

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2025 § 126

§ 126

## **Kutoja, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 130142, 54. kaupunginosa Kilo**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kivelä Kati  
Keskisaari Ville  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Kutojan asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Rakennettu ympäristö

Kutojaa suunnitellaan Keran kokonaisuuteen kytkeytyvänä, rakenteeltaan sekoittuneena ja kaupunkimaisena osa-alueena, jossa on asumista, työpaikkoja ja palveluita.

Mittakaavaltaan uusi rakentaminen sovitetaan muuhun Keran rakennettuun ympäristöön. Rakennusten kerrosluvun tulee pääsääntöisesti olla enintään kuusi. Alueen itäreunalla rakennusten mittakaavassa tulee huomioida viereinen Nihtimäen pientaloalue.

Kutojalle tavoitellaan kerroksellista ja omaleimaista ilmettä Keran tärkeänä osa-alueena. Korttelirakenteeseen haetaan arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja toiminnoiltaan sekoittuneita ratkaisuja, joissa rakenteeltaan monipuoliset korttelit ja vehreät katu-, aukio- ja puistotilat vuorottelevat. Kutojantien varrelle osoitetaan tori, jonka tulee olla alueen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen keskus.

Kutojantietä kehitetään Kutojaa identifioivaksi puistokaduksi, johon suunnitellaan varaus raitiotielinjalle. Kutojantien varrella olevien rakennusten maantasokerrosten tulee avautua Kutojantien suuntaan ja niissä tulee olla liiketiloja tai yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja.

1.2

Toiminnot ja palvelut

Kutojaan osoitetaan paikka neljäsarjaiselle yhtenäiselle peruskoululle sekä niin koulutoimintaa kuin urheiluseuroja ja alueen asukkaita palveleville liikuntakentälle ja sisäliikuntatilalle. Liikuntapuistotoimintojen sijoittamista liikuntakentän yhteyteen tutkitaan.

Asemakaavan tulee mahdollistaa vähintään yksi kymmenenryhmäinen päiväkotipaikka omalle tontilleen.

Kutojan paikallispalveluita sijoitetaan erityisesti torin yhteyteen sekä Kutojantien varrelle. Nykyinen päivittäistavarakauppa alueen kaakkoisosassa säilytetään.

Alueen suunnittelussa tutkitaan nykyisten työpaikkatoimintojen edellytyksiä jatkaa alueella.

### 1.3

#### Viherympäristö ja virkistys

Kutojan viherympäristö ja virkistysverkosto muodostetaan toisiinsa linkittyvistä osa-alueista

Kutojan rakennettuja alueita ympäröivät metsäiset alueet säilytetään. Ne liittävät alueen laajempaan virkistysverkkoon ja muodostavat alueen paikallisen ekologisen verkoston perustan.

Virkistysverkon toiminnalliset keskipisteet muodostuvat liikuntakentästä lähiympäristöineen sekä Kutojantien varren torista.

Keskeisten jalankulkuyhteyksien varsille avautuvat korttelien vehreät taskupuisto- ja piha-alueet. Taskupuistot ja pihat toteutetaan ensisijaisesti maanvaraisina.

Kutojan viher- ja virkistysalueet kytkeytyvät toisiinsa jalankulkijaystävällisten ja vehreiden katuyhteyksien avulla. Katualueille toteutetaan monihyödyllisiä luontopohjaisia ratkaisuja.

### 1.4

#### Liikenne ja liikkuminen

Kutojasta suunnitellaan liikenteellisesti kaupunkimainen kokonaisuus, jossa mahdollistetaan liikkuminen laajasti eri kulkumuodoilla sekä sujuvasti että turvallisesti.

Alueen katujen mitoituksessa huomioidaan niiden moninainen rooli niin liikenteen välittäjinä kuin kestävän kaupunkitilan osina. Kutojantietä kehitetään monipuolisena, eri liikennemuodot huomioivana puistokatuna. Tonttikaduille tutkitaan puutarhakatumaista luonnetta. Kävely-ympäristöjen osalta tavoitellaan kiinnostavaa, turvallista ja viihtyisää tilaa.

Suunnittelussa varaudutaan pikaraitiotiehen ja vähintään yhteen raitiotien pysäkkipariin. Lisäksi varaudutaan linja-autojen pysäkkeihin.

Autojen pysäköintipaikat sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin.

Erityistä huomiota kiinnitetään alueen koulun, liikunta-alueiden ja päiväkodin liikennejärjestelyjen toiminnallisuuteen sekä turvallisuuteen.

