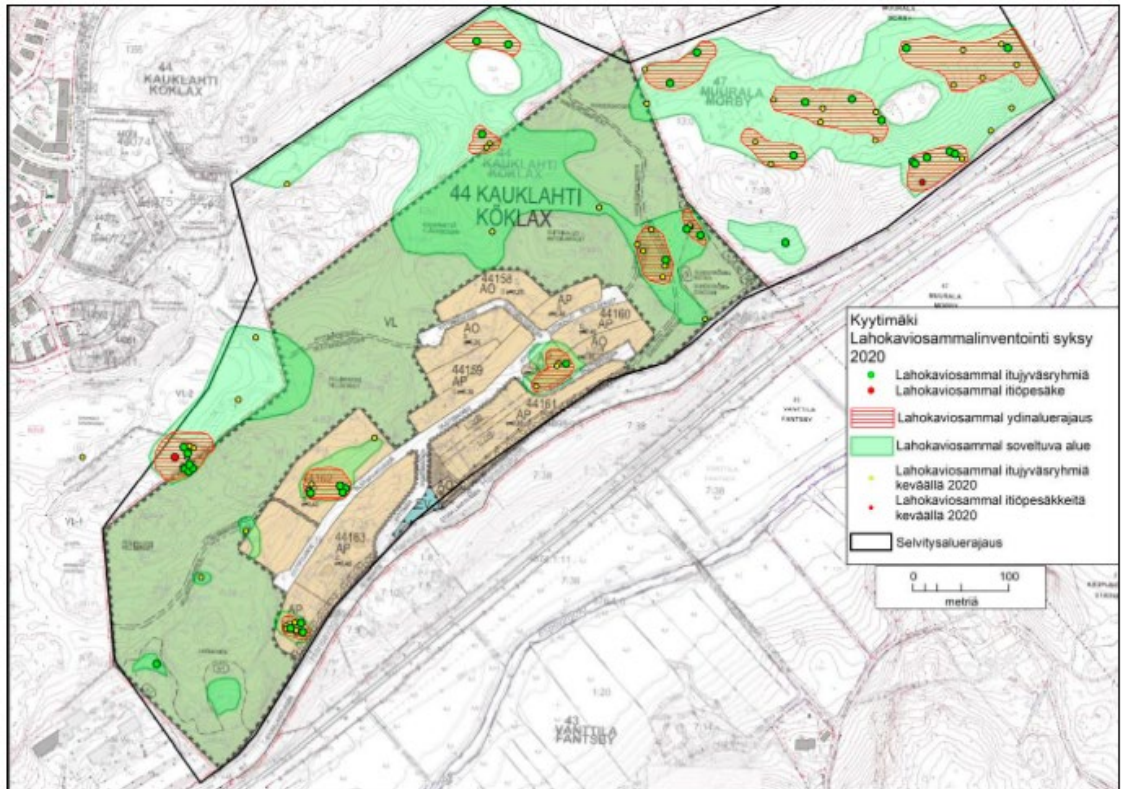
Alueelle laadituissa luontoselvityksissä (Keiron 2016 ja 2018) löydettiin kaksi liito-oravien ydinaluetta, joilla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin nojalla rauhoitettuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

### **Lahokaviosammaleet**

Alueelle laadittiin luontoselvitystä täydentävä lahokaviosammalselvitys syksyn 2020 aikana (Enviro).

Lahokaviosammal (*Buxbaumia viridis*) on laji, jonka tunnettu esiintyminen on viime vuosina laajentunut huomattavasti. Lahokaviosammal on luonnonsuojelulain 42 §:n nojalla annetun luonnonsuojeluasetuksen 20 §:n liitteen 3(a) mukainen koko maassa rauhoitettu kasvilaji ja luonnonsuojelulain 46 § nojalla annetun luonnonsuojeluasetuksen 21 §:n mukainen asetuksen liitteessä 4 mainittu uhanalainen laji. Laji kuuluu myös luontodirektiivin II-liitteen lajeihin, joiden suotuisan suojelutason saavuttamisen tai säilyttämisen kannalta merkittävien esiintymispaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

Alueelle laaditussa lahokaviosammalselvityksessä (Enviro, 2020) selvitysalueelta löydettiin yhteensä 35 lahokaviosammalhavaintoa (kuva 11). Kyytimäen noin 35 hehtaarin selvitysalueesta rajattiin noin kolmasosa (11,3 ha) lahokaviosammalelle soveltuvaksi alueeksi. Tästä noin viidesosa (2,35 ha) rajattiin lahokaviosammalen säilymiselle tärkeiksi ydinalueiksi.



Kuva 12. Asemakaava-alueelta ja sen lähiympäristöstä tunnistetut lahokaviosammalhavainnot.

Pääkaupunkiseudulla on tehty melko runsaasti havaintoja lahokaviosammalesta vuoden 2015 jälkeen (esim. Manninen 2017). Laji vaikuttaa olevan aiemmin arvioitua yleisempi, ja lajin esiintymisestä ja ekologiasta on saatu paljon hyödyllistä tietoa viime vuosien aikana. Vuosina 2019 ja 2020 Vantaalla ja Helsingissä tehdyissä selvityksissä lahokaviosammaleen esiintymiä löydettiin yli 6 000 kappaletta (Manninen ja Nieminen 2020 sekä Nieminen, Makkonen ja Manninen 2020).

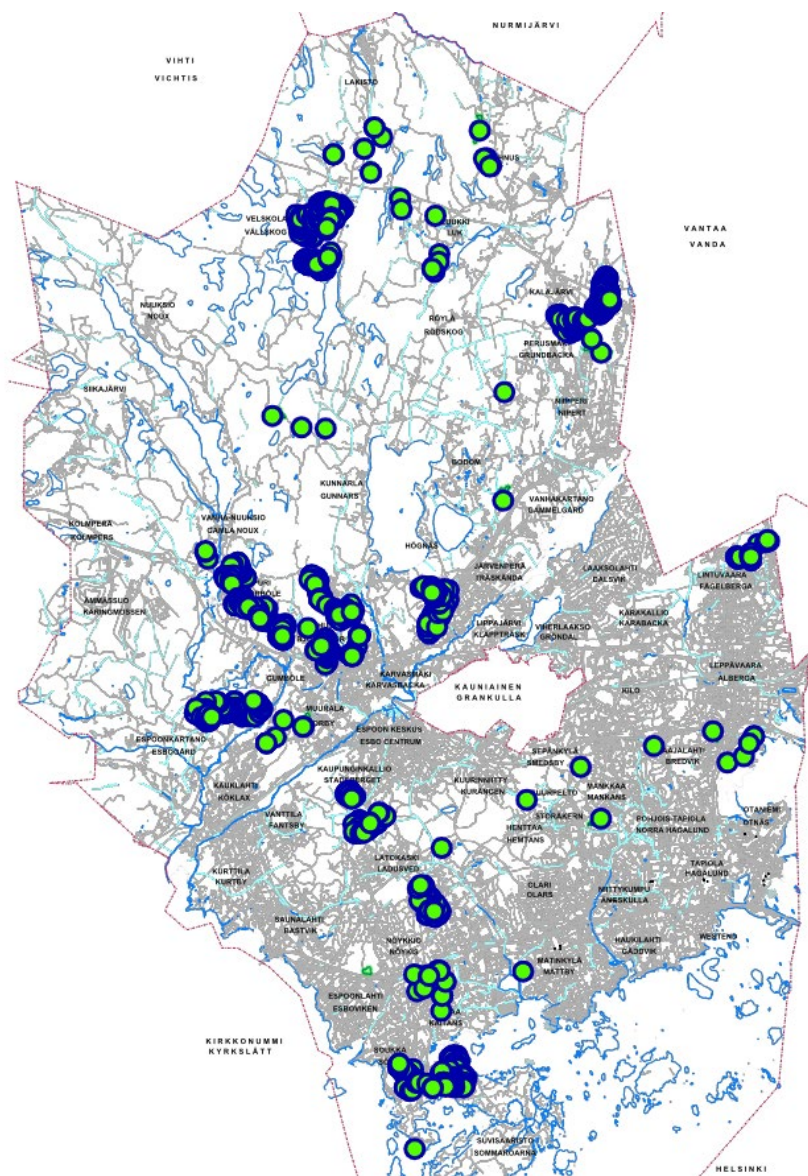
Vuodesta 2014 lähtien Espoosta on tehty yli 500 lahokaviosammalhavaintoa, joista pääosa vuoden 2018 jälkeen (kuva 12). Tähän lukuun eivät sisälly Kyytimäen alueen havainnot. Havainnoista osa on maankäytön suunnitteluun liittyvistä selvityksistä ja osa Espoon ympäristöyhdistyksen tiedoksiantoja. Lahokaviosammalhavaintoja on eri puolelta Espoota ja niiden joukossa on myös erittäin runsaita esiintymiä. Viime vuosien runsaat havainnot Uudellamaalla ja pääkaupunkiseudulla antavat olettaa, että laji on aiemmin arvioitua yleisempi, ja lahokaviosammalta esiintyy todennäköisesti laajasti myös ei-inventoiduilla ja jo suojelluilla metsäkuvioilla. Espoossa on noin 18 700 hehtaaria metsää, josta noin 12 % on suojeltua metsäalaa. Espoon yleisin metsätyyppi on mänty- ja kuusivaltaiset kankaat. Metsäkuvioiden lahoppuustoisuudesta ei ole kattavaa inventointitietoa, mutta lajille soveltuvaa kosteaa kuusi- tai puronlaakso-metsää voidaan olettaa löytyvän Espoosta paljon. Lahokaviosammaleen esiintyminen eri puolilla Espoota osoittaa, että lajilla on useita elinvoimaisia esiintymispaikkoja.

