Espoo

Kyytimäki
Asemakaava

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

Mittakaava 1:2000

Esbo

Skjutsbacken
Detaljplan

Stadsdel 44, Köklax
Kvarter 44158-44163, gatu-,
rekreations- och specialområden

Skala 1:2000

0 100 200 300 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
AP — Asuinpientalojen korttelialue. (1-8 §)	Kvartersområde för småhus. (1-8 §)
AO — Erillispientalojen korttelialue. (1-7 §)	Kvartersområde för fristående småhus. (1-7 §)
ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
VL/s — Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. 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.	Närrekreationsområde vars skogiga karaktär i landskapet ska bevaras. I området finns storvuxet trädbestånd, klipphällar och områden där sköldmossa förekommer som ska bevaras. Området utgör en del av de ekologiska förbindelserna mellan flygekorrens habitat. Träden i området ska skötas och förnyas så att förbindelsen genom området mellan trädtopparna bevaras. Närrekreationsområdet är också en regional ekologisk korridor. Vid planering och byggande i området ska dess betydelse som ekologisk korridor beaktas.
EV-1 — Suojaviheralue, joka tulee säilyttää puustoisena osana historiallisen tien maisemaa.	Skyddsgrönområde, som ska bevaras som en trädbevuxen del av det historiska väglandskapet.
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
44 — Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KAU — Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
44160 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KYYTIMÄKI — Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, park eller annat allmänt område.
160 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
1/2r III — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun.	Bråktalet framför den romerska siffran anger den första sluttningsvåningens tillåtna våningsyta i förhållande till den största våningens area. Understreckat tal anger den antalet våningar som ovillkorligen ska iakttas.
e=0.25 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
Rakennusala.	Byggyta.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggytan som byggnaden ska tangera.
31dB — Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.	Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.
Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
Alueen osa, jonka puustoinen luonne tulee säilyttää osana historiallisen tien maisemaa. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.	Områdesdel vars trädbevuxna karaktär ska bevaras som en del av det historiska väglandskapet. Trädbeståndet ska skyddas under byggtiden.
Katu.	Gata.
pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
Merkintä osoittaa korttelin tai rakennusalan rajan, jossa rakennukset ja/tai meluesteet on rakennettava keskenään yhteen siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualuetta liikennemelulta.	Beteckningen anger en sådan gräns för ett kvarter eller en byggnadsyta där byggnaderna och/eller bullerhindren ska byggas ihop så att de skyddar uteplatsen från trafikbuller.
st-1 — Alueen osa, jolla historiallinen maantie. Tielinjaus tulee säilyttää ja alueetta ympäristöineen hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvot säilyvät. Katua koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.	Del av området med en historisk landsväg. Vägsträckningen ska bevaras och området och dess omgivning skötas så att dess kulturhistoriska och landskapsmässiga värden bevaras. Planer och åtgärder som berör gatan ska förhandlas med museimyndigheten.
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.	Skyddad del av området där det finns med stöd av naturskyddslagen skyddade fortplantnings- eller rastplatser för flygekorre. I området får inte utföras åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Om åtgärder och planer som rör området ska förhandlas med miljömyndigheten.
s-2 — Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee lahokaviosammaleen esiintymisalue. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.	Områdesdel som ska skyddas där det finns grön sköldmossa. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med miljönmyndigheten.
sm — Alueen osa, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.	Del av område, på vilken finns med stöd av formminneslagen fredad fast fornlämning. Grävning, täckning eller ändring av området eller annat inkräktande på området är förbjudet med stöd av formminneslagen. Om åtgärder och planer rörande området skall förhandlas med museiverket.
luo-1 — Alueen osa, jolla sijaitsee paikallisesti arvokas luonnontilaisen kaltainen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä noro ja norolehto suojavyöhykkeineen. Uoman luonnontilaisuutta ei saa vaarantaa.	Områdesdel där det finns en lokalt värdefull rännil med en lund i naturtillstånd jämte skyddszoner som är viktig för naturens mångfald. Rännilens naturtillstånd får inte äventyras.

PYSÄKÖINTI / PARKERING

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Erillispientaloissa 2 ap / asunto. Jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m², autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto.
- Kytketyissä pientaloissa 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.

Pyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AP-korttelialueilla 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- För fristående småhus 2 bp / bostad. Om bostaden är högst 60 v-m² ska det byggas minst 1 bp / bostad.
- 1 bp / 80 v-m² för kopplade småhus, men minst 1 / bostad.

Minsta antal cykelplatser som ska byggas:

- I AP-kvartaren ska det byggas minst en cykelplats per 30 v-m², men minst 2 cp / bostad. Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas uterum för kortvarig cykelparkering.

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

AP-korttelialueilla:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

AO-korttelialueilla:
- enintään 15 % asemakaavalla osoitetusta rakennusoikeudesta asumista palveleviin talousrakennuksiin, varastoihin, viherhuoneisiin, verantoihin ja pihasaunoihin

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

I AP-kvartersområdena:
- bostadvisa förråd utanför bostäderna
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i områden

I AO-kvartersområdena:
- högst 15 % av byggrätten får användas för ekonomibyggnader, lagerlokaler, vinterträdgårdar, verandor och gårdsbastur som betjänar boendet

Dessa utrymmen påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

RAKENTAMISEN TAPA / BYGGSÄTT

3 §

Rakennusten muodossa tulee tavoitella pienimittakaavaisuutta. Julkisivun pituuden ylittäessä 20 metriä, tulee julkisivu jakaa jaksoihin värin ja muodon keinoin.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten. Maanpinnan turhaa louhimista ja täyttämistä tulee välttää. Korkeita näkyviä sokkeleita ei sallita.

Kortteleissa 44162 ja 44163 rakennus tai rakennukset tulee terassoida rinteen mukaisesti kohti Kyytipojantietä.

Kortteleissa 44158-44161 rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Korttelialueilla tulee käyttää selkein osakokonaisuuksin yhteneväistä rakennustapaa.

Kortteleissa 44158-44161 rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto tai vastakkainen pulpettikatto. Katon harja tulee olla rinteen suuntainen. Rakennusten kattokulmien tulee muodostaa ehyt kokonaisuus maisemassa. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.

AP-korttelialueilla piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen och följa dess former. Onödig brytning och fyllning av markytan ska undvikas. Höga synliga socklar tillåts inte.

I kvarteren 44162 och 44163 ska byggnaden eller byggnaderna terrasseras i sluttningen mot Skjutspojksvägen.

I kvarteren 44158–44161 ska trä användas som huvudsakligt fasadmaterial. I kvartersområdena ska tydliga delar ha enhetliga byggsätt.

I kvarteren 44158–44161 ska byggnaderna ha sadeltak eller motstående pulpettak. Takåsen ska ha samma riktning som sluttningen. Takens lutningar ska utgöra en harmonisk helhet i landskapet. Separata maskinrum som sträcker sig ovanför yttertaket tillåts inte.

Byggnaderna och skärmtaken på gården i AP-kvartersområdena ska ha gröna tak.

Byggnaderna ska riktas och lokalerna planeras med hänsyn till möjligheten att utnyttja solenergi.

PIHA-ALUEET / GÅRDSPLANER

4 §

Katualueiden vaatimia maastoluiskia ja täyttöjä saa ulottaa korttelialueiden puolelle. Näillä alueilla tulee noudattaa myös muita korttelialueita koskevia määräyksiä.

Rakennusten ja pihojen korkeustaso on sovitettava tontin rajalla kadun tai maanpinnan korkeustasoon.

Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen, on säilytettävä puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus. Virkistysalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen.

Pysäköintialueet tulee jäsennellä puu- ja pensasistutuksin.

Gårdsplanerna ska vid tomtens gräns anpassas till gatans eller markytans höjdläge.

Nivåskillnaderna på tomterna ska huvudsakligen vara naturliga. Om det är nödvändigt att bygga stödmurar, ska materialen och genomförandesättet passa ihop med terrängen, kvarterets allmänna intryck och stadsbilden.

De tomtdelar som förblir obebyggda och som inte används som körvägar eller för parkering ska bevaras trädbevuxna och träd som är värdefulla för landskapet ska bevaras. Vid ansökan om bygglov ska en kartläggning av tomtens träd presenteras. På de tomter och tomtdelar som gränsar till parken ska planteringarna planeras så att kvartersområdet så naturligt som möjligt anknyter till grönområdet bredvid.

Parkeringsplatserna ska delas upp med träd- och buskplanteringar.

MELU JA ILMANLAATU / BULLER OCH LUFTKVALITET

5 §

Korttelit 44160, 44161 ja 44163 sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että asuntojen sisätilojen melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää meluselvitys, jolla osoitetaan, etteivät ohjearvot ylity.

Kortteleissa 44160, 44161 ja 44163 asuntojen ulko-oleskelutilaksi tarkoitetut parvekkeet ja terassti tulee lasittaa siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot ylity.

Kvarter 44160, 44161 och 44163 är beläget i en bullerzon. Lek- och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder såatt statsrådets riktvärden för bullernivån utomhus inte överskrids. Byggandet ska genomföras så att statsrådets riktvärden för bullernivån inomhus inte överskrids. Vid ansökan om bygglov ska en bullerutredning presenteras som påvisar att riktvärdena inte överskrids.

I kvarter 44160, 44161 och 44163 balkonger och terasser som används av bostäderna ska inglassas så att statsrådets riktvärden för bullernivån utomhus inte överskrids.

TYÖ-, PALVELU- JA LIIKETILAT / ARBETS-, SERVICE- OCH AFFÄRSLOCALER

6 §

Enintään 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.

Högst 5 % av byggrätten i detaljplanen får användas för arbets-, service- och affärslokaler med verksamhet som inte stör boendet.

HULEVEDET / DAGVATTEN

7 §

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.

Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Dagvatten

På gårdarna ska man vid dagvattenkontrollen gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofiltreringsområden eller dagvattenkonstruktioner. På gården ska beläggning som släpper igenom vatten gynnas.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12–24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden.

Förpliktelserna gäller också dagvatten under byggnadstiden. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten. Vid ansökan om bygglov ska en plan för dagvattenkontroll under byggtiden presenteras.

Gröna tak räknas som genomtränglig yta.

Dagvatten får kontrollerat ledas till rekreationsområdena.

MUUNTAMOT / TRANSFORMATORSTATION

8 §

Korttelissa 44162 tulee huomioida tilanvaraus muuntamon rakentamiselle. Muuntamo tulee sovittaa maastoon ja alueen kaupunkikuvaan.

I kvarter 44162 ska reserveringen för en transformatorstation beaktas. Transformatorstationen ska anpassas till terrängen och områdets stadsbild.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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

1854/2021	/c	Ksl, muutettu	*Miika Ruokonen*	27.4.2022
		Nähtävillä MRA 27 §		18.5.-17.6.2020
	/b	Ksl, muutettu	*Miika Ruokonen*	29.4.2020
	/a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	*Miika Ruokonen*	1.4.2020
		Nähtävillä MRA 30 §		19.2.-20.3.2018
4596/2017		Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	22.1.2018

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 512100	Piir.nro 7291
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:2000	Aslanumero 1854/10.02.03/2021
Kyytimäki Asemakaava	Piirtäjä TP	Päiväys 1.4.2020
	Suunnittelija MR	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000