



Asemakaava

Kyytimäki
512100



Sijainti

Kaavoitukselliset tavoitteet

ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

- Koko Kauklahden alueelle on Espoon eteläosien yleiskaavatyön yhteydessä asetettu vuoden 2030 mitoitustavoitteeksi 5 000 työpaikkaa ja 15 000 asukasta.
- Kauklahden keskeisten osien kokonaisselvityksen ohjelmaluonnoksessa on yleistavoitteeksi kiteytetty "kehittää Kauklahden aluetta mittakaavaltaan vaihtelevaksi alueen erityisarvot huomioivaksi paikalliskeskukseksi, joka noudattaa nykypäivään sovellettua perinteisen suomalaisen pikkukaupungin rakeisuutta ja vehreyttä. Toiminnallisina tavoitteina on kehittää Kauklahden keskuksesta toiminnallinen ydin ja kohtausta paikka, jossa toteutuu tiivis, pienimittakaavainen rakentaminen sekä pikkukaupungin keskustapalvelut.
- **Kauklahden** kehittämisen yleistavoitteena on "vehreä pikkukaupunki". Kauklahtea kehitetään osa-alueiden erityisarvot sekä ajalliset kerrostumat huomioivaksi paikalliskeskukseksi, joka noudattaa pikkukaupungin pienimuotoista mittakaavaa puutarhamaisine pihapiireineen.
- Työohjelma: "Asemakaavoituksessa tutkitaan Kauklahden aseman läheisyyteen sopivaa maankäytön tehostamista täydentämällä nykyisiä asuinkerrostalokortteleita ja kaavoittamalla uusi pientaloalue."

**VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN
KÄYTTÖTAVOITTEET**



MAAKUNTAKAAVA



YLEISKAAVA



ASEMAKAAVA

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

1.4.2018 asti voimassa

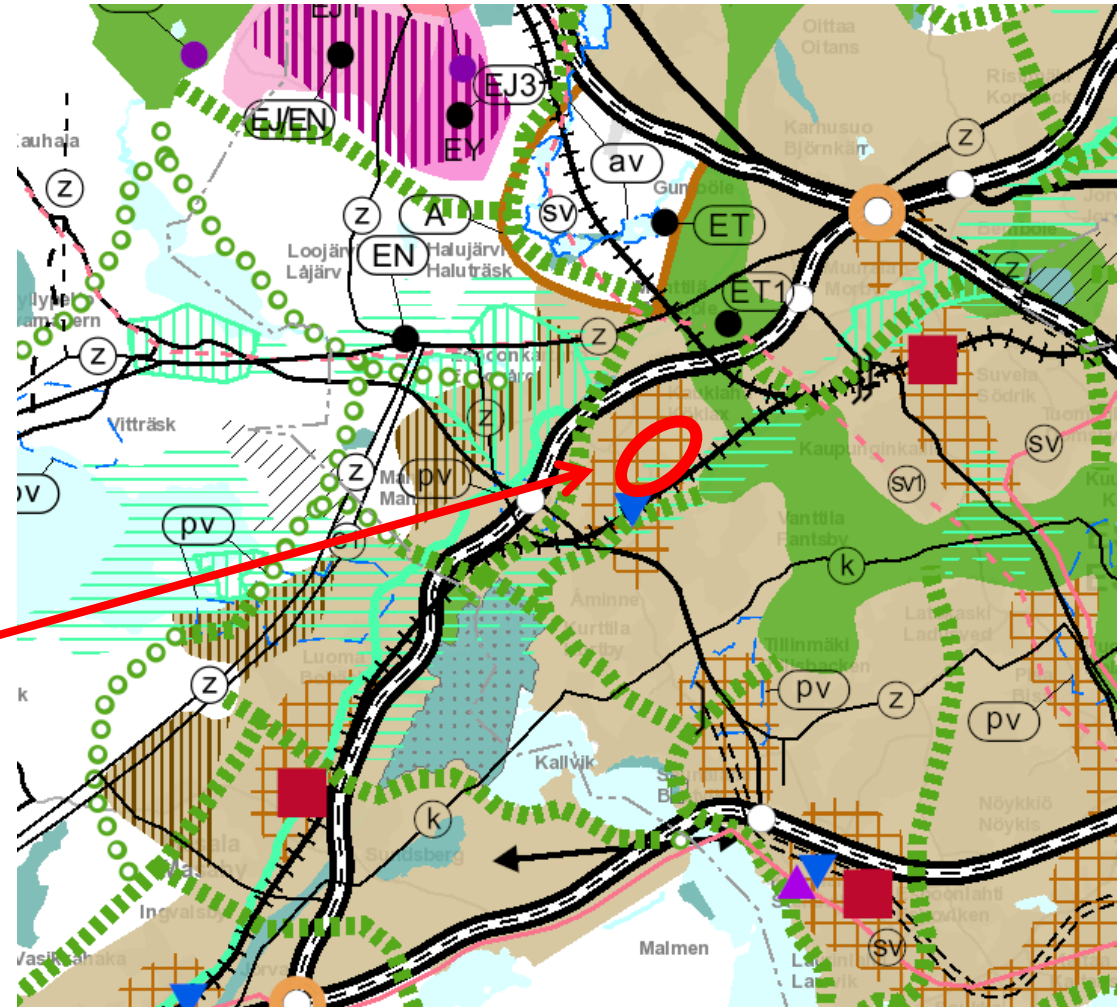
1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

1.4.2018 voimaan

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

Maakuntakaava (Uudenmaan maakuntakaava)

	Taajamatoimintojen alue
	Tiivistettävä alue
	Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. (Valtioneuvoston päätös 1995)
	Liityntäpysäköintipaikka
	Päärata



Uusimaa-kaava 2050 (kaavaehdotus)

-  Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
-  Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke
-  Virkistysalue
-  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
-  Päärata

Kyytimäki



Yleiskaava (Espoon eteläosien yleiskaava)

A

Asuntoalue

A1 Kaupunkimainen asuntoalue

Alueelle sijoitetaan ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Asemakaavassa rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja.

A2 Tiivis ja matala -asuntoalue

Alueelle sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista.

A3 Pientaloalue

Alueelle sijoitetaan ensisijaisesti erillispientaloja ja kytettyjä pientaloja.

A4 Säilytettävä alue

Asuntoalue, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja jolle sijoitettavat toiminnot ja uudisrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa ympäristöön.

Nykyisellään säilyvät alueet

osoitetaan umpivärillä. Väri ja kirjaintunnus osoittavat käyttötarkoituksen. Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Kehitettävät alueet

osoitetaan ruudutettuina. Väri ja kirjaintunnus osoittavat käyttötarkoituksen. Asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

V

Virkistysalue

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita.

Alueella voidaan harjoittaa metsätaloutta. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Alueella sallitaan ympärivuotis- tai lomakäyttöön tarkoitettuja asuntoja vain niillä rakennuspaikoilla, jotka yleiskaavan hyväksymisajankohtana jo ovat mainitussa käytössä. Asuntojen lukumäärää ei saa lisätä eikä loma-asuntoja muuttaa pysyväksi asumiseen.

o o o o o o

Virkistysyhteys

Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

—+—+—+—+—

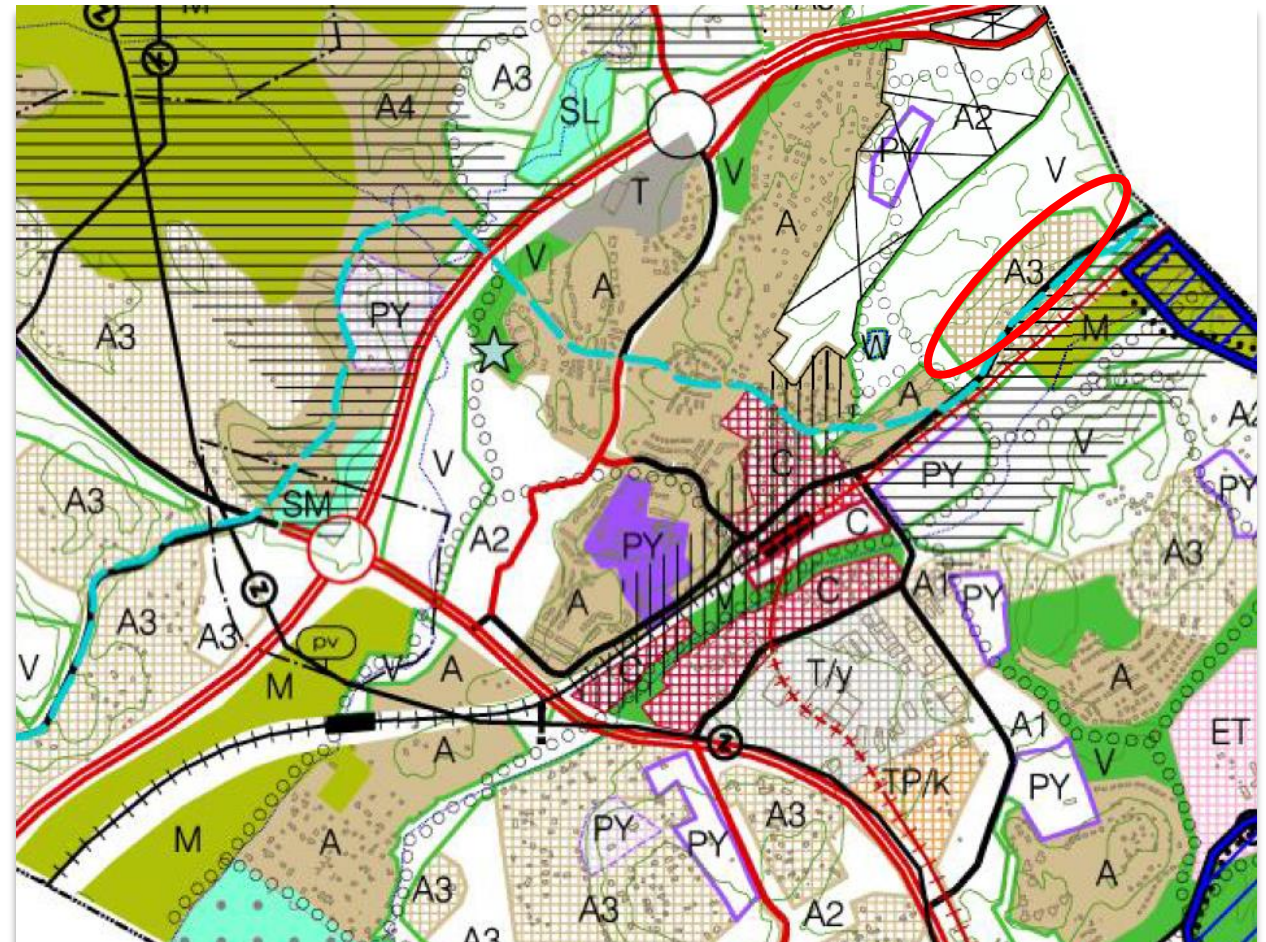
Raide asemineen

Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

— — — — —

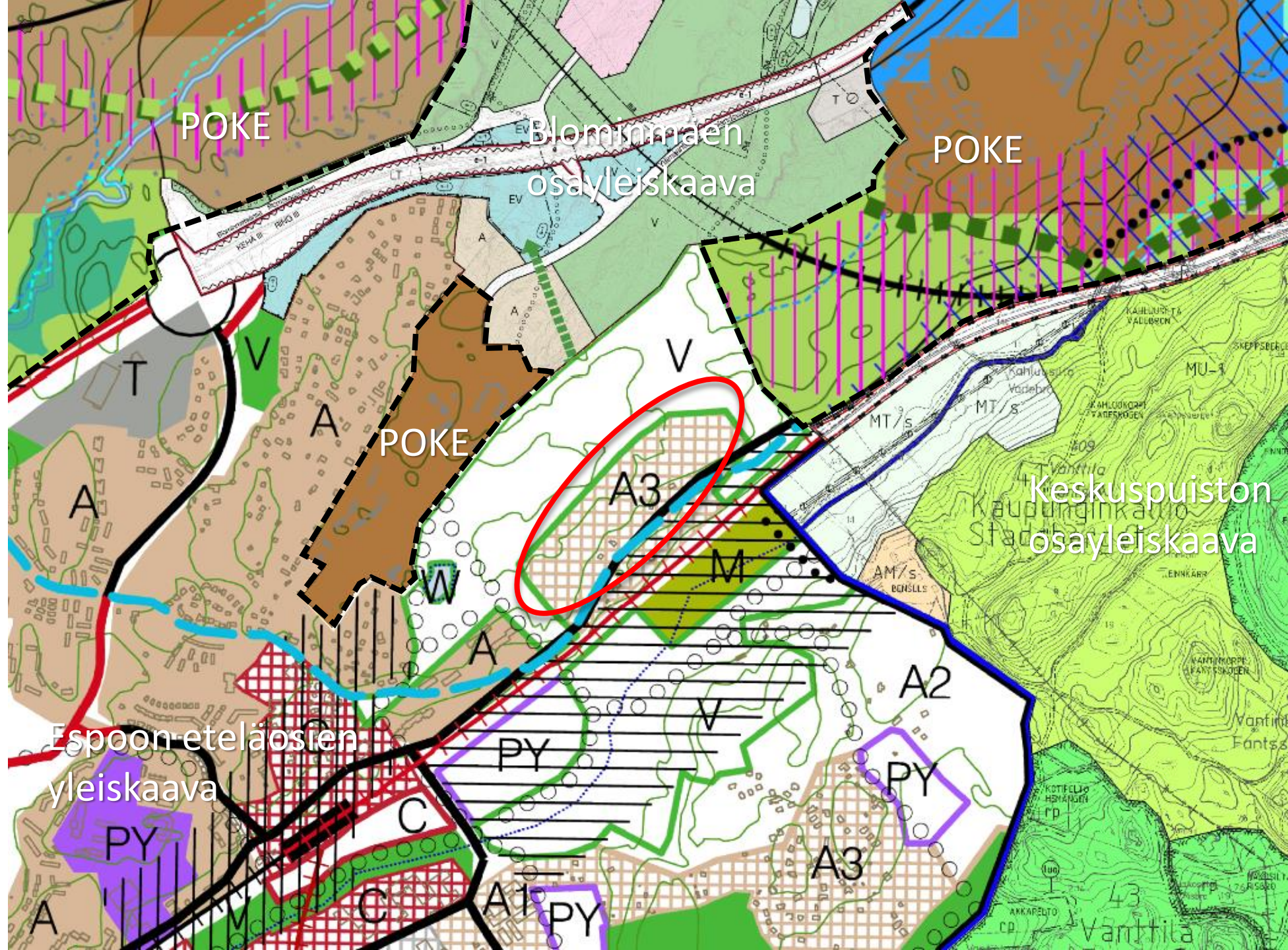
Historiallinen tie

Suuren Rantatien säilynyt linjaus. Tiestä löytyvät tierau-niorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia.