ELY-keskuksen vuonna 2019 teettämän Uudenmaan lahokaviosammaleesiintymien selvittäminen ja priorisointi -selvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy) Espoon osalta erittäin merkittäviksi esiintymiksi luokiteltiin Hannusjärven, Blominmäki-Teirinsuon, Uusmäen ja Lahnuksen esiintymät. Merkittäviksi esiintymiksi luokiteltiin



Miilukorven, Niipperin, Luukinjärven ja Lakiston esiintymät. Todettakoon kuitenkin, että selvityksen jälkeen Espoosta on löydetty lisää lahokaviosammaleen esiintymisalueita.

Laji ei kuulu luonnonsuojelulain ja luontodirektiivien järjestelmässä tiukimman luonnon-suojelulain 49 §:n ja luontodirektiivin liitteen IV (b) mukaisen suojelun piiriin. Si- ten lahokaviosammaleen esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty vain, jos kyseessä saattaisi olla suojeltavan lajin kannalta tärkeä esiintymispaikka. Luonnonsuojelulain 48 §:n 1 momentti huomioon ottaen rauhoitetun lajin lain 42 §:n mukainen hävittämiskielto ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Kaavarat- kaisu ei vaaranna lahokaviosammaleen suojelutason säilymistä. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei kohdistu lahokaviosammaleen säilymiselle tärkeille esiintymispaikoille



Kuva 13. Espoossa on viime vuosina tehty lukuisia havaintoja lahokaviosammaleesta. Karttaan on mer- kitty sinivihreillä palloilla Espoossa tehtyjä lahokaviosammalhavaintoja, jotka sijoittuvat eri puolille pää- kaupunkiseutua.

### **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 Kauklahten alueelle on Espoon eteläosien yleiskaavatyön yhteydessä asetettu vuoden 2030 mitoitustavoitteeksi 5 000 työpaikkaa ja 15 000 asukasta. Kauklahten 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.

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

Kauklahten aseman ympäristössä on vireillä Lasihytin asemakaava, jossa tavoitteena on osoittaa Kauklahten aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittymiseen. Tavoitteena on noin 4 000 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 Kauklahten aseman vaikutuspiirissä. Alueen varsinaista asukasmäärätavoitetta ei viime vuosina ole tarkennettu. Yleiskaavamääräys A3 tarkoittaa pientalovaltaista aluetta.

### **3.2. Osallisten tavoitteet**

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 liikenneturvallisudesta ja Näkinmetsän luontoarvoista, sekä ekologien yhteyden huomioimisesta suunnittelussa. Saapuneissa mielipiteissä otettiin kantaa myös molempien alueiden esitettyihin rakentamisvaihtoehtoihin ja rakentamistehokkuuksiin.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.5.-17.6.2020. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saatiin kolme muistutusta. Muistutukset kaavaehdotuksesta saatiin Espoon ympäristöyhdistykseltä, Pro Espoon-joki ry:ltä ja Kauklahti seuralta. Kukaan yksityishenkilö ei jättänyt muistutusta kaavaehdotuksesta. Espoon ympäristöyhdistyksen muistutus saapui yhden päivän myöhässä, mutta se huomioitiin alueen suunnittelussa ja muistutusten vastineissa.

Muistutusten pääpaino kohdistui voimakkaasti Näkinmetsän luontoarvoihin. Erityisesti Espoon ympäristöyhdistyksen muistutuksessa vastustetaan voimakkaasti alueen rakentamista, vedoten Näkinmetsän luontoarvoihin. Kauklahti seuran muistutuksessa nostettiin esiin myös alueen liikennesuunnitteluun liittyviä seikkoja.

## **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 Kauklahten 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 17 739 k m<sup>2</sup>. Koko asemakaavan mukainen rakennusoikeus on esitetty asuinrakentamiseen. Rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoitusten mukaan seuraavasti:

Asuinpientalojen korttelialueet (AP): 15 023 k-m<sup>2</sup>

Erillispientalojen korttelialueet (AO): 2 715 k-m<sup>2</sup>

Lisäksi alueelle on osoitettu 135 295 m<sup>2</sup> lähivirkistysalueeksi (VL/s), 741 m<sup>2</sup> suojaviheralueeksi (EV), 80 m<sup>2</sup> erityisalueeksi (ET) ja 35 656 m<sup>2</sup> katualueeksi.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 17 739 k m<sup>2</sup>, koska alueella ei ole ennestään voimassa olevaa asemakaavaa.

Aluetehokkuus  $e_a=0,08$ .

## 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 Kaukalahden 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 kortteleiden kerrosluvut on esitetty kaavassa pakottavina  $\frac{1}{2}$  r II –  $\frac{1}{2}$  r III. Tasaisemilla alueilla kerrosluvuiksi on esitetty II.

Kaavan havainnemateriaalina olevassa viitesuunnitelmassa rinnetaloissa on ajateltu, että perusmassa on hyvin yksinkertainen ja rakennuksissa käytetään puujulkisivua ja harjakattoa (kuvat 13 ja 14). 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 vapaammin, kuitenkin niin että rakennukset on sovitettu maastoon maastonmuotoja seuraten ja rakennusmassan tulee porrastua rinteiden suuntaisesti. Lähemmäs 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 kaupunkikuvallisesti toivottavaa on, että melut ratkaistaan luonnollisten rakennusmassojen avulla.



Kuva 14. Havainnekuva suunnittelualueelta, Kyytikujalta katseltuna.



Kuva 15. Havainnekuva suunnittelualueelta, Kyytimäeltä katseltuna.

## **Virkistys- ja suojaviheralueet**

Uusia korttelialueita ympäröivät laajat virkistysalueet, jotka kytkeytyvät laajempaan Näkinmetsän virkistysmetsään. Korttelialueita ympäröivät virkistysalueet on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueen käyttötarkoituksimerkinnällä, joilla metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää (VL/s). Alueella kasvavaa kookasta puustoa, avokallioalueita ja lahokaviosammaleen esiintymisalueet tulee säilyttää. Alue toimii osana ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Lähivirkistysalue toimii myös osana maakunnallista ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. VL/s-alueella kokonaan tai osin sijaitsevat liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat, lahokaviosammaleen esiintymisalueet sekä noroympäristö on osoitettu suojelevin päällekkäismerkinnöin.

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 Mikkilän suuntaan. Reittien tarkempi sijoittelu tapahtuu jatkosuunnitteluvaiheessa, mutta reittien alustavissa linjauksissa on huomioitu kaavassa luonnonympäristön säilyttäminen, ja esimerkiksi itäisin reitti on linjattu olevan metsäautotien mukaisesti.

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).

