

Valtuusto 20.04.2026

Kyytimäki, asemakaavan hyväksyminen, alue 512100, 44. kaupunginosa Kauklahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Haarala Otto
Karhula Anja
Lahti Kaisa-Liisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 19.2.2018 päivätyn ja 27.4.2022 muutetun Kyytimäki - Skjutsbacken asemakaavan, piirustusnumero 7291, 44. kaupunginosassa Kauklahti, alue 512100.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden pientaloalueen rakentuminen Hansatien (Ison maantie) pohjoispuolelle Kauklahten asemalta koilliseen. Tavoitteena on, että suunnittelualueelle muodostuu maastonmuotoja huomioiva pientalokokonaisuus, jossa on vaihtelevaa asuntokantaa korttelitehokkuuksilla $e=0,25-0,40$.

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu alueen suojelukohteet, virkistys- ja luontoarvot, viheryhteydet, kaavatalous sekä arvokkaat kulttuuri- ja luontokohteet. Asemakaavoituksessa on myös tarkasteltu uuden rakentamisen suhdetta maisema- ja kulttuuriympäristöön sekä virkistys- ja luontoalueisiin. Suunnittelussa on huomioitu tärkeänä osana myös alueen itäpuolella pohjois-eteläsuunnassa kulkeva maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys.

Kaavan rakentamisalueiden alle jää kuitenkin osa EU:n luontodirektiivin II-liitteen lajin, lahokaviosammaleen elinympäristöalueista. Viime vuosina uhanalaiseksi luokitellun lajin selvitysmetodit ovat kehittyneet ja sen seurauksena oletetaan, että laji on huomattavasti aiemmin arvioitua yleisempi ja pelkästään Espoon alueella on viime vuosina tehty yli 500 havaintoa lajista. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty ottamaan osa lajin elinympäristöalueesta hankkeen rakentamisalueeksi ja käyttämään kaavaprosessissa luonnonsuojelulain mukaista yleispoikkeamista. Kaavaratkaisu ei vaaranna lahokaviosammaleen suojelutason säilymistä.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei kohdistu lahokaviosammalen säilymiselle tärkeille esiintymispaikoille. Ilman poikkeamista lahokaviosammaleen suojelusta, hanketta olisi mahdotonta sovittaa alueelle sen muiden reunaehtojen vuoksi. Yleispoikkeamista on mahdollista käyttää, mikäli ei voida välttää rauhoitettujen kasvien häiritsemistä ilman merkittäviä taloudellisia lisäkustannuksia. Lahokaviosammaleen huomioiminen käytännössä estäisi koko asemakaavahankkeen, sillä rakentamisvolyymit eivät tällöin mahtuisi Kyytimäen kaava-alueelle.

Lahokaviosammaleen suojelumääräyksiä on tarkistettu kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen ja erilliset s-2 rajaukset on tiputettu pois kaavasta, koska kaupungin käytännöt lahokaviosammaleen suhteen ovat muuttuneet ja kuten edellä mainittiin, laji onkin yleisempi mitä on aiemmin luultu. Lahokaviosammalen suojeleminen on kuitenkin huomioitu VL/s -alueen määräyksessä.

Asemakaavalla muutetaan nykyinen valtion omistuksessa oleva Hansatie kaupungin katualueeksi, jolloin se liittyy kaupungin kunnostuksen ja ylläpidon piiriin. Katualueen vuoksi kaava-alue ylettyy lännessä asemakaavoitettuun alueeseen asti.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria ja kokonaisrakennusoikeus on 17 739 k-m². Alueella ei ole aiempaa asemakaavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.11.2022 kaupunginhallitukselle hyväksymään asemakaavaehdotukseen ja asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat lisäykset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin:

Kortteleissa 44163 ja 44161 olevilla kiinteistöillä 49-428-7-25, 49-428-7-20 ja 49-428-7-37 kerroslukumerkinnot alleiviivattiin. Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Tarkistetun ehdotuksen mukaa rakennukset on siis rakennettava kaksikerroksisiksi. Näin rakennusten peittopinta-ala tontilla ei kasva liian suureksi tontin pinta-alaan nähden. Tämä mahdollistaa sen että, korttelit säilyvät yksikerroksista ratkaisua vehreämpinä ja väljemmän tuntuisina. Sama tarkistus on tehty kaupungin omistamilla maa-alueilla sijaitseviin korttelialueisiin.