## 1.5 Kestävyys

Keran alueen luonteen kiertotalouden tähtihankkeena tulee näkyä myös Kutojassa ja Kutojan alueen identiteetissä. Kiertotalouden ja kierrätyksen tulee rakennetun ympäristön lisäksi näkyä alueen toiminnoissa ja palvelutarjonnassa.

Keran kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti Kutojaan rakennetaan resurssiviisaasti ja mahdollisimman paljon olemassa olevaa infrastruktuuria ja materiaaleja hyödyntäen. Kaavoituksella mahdollistetaan alueen vaihteittainen rakentaminen ja tuetaan väliaikaiskäyttömahdollisuuksia. Purkavaa saneerausta edellyttävä maankäyttö tulee arvioida rakennuskohtaisesti erillisin selvityksin. Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää kierrätettyjä maamassoja ja materiaaleja.

## 2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_. Ennakkovaraus tapahtumalle on 27.1.2026.

### Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Aarnion kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### Päätös

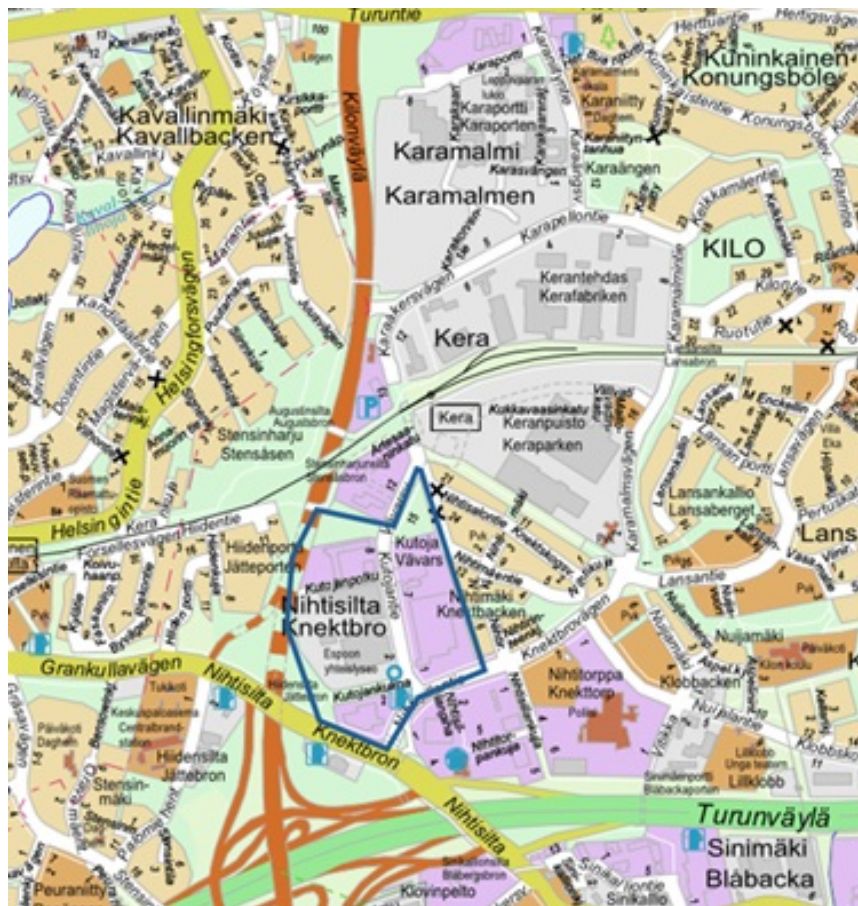
Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 26.11.2025 pidettävään kokoukseen.

### Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nykyisten liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueiden muuttaminen Keran osayleiskaavan mukaisesti asumisen, palveluiden ja työpaikkojen korttelialueiksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



## Aloite

Aloite kaavoitukseen on tullut alueen maanomistajilta. Tonttikohtaisia kaavamuutoshakemuksia on kirjattu saapuneiksi muun muassa vuosina 2016 ja 2019. Uusin hakemus on saapunut 23.12.2021.

## Alueen nykytila

Suunnittelualue rajautuu pohjois-eteläsuunnassa Keran aseman ja Turunväylän väliin. Länsipuolella sitä rajaa Kehä II:n tunnelin liikennealue, joka näyttäytyy metsäisenä kallioalueena. Itäpuolella on Nihtimäen pientaloalue. Kaikkiaan alue on laajuudeltaan noin kymmenen hehtaaria.