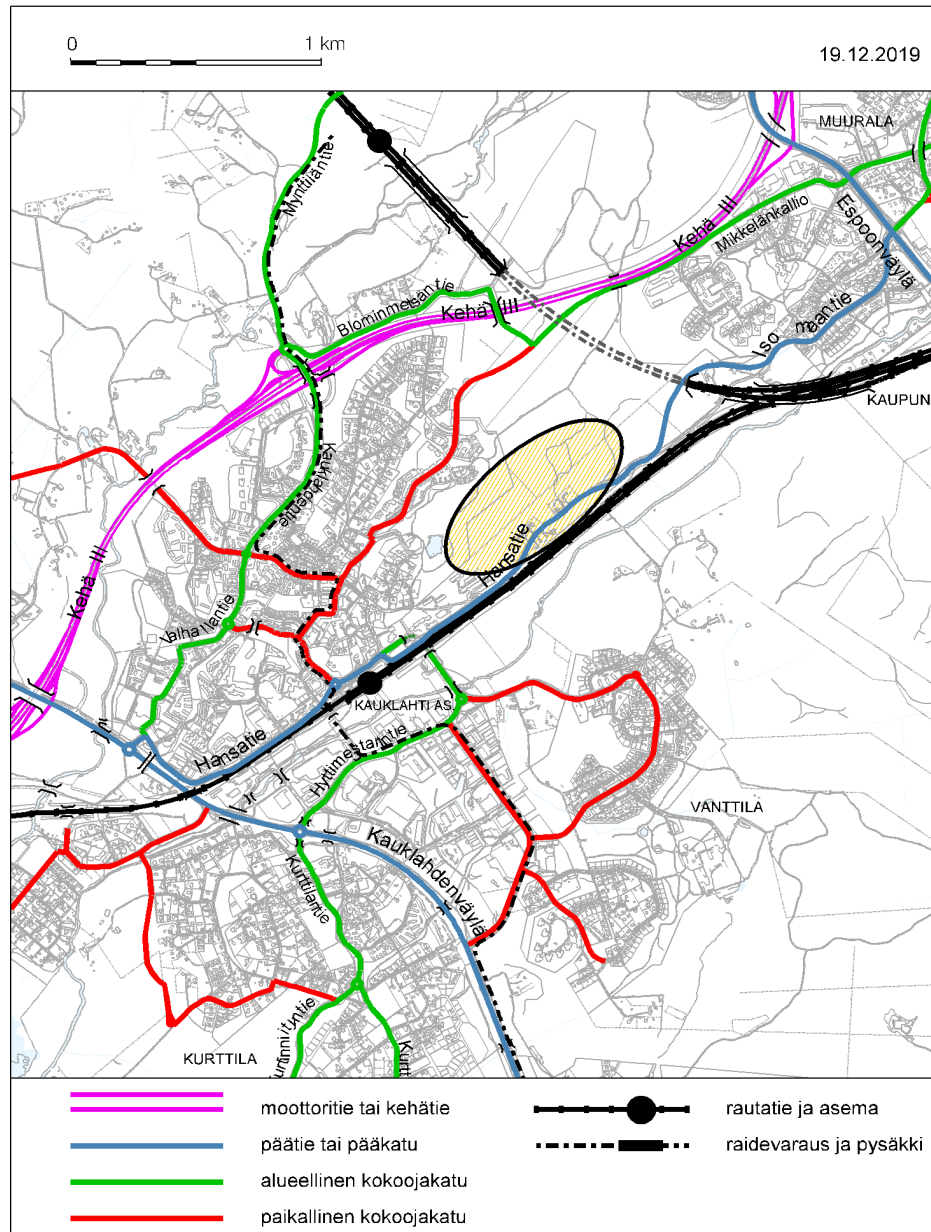
### **4.3.2. Liikenne**

#### **Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualue liittyy katuverkkoon Hansatien kautta, joka on yleinen tie (kuva 15). Asemakaavamuutoksessa Hansatie muutetaan kaduksi ja suunnittelualueen kohdalla sen nimi muutetaan Isoksi maantiekse 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

pyrityt sovittamaan ympäristöönsä maastonmuotoja mukailleen siten, että vältetään isoja maaston leikkauksia tai pengeryksiä. Asemakaava-alueen tuottama laskennallinen ajoneuvoliikenteen tuotos on noin 450 autoa arkivuorokautena.



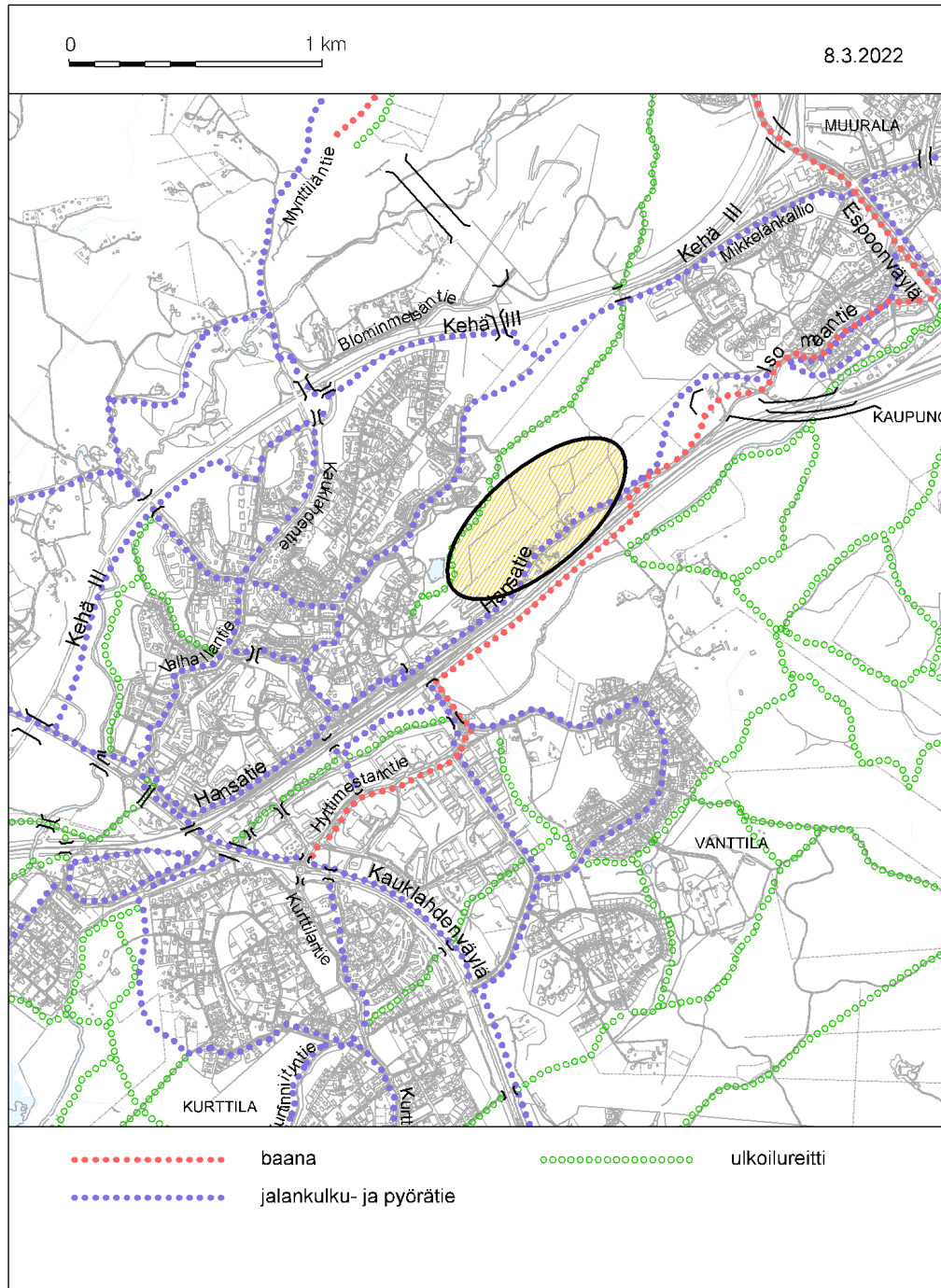
Kuva 16. Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko.

## Jalankulku ja pyöräily

Kyytimäki -kadun eteläosassa kadun länsipuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka liittyy Ison maantien varrella kulkevaan jalankulku- ja pyörätiehen (kuva 16). Kyytipojantiellä ja Kyytimäen pohjoisosassa on jalkakäytävä kadun toisella puolella. Kyytikuja, Kyytimäenkaari ja Suitsikallio ovat vähäliikenteisiä päätyviä katuja, eikä kaduilla ole jalkakäytäviä.