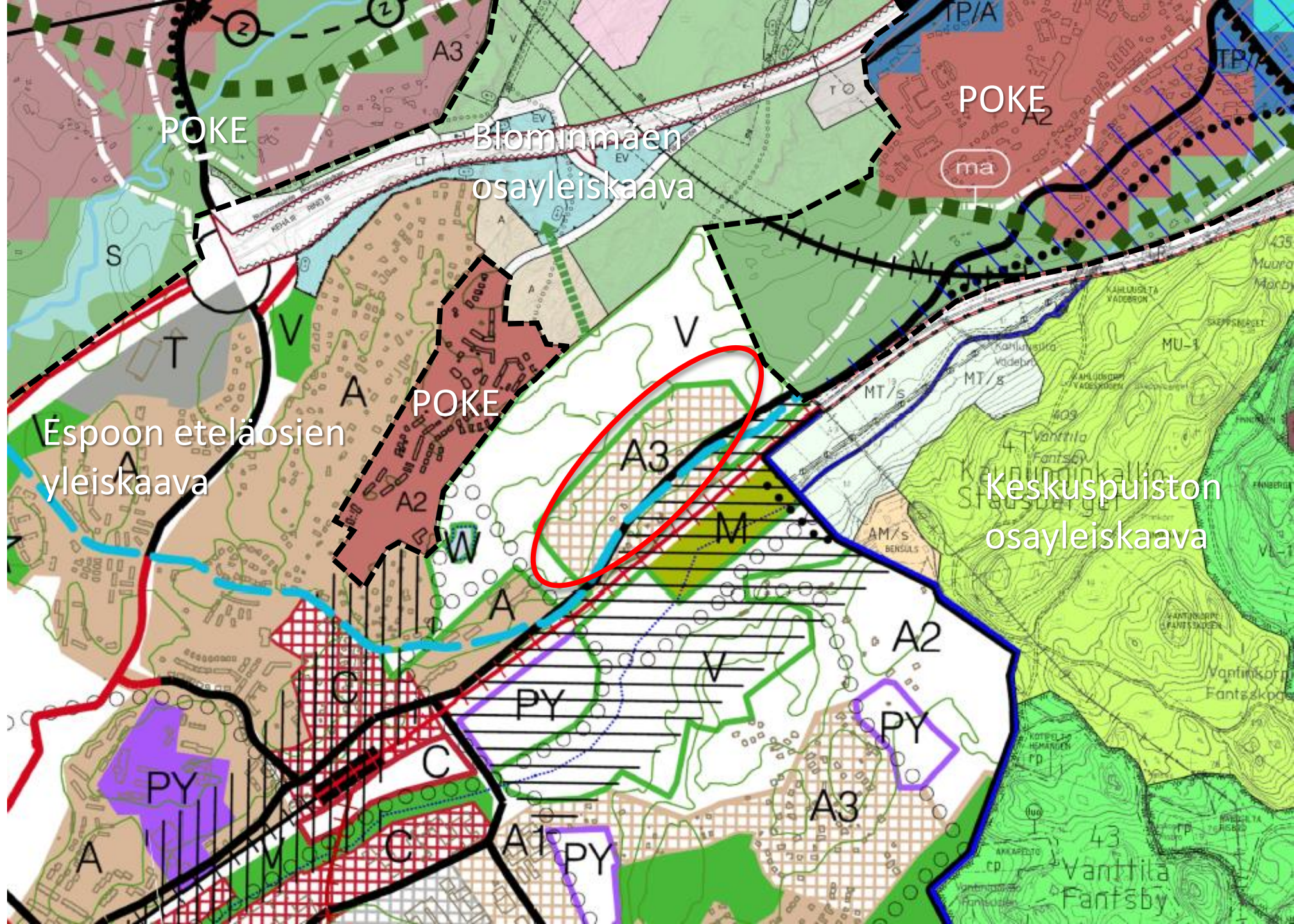


Yleiskaava- yhdistelmä

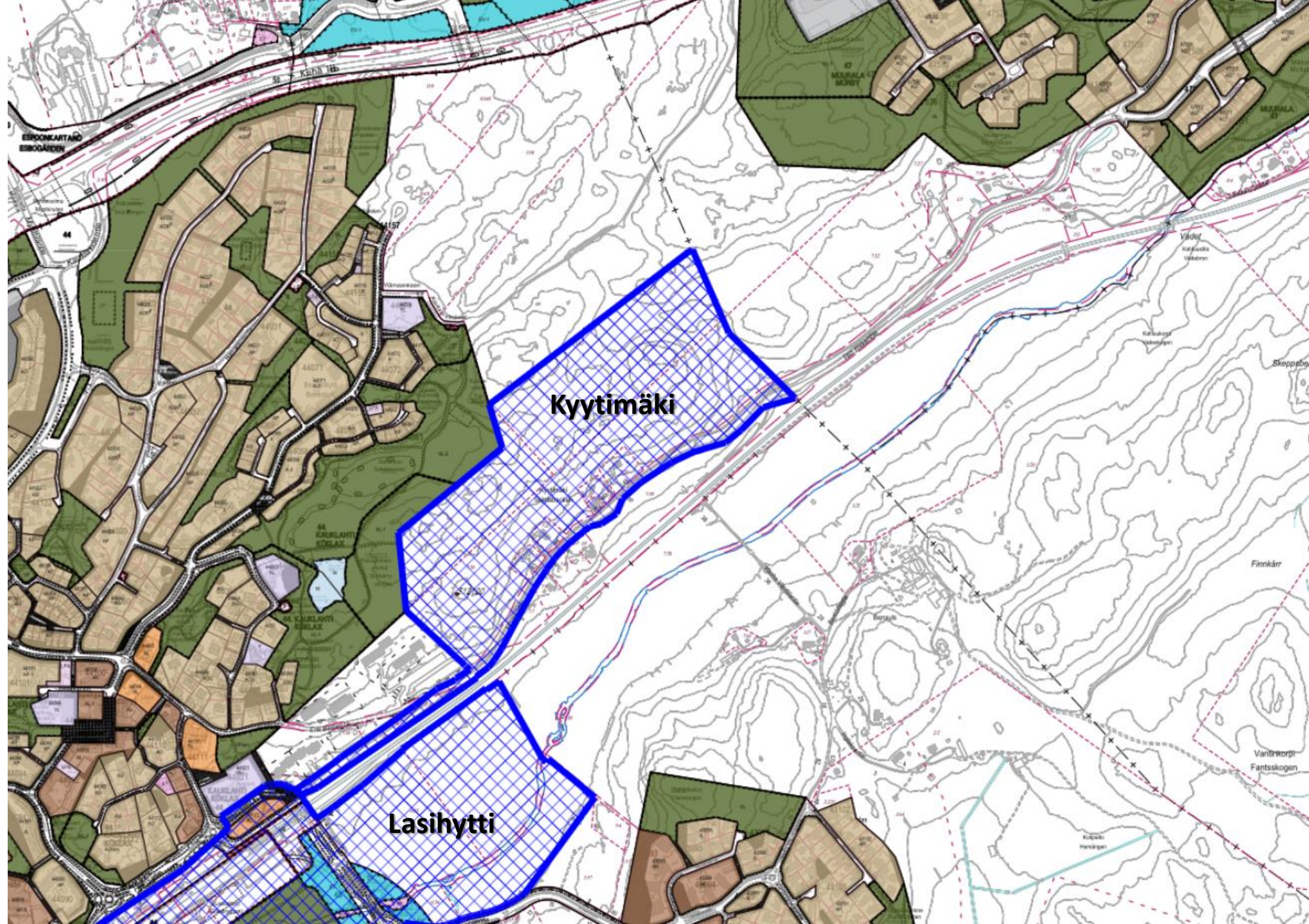
(Yleiskaava-
luonnos +
voimassa
olevat kaavat)



(Yleiskaava-
ehdotus ksl
hyv. kh:lle
15.4.2020 +
voimassa
olevat kaavat)



Voimassa
olevat
asemakaavat

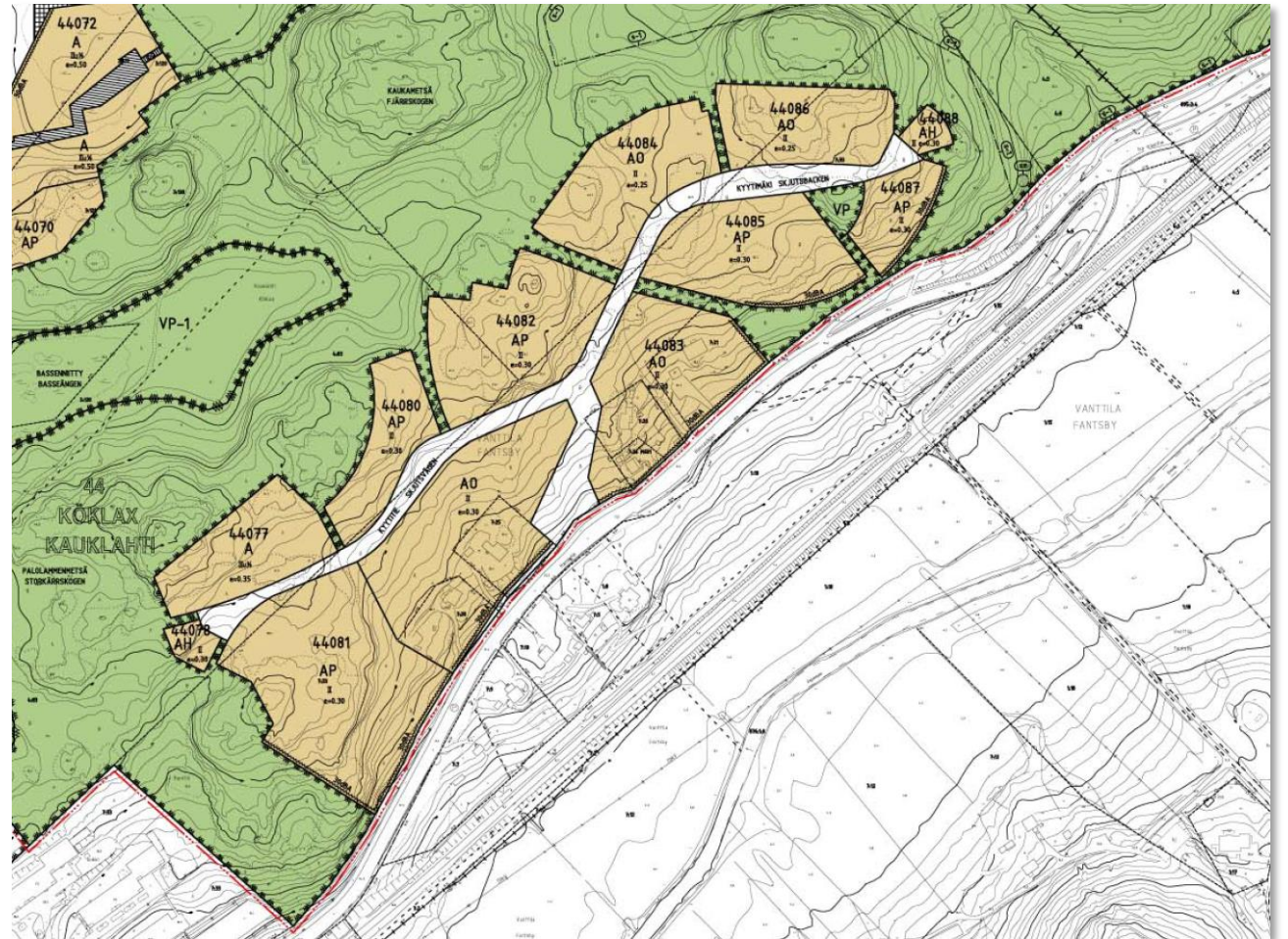


Kaavaluonnos 2006

Kyytimäen alue oli mukana Näkinmetsän asemakaavaluonnoksessa (511900) vuonna 2006. Luonnosvaiheen jälkeen alue erotettiin kaavasta omaksi alueekseen.

Vuoden 2006 kaavaluonnos sisälsi A, AP ja AO alueita tehokkuudella $e=0,20-0,35$.

Alueen kokonaisrakennusoikeus oli n. 18 000 k-m².



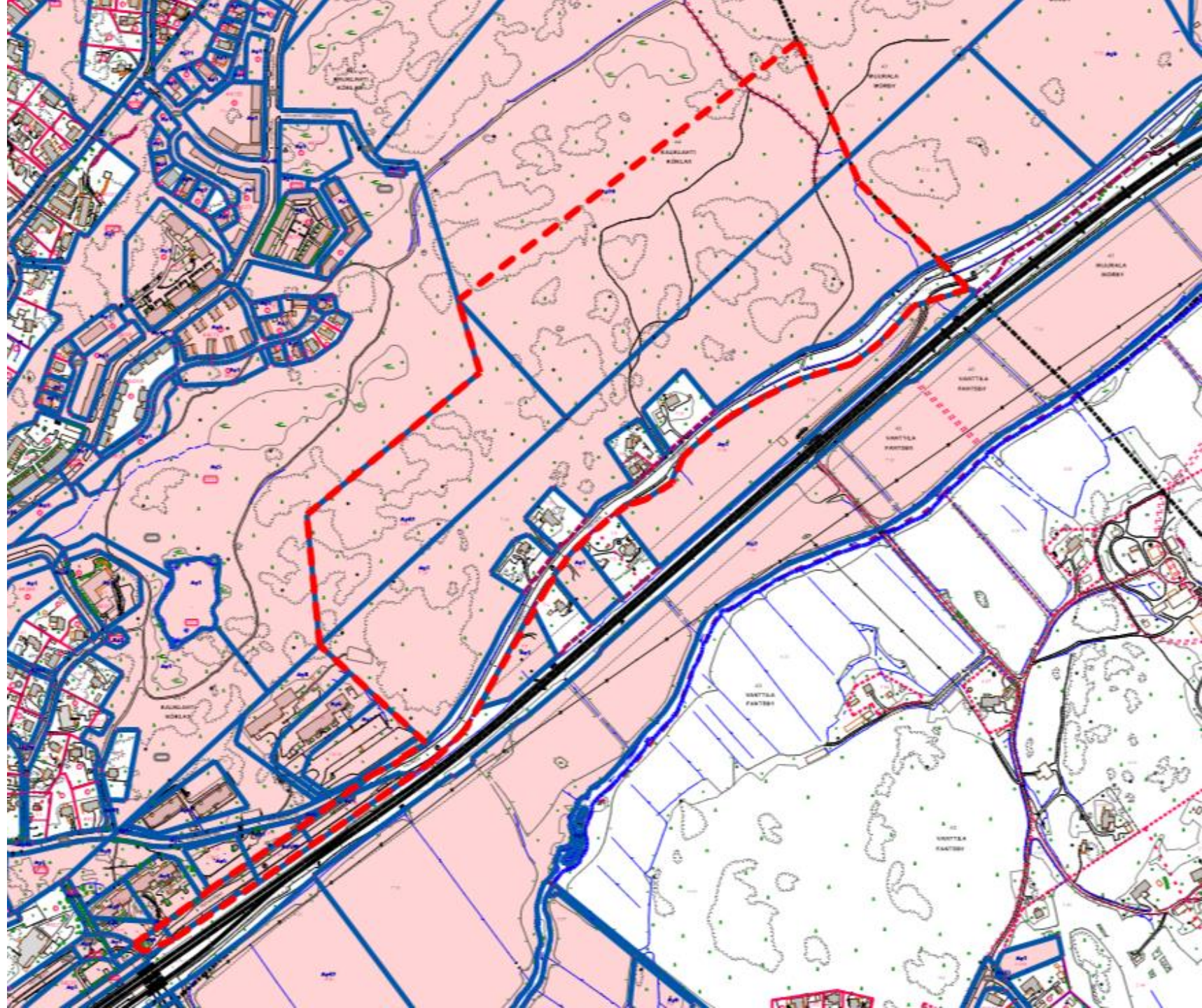


Kaavoituksen
lähtökohtia ja laaditut selvitykset

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Alueella sijaitsee viisi yksityisessä omistuksessa olevaa pientalokiinteistöä. Hansatie on nykyisin valtion omistamaa tiealuetta.

Koko kaava-alueesta kaupungin maanomistus on 90 % ja alueelle sijoittuvista uusista korttelialueista 82 % sijoittuu kaupungin maa-alueelle.

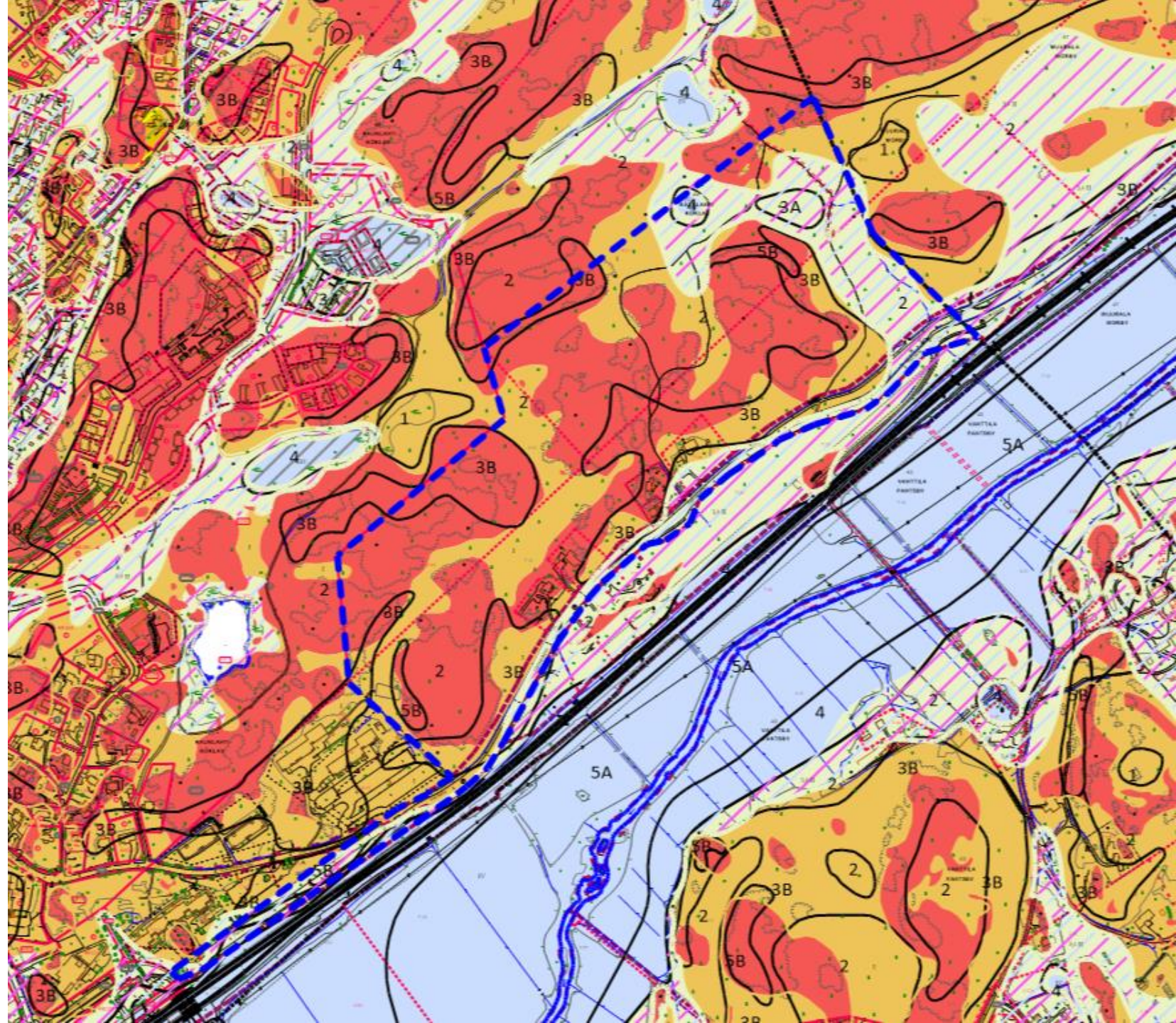


Maaperä

Etelärinteeseen avautuvan alueen maaperä koostuu kallio- ja moreenialueista.