Ne maanomistajat, joiden kiinteistöihin kohdistui kerrosluvun pakottamisen myötä vähäinen muutos, kuultiin erikseen kirjeitse 17.2.-3.3.2026. Kuulemisesta tuli yksittäisiä kyselyitä, mutta sen aikana ei jätetty virallisia muistutuksia.

Lisäksi kaavaan on tehty muita tarkistuksia, joiden vaikutukset eivät kohdistu yksityiseen etuun, sillä ne sijaitsevat kaupungin maalla.

Kaava-alueesta itäosassa rajattiin pois osa VL/s-alueesta (lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää), s-1 (suojeleminen alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja) ja sm (alueen osa, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäänne) suojelumerkintöineen. Rajausta muutettiin, jotta Kyytimäen kaava-alue ei ole päällekkäin Kaukalahden kalliovarikon selvitysalueen kanssa. Pois rajatun alueen luonto- ja kulttuuriarvot tullaan huomioimaan kalliovarikon asemakaavoituksen yhteydessä, mikäli varikko päätetään sijoittaa Kaukalahdenmetsään.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kyytimäki – Skjutsbacken, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7291, Korttelit 44158–44163, katu-, virkistys- ja erityisalueet, 44. kaupunginosassa Kauklahti, alue 512100

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Espoon kaupungin aloitteesta.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 22.1.2018.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kauklahten asemalta koilliseen Hansatien ja Kauklahtenmetsän (Näkinmetsä) laajan metsäalueen välisellä alueella. Alueen eteläpuolella kulkevan Hansatien (kaavassa Iso maantie) varressa on vanhaa pientaloasutusta. Alue on rakentunut poikkeusluvilla, eikä siellä ole asemakaavaa. Hansatie, eli Suuri rantatie, on historiallinen tielinjaus ja ainoa suora yhteys Kauklahten ja Espoon keskuksen välillä. Hansatien eteläpuolella kulkee Helsingin ja Turun välinen junayhteys, Rantarata. Suunnittelualueen eteläpuolelle avautuva Espoonjokilaakso on arvetettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria. Kaava-alue on pääosin metsäaluetta, viittä Hansatien varressa sijaitsevaa omakotitonttia lukuun ottamatta. Suunnittelualue on rakennettavilta osiltaan Espoonjoen maisemaan avautuva etelärinne. Alueella on muutamia arvokkaita, säilyttämisen arvoisia kulttuuri- ja luontokohteita. Alueella sijaitsee mm. kiinteä muinaisjäänösalue, kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie, liito-oravien ydinalueita ja lahokaviosammalal alueita. 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 ja alueen korkeimpien kohtien välillä on noin 25 metriä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja rajautuu Espoonjoen arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumisen kehittämisalueeksi pientalomaista rakentamista varten. Rakentamista ympäröivät alueet on osoitettu virkistysalueiksi. Suunnittelualue rajautuu Hansatien–Ison maantien kokoojakatuun. Yleiskaavan määräysten mukaan asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen. Alueelle sijoitetaan ensisijaisesti pientaloja ja kytkettyjä pientaloja.