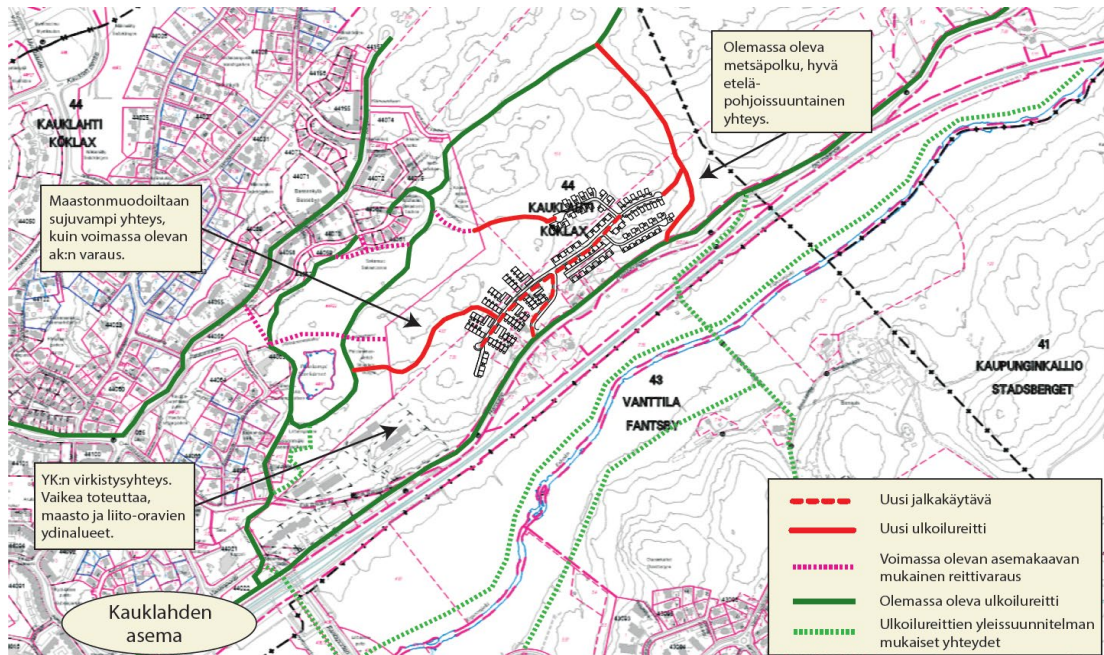
Alueelle on suunniteltu ulkoilureittejä, jotka liittyvät nykyiseen verkostoon alueen pohjoispuolelle (kuva 17). Ulkoilureitit lähtevät Kyytipojantieltä, Kyytimäenkaarelta ja

Suitsikalliolla. 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.



Kuva 17. Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko.





Kuva 18. Kaava-alueen suunnitellut uudet ulkoilureitit ja niiden kytkeytyminen olemassa oleviin reitteihin.

## Sisäinen liikenne ja pysäköinti

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. Yleisen pysäköinnin tavoitearvo, 1 ap/1000 k-m<sup>2</sup> näin täyttyy.

Pysäköintiä vaaditaan toteutettavaksi erillispientaloille 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Mikäli asunto on kooltaan enintään 60 k-m<sup>2</sup>, autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/asunto. Kytkeytyville pientaloille autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/80 k-m<sup>2</sup> 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.

## Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Suunnittelualueen kohdalla ovat bussipysäkit säilyvät. Ison maantien ylittävälle suojatielle suunnitellaan keskisaareke parantamaan bussipysäkin jalankulkuliikenteen turvallisuutta.

### 4.3.3. Palvelut

Asemakaava-alueelle ei tule uusia palveluita, vaan alue tulee tukeutumaan voimakkaasti Kauklahtien keskustan sekä Mikkilän alueen palveluihin. Asema-kaavassa 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.

#### **4.3.4. 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 sijoittuvien 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 viivytystä tonteilla 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden ja viivytysaltaiden 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 viilennyksen. Fortum Power and Heat Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu alueen länsipuolella sijaitsevalla kerrostaloalueelle. Alueen pientalot eivät ole kaukolämpöverkossa ja Fortum on ilmoittanut, että uudelle kaava-alueelle ei ole tulossa kaukolämpöverkkoa. Huomioitavaa kuitenkin on, että maalämmön elin-kaarikustannus on kaukolämpöä edullisempi.

Etelärinteeseen sijoittuvalla suunnittelualueella on aurinkoenergiaa hyvin saata-villa 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 rinteeseen suuntautunut. 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.

#### **4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus**

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

#### **4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö**

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

Korttelialueita ympäröivät virkistysalueet on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueen käyttötarkoituksmerkinnällä, joilla metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää (VL/s). Alueella kasvavaa kookasta puustoa, avokallioalueita ja lahkaviosammaleen esiintymisalueet tulee säilyttää. Alue toimii osana ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Lähivirkistysalue toimii myös osana maakunnallista ekologista yhteyttä, joka ulottuu Keskuspuistosta Nuuksioon. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. VL/s-alueella sijaitsevat liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat (s-1), lahkaviosammaleen esiintymisalueet (s-2) sekä noro ja sen lähiympäristö (luo-1) on osoitettu päällekkäismerkinnöin:

s-1: ”Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.”

s-2: ”Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee lahkaviosammaleen esiintymisalue. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.”

luo-1: ”Alueen osa, jolla sijaitsee paikallisesti arvokas luonnontilaisen kaltainen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä noro ja norolehto suojavyöhykkeineen. Uoman luonnontilaisuutta ei saa vaarantaa.”

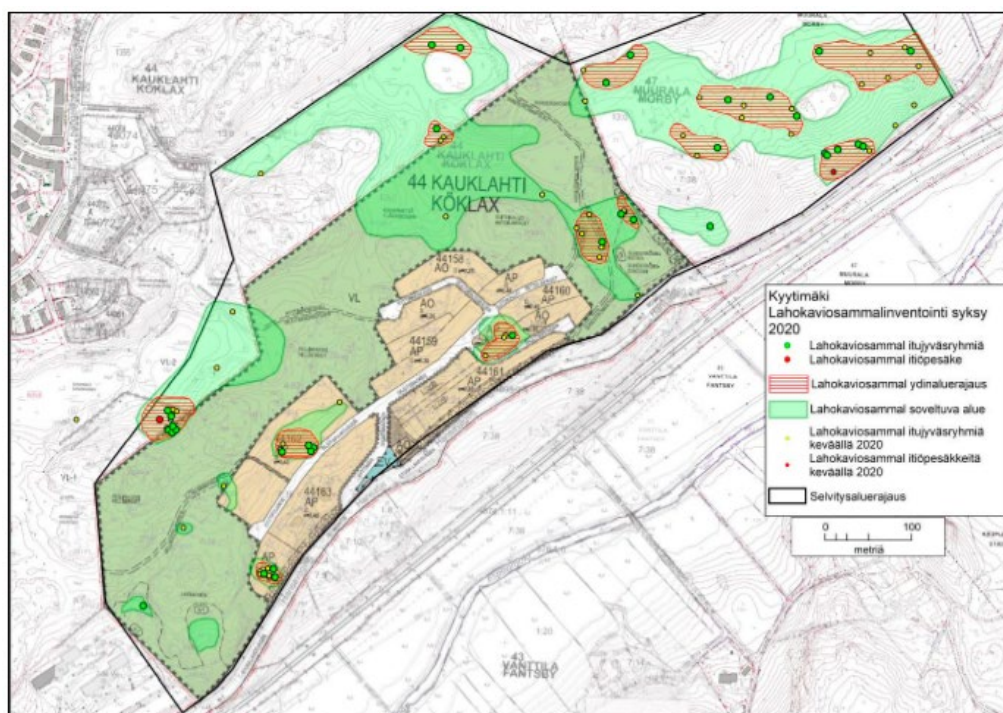
Lähivirkistysalueille on esitetty kolme ohjeellista ulkoilureittiä, jotka palvelevat alueen kytkeytymistä Näkinmetsän ulkoilureitteihin ja mahdollistavat myös sujuvan kävely- ja pyöräily-yhteyden Kaukalahden aseman ja keskustan suuntaan. Itäisin reitti palvelee myös liikkumista Mikkilän suuntaan. Reittien tarkempi sijoittelu tapahtuu jatkosuunnitteluvaiheessa, mutta reittien alustavissa linjauksissa on huomioitu kaavassa

luonnonympäristön säilyttäminen, ja esimerkiksi itäisin reitti on linjattu olevan metsäautotien mukaisesti.

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.

Alueelle laaditussa lahokaviosammalselvityksessä (Enviro, 2020) selvitysalueelta löydettiin yhteensä 35 lahokaviosammalhavaintoa. Kyytimäen noin 35 hehtaarin selvitysalueesta rajattiin noin kolmasosa (11,3 ha) lahokaviosammalelle soveltuvaksi alueeksi. Tästä noin viidesosa (2,35 ha) rajattiin lahokaviosammalen säilymiselle tärkeiksi ydinalueiksi. Rajatut ydinalueet sijoittuvat pääosin kaava-alueen ulkopuolelle tai kaavaehdotuksen mukaisille viheralueille.