Alueen rakennuttavuusluokka vaihtelee välillä 2 ja 3B, joka tarkoittaa normaalisti rakennettavaa tai vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa.

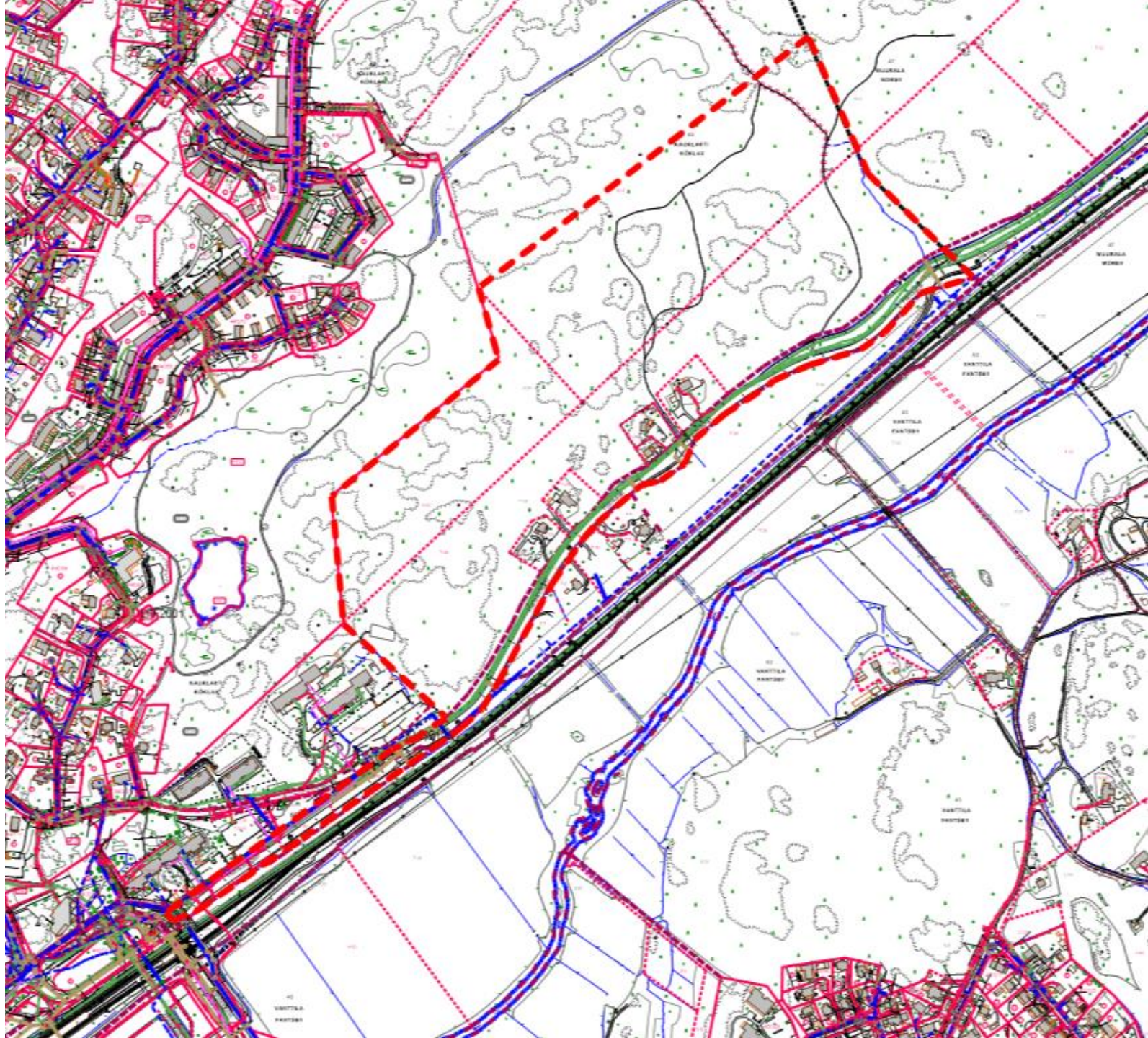
2. Normaalisti rakennettava	maalaji: - Si, Sa < 2 m, kantavan maapohjan syv. < 2 m - $p_b = 200$ kPa maasto: - kaltevuus < 10-15 % - helposti kuivatettava	talot: - maanvaraan anturoilla, $z = < 2$ m kadut, pihat, yms.: - päällysrakenne maanvaraan putkikaivannot: - putket maanvaraan, arina (sora/sepeli), mahdollinen tukematon kaivanto, lopputäyttö soralla
3 b. Vaikeasti rakennettava rinnemaasto	maalaji: - Ka, Lo, Mr - $p_b = 200$ kPa maasto: - kaltevuus 15-30 % - helposti kuivatettava	talot: - tasatulle moreenille tai rikkilouhitulle kalliopohjalle kadut, pihat, yms.: - tasatulle sivukaltevälle pohjalle (rikkilouhinta) putkikaivannot: - louhittu kaivanto, asennuslusta, lopputäyttö soralla



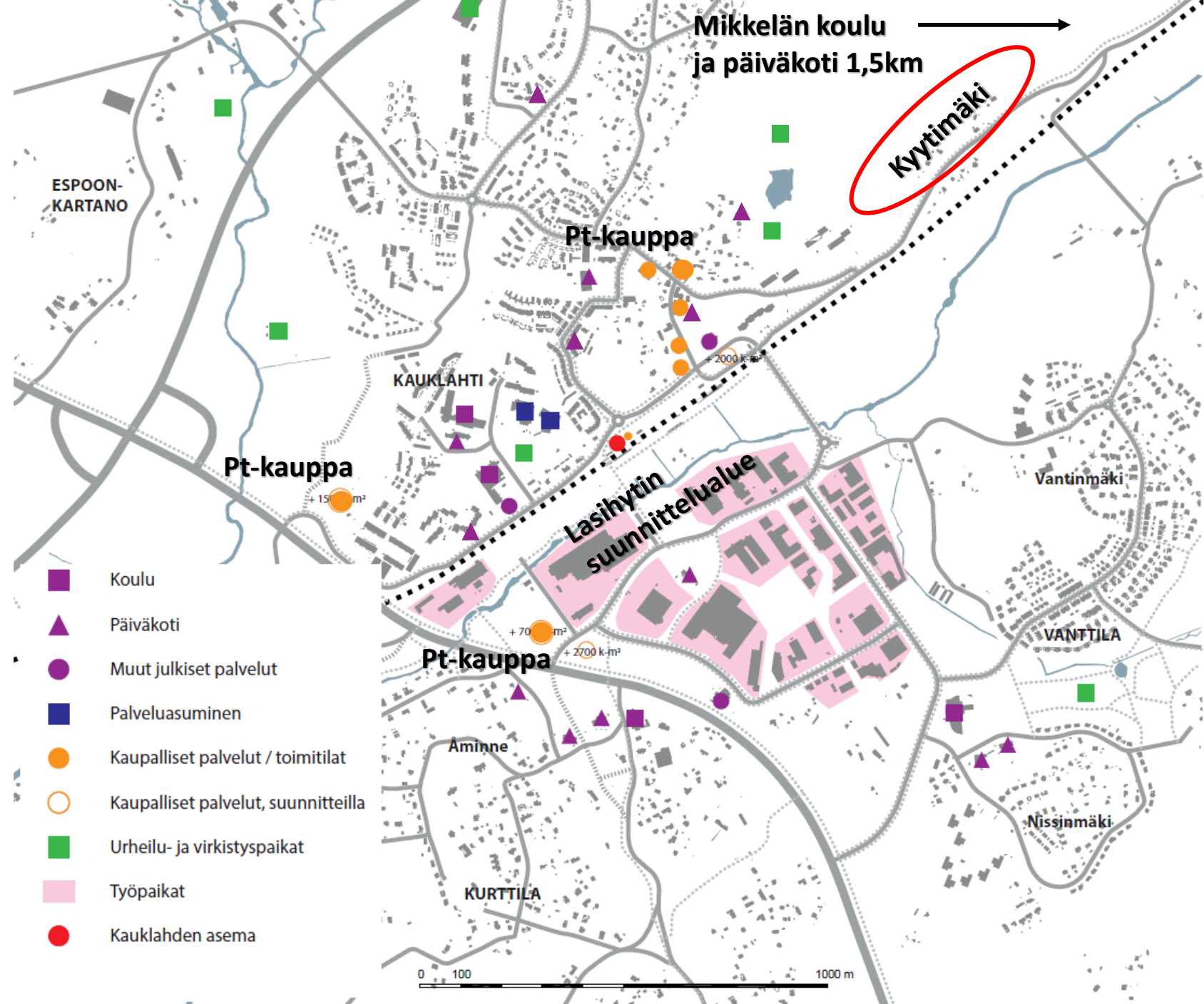
Johtotiedot

Suunnittelualueelle ei ole rakennettu valmista kunnallistekniikkaa. Lähin liitos kunnallistekniikkaan löytyy länsipuolella olevan kerrostaloalueen kohdalta. Liittyminen vesi- ja viemäriverkostoon on tutkittu alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa 2019.

Kaukolämpö ylettyy myös viereiselle kerrostaloalueelle, Fortum ei kuitenkaan ainakaan vielä tarjoa kaukolämpöä pientaloalueelle.



Palvelut



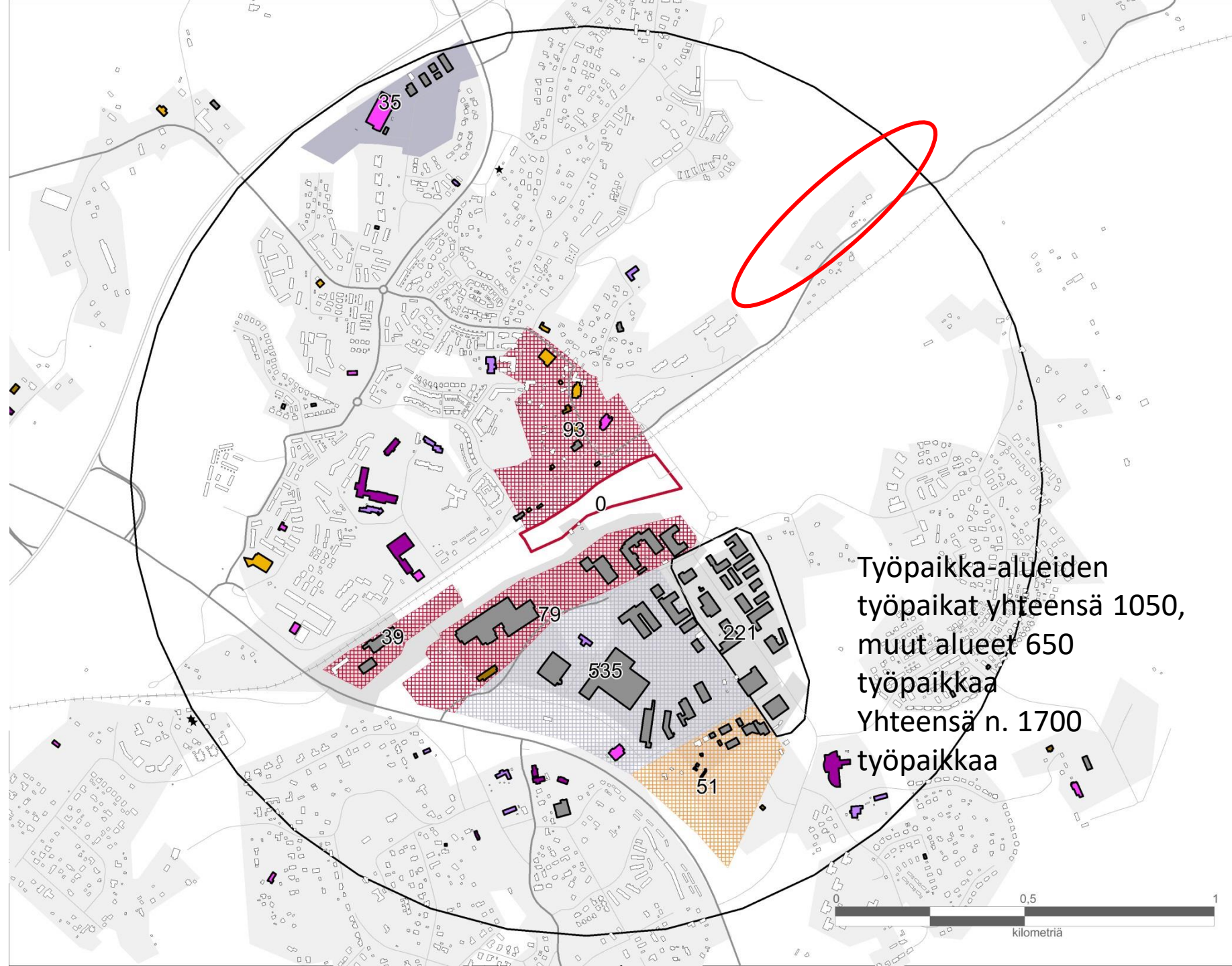
Työpaikat

Rakennusten käyttötarkoitus

- Toimistorakennus
- Liikerakennus
- Opetusrakennus
- Hoitoalan rakennus
- Kokoontumisrakennus
- Teollisuus-, varasto- ja logistiikkarakennus
- Yhdyskuntatekniikan rakennus

Yleiskaavojen työpaikka-alueet ja alueen työpaikat vuonna 2014

- Keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alue (kehitettävä)
- Keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alue (uusi)
- Työpaikka-alue (kehitettävä)
- Teollisuus- ja varastoalue (kehitettävä)
- Teollisuuden ja varastoinnin alue
- Muu työpaikka-alue (ei yleiskaavassa)



Selvitykset

☐ Kaavoituksen aikana laaditut selvitykset:

- Kyytimäen kunnallistekniikan yleissuunnitelma 2020, Finnmap infra Oy
- Kyytimäen liikennemeluselvitys 2019, Akukon
- Kyytimäen tärinä- ja runkomeluselvitys 2019, Akukon
- Kyytimäen kaava-alueen arkeologinen inventointi 2018, Museovirasto
- Kyytimäen luontoselvityksen jatkoselvitys 2018, Keiron Oy
- Näkinmetsän ekologisten yhteyksien selvitys 2017, Keiron Oy
- Espoon historialliset tiet. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus. 2017
- Kyytimäen luontoselvitys 2016, Keiron Oy