Suunnittelualueen itäpuolella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, joka sai lainvoiman alkuvuodesta 2024. Suunnittelualueen itäpuolinen metsäalue on mukana kyseisessä yleiskaavassa. Pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu 500 metriä leveä viheralue, jolla turvataan Kaukalahdenmetsän (Näkinmetsä) etelä-pohjoissuuntaisen ekologisen yhteyden säilyminen. Alueen läpi on osoitettu rautatievaraus Espoo-Salo oikoradalle.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2024. Yleiskaavaluonnoksessa ei ole esitetty alueella muutosta maankäytön ratkaisuun.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueen rakentaminen on tapahtunut poikkeusluvilla. Kyytimäen aluetta lähinnä oleva voimassa oleva asemakaava on Bassenmäen asemakaava alueen pohjoispuolella. Alueen länsipuolella on voimassa Vanntila I:n ja Suolatori I:n asemakaavat. Suunnittelualue oli mukana Näkinmetsä nimisen asemakaavan kaavaluonnoksessa vuonna 2006.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotukseen tehtyjen tarkistusten takia asianosaisia maanomistajia kuultiin kirjeitse 17.2-3.3.2025.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.-17.6.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta, kuusi lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Muistutusten pääpaino kohdistui voimakkaasti Näkinmetsän luontoarvoihin ja sen merkitykseen ekologisena yhteytenä. Muistutuksissa oltiin huolissaan myös alueen liikenteellisistä vaikutuksista.

Saapuneissa lausunnoissa ja kannanotoissa nostettiin myös esiin asemakaavan vaikutus Näkinmetsän luontoarvoihin ja ekologiseen yhteyteen. Lisäksi lausunnoissa otettiin kantaa mm. liikennemelun vaikutukseen, kulttuurimaisemaan ja hulevesien hallintaan.

Ehdotus asemakaavaksi

Asemakaavassa alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) korttelialueita ja erillispientalojen korttelialueita (AO). Kortteleiden tehokkuusluvut vaihtelevat $e=0,25$ ja $0,40$ 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 määrätty kaavassa pakottavina $\frac{1}{2}$ II – $\frac{1}{2}$ III. Tasaisemmillä alueilla kerrosluvuksi on määrätty pakottavana II.

Kaavan tavoitteena on muodostaa alueelle pienipiirteistä rakennuskantaa, jossa pitkiä rakennusmassoja tulee välttää. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin on säilytettävä puustoisena, ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee alueella säilyttää. Alueen itäpuoliset rakennukset tulee toteuttaa harjakattoisina puutaloina. Porrastetut terassitalot voidaan toteuttaa vapaammin, kuitenkin niin, että rakennukset sovitetaan maastoon maastonmuotoja seuraten. Lähemmäs Hansatietä sijoittuvat rakennusmassat tulee toteuttaa kytkettyinä, jolloin rakennusten oleskelupihat saadaan melulta suojaan. Hulevesiä tulee viivyttää korttelialueilla kaavamääräysten mukaisesti.

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

Liikenne

Suunnittelualue liittyy liikenneverkkoon Ison maantien kautta yhden tonttikadun avulla. Suunnittelualueelle tulee uusia rinteiden suuntaisia tonttikatuja: Kyytimäki, Kyytipojantie, Kyytikuja, Suitsikallio ja Kyytimäenkaari. Suunnittelualueen korkeuserot ovat merkittäviä. Kadut on sovitettu ympäristöönsä maastonmuotoja mukailleen siten, että vältetään isoja maaston leikkauksia tai pengeryksiä.

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

Alueelle on suunniteltu uusia virkistysyhteyksiä, jotka liittyvät nykyiseen verkostoon alueen pohjoispuolelle. Virkistysyhteydet lähtevät Kyytipojantieltä, Kyytimäenkaarelta ja Suitsikalliolta. Kyytipojantien virkistysyhteys joudutaan toteuttamaan korttelin 44162 läpi, koska tien päässä maastonmuodot eivät mahdollista yhteyden toteuttamista.

Suunnittelualueen kohdalla olevat bussipysäkit säilyvät. Ison maantien ylittävälle suojatielle suunnitellaan keskisaareke parantamaan bussipysäkin jalankulkuliikenteen turvallisuutta ja hidastamaan alueen ajonopeuksia.

Asukaspysäköinti hoidetaan omilla tonteilla maantasossa ja mahdollisuuksien mukaan autotalleissa ja -katoksissa. Yleistä pysäköintiä tulee Kyytipojantien ja Kyytimäen katujen varsille sekä Kyytimäenkaaren käänköpaikalle. Alueelle tulee yhteensä 20 yleistä pysäköintipaikkaa ja tavoitearvo, 1 ap/1 000 k-m², täyttyy.