Havaintopaikoista 8 sijoittuu kaavaehdotuksen rakentamisalueille, joka tarkoittaa prosentuaalisesti n. 23 % (kuva 18). Rakentamisalueilta löytyneet lahokaviosammaleet muodostavat kolme ydinaluerajausta, joiden koko on yhteensä 0,30 ha. Ydinaluerajauksista n. 13 % sijoittuu kaavan rakentamisalueille ja loppuosa sijoittuu kaavan lähivirkistysalueille tai kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavan rakentamisalueilta tehdyt havainnot ovat lahokaviosammalselvityksen mukaan sellaisia, että laji ei todennäköisesti säily niillä pitkään, sillä kasvupaikat ovat vanhoja kantoja, eikä uutta lahoppuuta ole tulossa. Näin ollen havainnot on todettu selvityksen perusteella vähemmän merkittäviksi havainnoiksi. Lahokaviosammalselvityksessä myös todetaan, että lahokaviosammalen esiintyminen Kyytimäen alueella on melko turvattu, mikäli rakentamisalueiden ulkopuoliset ydinalueet säilyvät lajille soveltuvina.



Kuva 19. Asemakaava-alueelle ja sen lähiympäristössä tehdyt lahokaviosammalhavainnot.

ELY-keskuksen kanssa kaavaprosessin aikana käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty ottamaan osa lajin elinympäristöalueesta hankkeen rakentamisalueeksi ja käyttämään kaavaprosessissa luonnonsuojelulain mukaista yleispoikkeamista laho-kaviosammaleen suojelusta. Kaavaratkaisu ei vaaranna laho-kaviosammaleen suotuisan suojelutason säilymistä. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei kohdistu laho-kaviosammaleen säilymiselle merkittäville esiintymispaikoille. Laji ei kuulu luonnonsuojelulain ja luontodirektiivien järjestelmässä tiukimman luonnonsuojelulain 49 §:n ja luontodirektiivin liitteen IV (b) mukaisen suojelun piiriin. Luonnonsuojelulain 48 §:n 1 momentti huomioon ottaen rauhoitetun lajin lain 42 §:n mukainen hävittämiskielto ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Yleispoikkeamisen perusteluista on lisää kappaleessa 5.3.

Piha-alueiden luonnonmukaista käsittelyä on pyritty edistämään kaavamääräyksiensä avulla.

Luonnonympäristön vaalimisesta ja luontoarvojen huomioimisesta kaavaratkaisussa on neuvoteltu myös Espoon Ympäristönsuojelun kanssa, ja Ympäristönsuojelun lausunnossaan esiin tuomat huolenaiheet on katsottu riittävästi huomioituiksi ja kaavaratkaisu luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien turvaamisen näkökulmasta hyväksyttäväksi.

#### **4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet**

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

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.

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, jonka läpi kulkevat ekologiset yhteydet on turvattu (VL/s). Kaavamerkintä turvaa ekologisen yhteyksikäytävän myös muiden eläinten osalta.

Lähivirkistysalueella sijaitsevat suojeltavat laho-kaviosammaleen esiintymisalueet on merkitty kaavaan s-2-merkinnällä.

Paikallisesti arvokas noro on esitetty kaavakartassa luo-1 merkinnällä. Noro ei täytä vesilain mukaista suojeluvuorotetta, koska ei ole täysin luonnonmukainen. Norot ovat kuitenkin metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, minkä takia noroympäristö on kaavassa osoitettu päällekkäismerkinnällä.

#### 4.6. Ympäristön häiriötekijät

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

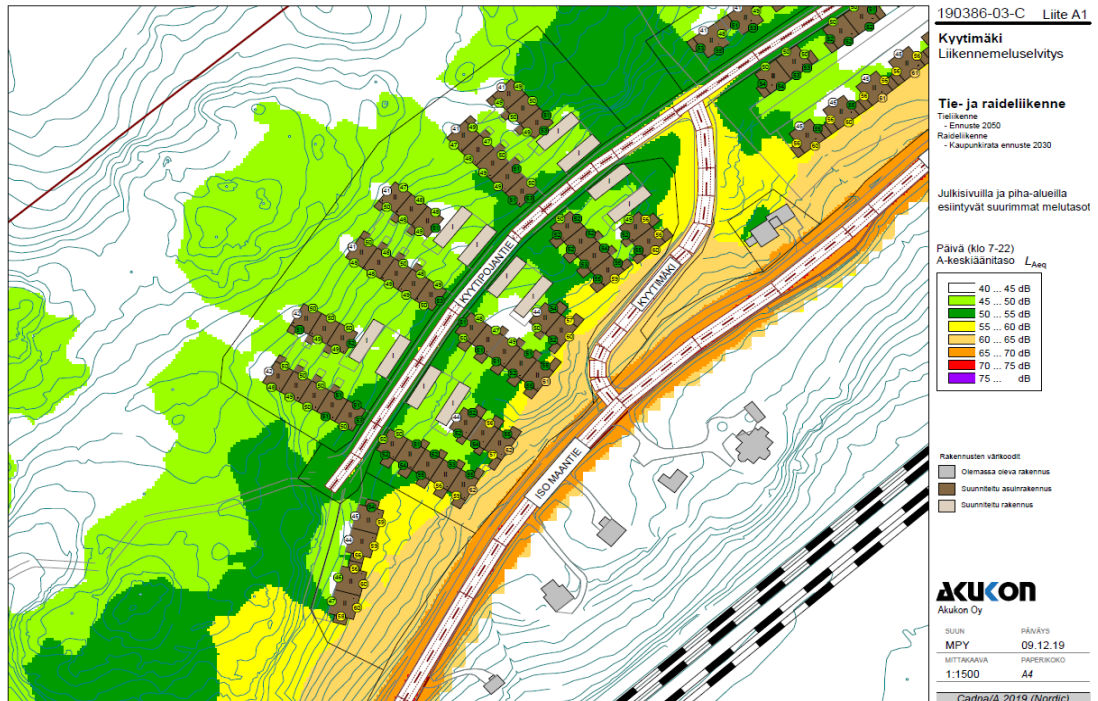
Meluselvityksen mukaan alueelle kantautuu sekä ajoneuvoliikenteen melua Hansatieltä että raideliikenteen melua (kuvat 19 ja 20). Meluselvityksen tulokset ja suositukset on huomioitu asemakaavan rakennusten sijoittelussa sekä kaavamerkinnoillä ja -määräyksillä. Kortteliin 44161 tulee toteuttaa yhtenäinen muurimainen massoittelu, joka suojaa piha-alueita melulta. Kortteliin tutkittiin ehdotusvaiheessa myös ei-kytkettyä ratkaisua. Tällä ratkaisulla melu levisi kortteliin, muodostaen ongelmia melulta suojattujen oleskelupihojen toteuttamiseen. Erityisesti korttelin pohjoispuolelle suunniteltujen asuntojen melulta suojattujen oleskelupihojen toteuttaminen olisi ollut hankalaa/mahdotonta, kun asunnot rajautuvat toiselta puolelta Kyytimäen katualueeseen. Ratkaisu olisi myös vaikuttanut melun leviämiseen korttelissa 44160, luoden haasteita asuntojen melulta suojattujen oleskelupihojen toteuttamiseen.

Meluselvityksen perusteella korttelissa 44163 melulta suojatut oleskelupihat saadaan toteutettua, vaikka korttelin rakennuksia ei toteuteta muurimaisena ratkaisuna. Korttelin kaupunkikuvallisena tavoitteena on, että rakennukset terassoituvat Ison Maantien suuntaan, muodostaen kaupunkikuvallisesti näyttävän kokonaisuuden avautumaan Espoonjokilaakson maisemaan. Terassitalojen oleskelupihoja on mahdollisuus rajata esimerkiksi varastojen tai muiden talousrakennusten avulla. Kaavamääräyksissä esitetyn yleismääräyksen perusteella 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 ylity.

Kaavoituksen aikana laaditussa viitesuunnitelmassa on esitetty, että ulko-oleskelualueet suojataan kytkettyjen varastojen sekä autotalliin 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 ohjearvot ylity.

Selvityksen mukaan junaliikenteestä aiheutuvaa runkomelua tai tärinähaittoja alueella ei ole.



Kuva 20. Ennustevuoden 2040 asemakaava-alueen länsiosan päivämelutaso. Kyytimäen liikennemeluselvitys.



Kuva 21. Ennustevuoden 2040 asemakaava-alueen itäosan päivämelutaso. Kyytimäen liikennemeluselvitys.