Alue muodostuu Kutojantien varren työpaikkatonteista. Suurehkot tontit ovat valtaosin rakentuneita ja niillä sijaitsee 1970–90-luvuilla rakentuneita teollisuus- ja työpaikkarakennuksia. Rakennukset ovat laajuudeltaan suuria, osin vaihteittain rakennettuja ja ne ovat pääosin edelleen käytössä. Alueella toimii muun muassa Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskuksen suurmyymälä, valmistustiloja ja logistiikkakeskus. Kaikkiaan alueella on noin tuhat työpaikkaa. Kutojantie 2:ssa toimii väistötiloissa Espoon yhteislyseo.

Kutojantie on alueen kokoojkatu, joka päättyy nykytilanteessa Keran aseman eteläpuolelle. Alueella on myös yksi tonttikatu, Kutojankulma, ja kaksi jalankulun väylää, Kutojanpolku ja Kutojantanhua.

Alueen maaperä on pääosin moreenia, osin avokalliota ja rakennettavuudeltaan hyvä. Maasto kohoaa hiljalleen kohti pohjoista. Alueella on toimintaan liittyen mahdollisesti pilaantuneita maita. Tonttien pysäköintipaikat sijaitsivat tonttikohtaisesti pääosin maantasokentillä, mikä

tekee tonteista avaria ja pitkälti asfalttipintaisia. Alueen kasvillisuus on kuitenkin vanhaa perua ja sitä myöten puusto osin kookasta.

Eteläreunaa lukuun ottamatta aluetta reunustavat metsäiset kaistaleet. Alueen ympäristössä on tiedossa useita liito-oravan elinympäristöjä ja näitä toisiinsa kytkeviä puustoisia yhteyksiä.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavassa Kutojan alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä kuvaavalla ruskealla ruudutuksella. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana, muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Suunnittelualueen eteläosa liittyy maakuntakaavan tilaa vaativan kaupan alueeseen, joka on osoitettu maakuntakaavakartalla oranssilla renkaalla. Alueelle voidaan osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaupan alueen on sijainniltaan ja laajuudessaan oltava riittävän laaja toiminnallinen kokonaisuus. Maakuntakaavassa Nihtisillan kokonaisuuden osalta määritellään tilaa vaativan kaupan enimmäismitoitukseksi 200 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Keran osayleiskaava. Kutojatien varren alue on siinä osoitettu merkinnällä A1/TP, asuin- ja työpaikka-alue. Merkinnällä tavoitellaan toiminnallisesti monipuolista aluetta, jossa asuminen, palvelut ja työpaikkatoiminnot sekoittuvat. Alueelle tulee osoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja. Alueelle tulee varata toiminnallisia virkistysalueita ja -palveluja. Alueelta tulee varmistaa toimivat yhteydet muille virkistysalueille. Asumisen ja työpaikkatoimintojen painoarvo on Kutojan asemakaava-alueella tasapuolinen.

Nykyinen päivittäistavarakauppa on osoitettu yleiskaavamerkinnällä 'ca', paikallispalvelut. Alueen läpi on osoitettu raideliikennettä kuvaava joukkoliikennedyhteys, joka jatkuu länteen tiealueen yli katkoviivoitetulla nuolella ja merkinnällä 'jl'. Kutojantie on osoitettu mustalla viivalla Nihtisillantiehen liittyväksi kokoojakaduksi. Länsi- ja luoteisreuna on osoitettu viheralueeksi (V). Kutojan läpi on yleiskaavassa osoitettu viheralueita yhdistävä ulkoiluyhteys. Kutojankulman alueelle on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn reitti. Kehä II:n tunnelin alue on osoitettu merkinnällä 'ma-L'.

Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu merkinnällä TP/km, työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue. Merkintä mahdollistaa toimitilat, palvelut ja maakuntakaavan tarkoittamat vähittäiskaupan suuryksiköt. Vastaava merkintä kattaa lähes kokonaan Keran osayleiskaavan eteläreunan.

Keran osayleiskaavan julkisten palveluiden merkinnät ovat strategisia, ja ne mahdollistavat toimintojen sijaintien tutkimisen tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Yleiskaavan yleismääräyksissä annetaan lisäksi seuraavia asemakaavoitusta ohjaavia tarkennuksia: autopysäköinti on ratkaistava keskitetysti alueellisiin pysäköintilaitoksiin lukuun ottamatta liikuntarajoitteisten pysäköintiä ja lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä; asemakaavoituksen yhteydessä on selvittävä mahdollisuuksia hyödyntää ylijäämämassoja sekä vanhoja rakennuksia, rakenteita ja niiden materiaaleja; uudisrakentaminen tulee sovittaa niihin rajautuviin pientaloalueisiin; asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma ja kaava-alueella syntyvät hulevedet tulee pääsääntöisesti käsitellä paikallisesti; asemakaavoituksessa tulee selvittää mahdollisuudet uusiutuvien energialähteiden ja hukkaenergian hyödyntämiseen. Toimintoja sijoitettaessa tulee huomioida energiataloudellisuus ja mahdollistaa paikallinen energiantuotanto; alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Vireillä oleva Espoon yleiskaava ei ole Keran osayleiskaavan alueella oikeusvaikutteinen.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa useita asemakaavoja:

- 130125 Nihtisilta, lainvoimainen 10.3.2004 (k54023 tontti 4 sekä puistoalue)
- 130118 Nihtisilta, lainvoimainen 19.8.1998 (k54003)
- 130111 Nihtisilta muutos, lainvoimainen 19.8.1992 (k54023, tontit 1,2 ja 3)
- 130104 Nihtisilta muutos, lainvoimainen 8.6.1987 (k54002 tontti 2)
- 130131 Nihtisilta muutos, lainvoimainen 11.5.2011 (k54036)
- 130120 Nihtisilta muutos, lainvoimainen 21.4.1999 (k54002 tontti 3)
- 130115 Nihtisilta muutos, lainvoimainen 24.4.1996 (k54001 tontti 2)
- 130100 Nihtisilta, lainvoimainen 13.4.1982 (k54001, tontti 1 sekä yleiset alueet)

Kutojantien varsi on alkujaan kaavoitettu työpaikka-alueeksi osana laajaa Nihtisillan kokonaisuuden asemakaavaa 130100. Vuosien varrella ensimmäistä asemakaavaa on muutettu tontti kerrallaan vastaamaan alueen toimijoiden tarpeita. Pääkäyttötarkoitus on säilynyt työpaikkarakentamisessa, joskin painopiste on hiljalleen siirtynyt teollisuustoiminnasta liike- ja toimistorakentamiseen.

Alueen asemakaavoissa pääkäyttötarkoituksena esiintyy merkintöjä TLV1, KTY, KTY-1, KT ja KL-1. Näistä ensimmäisen asemakaavan merkintä TLV1 viittaa teollisuustoimintaan, ja määräys sallii teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten rakentamisen. Myös sallitaan rakennuksen toimintaan liittyvät myynti- ja näyttelytilat. Muut pääkäyttötarkoitukset mahdollistavat yleisesti liikerakentamisen, toimistorakentamisen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuustoiminnot.

Voimassa olevissa asemakaavoissa on rakennusoikeutta kaiken kaikkiaan 149 072 k-m<sup>2</sup>. Tästä on toteutunut 115 882 k-m<sup>2</sup>.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on järjestetty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 16.5.2025.

### **Kaavalliset tavoitteet ja sisältö**

Kutoja on yksi Keran osayleiskaavan aluekokonaisuuksista. Muiden Keran alueen asemakaavojen lailla Kutojassakin maankäyttö muuttuu ja monipuolistuu osayleiskaavan ohjaamana nykyisestä työpaikka-alueesta sekoittuneen rakenteen alueeksi. Muutos edellyttää yhdyskuntarakenteen tarkastelua kokonaisuudessaan, niin liikenne- ja virkistysverkoston kuin esimerkiksi palvelurakenteen osalta. Tonttikohtaisten asemakaavamuutosten sijaan Kutojan aluetta kehitetään laajempaan kokonaisuutena, jolloin muutoksen mittakaavaa ja muuttuvan maankäytön vaikutuksia on helpompi ohjata.

### **Rakennettu ympäristö**

Kutojan asemakaavassa tavoitellaan alueelle nykyistä työpaikka-aluetta monipuolisempaa asumisen ja työnteon ympäristöä. Kutoja on tärkeä osa Keran brändiä, ja sen tulee näyttäytyä kerroksellisena ja omaleimaisena Keran osa-alueena. Keran kehittämisessä on kestäväällä kehityksellä ja kiertotaloudella ollut tärkeä rooli, minkä tulee myös Kutojassa näkyä.

Kutojan identiteetti rakentuu vahvasti sen läpi johtavan Kutojantien sekä nykyisten toimitila- ja teollisuusrakennusten varaan. Kutojantien varrelle syntyy pitkä näkymä koko alueen läpi, jota reunustavat erilaiset toiminnot ja paikat. Kutojantietä kehitetään puistokaduksi, jonka varrella vaihtelevat monipuoliset korttelit ja vehreät aukiot ja puistotilat, ja joka toimii liikenteellisenä valtasuonena johtaen Keran asemalle ja edelleen Keran pohjoisosiin Karapeltoon ja Karamalminrinteeseen.