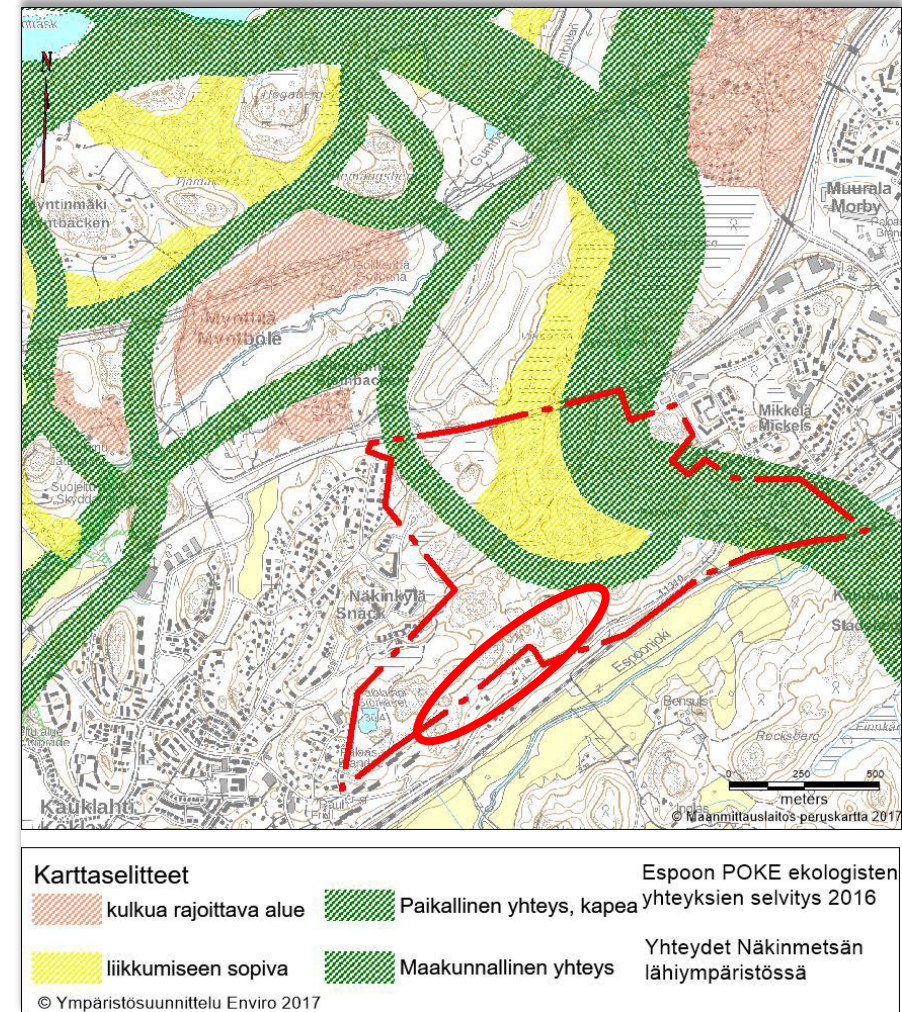
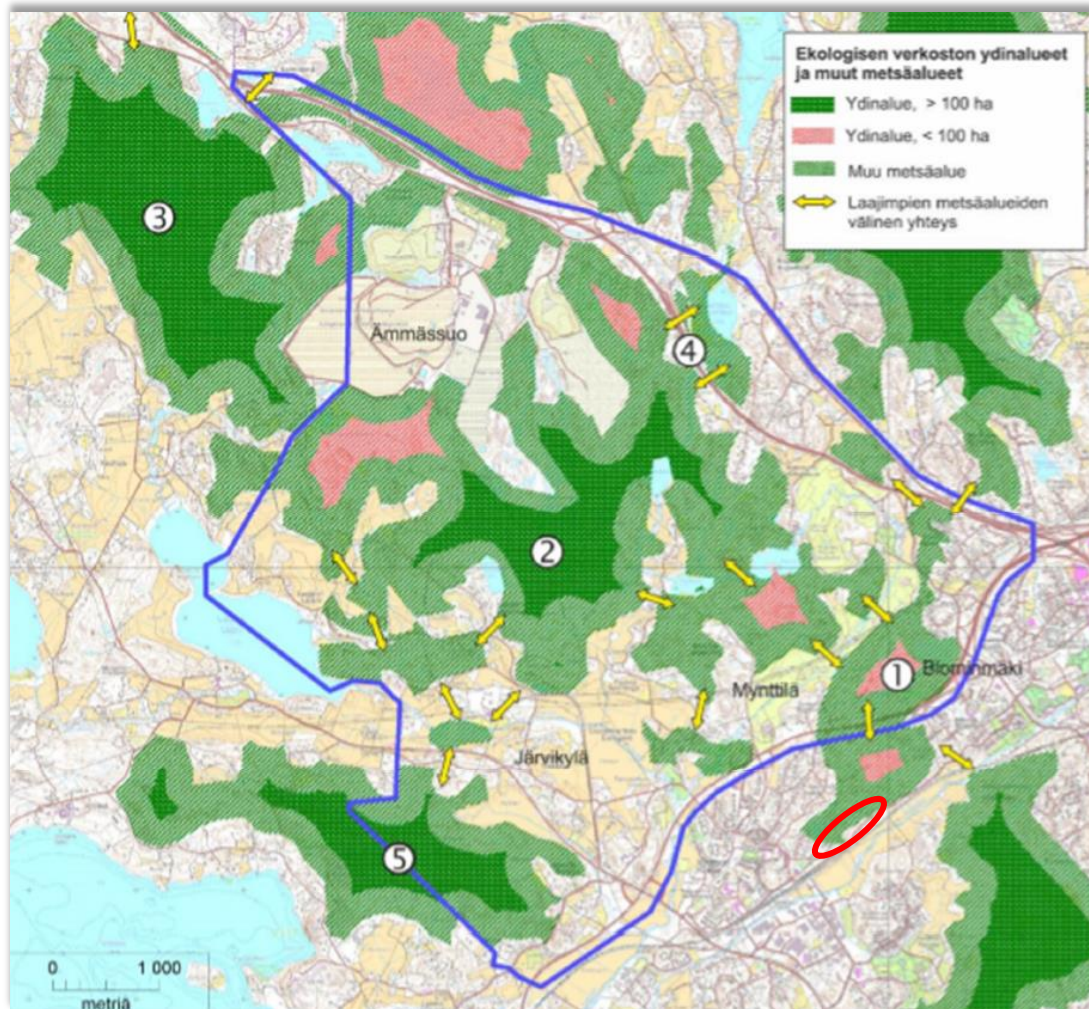
☐ Aikaisemmin laaditut selvitykset, jotka liittyvät suunnittelualueeseen:

- Ekologiset yhteydet ja viheralueverkosto Espoossa 2014, Espoon kaupunki
- Ekologisten yhteyksien ja virkistyskäytön selvitys Blominmäen osayleiskaavaa varten 2011, A-insinöörit & Enviro
- Espoonjokilaakson esiselvitys 2009, Näkymä Oy
- Espoon kaupunkirata ympäristövaikutusselvitys 2014, Pöyry Oy
- Bassenkylän asemakaava-alueen vaikutusten arviointi 2007, A-konsultit/WSP/Yrjölä Oy
- Näkinmetsän asemakaavaluonnoksen vaikutusten arviointi 2005
- Kaukalahden keskeisten osien kokonaisselvitys 2006, Turtiainen



Luonto- ja
kulttuuriarvot

Ekologiset yhteydet



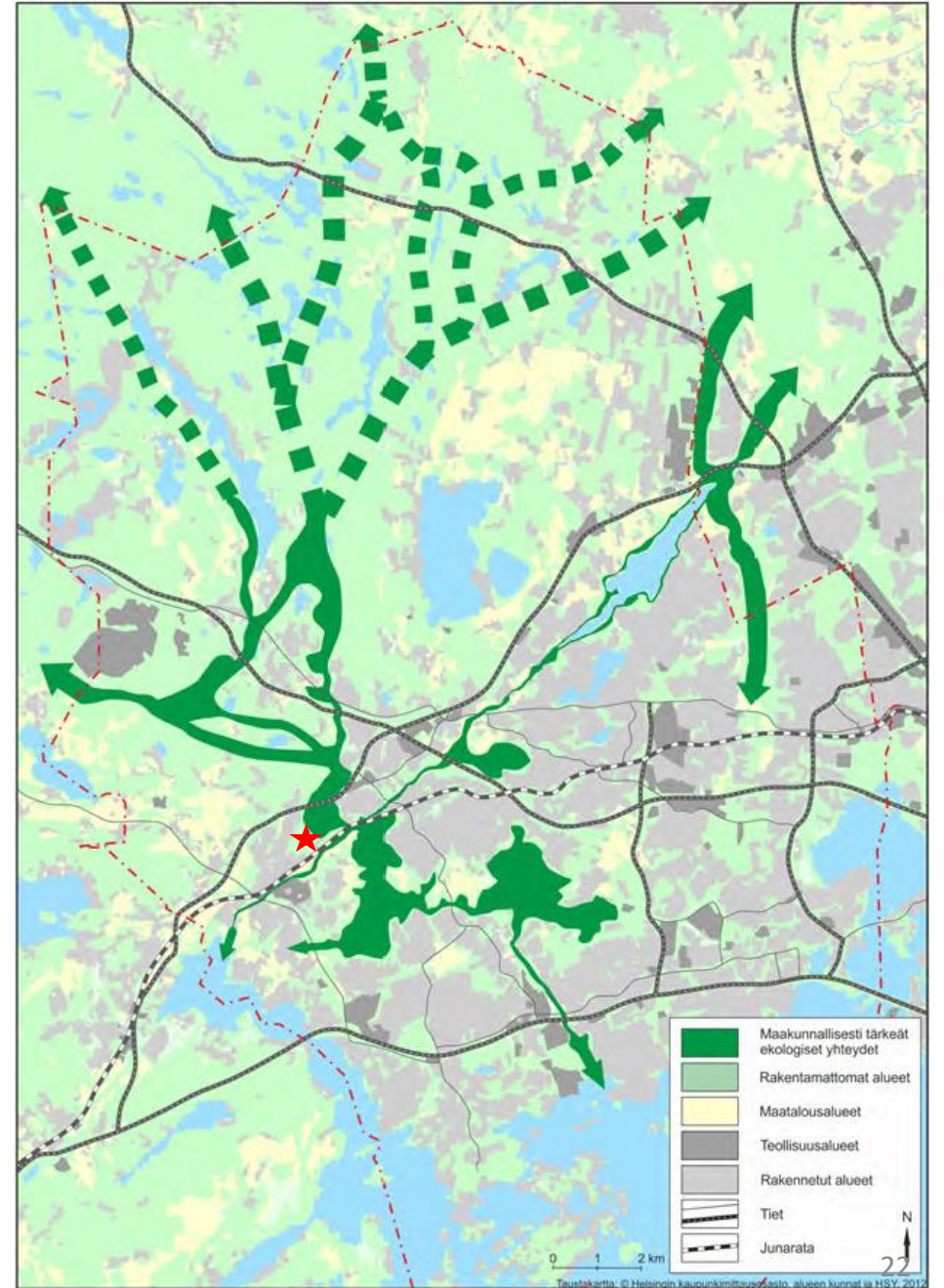
Ekologiset yhteydet



BURREL BY SPROMISE M 13/06/20



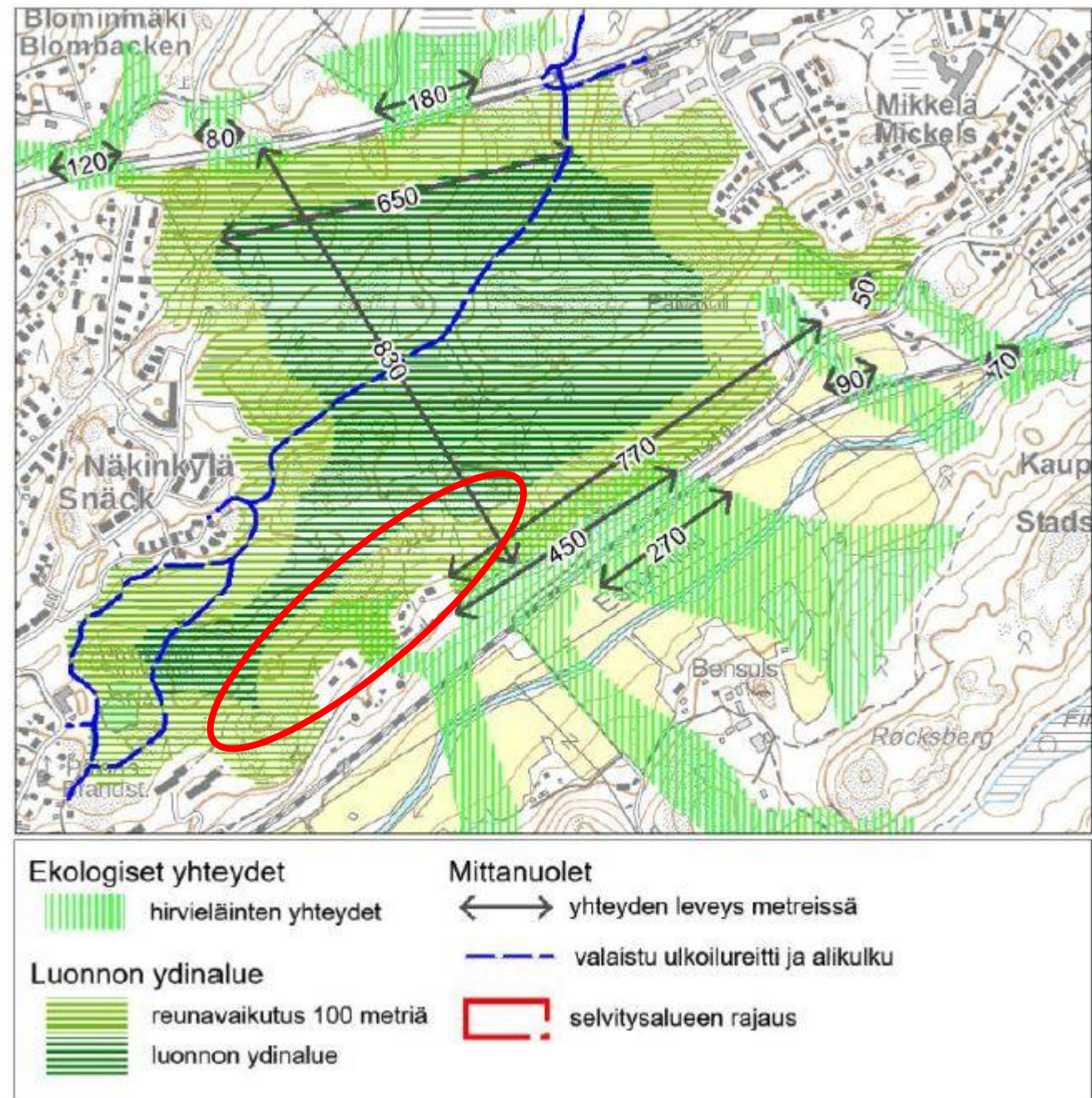
BURREL BY SPROMISE M 26/09/2016 19:09:29 014°C P5



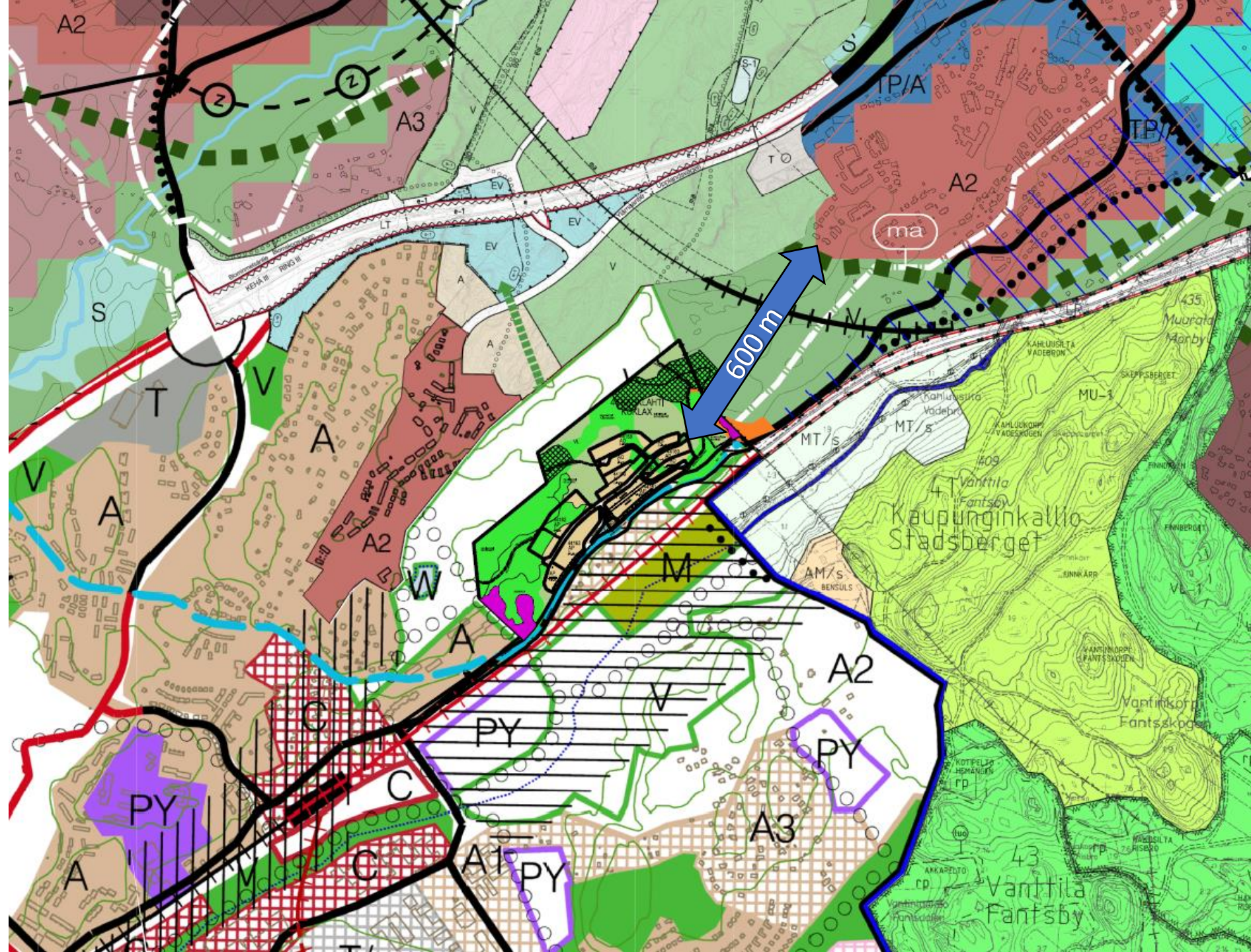
Ekologiset yhteydet

- Tärkeä ekologinen yhteys Espoon Keskuspuistosta Näkinmetsän kautta Nuuksioon
- luonnon monimuotoisuus, eläinkantojen geneettinen vaihtuvuus
- Näkinmetsässä esiintyy laaja kirjo nisäkkäitä, hirvieläimistä liito-oravaan -> pieni luonnon ydinalue

Lisätietoa: Näkinmetsän ekologiset yhteydet (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 2017), Espoon ekologiset yhteydet (Espoon ympäristökeskus 2014)

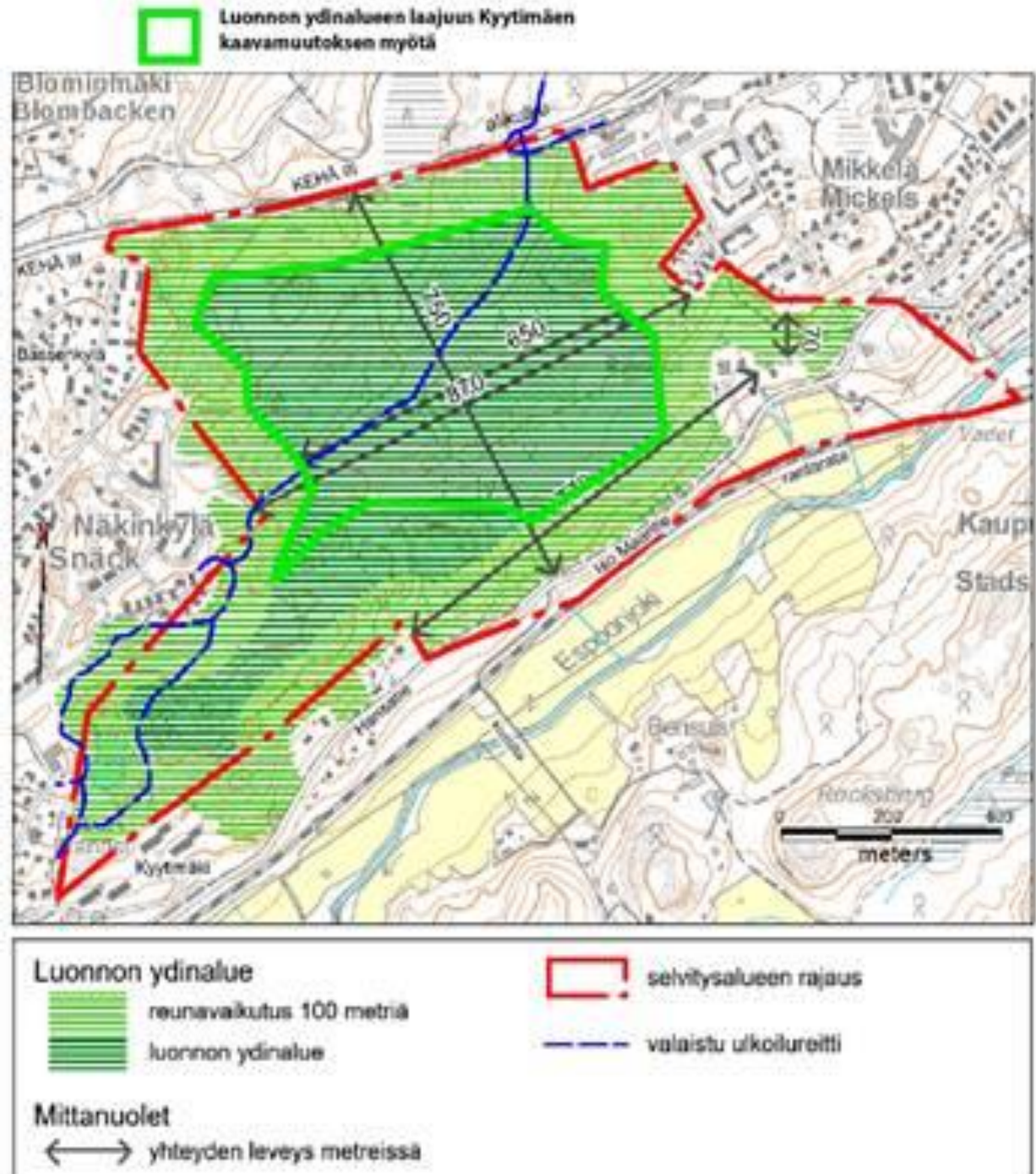


Ekologinen
yhteys
huomioituna
yleiskaavoissa



- Näkinmetsä muodostaa pienen, mutta tärkeän luonnon ydinalueen Keskuspuiston ja Mynttilä–Gumbölen väliin. Sen kautta kulkee pitkä ekologinen yhteys aina Keskuspuistosta Mynttilään ja Nuuksioon asti. Välimatka Näkinmetsän etelälaidalta Kehä III:een on noin 830 metriä, metsän leveys on noin 850 metriä. **Ekologisen yhteyden toimivuuden kannalta on keskeistä sen leveys, pituus ja laatu. Ekologisen yhteyden minimileveys taajama-alueella on Väreén (2005) mukaan 250–300 metriä, kapeikko ei kuitenkaan saa olla leveyttään pidempi. Leveämpi yhteys, 400–500 metriä, on kuitenkin toimivampi (Väre ja Krisp 2005). Viereisten yleiskaavojen viheralueet muodostavat Kyytimäen kaava-alueen itäpuolelle yli 500 metriä leveän (tarkalleen mitattuna 600 metriä kaava-alueen itäisimmän tontin reunasta, Mikkelin läntisimmän tontin reunaan) 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 vain hieman kaventuu.

- Näkinmetsän häiriötön ydinalue on tärkeä osa ekologista yhteyttä. Metsä-alueen 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.** Viereisessä kuvassa on samaa puskurimenetelmää noudattaen kuvattu miten Kyytimäen asemakaava vaikuttaa häiriöttömän luonnon ydinalueen laajuuteen. Kaavamuutoksen myötä luonnon ydinalue (häiriötön metsäalue) säilyy Näkinmetsän keskiosassa noin 650 metriä leveänä ja pituussuunnassa 550 metriä leveänä. Asemakaava ei näin ollen heikennä luonnon ydinaluetta ekologisen yhteyden näkökulmasta. Näkinmetsän ja Kyytimäen välinen metsäkaistale jää kokonaisuudessaan reunavaikutuksen alaiseksi. Huomattava kuitenkin on, että kyseinen alue on myös erittäin 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 esitetystä.

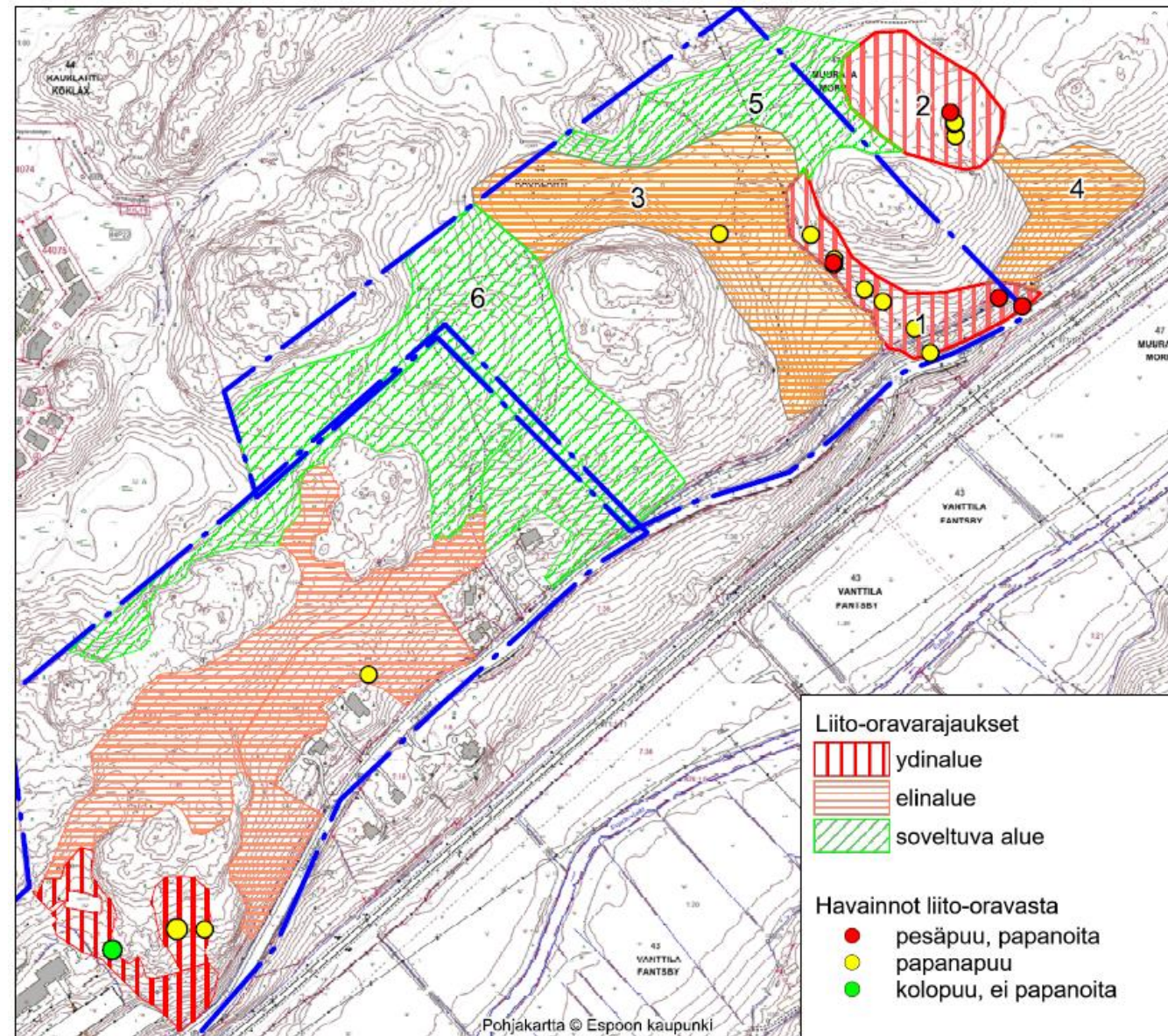


Liito-oravat

- Aiempia havaintoja vuodelta 2014
- Liito-oravan papanoita + metsän rakenne = liito-oravan ydinalue
- Liito-oravayhteydet ydinalueelta

Lisätietoa: Kyytimäen luontoselvitys (Keiron 2016)

Kyytimäen luontoselvityksen jatko (Keiron 2018)



Laatinut Luontotieto Keiron/AL, SP

28.11.2018

Mittakaava 1:5000 (A4)

Espoon Kyytimäki

Asemakaavoitus

Kyytimäen luontoselvitys 2018

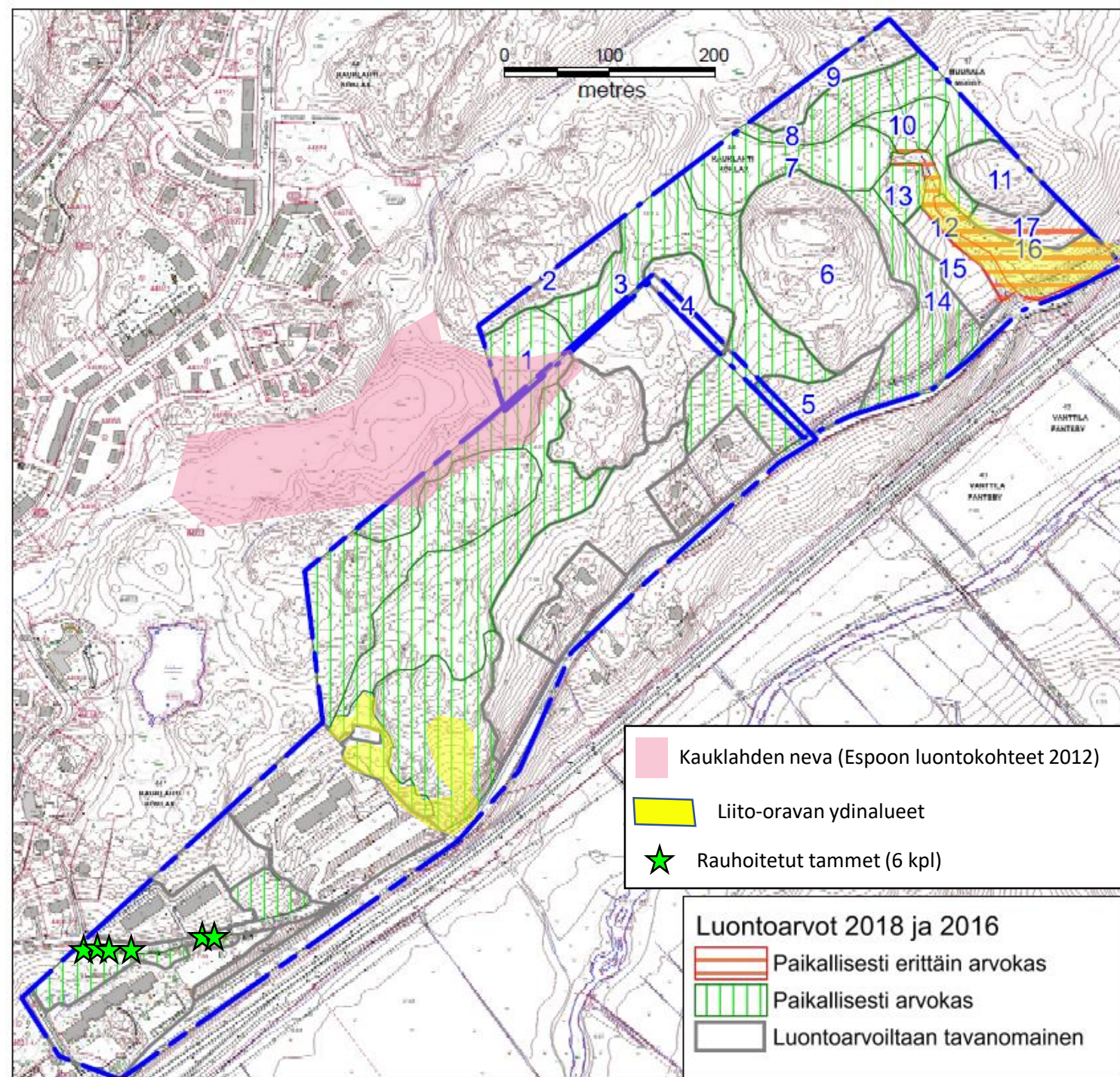
Kartta 2 Liito-oravahavainnot, kohde-
rajaukset ja luokittelu. Karttoitus v. 2016
lännessä ja v. 2018 idässä

Luontoarvot

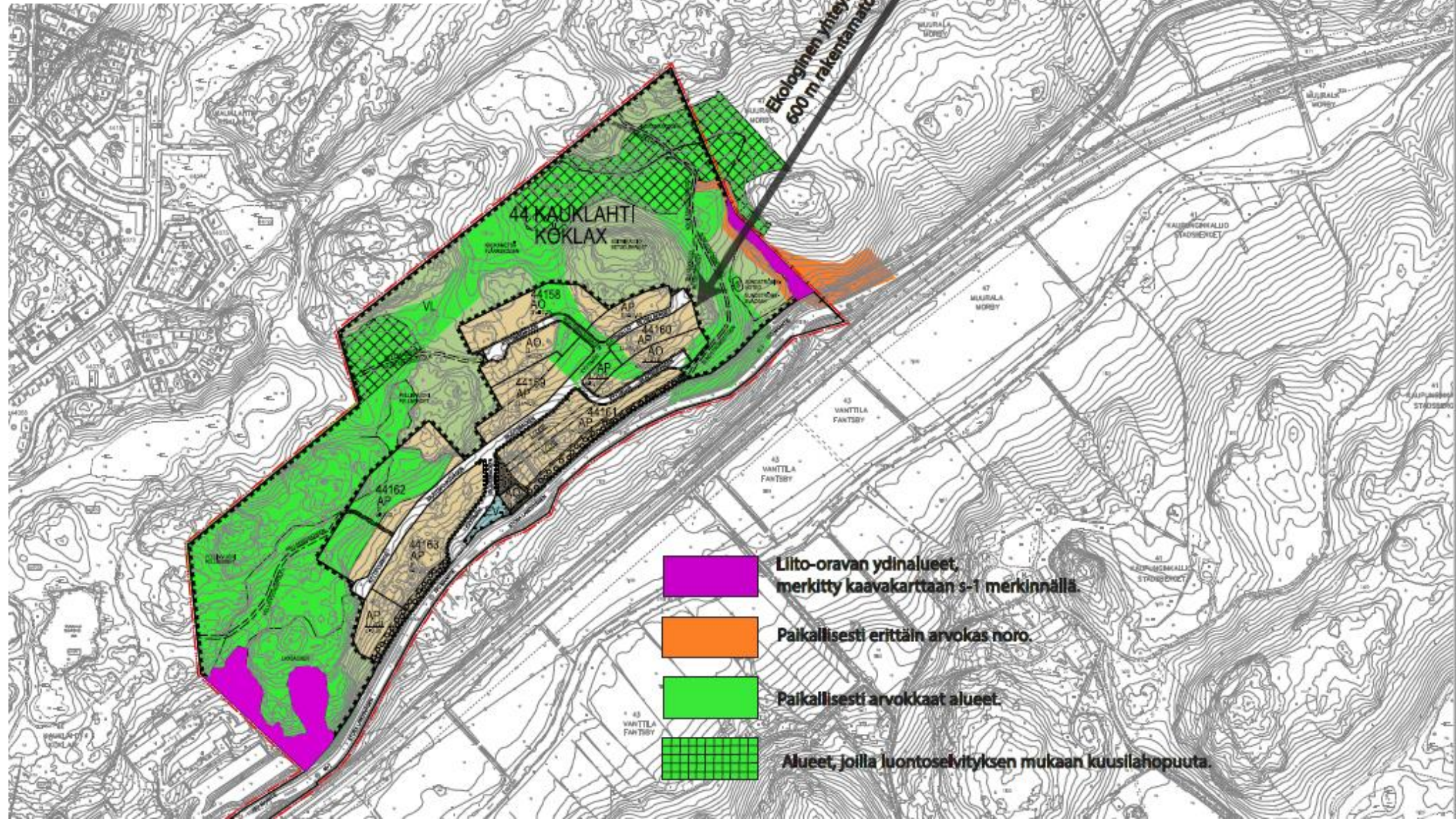
- Luontomuistomerkkeinä rauhoitetut tammet Erik Bassen tien varressa (6 kpl) (Ei enää mukana kaava-alueessa)
- Liito-oravan ydinalue tulee säilyttää elinkelpoisena, yhteydet muille metsäalueille huomioitava
- Paikallisesti arvokkaita kohteita (mm. lehtoja, laajoja kallioalueita, Kauklahten neva), mutta alueen luontoarvot liittyvät pieniä kohteita enemmän luontokokonaisuuteen (Näkinmetsä, ekologiset yhteydet)

(perustason luontoselvitys sisältää luontotyyppit ja kasvillisuus, liito-oravat, lepakot, linnut)

Lisätietoa: Kyytimäen luontoselvitys (Keiron 2016 ja Kyytimäen luontoselvityksen jatkoselvitys (Keiron 2018))



Luontoarvot ja kaava



Luontoarvojen huomiointi asemakaavassa

- Voimassa- ja vireillä olevien 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.
- Näkinmetsän luonnon ydinalue säilyy alueella edelleen keskeiseltä osin riittävän suurena ja yhtenäisenä.
- Luontoselvityksessä tunnistetut liito-oravan ydinalueet säilyvät ja ydinalueilta säilyy jatkuvat latvusyhteydet Näkinmetsän lähivirkistysalueen läpi. Kaavaratkaisun myötä liito-oravan elinympäristöstä rakentuu noin 6 hehtaaria. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan maastonmuodot ja vältetty erityisesti korkeiden maisemallisesti arvokkaiden kallioalueiden rakentamista sekä paikallisesti arvokkaiden luontoalueiden rakentamista. Tämän seurauksena myös liito-oravien elinympäristöt mukailevat hyvin pitkälti rakentamisalueita. Alueen maisemallisesti merkittävät avokallioalueet on pääpiirteissään säilytetty virkistysalueena.
- Paikallisesti arvokas noroympäristö on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.
- Kaavamääräyksillä on ohjattu piha-alueiden maastonmuokkausta ja kasvillisuuden säilyttämisestä.

Suuri rantatie

(Kuninkaantie)

- Kaava-alueella Suuren Rantatien historiallinen linjaus kulkee Hansatienä/ Isona maantienä.
- Etelä-Suomen merkittävin keskiaikainen maantie, jonka linjaus on paikoin säilynyt
- Tielinjaus vakiintui viimeistään 1300-luvulla, johtaen Turusta linnasta Viipuriin linnalle
- Kaava-alueella tieosuus muodostaa hienon kokonaisuuden

Lisätietoa: Tien päällä– julkaisu (Uudenmaan liitto 2014 s.21-25), Espoon pohjois- ja keskiosien historialliset tiet – julkaisu (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 2017 s. 132-138)



Erik Bassentie



Tienviitta Kauklahdessa



Hansatie ja Espoonjokilaakso



Espoonjokilaakson kulttuurimaisema

- Espoonjokilaakson kulttuurimaisema on arvotettu maakunnallisesti merkittäväksi
- Murroslaakson muodostunut kokonaisuus, johon liittyy lukuisat muinaisjäännökset, historiallinen Suuri rantatie ja keskiajalta periytyviä kyliä ja viljelymaisemaa
- Kauklahdessa Espoonjokilaaksoon on kehittynyt 1900-luvun alkupuolella lasi- ja tiiliteollisuutta, ja näihin liittyvää työväen asumista



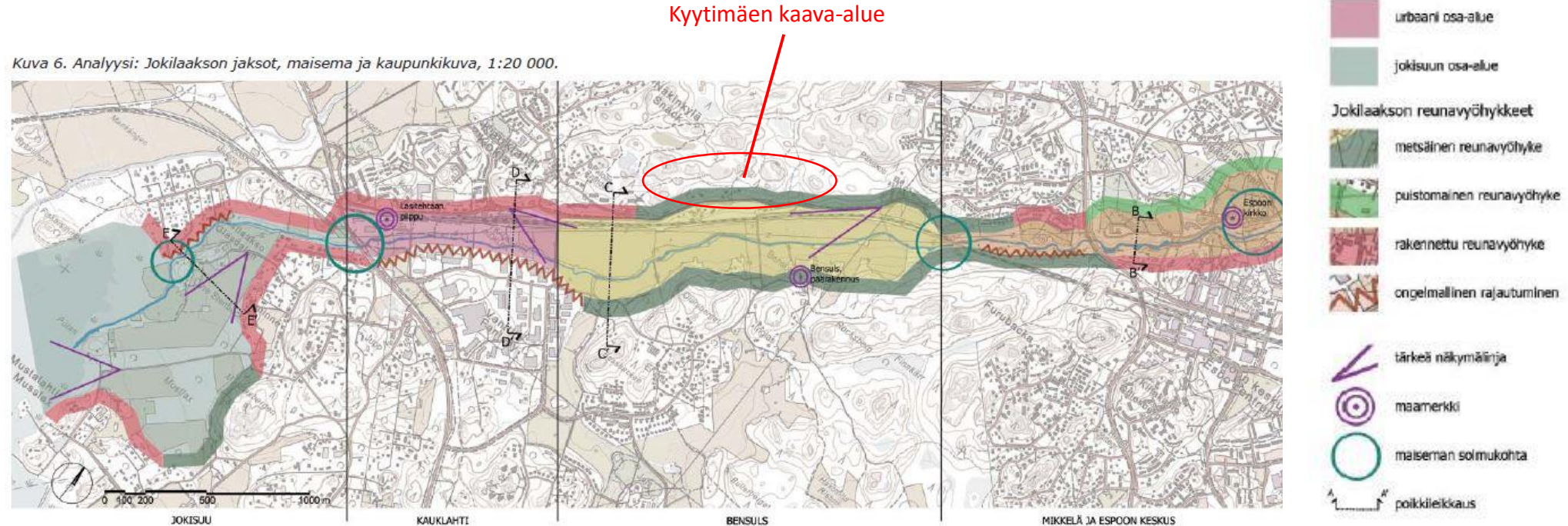
Lisätietoa: Missä maat ovat mainioimmat – selvitys (Uudenmaan liitto 2012 s.86), Espoonjokilaakson esiselvitys (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 2009)

Näkymä jokilaakson
vastakkaiselta puolelta



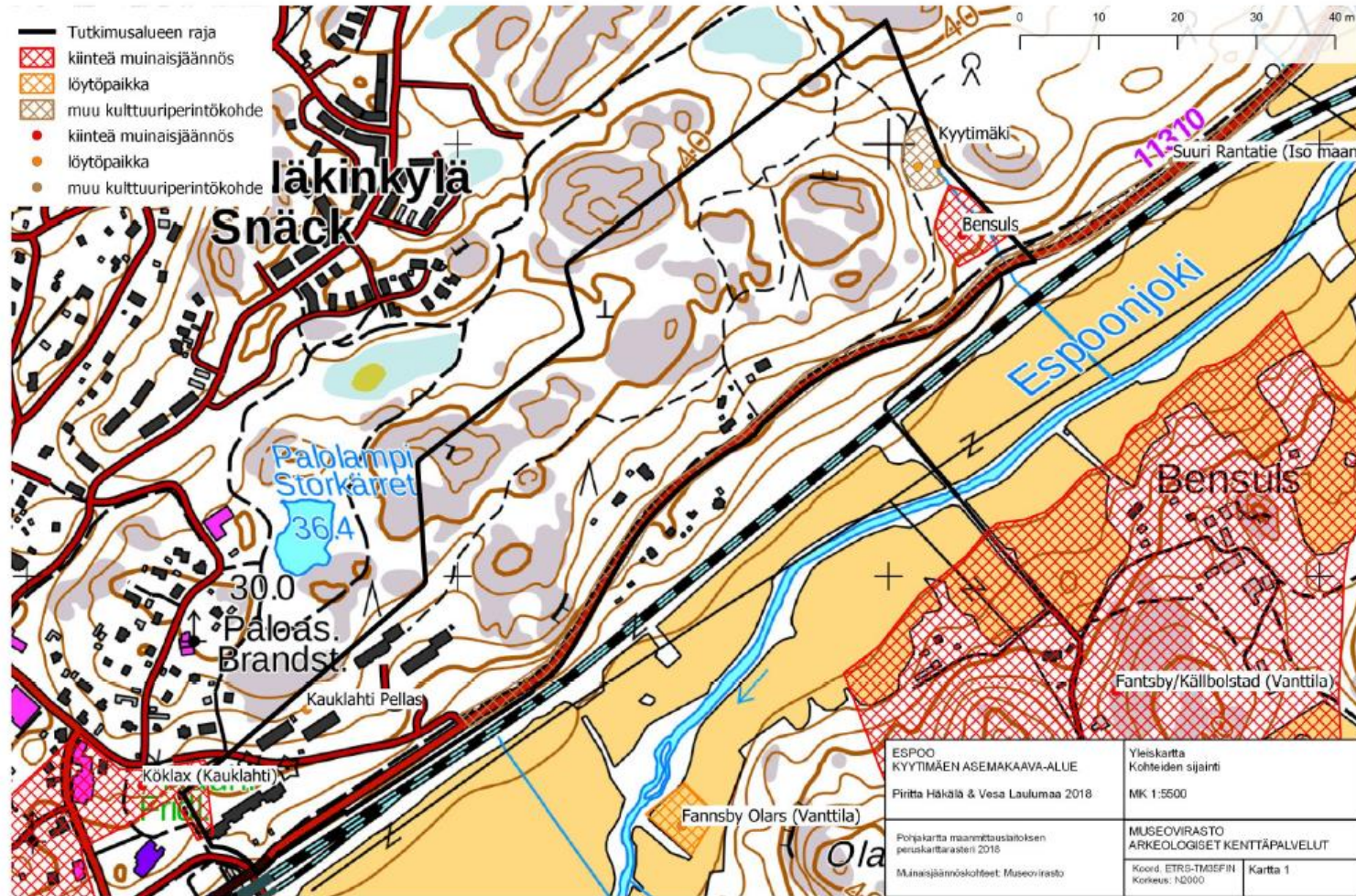
Espoonjokilaakson maakunnallisesti arvokas maisema-alue

- Espoonjokilaakson esiselvitys 2009 (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus).



Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella sijaitsee Bensulsin kivikautinen asuinpaikka.



Kulttuuriarvojen huomiointi asemakaavassa

- 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.
- Hansatien reunaan osoitettu 5-10 metriä leveä puustoisena säilyvä alue muodostaa vehreää reunavyöhykettä lähimaisemasta katsottaessa.



Liikenne ja
energiahuolto

Joukkoliikenne

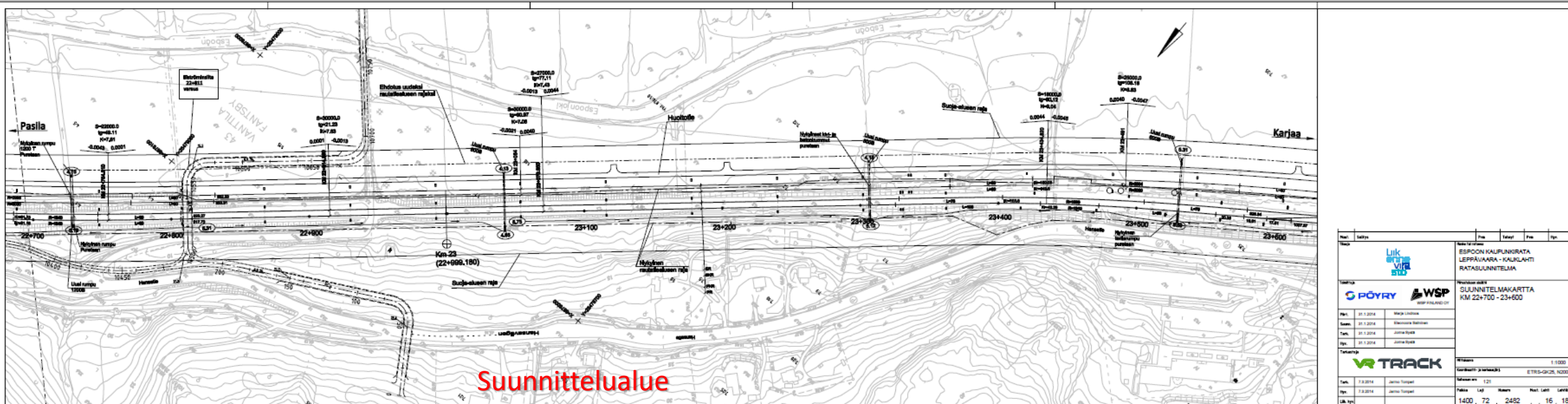


Lähikohteet matka-ajat (Google)

Lähtö Hansatie 46

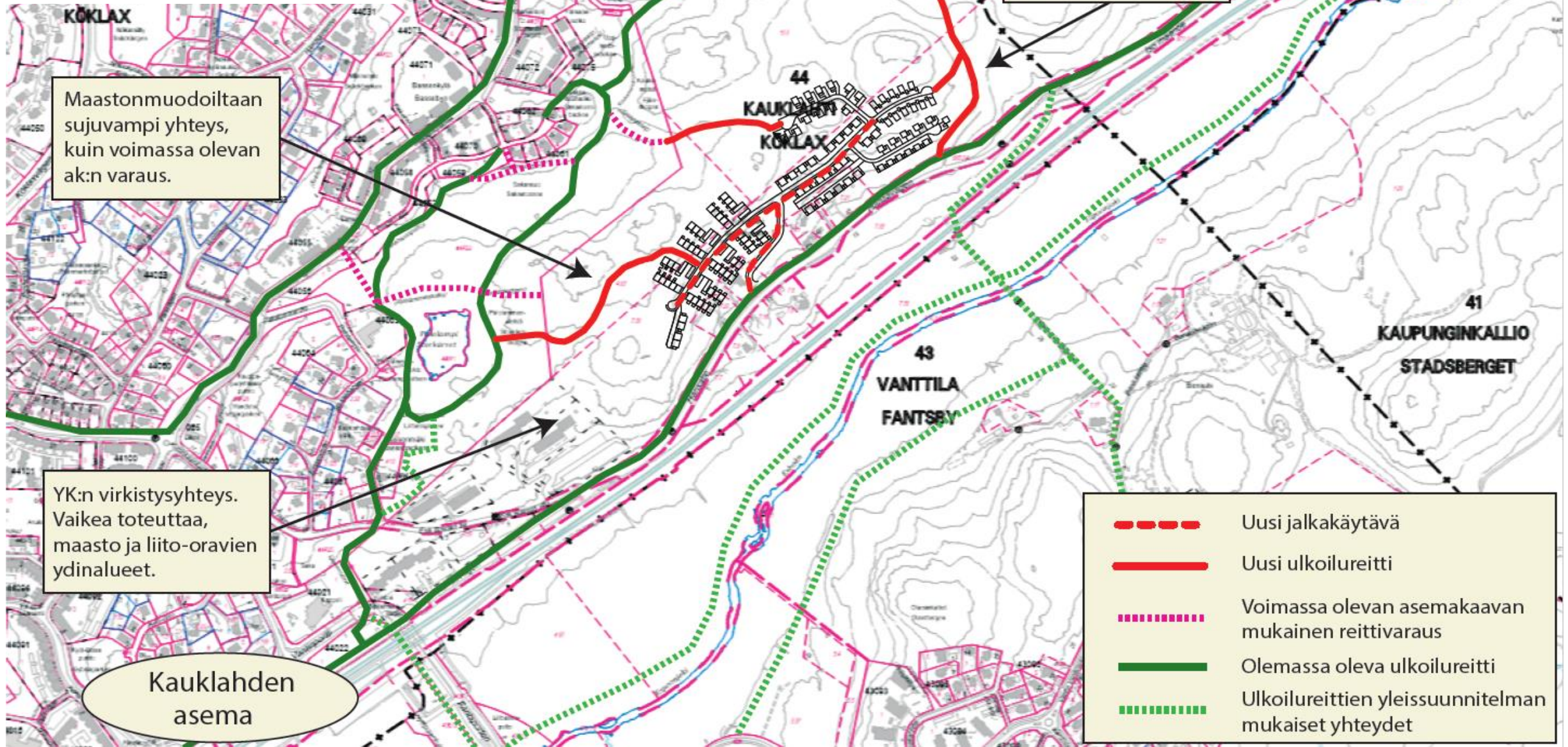
	Kävely	Pyöräily	Auto
Kaukalahden as.	12min.	3min.	2min.
Lähin bussipysäkki	Vieressä		
Espoo keskus	31min.	10min.	5min.
Hansakallion koulu	20min.	6min.	4min.
Espoon yhteislyseo	19min.	5min.	3min.
K-Market Kauklahti	13min.	4min.	3min.
Liikuntapäiväkoti Touhula Palolampi	15min.	5min.	4min.
Hansan päiväkoti	12min.	3min.	2min.