Asemakaava-alueen rakennukset sijoittuvat vähintään 15 metrin etäisyydelle Hansatien ajoradasta, joten HSY:n ilmanlaadun suositusetäisyys liikenteen ennustetilanteessa 2040 alueella täyttyy. Ennustetilanteessa Hansatiellä on arvioitu olevan liikennettä noin 6000 ajoneuvoa arkivuorokautena suunnittelualueen kohdalla.

#### **4.7. Nimistö**

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

Kyytimäen kautta kulkeva pääkatu on nimetty Kaukalahden päässä Hansatieksi ja Muuralan puolella Isoksi maantieksi. Nimenvaihtumiskohta on ollut kaupunginosien rajalla, mutta on luonnollisempaa sijoittaa se kadunristeykseen. Osoitenumeroinnin kannaltaärkevin 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 Kyytimäen-kaari sekä Kyytikuja ja Suitsikallio.

Suitsikallio – Betselberget on myös kalliomaaston viheralue. Notkossa oleva viereinen viheralueen osa saa nimen Sundströminnotko – Sundströmss-vackan, sillä näillä kohdin 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 – Fjärrenskogen on tällä kohtaa jo Bassenkylän kaavassa.

Kyytipojantien yläpuoliselle kallioharjanteelle annetaan viheralueennimi Pellin-vuori – Pellberget, sillä alue on aiemmalla Pell-nimisen tilan maalla. Viheralueensa Pellinvuorenpolusta etelään on puolestaan Laxbacken vanhan mäen-nimen 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 tonttiyksikkö 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 Kauklahden 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 keskisaarekkeellinen suojatie palvelemaan alueen bussipysäkkejä ja parantamaan alueen liikenneturvallisuutta. Pyrkimyksenä on, että keskisaarekkeellinen suojatieratkaisu hiljentää myös ajonopeuksia kaava-alueen kohdalla.

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

## **5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

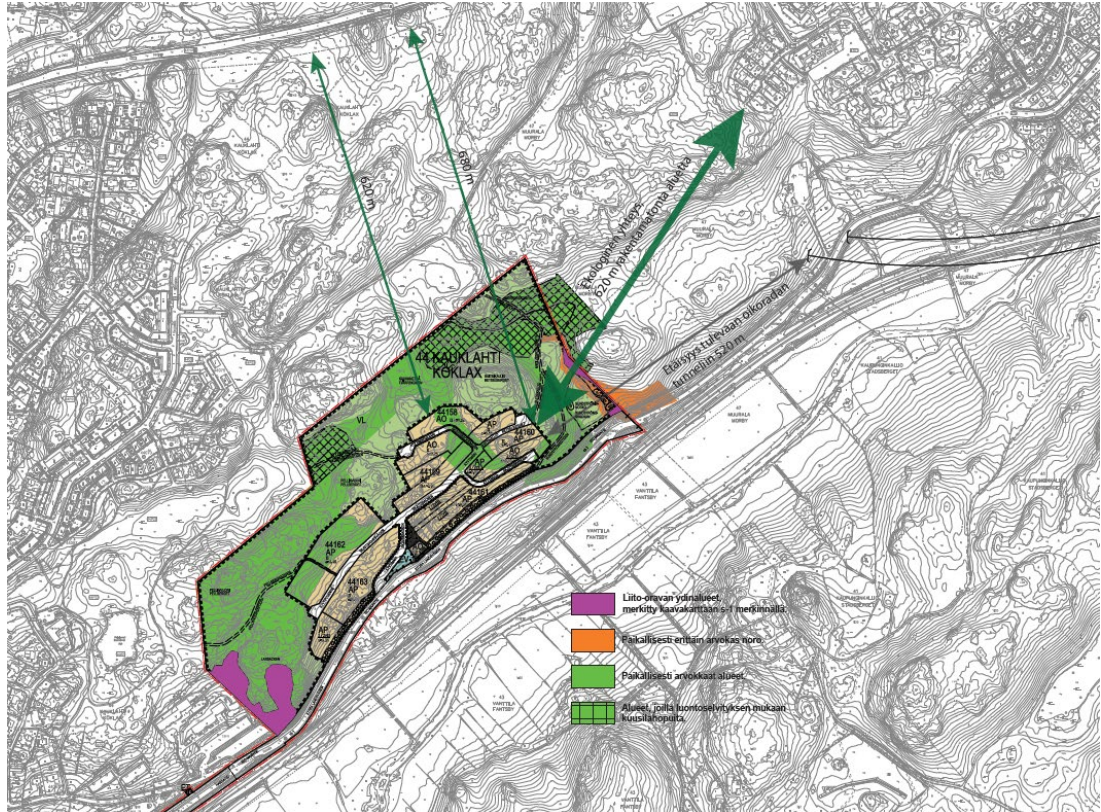
### **Vaikutukset luontoon ja ekologiin yhteyksiin**

Asemakaavalla on vaikutuksia luontoon ja maisemaan, sillä kaavan rakentamisalueet sijoittuvat osin luonnontilaisen kaltaiselle metsäalueelle. Suurimmalta osin vaikutukset eivät kuitenkaan ole merkittäviä. Rakentamisen myötä alueen luonne kuitenkin muuttuu, ja esimerkiksi vettä läpäisemättömien pintojen määrä lisääntyy, jolloin hulevesiä muodostuu nykytilannetta enemmän.

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

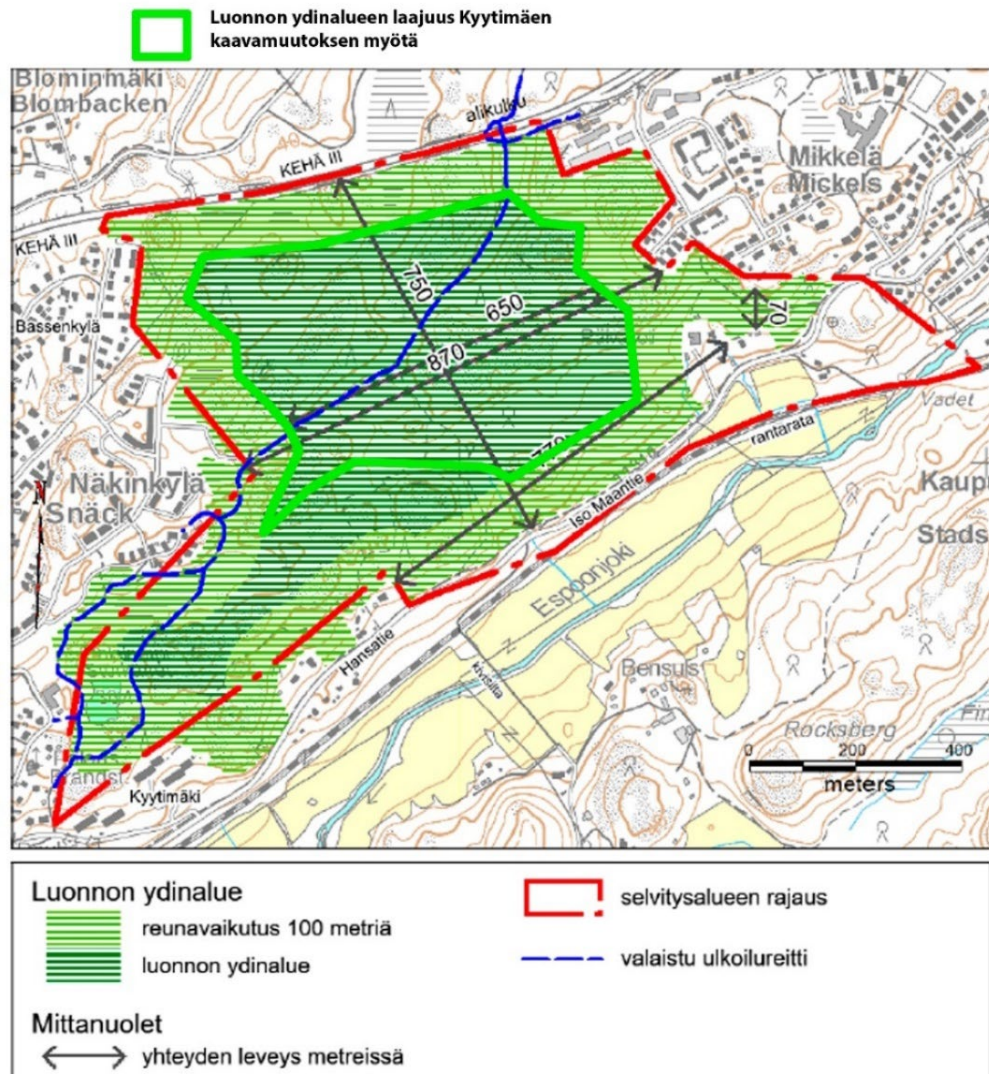
Ekologisen yhteyden toimivuuden kannalta on keskeistä sen leveys, pituus ja laatu. Ekologisen yhteyden minimileveys taajama-alueella on Väreeseen mukaan 250–300 metriä, kapeikko ei kuitenkaan saa olla leveyttään pidempi. Leveämpi yhteys, 400–500 metriä, on kuitenkin toimivampi (Väre ja Krisp 2005). Yhteyden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

Yleiskaavojen viheralueet mahdollistavat yli 500 metrin levyisen ekologisen yhteyden Kyytimäen itäpuolelle (kuva 21). Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtäville keuhällä 2020. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.–22.10.2020. Tavoitteena on, että yleiskaava saadaan hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2021 aikana. Nähtävillä olleessa 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.



