

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.04.2022 § 61

§ 61

Kyytimäki, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 512100, 44. kaupunginosa Kauklahti (Kh-Kv asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Ruokonen Miika
Lahti Kaisa
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

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 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. Kaava ei ole muutenkaan sijainniltaan kaupunkirakenteen kannalta hyvä."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu hylkäysehdotus ja asiasta on äänestettävä. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysehdotuksen, 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 erivän mielipiteen ja eriävät mielipiteet perusteluineen on lisätty asian liitteisiin.

Selostus

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden pientaloalueen rakentuminen Hansatie (Ison maantie) pohjoispuolelle Kaukalahden 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 lahokaviosammaleen 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 ja tällä olisi merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

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 22,3 hehtaaria ja kokonaisrakennusoikeus on 16 400 k-m². Alueella ei ole aiempaa asemakaavaa.

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

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kauklahtien asemalta koilliseen Hansatie ja Näkinmetsän laajan metsäalueen välisellä alueella. Alueen eteläpuolella kulkevan Hansatie (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 Kauklahtien ja Espoon keskuksen välillä. Hansatie eteläpuolella kulkee Helsingin ja Turun välinen junayhteys, Rantarata. Suunnittelualueen eteläpuolelle avautuva Espoonjokilaakso on arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 27 hehtaaria. Kaava-alue on pääosin metsäaluetta, viittä Hansatie 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 muinaisjäännösalue, kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie, 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 ja alueen korkeimpien kohtien välillä on noin 25 metriä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

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

Yleiskaava

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 2010) 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 vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupungin valtuusto hyväksyi yleiskaavan osittain 15.11.2021. Suunnittelualueen itäpuolinen alue on mukana hyväksytyssä yleiskaavan osassa. Hyväksytyssä yleiskaavassa suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu 500 metriä leveä viheralue, jolla turvataan Näkinmetsän etelä-pohjoissuuntaisen ekologisen yhteyden säilyminen. Alueen läpi on osoitettu rautatievaraus Espoo-Salo oikoradalle.

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 Vanttila I:n ja Suolatori I:n asemakaavat. Suunnittelualue oli mukana Näkinmetsän kaavaluonnoksessa vuonna 2006.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaan tehtiin seuraavia muutoksia:

- Lähivirkistysalueiden käyttötarkoituksimerkintää tarkennettiin niin, että siinä huomioidaan alueiden merkitys liito-oravan ekologisina yhteystarpeina sekä maakunnallisena ekologisena yhteysalueena. Lisäksi lähivirkistysalueilla tulee huomioida maisemallisesti tärkeän puuston, sekä lahokaviosammalalueiden turvaaminen VL/s merkinnällä.
- Lähivirkistysalueille sijoittuvat lahokaviosammalalueet merkittiin kaavakartalle s-2 merkinnällä suojeltaviksi alueen osiksi.
- Alueella sijaitseva noro ja sitä ympäröivä norolehto merkittiin kaavakartalle luo-1 merkinnällä.
- Hulevesimääräyksiä tarkennettiin hulevesien laadullisen hallinnan, sekä rakennusaikaisten hulevesien osalta.
- Asemakaavan vaikutusten arviointia täydennettiin luontoarvojen, sekä ekologisen merkityksen osalta.

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 kytettyjä 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 kerrosluvuiksi on osoitettu 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 rinteeseen suuntaisia tonttikatuja: Kyytimäki, Kyytipojantie, Kyytikuja, Suitsikallio ja Kyytimäenkaari. Suunnittelualueen korkeuserot ovat merkittäviä. Kadut on sovitettu ympäristöönsä maastonmuotoja mukaillen 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 päätyviä 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 kääntöpaikalle. 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 Näkinmetsän laajempaan metsäalueeseen. Lähivirkistysalueiden osalta käyttötarkoituksmerkinnässä on korostettu niiden roolia liito-oravan ekologisena 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 Näkinmetsän laajalle metsäalueelle virkistysalueiden kautta. Kaava-alueen itäosassa sijaitseva noro on merkitty kaavaan luo-1 merkinnällä. Merkittävimmät lahokaviosammalhavainnot on merkitty kaavaan s-2 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.

Kaavoitustyön aikana laaditun arkeologisen inventoinnin perusteella asemakaava-alueella sijaitsevalle Bensulsin kivistiselle asuinpaikalle on esitetty kiinteän muinaisjäännösalueen merkintä (sm-1).

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 Kauklahdessa Erik Bassen tietä pitkin Kauklahden vanhan keskustan läpi Espoonkartanon suuntaan.

Mitoitus

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

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 16 400 k-m².

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

Asuinpientalojen korttelialueet (AP): 15 402 k-m²

Erillispientalojen korttelialueet (AO): 3 242 k-m²

Lisäksi alueelle on osoitettu 132 469 m² lähivirkistysalueeksi (VL), 741 m² suojaviheralueeksi (EV), 80 m² erityisalueeksi (ET) ja 35 431 m² katualueeksi.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 16 400 k-m², koska alueella ei ole ennestään voimassa olevaa asemakaavaa.

Aluetehokkuus $ea = 0,08$.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan liittyy maankäyttösopimuksia. Sopimukset tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Kaavataloudelliset vaikutukset

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

Kaava-alueelta saada kaupungille tuloja suoraan tontinmyyntituloina, sekä maankäyttösopimusmaksuina. Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on kaupungin omistuksessa, joten maanmyyntitulojen osuus on maankäyttösopimuksia huomattavasti suurempi. Alustavan

kaavatalouslaskelman mukaan alueelta saadaan maanmyyntituloja noin 9,9 miljoonaa euroa ja maankäyttösopimusmaksuja noin 300 000 euroa. Yhteensä tuloja saadaan siis noin 10,2 miljoonaa euroa.

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

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

- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.4.2020 § 63

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet 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, Kiijärvi, 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2020 § 46

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet 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 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. Luontoselvityksessä annetaan myös suositus: ”Rakentaminen on suositeltavaa sijoittaa jo olemassa olevan asutuksen läheisyyteen.”

Palautus: Kaava valmistellaan uudestaan siten, että rakentamisen määrä pudotetaan kolmannekseen nyt esitetystä ja sijoitetaan niin, että se on

olemassa olevan asutuksen läheisyydessä. Lisäksi huomioidaan se, että rakentaminen ei sijoitu miltään osin yleiskaavan viheralueelle.”

Puheenjohtajan Kemppe-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 muutetavaksi 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 äänestivät JAA ja ne, jotka kannattavat puheenjohtajan palautusehdotusta äänestivät EI. Äänestyksessä JAA äänesti Kiijärvi. Ei äänestivät Karimäki, Särkijärvi, Lintunen, Oila, Louhelainen, Kivekäs, Hentunen, Kemppe-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 äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat puheenjohtajan palautusehdotusta äänestivät EI. Äänestyksessä JAA äänesti Karimäki, Louhelainen, Nevanlinna ja Saramäki. Ei äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kivekäs, Hentunen, Kemppe-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.

Liitteet

- 1 512100 Kyytimäki muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 512100 Kyytimäki lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §61
- 4 Eriävä mielipide_Nevanlinna_Ulle_27.4.22 (liite)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 512100 Kyytimäki muistutusten jättäjien yhteystiedot
- 512100c Kyytimäki asemakaava
- 512100c Kyytimäki määräykset
- 512100c Kyytimäki havainnekuva
- 512100 Kyytimäki kaavaselostus

- 512100 Kytimäki kaavaselostuksen liitteet