Luonto ja kulttuuriympäristö

Rakentuvien korttelialueiden ympärillä säilyy laajasti viheralueita (VL/s), jotka kytkeytyvät Kaukalahdenmetsän laajempaan metsäalueeseen. Lähivirkistysalueiden osalta käyttötarkoituksmerkinnässä on korostettu niiden roolia liito-oravan ekologisenä yhteytenä, sekä maisemallisen puuston ja lahokaviosammalalueiden turvaamisessa.

Alueelle laadittujen luontoselvitysten perusteella kaava-alueelle on osoitettu kaksi liito-oravan ydinaluetta merkinnällä (s-1). Lisäksi asemakaavassa on huomioitu, että ydinalueilta jatkuvat puustoiset yhteydet Kaukalahdenmetsän laajalle metsäalueelle virkistysalueiden kautta. Kaava-alueen itäosassa sijaitseva noro on merkitty kaavaan luo-1 merkinnällä.

Sitovien kerroslukujen myötä, tonteilla on mahdollista säilyttää luonnontilaisia alueita ja rakennusluvan yhteydessä jokaiselle tontille tulee laatia puustokartoitus. Lisäksi kaavassa on määrätty, että rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen, on säilytettävä puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää.

Iso maantie, joka on osa 1300-luvulta periytyvää historiallista Suurta rantatietä, on osoitettu asemakaavassa merkintä (st-1). Määräys velvoittaa tielinjauksen säilyttämiseen ja alueen hoitamisen niin, että tien kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot säilyvät. Tien varrella sijaitseville korttelialueille on osoitettu 5–10 metriä leveä puustoisena säilytettävä suojavyöhyke uusien rakennusten suuntaan. Vyöhykkeen avulla on tavoitteena säilyttää tien varrella puustoista reunavyöhykettä. Suuren rantatien linjaus jatkuu Kaukalahdessa Erik Bassen tietä pitkin Kaukalahden vanhan keskustan läpi Espoonkartanon suuntaan.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 20 ha.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 17 739 k-m².

Koko asemakaavan mukainen rakennusoikeus on esitetty asuinrakentamiseen. Rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoitusten mukaan seuraavasti:

Asuinpientalojen korttelialueet (AP): 15 023 k-m²
Erillispientalojen korttelialueet (AO): 2 716 k-m²

Lisäksi alueelle on osoitettu 115 102 m² lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristösäilytetään (VL/s), 741 m² suojaviheralueeksi (EV), 80 m² erityisalueeksi (ET) ja 35 431 m² katualueeksi.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 17 739 k-m², koska alueella ei ole ennestään voimassa olevaa asemakaavaa.

Aluetehokkuus $ea=0,08$.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja maanomistajan kesken on neuvoteltu maankäytösopimus, joka on allekirjoitettu 4.3.2026.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia uusien katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta. Alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on arvioitu alueen kunnallisteknisiksi kustannuksiksi n. 2,4 miljoonaa euroa, josta HSY:n maksettavaksi tuleva vesihuollon osuus on 1,3 miljoonaa euroa.

Kaava-alueelta saada kaupungille tuloja suoraan tontinmyyntituloina, sekä maankäytösopimusmaksuina. Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on kaupungin omistuksessa, joten maanmyyntitulojen osuus on maankäytösopimuksia huomattavasti suurempi. Alustavan kaavatalouslaskelman mukaan alueelta saadaan maanmyyntituloja n. 10 miljoonaa euroa ja maankäytösopimusmaksuja n. 300 000 euroa. Yhteensä tuloja saadaan siis n. 10,3 miljoonaa euroa.

Laaditun kaavatalouslaskelman perusteella alueen kaavatalous on positiivinen ja kerryttää kaupungille tuloja n. 9,1 miljoonaa euroa ja jos vesihuollon osuus otetaan huomioon 7,8 miljoonaa euroa.

Laskelmat on laadittu kaavan lautakuntakäsittelyn yhteydessä, vuonna 2022, joten ne ovat voineet muuttua jonkin verran.

Perittävät maksut

Asemakaavan laatimisesta ei peritä MRL 59 §:n kaavoitusmaksua, koska se tehdään kaupungin aloitteesta.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ja liitteet valtuuston päätöksestä: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto valtuuston hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.04.2022 § 61

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kyytimäen asemakaavaehdotuksesta, alue 512100,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 1.4.2020 päivätyn ja 27.4.2022 muutetun Kyytimäki – Skjutsbacken asemakaavan, piirustusnumero 7291, 44. kaupunginosassa Kauklahti, alue 512100

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan asian hylkäysehdotuksen: "Esitän, että kaava hylätään. Perustelut: Hanke lohkaisee laajan alueen pois Näkinmetsän luontoalueesta, joka toimii myös maakunnallisesti arvokkaana ekologisena yhteytenä Keskuspuiston ja Nuuksion välillä. Kaava-alue luokitellaan "ekologisen verkoston kannalta tärkeäksi luontoalueeksi" (Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvitys). Kaava-alue sijaitsee lisäksi kahden ekologisten yhteyksien kannalta kriittisen pullonkaulan välissä. Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvityksen mukaan "Keskuspuiston ja Nuuksion välinen yhteys on erittäin tärkeää turvata, jotta Keskuspuisto säilyy elinvoimaisena ja monimuotoisena luonnon ydinalueena". Selvityksessä todetaan myös, että "kaavoitus on avainasemassa, kun ekologisten yhteyksien säilymistä pyritään turvaamaan". Kyytimäen luontoselvityksen mukaan "Kyytimäen merkittävin luontoarvo on sen kuuluminen laajempaan metsäkokonaisuuteen eli Näkinmetsään". Edelleen luontoselvityksen mukaan Näkinmetsän ongelma on reunavaikutuksen lisääntyminen, mikä on seurausta rakentamisen työntymisestä vähitellen metsäalueen sisäosia kohti. Kaava ei ole muutenkaan sijainniltaan kaupunkirakenteen kannalta hyvä."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu hylkäysehdotus ja asiasta on äänestettävä. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen hylätä asiassa tehdyn hylkäysehdotuksen ja hyväksyä asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisena.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Nevanlinna ja Ülle jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen ja eriävät mielipiteet perusteluineen on lisätty asian liitteisiin.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.4.2020 § 63

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Kyytimäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 512100,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.4.2020 päivätyn ja 29.4.2020 muutetun Kyytimäki - Skjutsbacken asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7291, 44. kaupunginosassa Kauklahti, alue 512100,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan asian hylkäysehdotuksen: "Esitän, että kaava hylätään. Perustelut: Hanke lohkaisee laajan alueen pois Näkinmetsän luontoalueesta, joka toimii myös maakunnallisesti arvokkaana ekologisena yhteytenä Keskuspuiston ja Nuuksion välillä. Kaava-alue luokitellaan "ekologisen verkoston kannalta tärkeäksi luontoalueeksi" (Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvitys). Kaava-alue sijaitsee lisäksi kahden ekologisten yhteyksien kannalta kriittisen pullonkaulan välissä. Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvityksen mukaan "Keskuspuiston ja Nuuksion välinen yhteys on erittäin tärkeää turvata, jotta Keskuspuisto säilyy elinvoimaisena ja monimuotoisena luonnon ydinalueena". Selvityksessä todetaan myös, että "kaavoitus on avainasemassa, kun ekologisten yhteyksien säilymistä pyritään turvaamaan". Kyytimäen luontoselvityksen mukaan "Kyytimäen merkittävin luontoarvo on sen kuuluminen laajempaan metsäkokonaisuuteen eli Näkinmetsään". Edelleen luontoselvityksen mukaan Näkinmetsän ongelma on reunavaikutuksen lisääntyminen, mikä on seurausta rakentamisen työntymisestä vähitellen metsäalueen sisäosia kohti."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian hylkäämistä koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kijärvi, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen, Donner, Saramäki ja Karhu. EI äänestivät Karimäki, Louhelainen ja Nevanlinna.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen hyväksyä esittelijän tekemän päätösehdotuksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Kyytimäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 512100,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.4.2020 päivätyn Kyytimäki - Skjutsbacken asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7291, 44. kaupunginosassa Kauklahti, alue 512100,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Saramäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Hanke lohkaisee laajan alueen pois Näkinmetsän luontoalueesta, joka toimii myös maakunnallisesti arvokkaana ekologisenä yhteytenä Keskuspuiston ja Nuuksion välillä. Kaava-alue luokitellaan "ekologisen verkoston kannalta tärkeäksi luontoalueeksi" (Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvitys). Kaava-alue sijaitsee lisäksi kahden, ekologisten yhteyksien kannalta kriittisen pullonkaulan välissä. Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvityksen mukaan "Keskuspuiston ja Nuuksion välinen yhteys on erittäin tärkeää turvata, jotta Keskuspuisto säilyy elinvoimaisena ja monimuotoisena luonnon ydinalueena". Selvityksessä todetaan myös, että "kaavoitus on avainasemassa, kun ekologisten yhteyksien säilymistä pyritään turvaamaan". Kyytimäen luontoselvityksen mukaan "Kyytimäen merkittävin luontoarvo on sen kuuluminen laajempaan metsäkokonaisuuteen eli Näkinmetsään". Edelleen luontoselvityksen mukaan Näkinmetsän ongelma on reunavaikutuksen lisääntyminen, mikä on seurausta rakentamisen työntymisestä vähitellen metsäalueen sisäosia kohti. Luontoselvityksessä annetaan myös suositus: "Rakentaminen on suositeltavaa sijoittaa jo olemassa olevan asutuksen läheisyyteen." Palautus: Kaava valmistellaan uudestaan siten, että rakentamisen määrä pudotetaan kolmanneksen nyt esitetystä ja sijoitetaan niin, että se on olemassa olevan asutuksen läheisyydessä. Lisäksi huomioidaan se, että rakentaminen ei sijoitu miltään osin yleiskaavan viheralueelle."

Puheenjohtajan Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan palautusehdotus: "Kortteli 44158 sijoittuu osin yleiskaavan viheralueelle, kuten vastineissa olevasta piirroksesta käy ilmi. Tämä ei ole perusteltua. Korttelin tätä osuutta ja Kyytimäenreuna-katua voidaan siirtää hiukan etelään, jotta ongelma poistuu. Lautakunta päättäne palauttaa asemakaavaehdotuksen muutettavaksi siten, että rakennettava alue ei ulotu yleiskaavan viheralueelle."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua palautusehdotusta, joiden osalta on suoritettava äänestykset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen siten, että ensimmäinen äänestys suoritetaan esittelijän pohjaehdotuksen ja puheenjohtajan palautusehdotuksen välillä

ja toisessa äänestyksessä äänestetään 1. äänestyksen voittaneen ehdotuksen ja Nevanlinna palautusehdotuksen välillä.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat puheenjohtajan palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA äänesti Kiijärvi. Ei äänestivät Karimäki, Särkijärvi, Lintunen, Oila, Louhelainen, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdellatoista (12) äänellä yhtä (1) vastaan äänestäneen puheenjohtajan palautusehdotuksen puolesta.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat Nevanlinnan palautusehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattivat puheenjohtajan palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA äänesti Karimäki, Louhelainen, Nevanlinna ja Saramäki. Ei äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen, Donner ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi puheenjohtajan palautusehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennettava alue ei ulotu yleiskaavan viheralueelle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2026 § 86

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan maanomistajan ja Espoon kaupungin välillä 4.3.2026 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 19.2.2018 päivätyn ja 27.4.2022 muutetun Kyytimäki - Skjutsbacken asemakaavan, piirustusnumero 7291, 44. kaupunginosassa Kauklahti, alue 512100.

Käsittely

Nevanlinna Partasen kannattamana teki seuraavaan hylkäysehdoituksen:

Kaupunginhallitus päättää hylätä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen sekä 19.2.2018 päivätyn ja 27.4.2022 muutetun Kyytimäki - Skjutsbacken

asemakaavan, piirustusnumero 7291, 44. kaupunginosassa Kauklahti, alue 512100 seuraavin perustein: Kyytimäen asemakaava lohkaisee toteutuessaan laajan alueen pois Näkinmetsän luontoalueesta, joka toimii myös maakunnallisesti arvokkaana ekologisena yhteytenä Keskuspuiston ja Nuuksion välillä. Kaava-alue luokitellaan "ekologisen verkoston kannalta tärkeäksi luontoalueeksi" (Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvitys).

Kaava-alue sijaitsee lisäksi kahden ekologisten yhteyksien kannalta kriittisen pullonkaulan välissä. Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvityksen mukaan "Keskuspuiston ja Nuuksion välinen yhteys on erittäin tärkeää turvata, jotta Keskuspuisto säilyy elinvoimaisena ja monimuotoisena luonnon ydinalueena". Tässä selvityksessä todetaan myös, että "kaavoitus on avainasemassa, kun ekologisten yhteyksien säilymistä pyritään turvaamaan". Kyytimäen luontoselvityksen mukaan "Kyytimäen merkittävin luontoarvo on sen kuuluminen laajempaan metsäkokonaisuuteen eli Näkinmetsään". Edelleen luontoselvityksen mukaan Näkinmetsän ongelma on reunavaikutuksen lisääntyminen, mikä on seurausta rakentamisen työntymisestä vähitellen metsäalueen sisäosia kohti. Lisäksi on huomioitava, että Kyytimäen vieressä on parhaillaan vireillä Kaukalahden kalliovarikon asemakaava, joka toteutuessaan aiheuttaisi vähintään rakentamisen aikaista ja mahdollisesti pysyvää häiriötä ja haittaa Näkinmetsän ekologiselle yhteydelle ja luontoalueelle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 3 äänellä 10 ääntä vastaan hylänneen Nevanlinnan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Nevanlinna ja Partanen esittivät eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

Kyytimäen asemakaava lohkaisee toteutuessaan laajan alueen pois Näkinmetsän luontoalueesta, joka toimii myös maakunnallisesti arvokkaana ekologisena yhteytenä Keskuspuiston ja Nuuksion välillä. Kaava-alue luokitellaan "ekologisen verkoston kannalta tärkeäksi luontoalueeksi" (Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvitys). Kaava-alue sijaitsee lisäksi kahden ekologisten yhteyksien kannalta kriittisen pullonkaulan välissä. Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvityksen mukaan "Keskuspuiston ja Nuuksion välinen yhteys on erittäin tärkeää turvata, jotta Keskuspuisto säilyy elinvoimaisena ja monimuotoisena luonnon ydinalueena". Tässä selvityksessä todetaan myös, että "kaavoitus on avainasemassa, kun ekologisten yhteyksien säilymistä pyritään turvaamaan". Kyytimäen luontoselvityksen mukaan "Kyytimäen merkittävin luontoarvo on sen kuuluminen laajempaan metsäkokonaisuuteen eli Näkinmetsään". Edelleen luontoselvityksen mukaan Näkinmetsän ongelma on reunavaikutuksen lisääntyminen, mikä on seurausta rakentamisen työntymisestä vähitellen metsäalueen sisäosia kohti. Lisäksi on huomioitava, että Kyytimäen vieressä on parhaillaan vireillä Kaukalahden kalliovarikon asemakaava, joka toteutuessaan aiheuttaisi vähintään rakentamisen aikaista ja mahdollisesti pysyvää häiriötä ja haittaa Näkinmetsän ekologiselle yhteydelle ja luontoalueelle.

Liitteet

1 Ei julkaista_Maankäyttösopimus_Kyytimäki (sisältää henkilötietoja)

Oheismateriaali

- 512100d Kyytimäki asemakaava
- 512100d Kyytimäki kaavamääräykset
- 512100d Kyytimäki kaavaselostus
- 512100d Kyytimäki selostuksen liitteet
- 512100d Kyytimäki havainnekuva

Tiedoksi