Kuva 22. Kyytimäen kaava-alueen itäpuolella säilyy yli 500 metriä leveä vihervyöhyke, joka toimii etelä-pohjoissuuntaisena ekologisena yhteyskäytävänä.

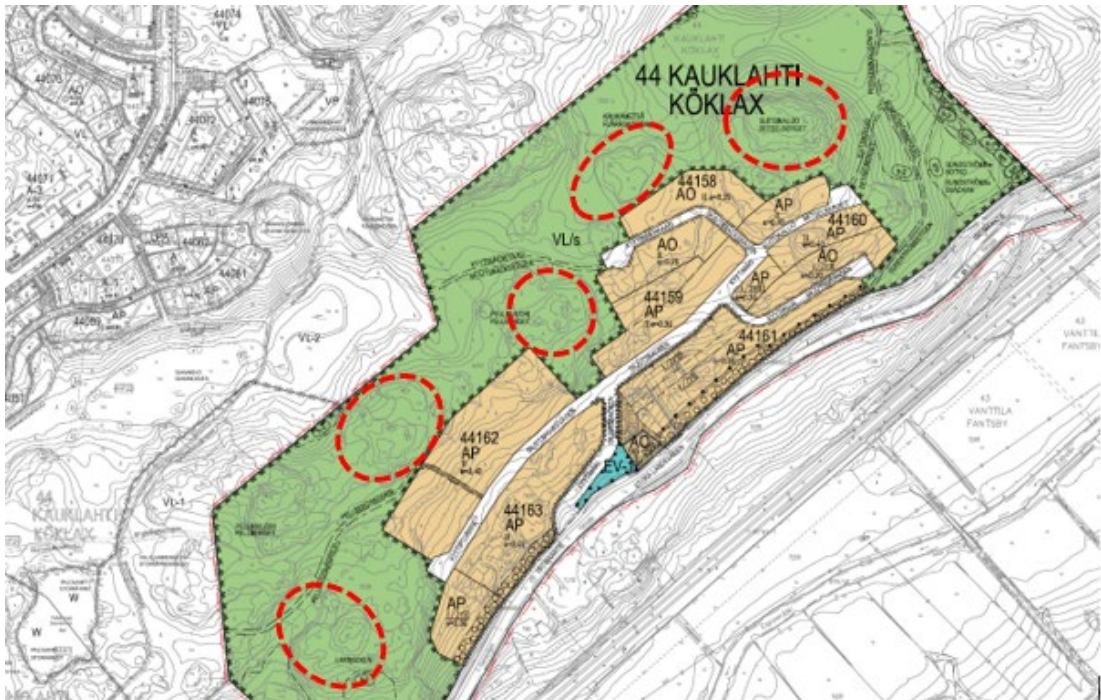
Näkinmetsän häiriötön ydinalue on tärkeä osa ekologista yhteyttä. Metsäalueen häiriöttömyyteen ja siten luonnon ydinalueen laajuuteen vaikuttaa nk. reunavaikutus (melu, valo, tuuli ja kuivuus). Kun reunavaikutusta kuvataan 100 metrin puskurilla, on "häiriötön" metsäalue Näkinmetsän keskiosassa noin 650 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 22). Näkinkylän 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 kalliokumpareiden ympäröimä, mikä osaltaan voi hieman vähentää reunavaikutusta.



Kuva 23. Luonnon ydinalueen laajuus Näkinmetsän alueella Kyytimäen kaava-alueen toteutumisen jälkeen.

### Vaikutukset alueen luontoarvoihin

Luontoselvityksessä tunnistetut liito-oravan ydinalueet säilyvät ja ydinalueilta on 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 (kuva 23). Tämän seurauksena myös liito-oravien elinympäristöt mukailevat hyvin pitkälti rakentamisaluetta. Rakentamisalueen alle jää yksi yksittäinen liito-oravan papanapu. Näkinmetsän kokonaisuuteen jää vajaa 80 hehtaaria metsää, josta suuri osa soveltuu liito-oravalle ja sen liikkumiselle. Rakentamisen sijoittamisesta liito-oravalle soveltuville alueille ja papanapuun kaatamisesta on käyty työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa 2.5.2018 ja ELY on katsonut kaavan mukaisen ratkaisun soveltuvaksi.



Kuva 24. Alueen korkeimmat kallioiden lakialueet sijoittuvat rakentamisalueiden ulkopuolelle. Ne on tunnistettu suunnittelun aikana virkistys- ja maisema-arvoltaan tärkeiksi alueiksi.

Paikallisesti erittäin arvokas noro ympäristöineen säilyy, niin kuin myös pääosa paikallisesti arvokkaiksi arvioituista kangasmetsistä.

Kaavamuutosalueelta on tunnistettu laho-kaviosammaleen esiintymisalueita. Uudenaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty ottamaan osa lajin elinympäristöalueesta hankkeen rakentamisalueeksi ja käyttämään kaavaprosessissa luonnonsuojelulain mukaista yleispoikkeamista. Lahokaviosammaleen esiintymisalue tulee siis pieneneään kaavan myötä. Ilman poikkeamista laho-kaviosammaleen suojelusta iso osa rakentamiseen suunnitelluista alueista jouduttaisiin rajaamaan virkistysalueeksi. Rajaamisella olisi merkittäviä taloudellisia vaikutuksia ja ne heikentäisivät merkittävästi alueen toteuttamista huomioiden alueen kunnallistekniset rakentamiskustannukset.

Valtaosa alueelta löytyneistä laho-kaviosammaleen esiintymisalueista sijoittuu kaavan mukaisille lähivirkistysalueille tai kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle. Lähivirkistysalueille sijoittuvat säilyvät esiintymisalueet on merkitty kaavaan suojeltavina alueen osina (s-2). Alueelle laaditussa laho-kaviosammalselvityksessä (Enviro, 2020) selvitysalueelta löydettiin yhteensä 35 laho-kaviosammalhavaintoa. Kyytimäen noin 35 hehtaarin selvitysalueesta rajattiin noin kolmasosa (11,3 ha) laho-kaviosammalelle soveltuvaksi alueeksi. Tästä noin viidesosa (2,35 ha) rajattiin laho-kaviosammaleen säilymiselle tärkeiksi ydinalueiksi. Rajatut ydinalueet sijoittuvat pääosin kaava-alueen ulkopuolelle tai kaavaehdotuksen viheralueille.

Havaintopaikoista 8 sijoittuu kaavaehdotuksen rakentamisalueille, joka tarkoittaa prosentuaalisesti n. 23 %. Rakentamisalueilta löytyneet laho-kaviosammaleet muodostavat kolme ydinaluerajauksia, joiden koko on yhteensä 0,30 ha. Ydinaluerajauksista n. 13 % sijoittuu kaavan rakentamisalueille ja loppuosa sijoittuu kaavan

lähivirkistysalueille tai kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavan rakentamisalueilta tehdyt havainnot ovat lahkaviosammalselvityksen mukaan sellaisia, että laji ei todennäköisesti säily niillä pitkään, sillä kasvupaikat ovat vanhoja kantoja, eikä uutta lahopuuta ole tulossa.

Rakentamiskäyttöön otettavista lahkaviosammalalueista huolimatta Espoossa säilyy runsaasti lahkaviosammaleen esiintymisalueita, kuten myös muualla Suomessa (kts. luku 1.5.5. Luonnonolosuhteet). Alueen rakentamisella ei arvioida olevan vaikutusta lajin suotuisaan suojelutasoon, sillä esiintymiä säilyy myös Kyytimäen kaava-alueella rakentamisesta huolimatta runsaasti. Jos suhteutetaan rakentamisen seurauksena häviävät lahkaviosammaleet, ovat ne alle yhden prosentin koko pääkaupunkiseudulta tällä hetkellä jo löydetyistä havainnoista.