Kaupunkirata



Kaupunkiradan yleissuunnitelma suunnittelualueen kohdalla.

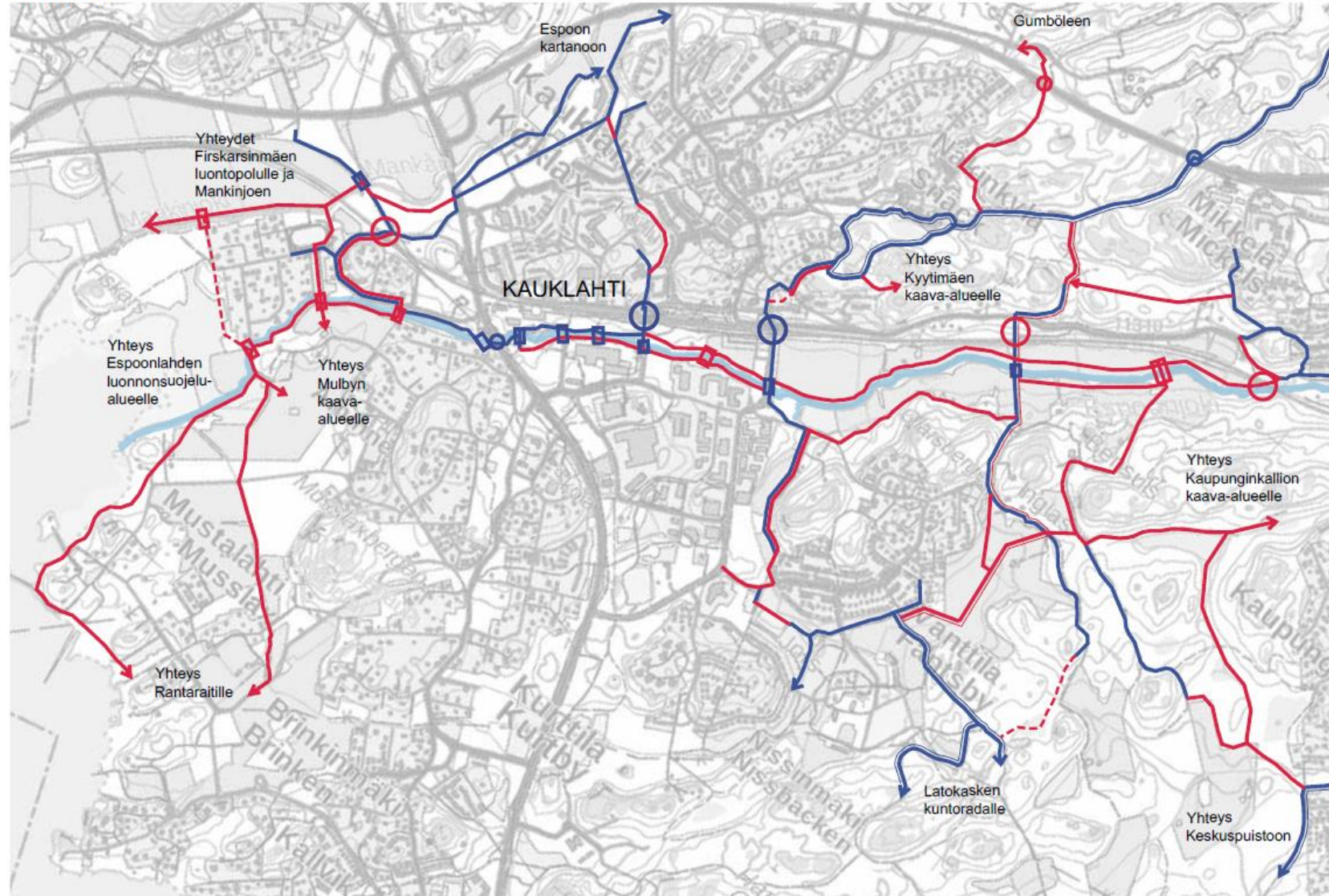
Kevyenliikenteen yhteydet



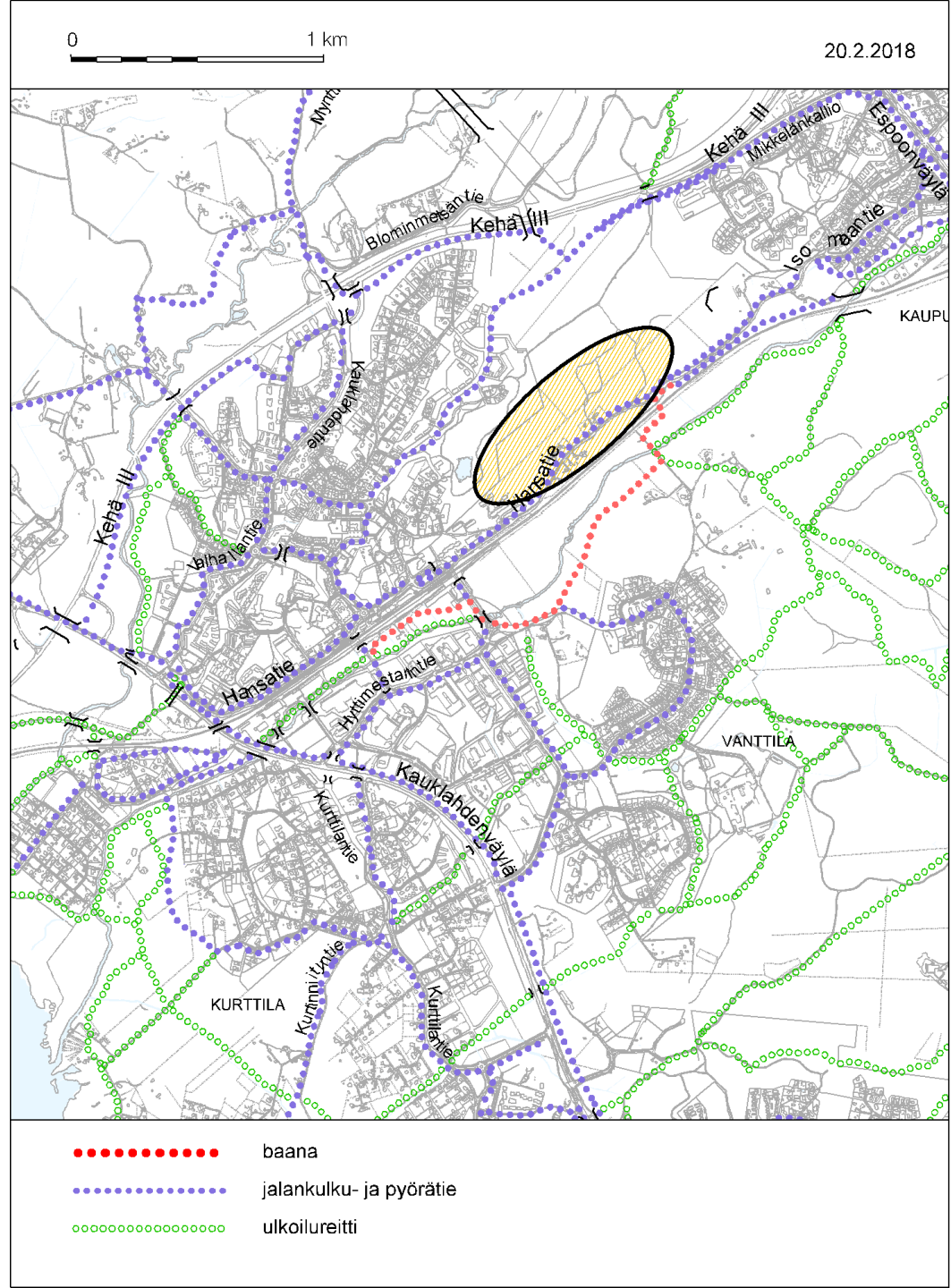
Kevyenliikenteen yhteydet

- MERKINNÄT
- nykyinen ulkoilu- ja latureitti
 - suunniteltu pääreitit yhteys (kivutikka, valaistu)
 - suunniteltu muu reitit yhteys (kivutikka, ei valaistusta)
 - nykyinen oleva yhteys / tavoitteellinen ulkoilureitti
 - tavoitteellinen latuyhteys
 - nykyinen alikulkusilta
 - suunniteltu alikulkusilta

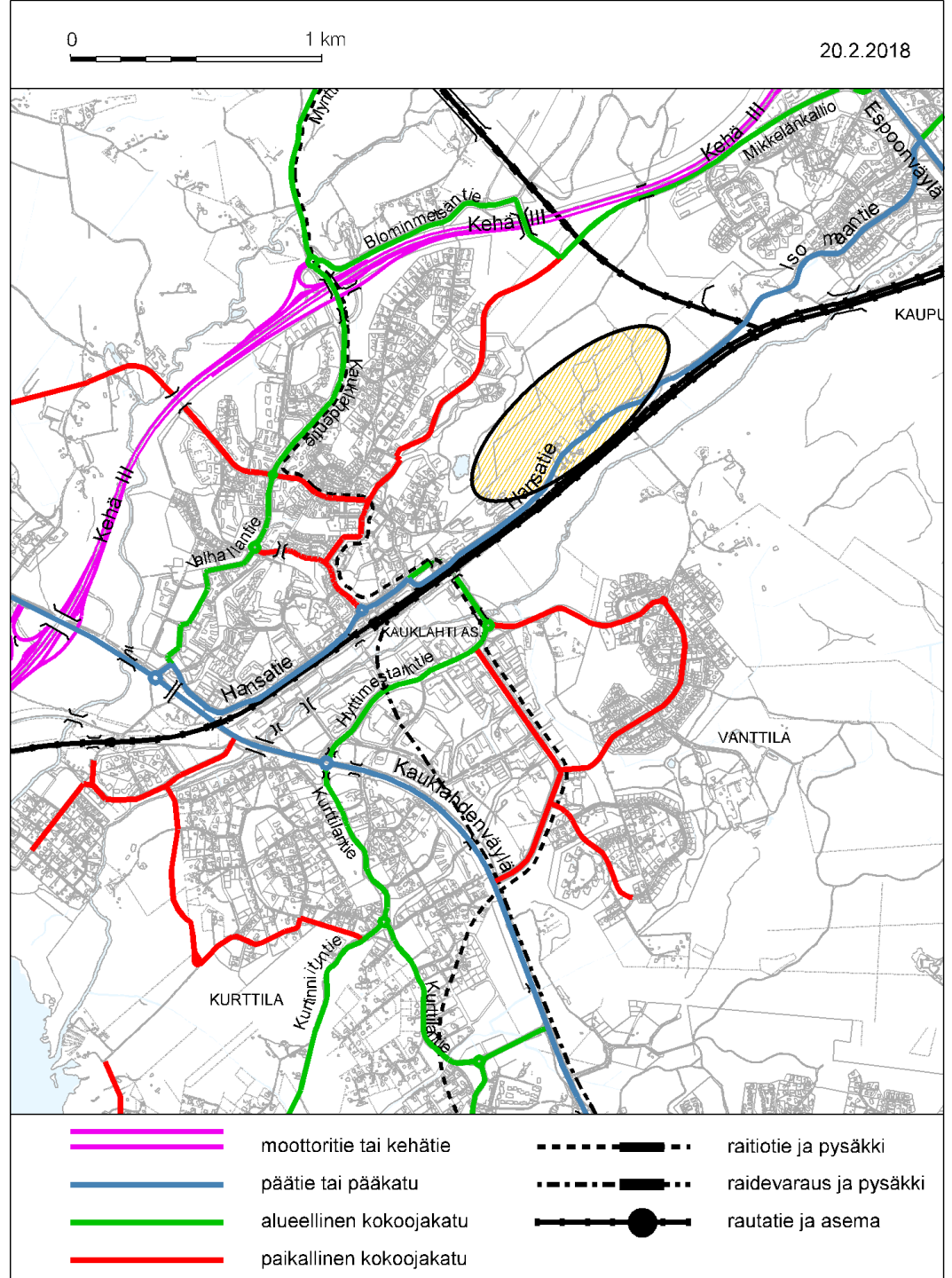
Mittakaava 1:15 000



Pyöräilyn tavoiteverkko



Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko





190386-03-C Liite A2

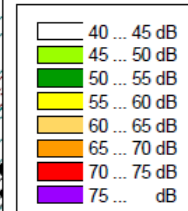
Kyytimäki Liikennemeluselvitys

Tie- ja raideliikenne

Tieliikenne
- Ennuste 2050
Raideliikenne
- Kaupunkirata ennuste 2030

Julkisivuilla ja piha-alueilla
esiintyvät suurimmat melutasot

Päivä (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



Rakennusten värikoodit

— Olemassa oleva rakennus
— Suunniteltu asuinrakennus
— Suunniteltu rakennus

AKUKON
Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
MPY	09.12.19
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:1500	A4

Cadna/A 2019 (Nordic)

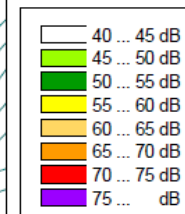
Kyytimäki Liikennemeluselvitys

Tie- ja raideliikenne

Tieliikenne
- Ennuste 2050
Raideliikenne
- Kaupunkirata ennuste 2030

Julkisivuilla ja piha-alueilla
esiintyvät suurimmat melutasot

Päivä (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



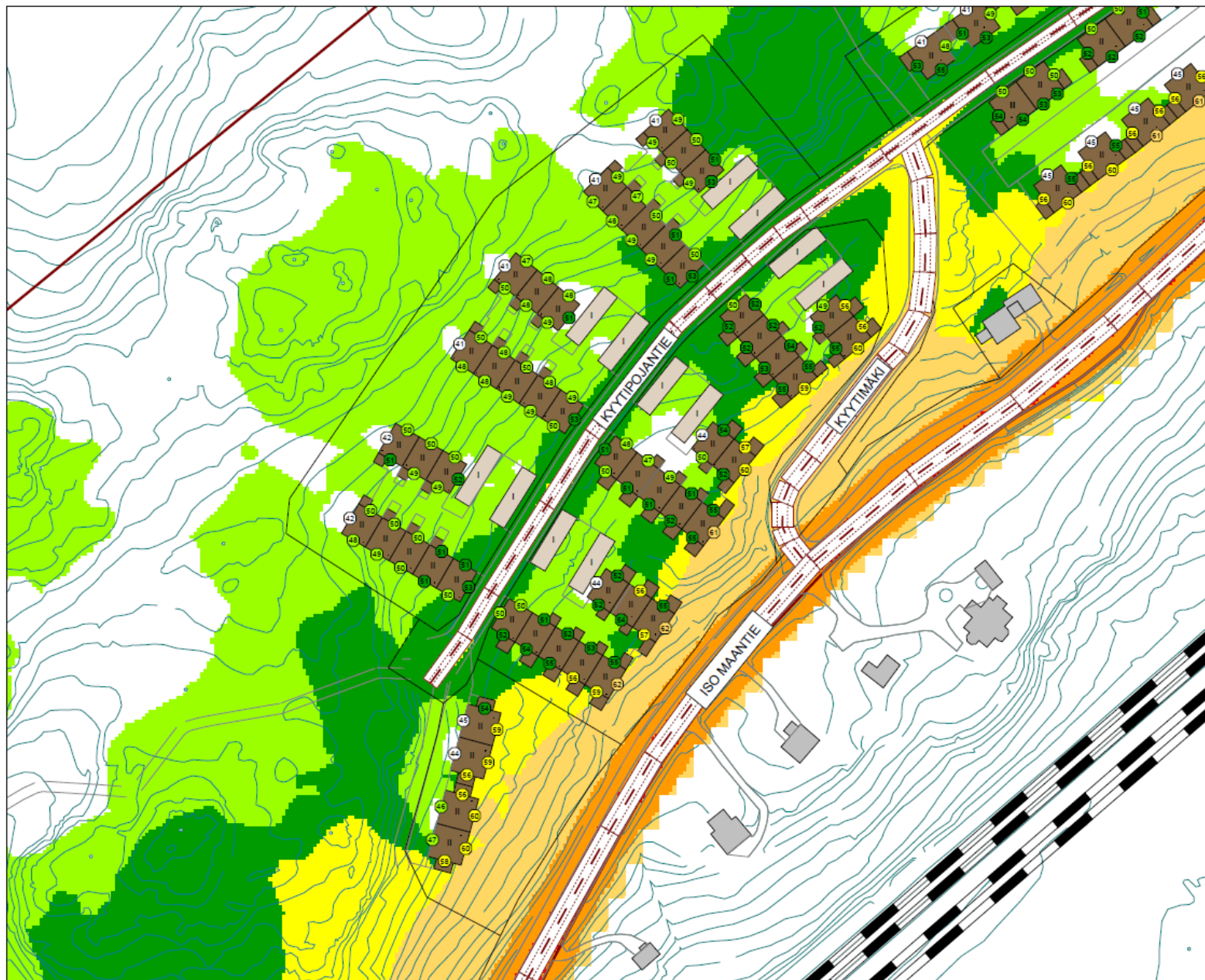
Rakennusten värikoodit

Olemassa oleva rakennus
Suunniteltu asuinrakennus
Suunniteltu rakennus

AKUKON
Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
MPY	09.12.19
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:1500	A4

Cadna/A 2019 (Nordic)



Liikenteen huomiointi asemakaavassa

- Asemakaavalla mahdollistetaan Ison maantien muuttaminen katualueeksi ja sitä kautta katu kaupungin hoidon ja ylläpidon piiriin.
- Ison maantien liikenteestä aiheutuvat melut on huomioitu asemakaavassa.
- Alueen runko- ja tärinämelu on selvitetty.
- Isolle maantielle rakennetaan uusi keskisaarekkeellinen suojatie palvelemaan alueen bussipysäkkejä ja parantamaan alueen liikenneturvallisuutta. Pyrkimyksenä on, että keskisaarekkeellinen suojatieratkaisu hiljentää myös ajonopeuksia kaava-alueen kohdalla.
- Päätyviltä kaduilta on mahdollistettu pääsy viereisille virkistysalueille ja alueelle on osoitettu uusia ulkoilureittejä Kaukalahden keskustan ja Mikkelän suuntaan.

Energiahuolto – Kyytimäki 512100

Lämpöenergiahuollon lähtökohtia

Fortum Power and Heat Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu alueen länsipuolella sijaitsevalla kerrostaloalueelle. Alueelle ei tule kaukokylmää.

Alueen pientalot eivät ole kaukolämpöverkossa. Fortum on ilmoittanut, että alueelle ei ole tulossa kaukolämpöverkkoa.

Maalämmön käyttö on mahdollinen lämpöenergiahuollon perusratkaisu rakennuskohtaisesti, koska alueen kallioinen maaperä sopii hyvin maalämmön tuottamiseen. Maalämmön käyttö mahdollistaa myös edullisen viilennyksen. Maalämmön elinkaarikustannus on kaukolämpöä edullisempi.

Alueella on aurinkoenergiaa hyvin saatavilla ja sitä voidaan käyttää tukevana energiamuotona sekä aurinkosähkö- että aurinkolämpöpaneelien avulla.



Kaukolämpö

Energiahuolto – Kyytimäki (512100)

Aurinko- ja geoenergiakartta

Aurinkoenergia

Alue on pääosin vaihtelevaa metsäistä kalliomaastoa. Varjottomilla paikoilla olevien rakennusten katot sopivat aurinkosähkö- ja/tai aurinkolämpöenergian hyödyntämiseen. Edullisimmat sijainnit ovat kallioisten alueitten laet sekä etelään, koilliseen ja kaakkoon suuntautuvat rinteet.

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.

Geoenergia

Koko alue soveltuu, jyrkkiä kallioreunamia lukuun ottamatta, hyvin maalämpökaivojen tekoon. Pohjavesiesiintymiä ei ole, eikä Kyytimäki sijaitse tulvavaaran alueella.

Kallio on valtaosin graniittia muistuttavaa grandioriittia. Pohjoisosassa on kapea kaistale amfiboliittia. Molemmat alueet sopivat maalämpökaivojen toteuttamiseen.

Kaava-alueella ei ole maalämpökaivoja, mutta esimerkiksi sen pohjoispuoliselle pientaloalueelle niitä on viime vuosina toteutettu.

Aurinkoenergia: Ruskean sävyt - mitä kirkkaampi/kellertävämpi, sitä suurempi aurinkoenergiapotentiaali.

Geoenergia: Violetin sävyt (kallio) - soveltuu hyvin maalämmön tuotantoon.

Valkoisen sävyt (hiekkasiltti/savi) - soveltuu maalämmön tuotantoon

Vihreähkö sävy (savi) – soveltuu maalämmön tuotantoon korkeammin kustannuksin

Ruskean sävyt (potentiaalisesti hapan sulfaattimaa) – soveltuu maalämmön tuotantoon



Energiahuoltoselvitys

	Tekninen	Taloudellinen	Ympäristöllinen (kasvihuonepäästöt)	Juridinen	Sopivuus arkkitehtuuriin	Sopivuus lämpöenergiahuollon vaihtoehdoksi
Pääenergiamuoto						
Kaukolämpö (Fortum)	Ei olla toteuttamassa	Ei olla toteuttamassa	Kohtalainen, 2030 mennessä hyvä CO2- päästöjen poistuessa	Hyvä	Hyvä	Ei ole vaihtoehtona
Maalämpö - Maalämpökaivot - Geokentät (kaivoryhmät)	Hyvä	Hyvä	Hyvä	Hyvä	Hyvä	Sopii hyvin. Maapinta-alan on oltava riittävä maalämpökaivojen toteuttamiseksi (minimietäisyys 15 m). Mahdollistaa edullisen viilennysenergian.
Tukeva energiamuoto						
Aurinkosähkö Rakennuskohtainen	Hyvä, Vuodenaika- riippuvuus	Kohtalainen	Hyvä	Hyvä Mikäli toiminta omaan käyttöön/myynti- iin	Kohtalainen Tapauskohtainen	Suosittelava vaihtoehto tapauskohtaisesti Takaisinmaksuaika n. 10-20 vuotta.
Aurinkolämpö Rakennuskohtainen	Hyvä, Vuodenaika- riippuvuus	Kohtalainen	Hyvä	Hyvä	Kohtalainen Tapauskohtainen	Suosittelava vaihtoehto tapauskohtaisesti Takaisinmaksuaika n. 10-20 vuotta.
Bioenergia (poltto, varaava takka) Rakennuskohtainen	Hyvä	Hyvä	Hyvä, Hiukkaspäästöt kontrolliin	Hyvä	Hyvä	Bioenergian pienhiukkas ja nokipäästöihin kiinnitettävä huomiota Huoltovarmuuskäsitteet puoltavat
Ilma-, poistoilma- ja vesi- ilmalämpöpumput	Hyvä, Kovilla pakkasilla huono hyötysuhde	Hyvä, Kovilla pakkasilla huono hyötysuhde	Hyvä	Hyvä	Kohtalainen Maisemoitava / kaavamääräyksellä	Suosittelava vaihtoehto tapauskohtaisesti Mahdollistaa viilennyksen

Energia-asioiden huomiointi asemakaavassa

- Kaavamääräyksissä on pakotettu alueen itäpuolella sijaitseviin pientaloihin toteutettavaksi rinteiden suuntainen harjakatto tai vastakkainen pulpettikatto. Rinteiden suuntainen harjakatto luo erinomaiset edellytykset aurinkoenergian hyödyntämiseen etelään suuntaan laskevalla rinteellä. Terassitaloihin ei haluta harjakattoja, koska tasakattoja voidaan hyödyntää rakennusten oleskelupihoina.
- Alueen itäpuoleisten kortteleiden julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.
- Kaavamääräysten mukaan rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.



Maankäyttöluonnokset OAS











43
VANTTI
FANTSB

43
VANTTILA
FANTSBY
7:38

7:38

676:120

Espoon joki

Espoon joki



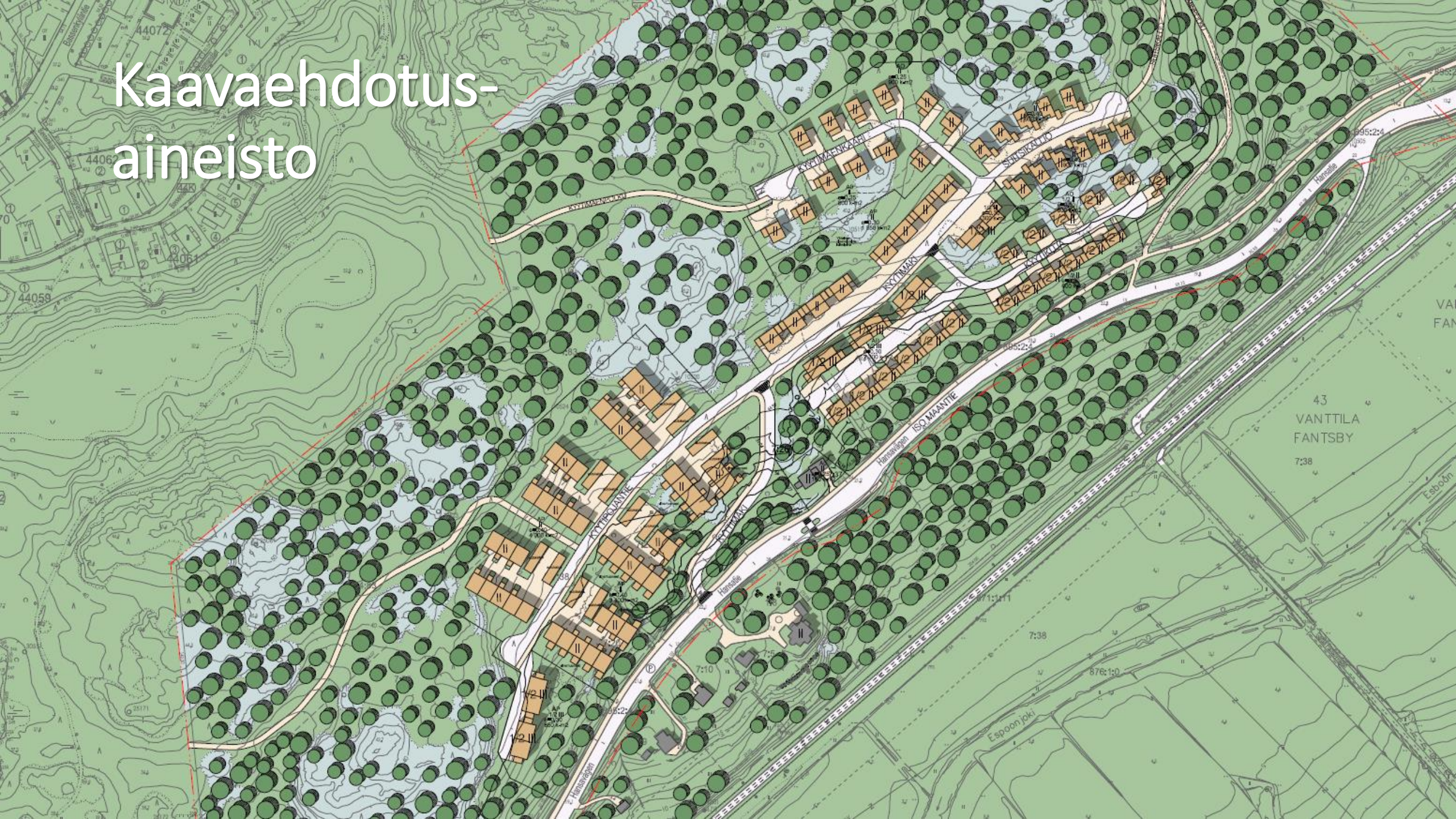
Asukasmielipiteet (33 kappaletta)

- Suurin osa saapuneista mielipiteistä vastusti Erik Bassentien kerrostaloalueen täydennysrakentamista.
- Pientaloaluetta koskien toivottiin seuraavaa:
 - Rakentamistehokkuus $e=0,40-0,55$
 - Puutaloja ja erillispientaloja
 - Alueen liittymä ratkaistava liikenneympyrällä
 - Yksi mielipiteen jättäjä vastusti suoraan alueen rakentamista
 - Näkinmetsän ekologinen yhteys tulisi olla ratkaistuna pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa, ennen Kyytimäen asemakaavan edistämistä
 - METSO kriteerit tulisi huomioida paremmin suunnittelussa

Kaavaehdotus suhteessa OAS-aineistoon

- Katulinjaus muistuttaa eniten kolmatta vaihtoehtoa. Linjaukset ovat tarkentuneet kunnallistekniikan yleissuunnitelman aikana.
- Korttelialueita on tutkittu tarkemmin, mutta lähtökohtana on ollut tehokkaampien terassitalojen sijoittaminen lähemmäs asemaa ja kevyempien pientalojen sijoittaminen alueen itäpuolelle.
- Alueelle sijoitettu sekoittuneesti eri talotyypppejä kaikista vaihtoehtoista.
- Kerrosluku on määritetty korttelin maastonmuotojen mukaan. Lisäksi kaavamääräyksiin lisätty useita pykälää maastonmuotojen huomioimisesta.
- Hansatien liikenteestä aiheutuvat melut vaativat kytkettyjen pientalojen sijoittamista Hansatien varrelle.
- Kulttuurihistoriallisen Ison maantien varressa säilytetty luonnontilainen alue.
- Päätyviltä kaduilta mahdollistettu kulku Näkinmetsän puistoalueelle.

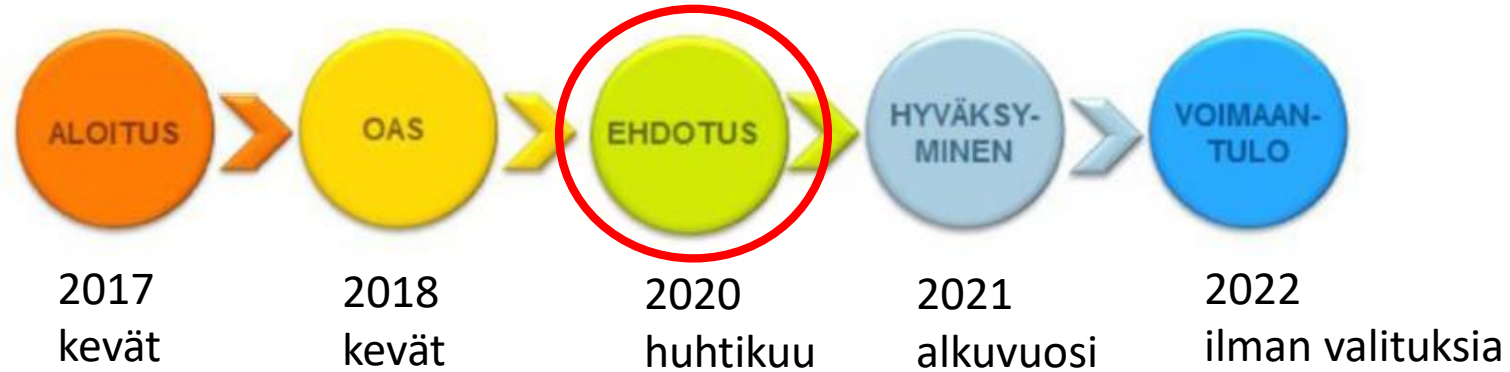
Kaavaehdotus- aineisto



Yleisnäkymä lännen suunnasta



Asemakaavoituksen kulku



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.2.-20.3.2018.

Asukastilaisuus järjestettiin 6.3.2018 Hansakallion koululla.

Kaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnassa 29.4.2020.

Tavoitteena KSL hyväksyminen alkuvuosi 2021. Asemakaavan sisältyy maankäyttösopimuksia. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Valmistelijat:

Miika Ruokonen, kaavoitusinsinööri

miika.ruokonen@espoo.fi

043 824 6862

Luonto ja kulttuuriympäristöt:

Marie Nyman, maisema-arkkitehti

marie.nyman@espoo.fi

046 877 2502

Liikenne:

Kaisa Lahti, suunnitteluinsinööri

kaisa.lahti@espoo.fi

046 877 3000



<http://www.espoo.fi/fi->

[FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituskohteet/Kauklahti/Kyytimaki_512100](#)