Kutojan korttelirakenne voi olla vaihtelevampaa ja avoimempaa kuin muualla Kerassa, huomioiden myös olevaa rakennuskantaa. Rakennusten kerrosluku voi kortteleissa vaihdella ja kortteleita voi suunnitella erilaisia asumisen typologioita ja työpaikkatoimintoja yhdistävinä hybridikortteleina. Rakennusten maantasokerroksia tulee elävöittää toiminnoin ja viherrakentamisen keinoin erityisesti Kutojantien varrella. Maantasokerroksissa voidaan hyödyntää erilaisia käyttötarkoitusta monipuolistavia kaavamerkintöjä, joilla helpotetaan alueen muuntojoustavuutta. Tehokkuudella ja toimintojen sekoittumisella tavoitellaan elävää ja monitoimintaista miljöötä, jossa kortteleihin jää tilaa myös vehreydelle.

Keran osayleiskaavan yleismääräyksen mukaisesti uudisrakentamista sovitetaan rajautuviin pientaloalueisiin. Kutojan osalta tämä ohjaa erityisesti itäreunan rakentamista siten, että viereinen Nihtimäen pientaloalue huomioidaan uudisrakentamista suunniteltaessa. Keran voimassa olevassa asemakaavassa Kutojantien varrelle on osoitettu pääosin kuusikerroksisia asuinrakennuksia. Aseman lähiympäristössä rakennusten enimmäiskerrosluvut vaihtelevat Keran asemakaavassa välillä VI-XII. Kutojan kaavoituksessa huomioidaan Keran rakentamisen mittakaava siten, että Keran asema säilyy alueellisena painopisteenä. Kutojassa uudisrakentamista suunnitellaan pääasiassa enintään kuusikerroksisena.

### **Toiminnot ja palvelut**

Julkisten palveluiden osalta Keran palvelukokonaisuus on tarkentunut asemakaavoituksen edetessä. Kutojan asemakaavoituksen myötä tulee alueelle sijoitettavaksi yksi vähintään kymmenryhmäinen päiväkotitontti omalle tontilleen. Lisäksi asemakaavassa tulee varata tilaa neljäsarjaiselle yhtenäiselle peruskoululle Kutojan alueelta.

Kymmenryhmäinen päiväkotitontti tarkoittaa lapsimäärältään noin 210 lasta. Päiväkotirakennuksen koko on noin 2 500 k-m<sup>2</sup>, ja leikkihoitohuoneita tulee mitoittaa noin 3 150 m<sup>2</sup> verran. Kaikkiaan tarvittavan päiväkotitontin laajuus on noin 0,7–1 hehtaaria.

Yhtenäinen nelisarjainen peruskoulu tarkoittaa oppilasmäärältään noin 900–1 000 oppilaan koulua. Rakennuksen koko on noin 11 000 k-m<sup>2</sup>. Koulun sijainti alueella vaikuttaa esimerkiksi katujen suunnitteluun ja mitoittamiseen, kuten huolto- ja saattoliikenteen suunnitteluun. Lisäksi oppilaiden turvallinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys lähialueilta ja raitio- sekä linja-autopysäkeiltä tulee tarkastella erityisellä tarkkuudella, jotta yhteydet ovat turvalliset ja helppokäyttöiset ja edistävät kestävästi liikkumista. Laadukas jalankulun ja pyöräilyn ympäristö on lähiympäristön laatua, viihtyisyyttä ja turvallisuutta yleisesti nostava tekijä.

Kaupungin suunnitteluperiaatteiden mukaisesti koulun tontin koon tulisi olla noin 3–3,5 hehtaaria siten, että tontille mahtuu koulurakennuksen, ulkoilutilojen ja huolto- ja pysäköintialueiden lisäksi myös kooltaan noin 75\*110 metriä oleva liikuntakenttä huoltotiloineen. Huoltotilat, kuten pukutilat, voivat olla erillinen rakennus tai ne voidaan sijoittaa koulurakennukseen. Kentän ja koulun pihan yhteyteen tutkitaan myös mahdollisuuksien mukaan Keran alueen virkistys- ja liikuntapalveluita monipuolistavia lähiliikuntatoimintoja.

Kutojan asemakaava-alueella on useita käytössä olevia työpaikkarakennuksia, joissa HSY:n seudullisen paikkatietoaineisto SeutuData'24:n mukaan on noin 1 100 työpaikkaa. Työpaikkamäärä on pysynyt melko vakaana useiden vuosien ajan. Keran osayleiskaavan ohjaa Kutojan kehittämistä työpaikkojen ja asumisen alueeksi. Jossain määrin alueelle suunnitellut koulu ja päiväkotit tuottavat uusia työpaikkoja alueelle. Toisaalta myös nykyisten työpaikkatoimintojen edellytyksiä alueella toimimiseen tulisi osana kaavoitusta tutkia.

## **Liikenne ja liikkuminen**

Kutojan alueen liikenneratkaisut suunnitellaan vastaamaan alueen uuden maankäytön vastaamia liikenteellisiä tarpeita. Suunnittelussa huomioidaan laajasti eri kulkumuotojen ominaispiirteet, niin jalankulun ja pyöräliikenteen, joukkoliikenteen, huoltoliikenteen kuin henkilöautoliikenteenkin osalta. Alueen katujen mitoituksessa otetaan huomioon niiden moninainen rooli niin liikenteen välittäjinä kuin kestävästä kaupunkitilan osana. Katujen tilavarauksissa kiinnitetään huomiota liikenteellisten näkökohtien lisäksi esimerkiksi riittävän kasvillisuuden varmistamiseen ja täten katujen viihtyisyyden, kiinnostavuuden ja hulevesien hallinnan kehittämiseen.

Alueen kannalta keskeisessä roolissa olevaa ja koko kaava-alueen läpi kulkevaa Kutojantietä kehitetään monipuoliset liikennemuodot huomioivana puistokatuna. Alueen tonttikatuverkostolle pohditaan puutarhakatumasta luonnetta, joka nivoutuu yhteen tonttien rajapintojen kanssa. Suunnittelualueen kohdalla Kutojantie toimii myös liikenteen porttina alueelle ja sille sijoittuu niin ajokaistoja, pyöräteitä, jalkakäytäviä, linja-autopysäkkejä kuin raitiotiekin pysäkkeineen. Lisäksi Kutojantielle sijoittuu

katupuita sekä muuta kasvillisuutta. Kutojantien katualue liitetään saumattomasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kutojantiellä on myös todennäköisesti liikennevalo-ohjattuja liittymiä ja niiden vaatimukset huomioidaan kaavan tilavarauksissa. Lähtökohtaisesti Kutojantien järjestelyjä ja kehittämistä tarkastellaan kadun olemassa olevaan sijaintiin. Kutojantien liikenteen järjestelyt liittyvät myös Keran alueen suunniteltuihin liikenteen järjestelyihin pohjoisessa ja Nihtisillan järjestelyihin etelässä.

Kaava-alueen liikenteen osalta varmistetaan niin autoliikenteen toiminnallisuus isojen tieyhteyksien ja kokoojakatujen läheisyydessä kuin laadukkaat ja sujuvat kävelyn sekä pyöräliikenteen reitit alueen läpi Kutojantien varrella kohti Keran asemaa. Erityisesti autoliikenteen toiminnallisuutta tarkastellaan Nihtisillan suuntaan. Lisäksi tarkastellaan laadukkaat ja pienimittakaavaiset kävelyn sekä pyöräilyn reitit alueen sisällä ja osana tonttikatuja. Erityisesti kävelyn ja pyöräliikenteen reitit suunnitellaan myös tukemaan raitiotien pysäkin sijaintia sekä koulua ja päiväkotia. Kävely-ympäristön osalta tavoitellaan kiinnostavaa, turvallista ja viihtyisää tilaa.

Alueen melun ja ilmanlaadun hallintaan kiinnitetään huomiota ja vaikutukset tarkastellaan. Suunnittelualue sijoittuu nykyisellään melualueelle ja autoliikenteen määrien kasvaessa melusuojauksen tarve on oleellisessa osassa alueen toteutusta.

Autopysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin. Yleistä pysäköintiä varten mitoitetaan kadunvarren pysäköintipaikkoja sekä tarvittaessa erillisiä LP-alueita. Keskitetyn pysäköinnin lisäksi tarkastellaan vähäisissä määrin ja tarvittavilta osin paikoituksen sijoittumista asuinkorttelien välittömään läheisyyteen. Alueen koulun, liikunta-alueiden ja päiväkodin liikenne- ja pysäköintiratkaisut ovat merkittävässä roolissa alueen liikenteen kokonaisuutta suunniteltaessa ja niiden järjestelyihin kiinnitetään erityistä huomioita. Raitiotiepysäkin yhteyteen mahdollistetaan polkupyörien liityntäpysäköintiä.

Joukkoliikenteen osalta alueen suunnittelussa varaudutaan pikaraitiotiehen ja vähintään yhteen raitiotien pysäkkipariin. Raitotien sujuvaan liikennöintiin ja tilavarauksiin kiinnitetään erityistä huomiota ja alueen katuliittymät suunnitellaan myös raitiotien tarpeita vastaaviksi. Myös linja-autoliikenteen toimintaedellytykset alueella varmistetaan ja Kutojantien varteen tutkitaan linja-autopysäkkejä. Joukkoliikenteen pysäkit sijoitetaan lähtökohteisesti keskeisille sijainneille.

Alueen huoltoliikenne järjestetään siten, että siitä ei muodostu liiallista haittaa tai vaaraa alueen asukkaille, yleiselle liikenteelle tai alueella vieraileville käyttäjille. Samalla huoltoliikenteen toiminnallisuuteen ja sujuvuuteen kiinnitetään huomiota. Tavoitteena on, että huoltoliikenne käyttää muun autoliikenteen kanssa samoja katuyhteyksiä sekä tarvittaessa alueen muuta reitistöä tai yhteyksiä.

### **Viherympäristö ja virkistys**

Kutojan alueen viherympäristö ja virkistysverkosto muodostuvat toisiinsa linkittyvistä osa-alueista; pihaympäristöt, taskupuistot, katuyhteydet, tori, liikuntakenttä sekä aluetta ympäröivät metsäalueet.

Kutojan rakennettuja alueita ympäröivät metsäiset alueet on tarkoitus säilyttää. Metsäalueet liittävätkin Kutojan viher- ja virkistysalueet laajempaan virkistysverkkoon, kuten Keran ja Nuijalan alueen virkistysalueisiin.

Lisäksi ne toimivat paikallisina ekologisina yhteyksinä liittäen alueen laajempaan ekologiseen verkostoon.

Virkistysverkostoa täydentävät liikuntakenttä lähiympäristöineen sekä Kutojantien varren tori. Liikuntakentän tilavaraus, 75x100 metriä, vastaa suurikokoista kenttää, jonka tulee palvella myös koulua. Liikuntakentän yhteyteen tutkitaan myös muiden lähiliikuntatoimintojen sijoittamista. Torialueen toiminnot painottuvat oleskeluun ja pienimuotoisten tapahtumien mahdollistamiseen. Viereisten rakennusten kivijalan ja torin suunnittelussa on tärkeää huomioida sisätilojen ja ulkotilojen vuorovaikutus ja kivijalkatoimintojen ajoittainen levittäytyminen osaksi julkista ulkotilaa.

Korttelialueisiin liittyvät taskupuistot ja pihat muodostavat alueen arjen virkistysympäristön. Taskupuistojen ja pihojen osalta tulee huomioida riittävä mitoitus, jotta ympäristöt mahdollistavat sekä arjen virkistyksen kannalta oleelliset toiminnot, kuten leikin ja oleskelun, että viihtyisän, vehreän ja miellyttävän ympäristön. Myös koulun ja päiväkodin pihat voivat tarjota asukkaille virkistysmahdollisuuksia päiväkotij- ja koulutoiminnan aikojen ulkopuolella. Taskupuistot ja pihat pyritään toteuttamaan maanvaraisina, mikä takaa kasvillisuudelle paremmat kasvu- ja elinolosuhteet, mahdollistaen näin isokokoiseksi kasvavan puuston sekä vehreämmän yleisilmeen. Pihojen ja korttelialueiden vehreyttä ohjataan myös viherkertoimella. Taskupuistojen ja pihojen avautuessa kävely-yhteyksille ne myös tukevat yleisen kävely-ympäristön vehreyttä ja viihtyisyyttä.

Kutojan viher- ja virkistysalueet kytkeytyvät toisiinsa pääosin katuyhteyksien avulla. Katutila tulee suunnitella jalankulkuystävälliseksi, vehreäksi ja viihtyisäksi. Katuvihreällä on niin ikään tärkeä rooli Kutojan identiteetin rakentajana. Tämän mahdollistamiseksi katualueille tulee varata riittävästi tilaa kasvillisuudelle. Hyödyntämällä luontopohjaisia ratkaisuja voidaan katuvihreällä saavuttaa monipuolisia hyötyjä. Katualueelle voidaan esimerkiksi toteuttaa puustoisia istutuspainanteilla, jotka viihtyisyyden lisäksi parantavat hulevesien hallintaa ja pienilmaston säätelyä sekä tukevat luonnon monimuotoisuutta. Nämä ovat tärkeitä ominaisuuksia alueen ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta.

## **Kestävyys**

Kutojan asemakaavan tavoitteena on monipuolinen asumisen ja työnteon ympäristö, jossa palvelut ovat lähellä. Liikkumisen tasavertaisuus edistää asuinalueen kestävyyttä. Asemakaavalla tavoitellaan saavutettavaa ja turvallista ympäristöä, jossa liikkuminen eri muodoin on sujuvaa.

Asemakaavalla varmistetaan liikkumisen tasavertaisuus luomalla kaikille saavutettava ja turvallinen ympäristö, jossa liikkuminen eri muodoin on sujuvaa.

Mahdollisuudet uusiutuvien energialähteiden ja hukkaenergian hyödyntämiseen selvitetään osana kaavoitusta. Toimintoja sijoitettaessa huomioidaan niiden energiataloudellisuus ja mahdollistetaan paikallinen energiantuotanto.

Espoon kaupungin strategia, Espoo-tarina, on laadittu vuosille 2025–2029. Sen mukaisesti Espoo tavoittelee ilmastopäästöjen vähentämistä muun muassa tukemalla rakentamisen kiertotaloutta ja vähähiilisten materiaalien käyttöä.

Osayleiskaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan kaavan alueella on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä mahdollisuuksia uusiokäyttää vanhoja rakennuksia, rakenteita ja niiden materiaaleja. Kaava-alueen rakennuskannasta tehtävä inventointiselvitys voi antaa taustatietoa rakennusten ja rakenteiden arvosta. Kohteilla voi olla erityistä merkitystä alueen tunnistettavina identiteettitekijöinä ja ne luovat ajallista syvyyttä kehittyvään ympäristöön. Pohdittaessa purkavan saneerauksen vaihtoehtoa tulee olevan rakennuksen osalta osoittaa selkeä perustelu rakennuksen purkamiseen erillisellä purkamisselvityksellä.

Kutojan alueen vahvana teemana on kiertotalous ja kierrätys. Viherrakentamisessa teema voidaan tuoda esiin hyödyntämällä kierrätettyjä maamassoja mm. kasvualustoissa ja kierrätettyjä materiaaleja rakenteissa ja kalusteissa. Kierrätettyjä kasvualustoja hyödyntäessä tulee kiinnittää huomiota haitallisten vieraslajien torjuntaan. Kierrätettyjä materiaaleja voidaan hyödyntää esimerkiksi alueelta purettavista rakennuksista. Väliaikaiskäyttömahdollisuuksia voi rakennusten lisäksi olla myös alueen ulkotiloissa.

Keran kiertotalousidentiteetti kannustaa monipuolisten käyttötarkoitusten, väliaikaiskäyttöjen ja rakennusten tai rakennusosien jälleenkäyttömahdollisuuksien tutkimiseen. Asemakaavoituksessa voidaan pyrkiä huomioimaan nykyisten työpaikkatoimintojen edellytyksiä jatkaa alueella tai esimerkiksi väliaikaisesti hyödyntää väistyvien rakennusten tiloja. Asemakaava tulisi myös laatia siten, ettei sen toteuttaminen edellytä nykyisen rakennuskannan purkamista kauttaaltaan. Kertaalleen rakentunut ympäristö sitoo merkittävästi hiiltä, ja rakennusrunkojen hyödyntäminen mahdollisimman pitkään on ympäristöteko.

## **Mitoitus**

Keran osayleiskaava ohjaa kehittämään Kutojaa alueena, jossa työpaikkojen ja asumisen toimintojen painoarvo on tasapuolinen. Kutojaa suunnitellaan Keran kokonaisuuteen kytkeytyvänä, rakenteeltaan sekoittuneena ja kaupunkimaisena osa-alueena, jossa on asumista, työpaikkoja ja palveluita.

Mittakaavaltaan uusi rakentaminen sovitetaan muuhun Keran rakennettuun ympäristöön. Rakennusten kerrosluvun tulee pääsääntöisesti olla enintään kuusi. Alueen itäreunalla rakennusten mittakaavassa tulee huomioida viereinen Nihtimäen pientaloalue.

Kutojaan osoitetaan paikka neljäsarjaiselle yhtenäiselle peruskoululle sekä koulutoiminnan tarvitsemalle liikuntakentälle.

Asemakaavan tulee mahdollistaa vähintään yksi kymmenenryhmäinen päiväkotikiinteistö omalle tontilleen.

## **Selvitykset**

Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset.

## **Perittävät maksut**

Asemakaavan muutoksen hakijoille on ilmoitettu, että kaupunki tulee AKL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimis- ja käsittelykuluja.

## **Hyväksyminen**

Alueidenkäyttölain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

#### **Jatkokäsittely**

- Asukastilaisuuden järjestäminen

#### **Liitteet**

#### **Oheismateriaali**

- 130142 Kutoja tavoitteet, teemakartat