Laji on viimeisimmässä uhanalaisluokittelussa tulkittu Suomessa erittäin uhanalaiseksi (Juutinen ym. 2019). Silloin siitä on ollut tiedossa vain vähän havaintopaikkoja, eikä laji ole ollut luontokartoituksessa yleisesti tutkittu. Runsaiden uusien havaintojen perusteella laji saattaa seuraavassa uhanalaistarkastelussa muuttua luokaltaan peräti elinvoimaiseksi (Luontotieto Keiron, 2021), mikä vahvistaa entisestään perustelua sille, että esiintymisalueiden suojelusta voidaan poiketa.

Laji ei myöskään kuulu luonnonsuojelulain ja luontodirektiivien järjestelmässä tiukimman luonnonsuojelulain 49 §:n ja luontodirektiivin liitteen IV (b) mukaisen suojelun piiriin. Täten lahkaviosammaleen esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty ainoastaan, mikäli kyseessä saattaisi olla suojeltavan lajin kannalta tärkeä esiintymispaikka. Luonnonsuojelulain 48 §:n 1 momentin perusteella rauhoitetun lajin lain 42 §:n mukainen hävittämiskielto ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan.

Yleispoikkeamista on mahdollista käyttää, mikäli ei voida välttää rauhoitettujen kasvien häiritsemistä ilman merkittäviä taloudellisia lisäkustannuksia. Lahkaviosammaleen huomioiminen estäisi alueen rakentamisen nykyisessä laajuudessaan, jolloin sillä olisi merkittäviä taloudellisia vaikutuksia hankkeen toteutumiselle. Voidaan arvioida, että jos lahkaviosammalalueet säästettäisiin, menetettäisiin niiden säästämisen seurauksena noin 3900 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, joka vastaisi noin 2,5miljoonaa euroa. Kaavan mukaisilla kortteli- ja katualueilla sijaitsevat lahkaviosammalalueet myös sijoittuvat niin, että rinteessä katujen ja korttelien toisenlainen sijoittelu olisi lähes mahdotonta kaavataloudellisesti.

### **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 ja näkymien kannalta parhaimpaan kohtaan. Rakentamisen sijoituksessa jyrkkään rinteeseen, joka avautuu peltoaukeaan, maisemallisilta vaikutuksilta ei täysin voida välttyä. Espoonjokilaakson peltoaukea sijoittuu kuitenkin suurmaisemassa suhteessa niin matalalle, että rinteeseen sijoittuva pientaloalue ei tehtyjen tarkastelujen mukaisesti

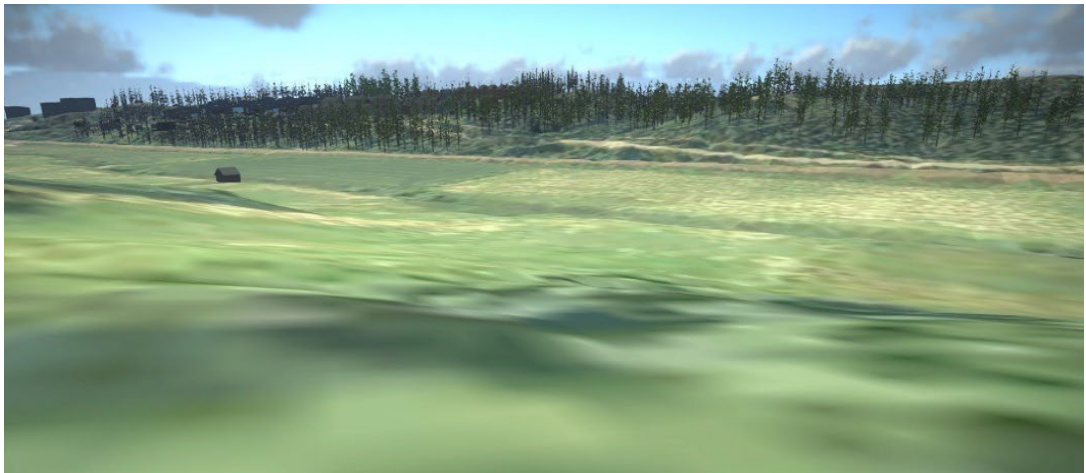
todennäköisesti näy peltolaaksosta puustoisien reunavyöhykkeen takaa. Sen sijaan pientaloalue tulee todennäköisesti näkymään jokilaakson vastakkaiselta rinteeltä, Bensulsin talon ympäristöstä. Maisemallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään, rakentamisen sijoittelun lisäksi, myös kaavamääräyksillä, 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, joita on mahdollisuus säilyttää puustoisena tai kehittää puustoiseksi. 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 kuitenkin noin parisataa metriä, mikä myös osaltaan vaikuttaa siihen, että maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi.

Suunnittelun tavoitteena on ollut säilyttää historiallinen tielinjaus mahdollisimman hyvin historiallisella sijainnillaan sekä huomioimaan 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 keskisaarekke eteläisen bussipysäkin suojatien kohdalle. Keskisaarekkeen suunnittelussa pyritään huomioimaan tien kulttuurihistorialliset arvot. Hansatien reunaan osoitettu 5–10 metriä leveä puustoisena säilyvä alue muodostaa vehreää reunavyöhykettä lähimaisemasta katsottaessa.

Suunnittelun aikana alueelle on laadittu 3D-malli, jonka avulla on arvioitu asemakaavan maisemallisia vaikutuksia Espoonjokilaakson arvokkaaseen maisema-alueeseen nähden (kuvat 23 ja 24). Suunnittelualueen ja jokilaakson väliin jää reunavyöhykkeen muodostavaa puustoista aluetta, joka peittää alueen jokilaaksosta katsottuna. Asemakaavalla ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia jokilaakson suunnalta tarkasteltuna.



Kuva 25. Kaava-alueen maisemavaikutusta Espoonjokilaakson toiselta puolelta arvioituna havainneku-  
van avulla.



Kuva 26. Kaava-alueen maisemavaikutusta Espoonjokilaakson toiselta puolelta arvioituna havainneku-  
van avulla.

#### **5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettö- myyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)**

Kyytimäen rakentaminen vaikuttaa lähinnä Kyytimäen nykyisiin asukkaisiin. Omakoti-  
kiinteistöjen 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 luon-  
nonläheisyys turvaa asukkaiden tarpeen virkistysalueiden suhteen, ja tulee houkutte-  
lemaan luonnonympäristöstä nauttivaa asukkaita.

Kauklahden väestön ikäjakauma on lähellä keskiarvoja. Lapsiperheitä on kuitenkin hieman keskimääräistä enemmän. Alueen rakentamiselle otollisimmat väestönosat 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 maankäyttö-sopimuksista ja maan myynnistä saavia 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 maankäyttö-sopimuksista tulisi alustavan arvion mukaan yhteensä noin 9,6 miljoonaa euroa. Lisäksi vesihuollon kustannuksia saadaan katettua vesihuollon liittymismaksuilla. Maanmyynti- ja maankäyttö-sopimuksista 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 huomiointi alueella.



## **5.6. Muut merkittävät vaikutukset**

Kyytimäen asemakaava muuttaa kaava-alueetta 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 muinaisjäänneet 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 ns. tyyppikortteliratkaisut. Tyyppikortteliratkaisut perustuvat ratkaisuihin, joihin kaavamääräykset ohjaavat eri kortteleiden osalta. Kaavaratkaisu mukaillee laadittua viitesuunnitelmaan, mutta jättää kuitenkin joustavan toteutustavan kortteleiden osalta, joka ratkaistaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Viitesuunnitelma on kaavaselostuksen liite numero 5.

### **6.3. Toteutuksen seuranta**

Kaupungin rakennusvalvonta ja kaupunkikuvatoimikunta ohjaavat alueen jatkosuunnittelua rakennuslupavaiheessa.

## **7. Suunnittelun vaiheet**

### **7.1. Suunnittelua koskevat päätökset**

#### Sopimukset

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016.

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa 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 ovat vastanneet maisema-arkkitehdit Marie Nyman ja Anja Karhula. 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. Nimistöä ovat suunnitelleet nimistöntutkija Sami Suviranta sekä nimistönsuunnittelija Kaija Mallat. Suunnittelua on tehty yhteistyössä myös asemakaavayksikön Vanhan-Espoon suunnittelutiimin kanssa.

### Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa pientaloalueelle esitettiin kolme erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehtoissa 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.-17.6.2021	Kaavaehdotus nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta, kuusi lausuntoa ja kolme kannanottoa.
27.4.2022	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ehdotuksen asemakaavaksi kaupunginhallitukselle.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Miika Ruokonen*

Miika Ruokonen

Kaavoitusinsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja