



Kaupunkisuunnittelulautakunta

12.11.2025

Kokoustiedot

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 12.11.2025 klo 17:30 - 21:00

Paikka Tekniikantie 15 Otaniemi, neuvotteluhuone Pitkäjärvi

Läsnä

Vuornos Henrik	puheenjohtaja
Aarnio Antti	jäsen
Havu Isto	jäsen
Jenytin Cosmo	jäsen
Juuti Sini	jäsen
Karimäki Johanna	jäsen
Waysi Haedeh	varajäsen
Laakso Mikko	jäsen
Laakso Ville	jäsen
Lindholm Julia	jäsen
Puntila Päivi	jäsen
Särkiö Ilkka	jäsen
Tiitinen Helena	jäsen
Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja
Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja
Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja
Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö
Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö
Kare Aleks	sihteeri
Kuusisto Elina	suunnittelupäällikkö
Miettinen Juha	
Lahti Kaisa-Liisa	
Salama Paltsa-Kai	
Karhula Anja	
Ville Vartiainen	

Ari Kurvi

Anders Strandberg

klo 18:23 – 19:40
klo 19:40 – 20:55
klo 19:40 – 20:55
klo 19:40 – 20:55
Hyperco, 127 § klo
18:23-19:04, poistui
ennen päätöksentekoa
Hyperco, 127 § klo
18:23-19:04, poistui
ennen päätöksentekoa
Svenska småbruk och
egna hem Ab, 127 § klo
18:23-19:04, poistui
ennen päätöksentekoa

Poissa

Kerola Hannele

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos
puheenjohtaja

Aleksi Kare
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Haedeh Waysi
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 19.11.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 123		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 124		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 125	1	Bergönranta, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 450600, 32. kaupunginosa Suvisaaristo	7
§ 126		Kutoja, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 130142, 54. kaupunginosa Kilo	21
§ 127	2, 3	Koskelonniitty, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 714700, 83. kaupunginosa Bodom	35
§ 128		Kaavoituspyynnöt sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	42

§ 123

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 5.11.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 124

12.11.2025

§ 124

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Haedeh Waysi.

Asianumero 1627/10.02.03/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2025 § 125

§ 125

**Bergönranta, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 450600,
32. kaupunginosa Suvisaaristo**

Valmistelijat / lisätiedot:

Keränen Ossi

Salama Paltsa-Kai

Karhula Anja

Lahti Kaisa-Liisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy Bergönrannan asemakaavoituksen pohjaksi seuraavat
lähtökohdat ja tavoitteet:

1.1

Tavoitteena on mahdollistaa Bergön huvilamaisena rakentuneen
rantavyöhykkeen pientaloasutuksen ympäristöön soveltuva maltillinen
tiivistäminen alueen merkittävät luonto-, maisema- ja
kulttuuriympäristöarvot huomioiden.

1.2

Kaavatyön yhteydessä osoitetaan ja turvataan alueen merkittävät
luontoarvot ja keskeiset ekologiset yhteydet. Alueella sijaitseva
luonnonsuojelualue säilytetään yhtenäisenä ja luonnonmukaisen
kaltaisena. Luonnonsuojelualueella sijaitseva luontopolku ja näkötorni
huomioidaan suunnittelussa.

1.3

Bergön eteläosiin osoitetaan riittävä määrä lähivirkistysalueita.
Virkistysalueiden sijoittumisessa huomioidaan, että ne tarjoavat pääsyn

meren rannalle sekä yhteydet Suvisaaristoon laajempaan viheralueverkostoon.

1.4

Alueen yhteystarpeita palveleva Bergöntien katualue osoitetaan mahdollisimman paljon tien nykyistä linjausta noudattelevana. Joukkoliikenteen saavutettavuuden parantamista sekä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamista tutkitaan.

2

Järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Puntilan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (125.3) kohtaan 1.1.: Suvisaaristolle tavanomaiseen tapaan aluetta kehitetään väljänä omakotitalo-/huvila-alueena siten, että alueen tonttikoot, rakennusoikeudet ja piha-alueet ovat verrattain suuria. Maanomistajia pyritään kohtelemaan uusien rakennuspaikkojen osalta mahdollisimman tasapuolisesti.

Puheenjohtaja Puntilan kannattamana teki seuraavan poisto- ja muutosehdotuksen (125.7) kohtaan 1.3: (POIS: Bergön eteläosiin osoitetaan riittävä määrä lähivirkistysalueita. Virkistysalueiden sijoittumisessa huomioidaan, että ne tarjoavat pääsyn meren rannalle sekä yhteydet Suvisaaristoon laajempaan viheralueverkostoon.) LISÄYS: Kaava-alueelle osoitetaan riittävä ala lähivirkistysalueita. Alueen rantamaisemaa vaalitaan siten, että uudisrakentamisen vaikutukset näkymään mereltä ovat vähäiset ja saariston henkeä kunnioittavat.

Jenytin Särkiön kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: Palautetaan asia valmisteluun kunnes vuoden 2025 luontoselvitys on valmistunut ja voitu ottaa täysimääräisesti huomioon kaavan lähtökohdissa ja tavoitteissa.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun aikana Karimäki Särkiön kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (125.1) kohtaan 1.2.: Poistetaan päätösehdotuksen kohdasta 1.2 sanat "luonnonmukaisen kaltaisena" ja korvataan muotoilulla "rajaukseltaan suojelupäätöksen mukaisena".

Särkiö Jenytinin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (125.2) kohtaan 1.1.: "Tavoitteena on mahdollistaa Bergön huvilamaisena rakentuneen rantavyöhykkeen pientaloasutuksen ympäristöön soveltuva maltillinen tiivistäminen alueen merkittävät luonto-, maisema-, kulttuuriympäristö ja virkistysarvot turvaten. " Lisätään tavoitteisiin virkistysarvojen turvaaminen ja muutetaan muotoilu alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen huomioonmista turvaamiseksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Karimäen muutosehdotus (125.1) yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen muutosehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus (125.2) ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Särkiön muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 6, yhden äänestäessä tyhjää. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä kuutta (6) vastaan, yhden äänestäessä tyhjää ja puheenjohtajan äänen ratkaistessa, päättäneen asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan muutosehdotus (125.3) yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen muutosehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus (125.7) ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat puheenjohtajan muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti valita tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Henrik Vuornoksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy Bergönrannan asemakaavoituksen pohjaksi seuraavat lähtökohdat ja tavoitteet:

1.1

Tavoitteena on mahdollistaa Bergön huvilamaisena rakentuneen rantavyöhykkeen pientaloasutuksen ympäristöön soveltuva maltillinen tiivistäminen alueen merkittävät luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Suvisaaristolle tavanomaiseen tapaan aluetta kehitetään väljänä omakotitalo-/huvila-alueena siten, että alueen tonttikoot, rakennusoikeudet ja piha-alueet ovat verrattain suuria. Maanomistajia pyritään kohtelemaan uusien rakennuspaikkojen osalta mahdollisimman tasapuolisesti.

1.2

Kaavatyön yhteydessä osoitetaan ja turvataan alueen merkittävät luontoarvot ja keskeiset ekologiset yhteydet. Alueella sijaitseva luonnonsuojelualue säilytetään yhtenäisenä ja rajaukseltaan suojelupäätöksen mukaisena. Luonnonsuojelualueella sijaitseva luontopolku ja näkötorni huomioidaan suunnittelussa.

1.3

Kaava-alueelle osoitetaan riittävä ala lähivirkistysalueita. Alueen rantamaisemaa vaalitaan siten, että uudisrakentamisen vaikutukset näkymään mereltä ovat vähäiset ja saariston henkeä kunnioittavat.

1.4

Alueen yhteystarpeita palveleva Bergöntien katualue osoitetaan mahdollisimman paljon tien nykyistä linjausta noudattelevana. Joukkoliikenteen saavutettavuuden parantamista sekä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamista tutkitaan.

2

Järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Henrik Vuornoksen.

Selostus

Tavoitteena on mahdollistaa Bergön huvilamaisena rakentuneen rantavyöhykkeen pientaloasutuksen maltillinen tiivistäminen alueen merkittävät luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden.



Aloite

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 14.2.2024 lisätä Bergönrannan asemakaavoituksen työohjelmaan.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suvisaariston eteläosassa. Alue on pinta-alaltaan noin 90 hehtaaria. Alustava rajausta käsittää Suvisaariston eteläosassa sijaitsevan Bergönrannan asuin- ja lomakiinteistöt, Flakaholmin saaren, Bergön ja Ramsösundin luonnonsuojelualuetta sekä Turvesillan ja Bergöntien välisen alueen Suvisaarentien eteläpuolella.

Aluetta hallitsee enimmäkseen noin 20 metrin korkeuteen nouseva metsäinen kallioharjanne. Se nousee Ramsösundin lähes umpeen kasvaneesta salmesta paikoin hyvin jyrkkiäpiirteisenä ja laskeutuu etelän suuntaan loivempaan. Sekä Ramsösund että kalliometsäalue ovat suojeltuja.

Alueen etelä- ja länsiosassa, Bergöntien ja rannan välisellä vyöhykkeellä on noin 30 kiinteistöä, joilla sijaitsee 16 asuin- tai lomarakennusta ja reilut 30 talousrakennusta. Kiinteistöistä kolme sijaitsee Byvikenin rannalla. Lisäksi Turvesilta-nimisen tien varrella on kaksi asuinkiinteistöä.

Bergöntie on noin kilometrin pituinen, kapea ja sorapintainen tie, jota kautta kaikki alueen eteläosan ajoneuvoliikenne kulkee. Bergöntien varteen, lintutornin läheisyyteen on rakennettu pieni yleinen pysäköintialue. Pysäköintialueen kohdalla Bergöntien sulkee puomi, jonka jälkeen tie jatkuu tieosuuskunnan ylläpitämänä yksityistienä lähes saaren lounaiskärkeen saakka.

Alueelle on Soukan keskustasta noin 5 kilometriä. Mantereelta suunnittelualueelle johtaa siltojen kautta Suvisaarentie. Se on päällystetty, Espoon kaupungin ylläpitämä tie, jossa kulkee bussilinja. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Suvisaarentiellä Bergöntien ja Kylänlahdentien liittymien tuntumassa. Niiden etäisyys Bergönrannan asuinkiinteistöihin on kulkuyhteyksiä pitkin noin 600–1 100 metriä.

Suvisaarentien ajoradasta eroteltu jalankulku- ja pyörätieyhteys Soukan suunnasta päättyy Sävasundintien risteykseen, noin puoli kilometriä ennen nyt kaavoitettavalle alueelle johtavan Bergöntien risteystä.

Maanomistus

Alueen asuin- ja loma-asutokiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Bergöntie ja suojelualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

Palvelut

Alueella ei ole kaupallisia eikä julkisia palveluita. Lähin palvelukeskus ja lähimmät ala- sekä yläkoulut sijaitsevat Soukassa. Svinössä on Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavavaraus päiväkodille.

Vesihuolto

Alue kuuluu Suvisaariston vesiosuuskunnan toiminta-alueeseen. Neuvottelut verkoston saattamisesta osaksi HSY:n verkostoa ovat käynnissä. Verkoston Bergön-haara palvelee tällä hetkellä noin kahtakymmentä rakennuspaikkaa. Vesiosuuskunnan teettämän selvityksen mukaan haaran kapasiteetti riittää sellaisenaan noin kahdellekymmenelle lisärakennuspaikalle.

Kulttuuriympäristö

Alue on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka perusteena on Helsingin alueen höyrylaivareittien aikainen kesähuvila-asutus. Kulttuurimaisemasta ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä on laadittu selvitys (A-insinöörit Suunnittelu Oy ja Selvitystyö Ahola 9.5.2012) alueen aiemman kaavavalmistelun yhteydessä. Useissa kiinteistöissä on jäljellä Suvisaariston 1900-luvun alun alkuperäisen huvilakulttuurin piirteitä: väljät vehreät tontit, luonteva sijoittuminen rakennuspaikalle yms.

Luonnonsuojelualueet

Suunnittelualueeseen sisältyy eteläisempi osa Suvisaariston Bergö–Ramsön metsäalueen luonnonsuojelualueesta (suojelupäätös 2009) ja osia Ramsösundin luonnonsuojelualueesta (suojelupäätös 1982). Suojelualueiden läpi kulkee rengasmainen, runsaan kahden kilometrin pituinen Bergön luontopolku, joka ulottuu osittain kaava-alueen ulkopuolelle Sävasundiin saakka. Bergön suojelualueelle, kallion laelle Bergöntien läheisyyteen on rakennettu lintutorni.

Luontoarvot

Alueella on merkittäviä luontoarvoja. Alueesta on laadittu luontoselvitys Bergön osayleiskaavoitusprosessin yhteydessä (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy/ Esa Lammi 30.11.2011). Tärkeimmät tuossa selvityksessä tunnistetut arvokkaat luontoalueet ovat Timmervikenin ruovikko ja tervaleppälehto, Stakavikin rantalehto sekä Bergöntien kallioalue. Lisäksi alueella on lepakoiden ruokailualueita ja siirtymäreittejä.

Vanhempia alueen luontoa kuvaavia selvityksiä ovat Soukanniemi – Suvisaaristo, Maisemaselvitys - Maisemasuunnitelma (Suunnittelutoimisto MSR / Masala, 1977), joka tehtiin Soukanniemi - Suvisaariston osayleiskaavoitusta varten

Alueelle on vuonna 2025 työn alla laaja luontoselvitys kaavoituksen lähtötiedoiksi. Työn maastotyöt on tehty keväällä ja kesällä. Selvityksen alustavia tuloksia on käyty konsultin kanssa läpi lokakuussa 2025 ja tulokset on alustavalla tasolla huomioitu näiden tavoitteiden valmistelussa. Selvityksen raportti valmistuu arviolta tammikuulle 2026. Selvityksen tarkat tulokset tulevat siis olemaan käytössä asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

Vuoden 2025 selvityksessä alueelta kartoitettiin luontotyytit, liito-orava, linnusto, lepakot, sudenkorennot sekä myös mm. vedenalaista luontoa.

Valtaosa selvityksessä todetuista tiukimmin suojeltavista ja erittäin uhanalaisista luontotyypeistä on nykyisellä luonnonsuojelualueella. Lisäksi Flakaholmin ja Bergön välisestä salmesta tunnistettiin flada. Erittäin uhanalaisia luontotyypppejä on lisäksi lähes kauttaaltaan alueen eteläisellä rantavyöhykkeellä rantaviivan tuntumassa.

Selvityksessä ilmeni lisäksi mm. seuraavia havaintoja:

- Liito-oravien ydinalueita luonnonsuojelualueella Ramsösundin lehtomaisissa metsissä.
- Arvokkaimmat lintu- ja korentoalueet luonnonsuojelualueella ja alueen länsiosan edustan merialueella.
- Lepakkohavaintoja on runsaasti koko alueella.

- Meriuposkuoriaisia ei havaittu, mutta niille soveltuvat alueita löytyi Stakavikin ja Gubbängsvikenin pohjukasta sekä Rönnskobbenin ja Flakoholmsgrundenin väliseltä matalikolta.

Selvitystä täydennetään tarpeen mukaan myöhemmissä vaiheissa, joten tiedot luontoarvoista tulevat tarkentumaan kaavaprosessin edetessä. Luontoarvot toimivat reunaehtoina suunnittelulle. Luontoselvityksen raportti tulee julkiseksi valmistuttuaan.

Meritulvan riski

Alueella on huomioitava vähintään kerran 100 vuodessa tapahtuvan meritulvan riski. Bergön osayleiskaavaprosessin aikana merenpinnan arvioitiin nousevan maksimissaan + 2,8 metrin korkeuteen. Ilmastomuutoksen edetessä tulvariskin raja on tulevaisuudessa korkeammalla. Espoon yleiskaava 2060:n valmistelun yhteydessä laaditussa selvityksessä (2024) 100 vuoden välein toistuvan tulvan korkeuden arvioidaan aaltoiluvaroineen nousevan yli +4 metrin.

Tulvakorkeuden määrittämisessä on rantaosuuskohtaista vaihtelua ja asia on selvitettävä tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavassa Bergönrannan kaava-alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi sekä suojelualueeksi. Kaava-alueen eteläpuolitse kulkee veneilyn runkoväylä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaksi yleiskaavaa.

Espoon eteläosien yleiskaava (EEYK) on tullut lainvoimaiseksi 2010. Se käsittää suunnittelualueella Bergön rantavyöhykkeen ja Bergön lounaispuoliset lähisaaret. Bergönranta on osoitettu pääosin pientaloasutukseen (A3). Saarille, joille ei ole maayhteyttä, on osoitettu loma-asutusta (RA), lukuun ottamatta Flakaholmia, joka on merkitty A3-merkinnällä. Viheralue ulottuu kahdessa kohtaa Bergöntieltä rantaan. Muilta osin EYK on alueella oikeusvaikutukseton.

Vuonna 1989 lainvoimaiseksi tullut Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava käsittää muut osat kaava-alueesta. Suojelualueen osalta merkintä virkistysalueena (VL) on vanhentunut, koska alue on vuonna 2009 rauhoitettu pääosiltaan suojelualueeksi.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Pääosa alueen rantakiinteistöistä on osoitettu kyläalueeksi (AT). Flakaholm on osoitettu loma-asutukseen (RA), luonnonsuojelualueet merkinnällä SL ja virkistysalueet merkinnällä V.

Asemakaava

Alue on asemakaavoittamaton.

Suunnittelun taustaa

Bergönrannan alue rajattiin 1989 pois Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavasta, mikä on jättänyt alueen pitkäksi aikaa kaavallisesti ”pattitilanteeseen”.

Vuonna 2007 Bergönrannan alueen maanomistajat hakivat kaavoitusta. Bergön osayleiskaava tuli vireille 2009. Tavoitteena oli laatia se oikeusvaikutteisena osayleiskaavana, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Mallina käytettiin Skataholmen, Svartholmen, Braskarna-osayleiskaavaa, joka oli tullut lainvoimaiseksi joitakin vuosia aikaisemmin.

Kaavan perusratkaisuna oli uuden asutuksen maltillinen lisääminen nykyisille asuin- ja lomakiinteistöille, luonnonsuojelualueen merkitseminen kaavaan suojelupäätösten mukaisena sekä liikenneyhteyksien ja yhdyskuntatekniikan säilyttäminen pääosin ennallaan. Olemassa olevien 16 asuin- tai lomarakennuksen lisäksi alueelle osoitettiin 35 uutta asuinrakennuksen rakennuspaikkaa.

Espoon valtuusto hyväksyi Bergön osayleiskaavan 18.3.2019. Uudenmaan ELY-keskus valitti kaavasta. Helsingin hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen 10.9.2020. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi Espoon kaupungin valituslupahakemuksen.

Helsingin hallinto-oikeus totesi muun muassa, että ”suhteellisen tiivis ja tehokas rakentaminen Bergön alueella edellyttää yksityiskohtaista suunnittelua, joka lähtökohtaisesti tapahtuu asemakaavalla. Koska osayleiskaava ei ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella, on suoraan rakennusluvan perusteena käytettävä osayleiskaava lainvastainen.”

Hallinto-oikeus totesi päätöksessään myös muun muassa, että ”...osayleiskaavaa laadittaessa ei ole tehty selvityksiä, joiden perusteella voitaisiin arvioida maakuntakaavan suunnittelumääräysten toteutumista. Kaavaan ei sisälly vesi- ja jätevesihuoltoon liittyviä määräyksiä. Käytetty kaavamuoto ei velvoita kaupunkia rakentamaan tai ylläpitämään osayleiskaava-alueella teitä, siltoja ja kunnallistekniikkaa, vaikka kaavan tarkoituksena on mahdollistaa lähes 200 asukkaan ympärivuotinen

asuminen alueella. Saadusta selvityksestä ei myöskään ilmene, miten uusi rakentaminen ja muu maankäyttö olisi sopeutettu ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Kun myös lähes koko kaava-alueen rantaviiva varataan yleisen virkistyskäytön ulkopuolelle, on osayleiskaava maakuntakaavaan liittyvillä valitusperusteilla lainvastainen.”

Hallinto-oikeuden päätöksestä käy ilmi myös, että ”...pinta-alaperusteinen mitoitus on johtanut siihen, että lähes koko kaava-alueen rantaviiva on kapeita lähivirkistysalueen kaistaleita lukuun ottamatta osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Osayleiskaavassa on jätetty laaja luonnonsuojelualueeksi osoitettu alue, joka rajautuu vesialueeseen osayleiskaavan länsirannalla. Tälle osalle ei kuitenkaan ole osoitettu kulkuyhteyttä, eikä hallitsemattoman virkistyskäytön ohjautumista alueelle alueen suojeluarvojen vuoksi voida muutoinkaan pitää tavoiteltavana. Näin ollen päätös on lainvastainen myös mitoitukseen ja vapaa-alueiden riittävyyteen liittyvillä valitusperusteilla.”

Kaavan kumoutumisen jälkeen osa alueen asukkaista on kiirehtinyt asemakaavoitusta toivoen, että lähtökohtana olisivat kumoutuneen osayleiskaavan periaatteet. Perusteluna on ollut muun muassa, että suunnitelma on kohtalaisen äskettäin laadittu, selvitykset ovat vielä merkittävilta osin käyttökelpoisia, kaava on vuorovaikutettu asukkaiden kanssa kaavaprosessissa ja kaava on valtuuston hyväksymä. Kaavasta tullut valitus ei tullut kuntalaiselta vaan viranomaiselta.

Suvisaariston kaavoitustilanteesta on tämän jälkeen keskusteltu Uudenmaan Ely-keskuksen kanssa. Näissä työneuvottelussa Ely-keskus on todennut, että asemakaavoituskyynnys Suvisaaristossa on ylittynyt ja alue tulisi asemakaavoittaa. Todettiin myös, että Bergönrannan asemakaavasta on tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Viranomaisneuvottelu

Bergönrannan asemakaavasta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 20.5.2025. Seuraavassa yhteenveto viranomaisten keskeisimmistä kannanotoista.

- Vaikutukset luontoon, maisemaan ja ilmastoon selvitettävä.
- Kulttuurimaisemaan-, luontoasioihin ja ilmastovaikutuksiin liittyen toivottiin monessa puheenvuorossa mahdollisimman maltillista ja alueelle luonteenomaista lisärakentamista.
- Vanha kulttuuriympäristöinventointi edelleen pätevä. Kahdeksalla rakennuksella on suojeluarvoa ja niiden suojelua tutkittava.
- Bergöntie tulee olemaan katualuetta. Ei voi jäädä nykyiselleen, kun asemakaavoitetaan. Nykyisten kiinteistöjen alueella tulee tutkia ajoyhteyksiä ensi sijassa korttelin sisäisinä ajoyhteyksinä.

- Katuyhteys alueelle on haastava Ramsösundin kohdalla, jossa nykyisen maakannaksen korkeusasema tulvakoron alapuolella.
- Katualueen mitoittamiseen varauduttu aikoinaan suojelualueen suojelupäätöksen yhteydessä, mutta vaikuttaa paikoin kapealta.
- Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen ja yhteyksien parantaminen bussipysäkeille toivottavaa.
- Tulvariskin aaltoiluvara hyvä selvittää tarkemmin. Bergö osayleiskaavan aikana arvioitu 2,8 m, YK 2060:ssä jopa yli 4 metriä. Voi vaihdella rantaosuuskohtaisesti. Tulvariski rajoittaa rakentamismahdollisuuksia paikoin voimakkaasti.
- Virkistysaluetta tulee olla riittävästi ja rantaan pääsy turvattava. Tämä oli yksi syy Bergön osayleiskaavan kaatumiseen.
- Suvisaariston vesiosuuskunnan ja HSY:n neuvottelut siitä, ottaako HSY alueen vesihuollon hoitaakseen, olisi hyvä olla ratkaistu ennen kuin kaava viedään hyväksyttäväksi.
- Kaavan vesihuoltokysymyksistä järjestetään erillinen kokous (mukaan Suvisaariston vesiosuuskunta, Espoon ympäristönsuojelu, HSY, pelastuslaitos, Espoon kaupunkitekniikan keskus, kutsu myös ELY-keskukselle).
- Kysymys: onko alue kokonaan osoitettava ympärivuotiseen asumiseen vai onko osoitettavissa loma-asutukseen?
- Vastaus: yleiskaavan lähtökohta on ympärivuotinen asuminen. Loma-asumiseen on tavattu kaavoittaa esim. saaria, joihin ei ole siltayhteyttä.

Tavoitteet, yleistä

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Bergön huvilamaisena rakentuneen rantavyöhykkeen pientaloasutuksen ympäristöön soveltuva maltillinen tiivistäminen alueen merkittävät luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden.

Suunnittelun alustavana lähtökohtana ovat kumotun Bergön osayleiskaavan maankäyttöratkaisun yleisperiaatteet, jotka ovat perusratkaisuiltaan edelleen käyttökelpoiset ja ratkaistavissa asemakaavoituksella.

Bergön osayleiskaavaa ei ole kuitenkaan mahdollista muuntaa asemakaavaksi yksi yhteen, vaan kaavaratkaisu on suunniteltava uudelleen ottaen huomioon edellä mainitussa KHO:n päätöksessä todetut seikat, viranomaisneuvotteluissa saadut huomiot sekä Bergön osayleiskaavoituksen jälkeen laaditut selvitykset.

Asuminen

Kaavan tavoitteiden mukainen asuinrakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan nykyisille asunto- tai loma-asuntokiinteistöille, pääosin Bergön eteläosiin.

Arvokas kulttuuriympäristö ja kiinteistöjen alueelta todetut luontoarvot asettavat rajoituksia rakentamisen määrälle ja sijainnille. Osayleiskaavoituksen jälkeen muuttunut arvio meritulvariskin korkeudesta ja tarve kaavoittaa lähivirkistysaluetta asutuksen yhteyteen merkitsee sitä, että rakentamiseen soveltuvan maa-alueen pinta-ala vähenee paikoitellen verrattuna osayleiskaavaan.

Rakentamisen määrä ja rakennuspaikkojen sijainti tarkentuu suunnittelun edetessä.

Kaupunkikuva ja maisema

Bergönranta on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Tavoitteena on, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.

Maakuntakaavan määräyksen toteuttamiseksi on todennäköisesti tarpeen ohjata rakentamisen määrää, sijoittumista tontille ja sopeutumista maastoon. Kaavamääräyksiin voi olla tarpeen määrätä esimerkiksi asuntojen lukumäärästä, yksittäisen rakennuksen ja apurakennuksien suurimmasta sallitusta kerrosalasta, kerrosluvusta, väriyksestä ja materiaaleista.

Määräykset laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Liikenne

Tällä hetkellä puomin sulkema yksityistie Bergöntie suunnitellaan yleiseksi kaduksi mahdollisimman paljon nykyisen linjauksen mukaisena. Siitä on todennäköisesti tarpeen erottaa oma raitti jalankululle ainakin kadun alkupäässä turvallisuuden lisäämiseksi.

Ajoyhteydet korttelialueilla suunnitellaan pääosin tonttien sisäisinä yhteyksinä.

Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan jo olemassa olevien jalankulkuyhteyksien parantamista Suvisaarentien bussipysäkeille käyttökelpoisemmiksi ja turvallisemmiksi suojelualueen arvot huomioiden. Olemassa oleva kävely-yhteys Bergöntieltä luonnonsuojelualueen läpi ja Turvesillan kautta Suvisaarentien bussipysäkille osoitetaan asemakaavassa.

Olemassa oleva ajoyhteys Bergöntieltä Byvikenin rantakiinteistöille kulkee jatkossakin ajoyhteytenä luonnonsuojelualueen läpi.

Suunnittelualueelta itään Sävasundin suuntaan on Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavassa esitetty virkistysyhteys, joka toimisi myös alueelle johtavana varayhteytenä ja pelastusreitteinä.

Virkistys

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle lähivirkistysalueita, jotka tarjoavat pääsyn meren rannalle sekä mahdollistavat paremmat yhteydet koko Suvisaariston viheralueverkostoon.

Yksi Bergön osayleiskaavan kumoamisen perusteluja oli virkistysalueiden riittämättömyys. Bergönrannan alueelle on tarpeen suunnitella selvästi enemmän lähivirkistysalueita kuin aiemmassa Bergön osayleiskaavassa oli osoitettu. Virkistysalueiden tulee olla myös riittävän hyvin saavutettavia. Espoossa sopivana etäisyytenä virkistysalueiden hyvän saavutettavuuden turvaamiseksi asutuksesta on pidetty enintään noin kolmeasataa metriä. Osoitettavien uusien virkistysalueiden tulee myös mahdollistaa paikoin pääsy meren rannalle ja rantojen julkinen käyttö. Virkistysalueiden suunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös alueen luontoarvot. Virkistysalueita tarkastellaan pääosin luonteiltaan luonnonmukaisina lähivirkistysalueina (eikä rakennettuina puistoina).

Mahdollisia virkistysalueiden sijainteja on tutkittu jo aiemmin eri yleiskaavaprosessien yhteydessä. Virkistysalueiden tarkka sijainti ja laajuus selviävät jatkosuunnittelun kautta.

Luonto ja ympäristö

Kaavatyön yhteydessä selvitetään, osoitetaan ja turvataan alueen merkittävät luontoarvot ja keskeiset ekologiset yhteydet.

Kaava-alueella sijaitseva luonnonsuojelualue säilytetään yhtenäisenä ja rajaukseltaan pääosin suojelupäätöksen mukaisena. Bergöntien kaavoittaminen kaduksi saattaa paikoitellen edellyttää vähäisiä muutoksia. Luontopolku ja lintutorni säilyvät alueella. Luonnonsuojelualueelle osoitetaan kaavallisesti tarvittava kulunohjaus (mm. luontopolun sijainti, yhteydet näkötorille ja linkkimastolle).

Hulevedet

Alueella ei ole tehty säännönmukaista hulevesisuunnittelua. Uuden rakentamisen myötä tulee tarpeelliseksi hallita hulevesiä, jotka valuvat suojelualueen kallioharjanteelta Bergöntien yli kiinteistöjen alueelle ja sieltä edelleen mereen. Alustavassa tarkastelussa on tunnistettu reittejä, jota kautta hulevedet tällä hetkellä virtaavat. Jatkosuunnittelussa tullaan laatimaan hulevesiselvityksiä ja hulevesien hallintasuunnitelma alueelle, jotta voidaan huomioida hulevesien hallinnan tarpeet ja tilavaraukset kaavan mukaisessa lopputilanteessa.

Vesihuolto

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 125

12.11.2025

Suvisaariston vesiosuuskunnan ja HSY:n neuvottelut siitä, ottaako HSY alueen vesihuollon hoitaakseen, olisi hyvä olla ratkaistu ennen kuin kaava viedään hyväksyttäväksi. Kaavan vesihuoltokysymyksiä ratkotaan yhdessä Suvisaariston vesiosuuskunnan, HSY:n ja tarpeellisten viranomaisten kesken.

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

Asukastilaisuuden järjestäminen.

Liitteet

1 Äänestystulosraportti §125 2025

Oheismateriaali

- 450600 Bergönranta karttakooste

Liitteet

Numero	Otsikko
1	Äänestystulosraportti §125 2025

Asianumero 4101/10.02.03/2025

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 liittävätkin alueen laajempaan virkistysverkostoon ja muodostavat alueen paikallisen ekologisen verkoston perustan.

Virkistysverkoston 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 katu-yhteyksien 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

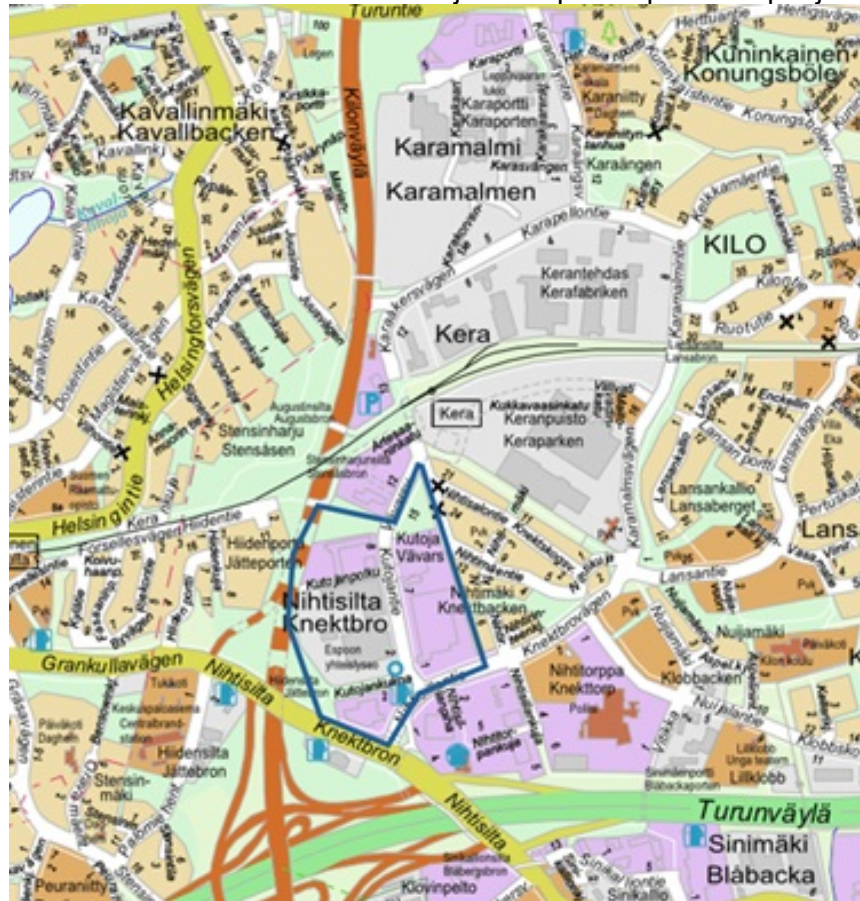
Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi 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.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Aloite kaavoitukseen on tullut alueen maanomistajilta. Tonttikohtaisia kaavamutoshakemuksia 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 kokoojaku, 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 sijaitsevat 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 pyöräilyn 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-m².

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 selvitettävä 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 varistorakennusten 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-m². Tästä on toteutunut 115 882 k-m².

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 päiväkotitoimintatila omalle tontilleen. Lisäksi asemakaavassa tulee varata tilaa neljäsarjaiselle yhtenäiselle peruskoululle Kutojan alueelta.

Kymmenryhmäinen päiväkotitoimintatila tarkoittaa lapsimäärältään noin 210 lasta. Päiväkotirakennuksen koko on noin 2 500 k-m², ja leikkipihoja tulee mitoittaa noin 3 150 m² verran. Kaikkiaan tarvittavan päiväkotitoimintatilan 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-m². 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 kestävästä liikkumisesta. 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, ulkoilupihojen 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 päiväkotitoimintatila tuottavat uusia työpaikkoja alueelle. Toisaalta myös nykyisten työpaikkatoimintojen edellytyksiä alueella toimimiseen tulisi osana kaavoitusta tutkia.

Liikenne ja liikkuminen

Kutojan alueen liikennejärjestelyt 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 kestävän kaupunkitilan osina. 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 liittyvät Kutojan viher- ja virkistysalueet laajempaan virkistysverkostoon, 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 päiväkot- 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, vihreäksi 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 kestävyttä. 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 päiväkotipaikka 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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 126

12.11.2025

- Asukastilaisuuden järjestäminen

Liitteet

Oheismateriaali

- 130142 Kutoja tavoitteet, teemakartat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 127

12.11.2025

Asianumero 11202/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2025 § 127

§ 127

Koskelonniitty, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 714700, 83. kaupunginosa Bodom

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Granberg Hannu
Tuominen Annika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet kannanotot ja lausunnot on annettu Koskelonniityn osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 714700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 12.11.2025 päivätyn Koskelonniitty – Skrakabyängen asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7478, 83. kaupunginosassa Bodom, alue 714700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Asia käsiteltiin kohdan 124 § jälkeen.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Karimäen 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

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 26.11.2025 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kehittäminen yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisin ehdoin.

Suunnittelualue on jatkumoa Koskelontien ja Kehä III:n välisen alueen noin kahden kilometrin mittaisessa ketjussa, jossa sijaitsee teollisuuden, varastoinnin ja tilaa vaatiman erikoistavaran vähittäiskaupan toimintoja.

Suunnittelualue on tällä hetkellä kokonaan rakentamaton, eikä sillä ole asemakaavaa.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 5,6 hehtaaria. Tästä pääosa, 5,4 hehtaaria, kuuluu tilaan 49-446-2-8, jonka omistaa Svenska Småbruk och Egna hem Ab. Pohjoisosassa olevan noin 2000 m²:n alueen omistaa Espoon kaupunki.

Asemakaavassa osoitetaan teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue (T-1) rakentamattomalle alueelle Kehä III:n tuntumaan. Kaava mahdollistaa datakeskuksen sekä energiahuoltoa palvelevien laitteiden ja rakennusten sijoittamisen alueelle. Datakeskuksen konesalirakennukset tulee toteuttaa siten, että niiden hukkalämpö on hyödynnettävissä kiinteistön ulkopuolella. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 32 000 k-m², joka vastaa tehokkuutta $e=0,85$. Korttelialueelle osoitetaan kaksi laajahkoa aluetta hulevesien viivyttämistä ja puhdistamista varten.

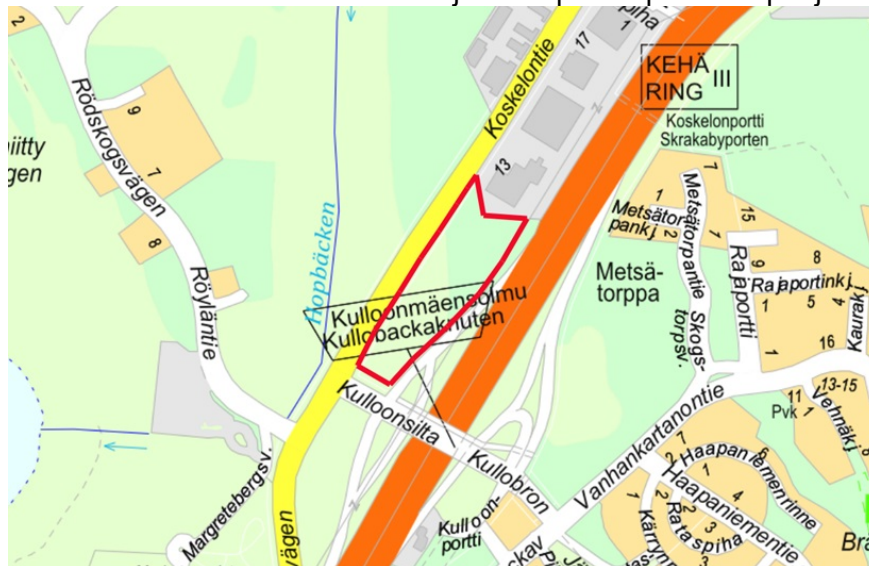
Kaava-alueen pohjoisosassa on noin 1,6 hehtaarin kokoinen lähivirkistysalue (VL-1), jonka metsäinen luonne tulee maisemakuvassa säilyttää. Alue on osa paikallista ekologista yhteyttä (eko-1), jonka suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee huomioida alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Korttelialueen pohjoisosassa sijaitseva kotoperäisin kasvilajein istutettavan alue kuuluu eko-1 -alueeseen.

Kaava-alueen itäreunassa sijaitsee suojaviheralue (EV). Alue kuuluu kokonaisuudessaan voimalinjaa varten varatulle suoja-alueelle. Suojaviheralue toimii hulevesien luontaisena viivyttäjänä.

Matalajärven vesistön tilasta johtuen hulevesiin, erityisesti rakentamisen aikaisiin hulevesiin, kiinnitetään asemakaavassa erityistä huomiota. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella

siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Koskelonniitty - Skrakabyängen, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7478, käsittää korttelin 83003, 83. kaupunginosassa Bodom, alue 714700.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 8.11.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.11.2021

Alueen nykytila

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 5,6 hehtaaria. Tästä pääosa, 5,4 hehtaaria, kuuluu tilaan 49-446-2-8, jonka omistaa Svenska Småbruk och Egna hem Ab. Pohjoisosassa olevan noin 2000 m²:n alueen omistaa Espoon kaupunki.

Koko suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton ja asemakaavoittamaton.

Alueen eteläinen osa on viljelyssä olevaa vanhaa peltomaata. Maisemallisesti peltomaa on osa alueen viljelylaaksoa, josta avautuu avoin näkymä. Pohjoinen ja koillinen osa, noin puolet koko alueesta, on puoliavointa metsämaastoa. Maisemallisesti erityisen tärkeää on metsäinen reunavyöhyke. Tässä osassa maaston topografia nousee

pohjoista kohti niin, että pohjoisreuna on noin 15 metriä ylempänä kuin metsäalueen eteläreuna.

Suunnittelualueesta ei todettu alueelle tehdyn luontoselvityksen mukaan merkittäviä luontotyyppejä. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä eikä vesilain mukaan suojeltavia pienvesiä. Suunnittelualueen luoteispuolelta on tehty haapatyttöperhos- ja liito-oravahavaintoja.

Suunnittelualue sijaitsee Natura-verkoston kuuluvan Matalajärven alueesta noin puolen kilometrin päästä. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Hopbäcken-niminen virtavesistö, joka kuuluu Espoonjoen vesistöalueeseen. Tämä virtavesi on yhteydessä Matalajärveen. Alueen pohjoiseen ja koilliseen osaan sijoittuu puustoinen alue, joka säilytetään ekologisena yhteytenä.

Suunnittelualuetta ympäröi kolmelta puolelta katualueet: lännessä Koskelontie, etelässä Kulloonsilta ja idässä Kehä III. Pohjoispäässä alue rajautuu teollisuustonttiin. Kehä III:n itäpuolella on metsäaluetta ja suunnittelualueen länsi- sekä eteläpuolella pääosin avointa viljelymaisemaa.

Suunnittelualueen itäosassa kulkee Kehä III:n suuntaisesti 400 kV:n suurjännitelinja, jonka käyttörajoitusalue ulottuu kaava-alueelle.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunassa. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevaa taajamaa, jota tulee tiivistää ja kehittää verkostomaisena, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuvana, kestävän liikkumisen ja lyhyet asiointimatkat mahdollistavana vyöhykkeenä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke on tyypiltään kehittämisperiaatemarkintä ja täten luonteeltaan alueidenkäytön periaatteet osoittava merkintä (MRL 25 §). Merkintä ottaa kantaa vyöhykkeen laajuuteen ja rajautumiseen periaatetasoisesti. Vyöhykkeen yhdyskuntarakenteen tehostaminen tapahtuu kuntakaavoituksen kautta ja toteutuu eri alueidenkäyttömuotojen muodostamana kokonaisuutena.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Suunnittelualue on yleiskaavassa elinkeinoelämän aluetta (TP), jota kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, tilaa vaativan kaupan sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Uusi yleiskaava ei kuitenkaan korvaa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaa (POKE), vaan POKE jää oikeusvaikuttaiseksi. Espoon yleiskaava 2060 toimii tällä alueella ohjeellisena ja selvitysluonteisena suunnitelmana.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 29.11.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 13.1.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta, joista yksi oli Espoon ympäristöyhdistykseltä. Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta ja yksi kannanotto.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota maakunta- ja yleiskaavan vaatimuksiin, Matalajärven valuma-alueeseen, ekologisiin yhteyksiin sekä valaistuksen ja elektromagneettisen säteilyn vaikutuksiin linnustolle. Matalajärven valuma-alueeseen ja siihen vaikuttaviin hulevesiin, ekologiseen yhteyteen sekä valaistuksen vaikutuksiin kiinnitettiin huomiota kaavamääräyksissä.

Lausuntoja saatiin Caruna Espoolta sekä HSY:ltä ja kannanotto Espoon kaupunginmuseolta. Caruna Espoo Oy esitti, että sähkönhuollon varmistamiseksi alueella tarvitaan usea uusi muuntamo. Näitä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista merkitä kaavaan. He toivoivat myös, että kaavamääräyksiin kirjataan teksti, jonka mukaan muuntamot voidaan rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Tämä kirjattiin myös kaavamääräyksiin.

HSY mainitsi, että suunnittelualueen itäosassa on käytössä oleva vesijohto 300 SG, joka tulee ottaa huomioon. Lisäksi kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve. HSY:n vesijohto ei ulotu kaava-alueen sisäpuolelle, joten sillä ei ole suoranaista vaikutusta siihen. Tarkemmin uusi vesihuollon järjestely suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä.

Espoon kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Bodomjärven ympäristön vanhaan peltoaukeaan liittyvällä rakentamisella on kulttuurimaiseman

arvoja heikentävä vaikutus. Koska hanke on yleiskaavan mukainen, ei kaupunginmuseolla ole kuitenkaan huomautettavaa suunnitelmaan. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että rakentamista ohjataan alueen eteläosaan, jolloin hankkeen maisemavaikutukset jäävät vähäisimmiksi. Näin kaavaehdotuksessa onkin tehty.

Asemakaavaehdotus

Koskelonniityn asemakaava osoittaa teollisuus-, toimisto- ja varastorakentamista rakentamattomalle alueelle Kehä III:n tuntumaan. Kaava mahdollistaa myös datakeskusrakennusten sekä energiahuoltoa palvelevien laitteiden ja rakennusten sijoittamisen alueelle.

Asemakaavassa osoitetaan teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue (T-1) rakentamattomalle alueelle Kehä III:n tuntumaan. Kaava mahdollistaa datakeskusrakennusten sekä energiahuoltoa palvelevien laitteiden ja rakennusten sijoittamisen alueelle. Datakeskuksen konesalirakennukset tulee toteuttaa siten, että niiden hukkalämpö on hyödynnettävissä kiinteistön ulkopuolella. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 32 000 k-m², joka vastaa tehokkuutta $e=0,85$. Korttelialueelle osoitetaan kaksi laajahkoa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattua aluetta.

Kaavamääräyksissä todetaan, että rakennusten julkisivujen tulee olla korkealaatuisia ja puuverhoiltuja tai ulkonäöltään puuta muistuttavaa korkealaatuista verhoilua. Julkisivujen päävärin tulee olla vaalea, rytmityksen pystysuuntainen ja niiden tulee sopeutua ympäröivään maisemaan. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksin, ikkunapinnoin, sisäänvedoin tai muilla vastaavilla keinoilla. Rakennusten ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia.

Melulle ja valaistukselle on esitetty omat määräyksensä. Lintujen pesimärauhan ja muuttohuipun turvaamiseksi alueella ei saa tehdä häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä huhti-kesäkuun ja syys-lokakuun aikana. Kirkkaita valoteoksia, kohdevaloja tai taivaalle osoittavia kirkkaita valoja ei saa rakentaa, eikä suunnata, häiritsevästi asutuksen tai Kehä III:n suuntaan.

Matalajärven vesistön tilasta johtuen hulevesiin, erityisesti rakentamisen aikaisiin hulevesiin, kiinnitetään asemakaavassa erityistä huomiota. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Kaava-alueen pohjoisosassa on noin 1,6 hehtaarin kokoinen lähivirkistysalue (VL-1), jonka metsäinen luonne tulee maisemakuvassa säilyttää. Alue on osa paikallista ekologista yhteyttä (eko-1), jonka

suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee huomioida alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Korttelialueen pohjoisosassa sijaitseva kotoperäisin kasvilajein istutettavan alue kuuluu eko-1 -alueeseen.

Kaava-alueen itäreunassa sijaitsee suojavirhealue (EV). Alue kuuluu kokonaisuudessaan voimalinjaa varten varatulle suoja-alueelle. Suojaviheralue toimii hulevesien luontaisena viivyttäjänä.

Sopimusneuvottelut

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

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 21.12.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 2 | 714700 Koskelonniitty mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 3 | 714700 Koskelonniitty lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 714700a Koskelonniitty kaava
- 714700a Koskelonniitty määräykset
- 714700 Koskelonniitty asemakaavaselostus
- 714700 Koskelonniitty Liite 2 Havainnekuvasarja

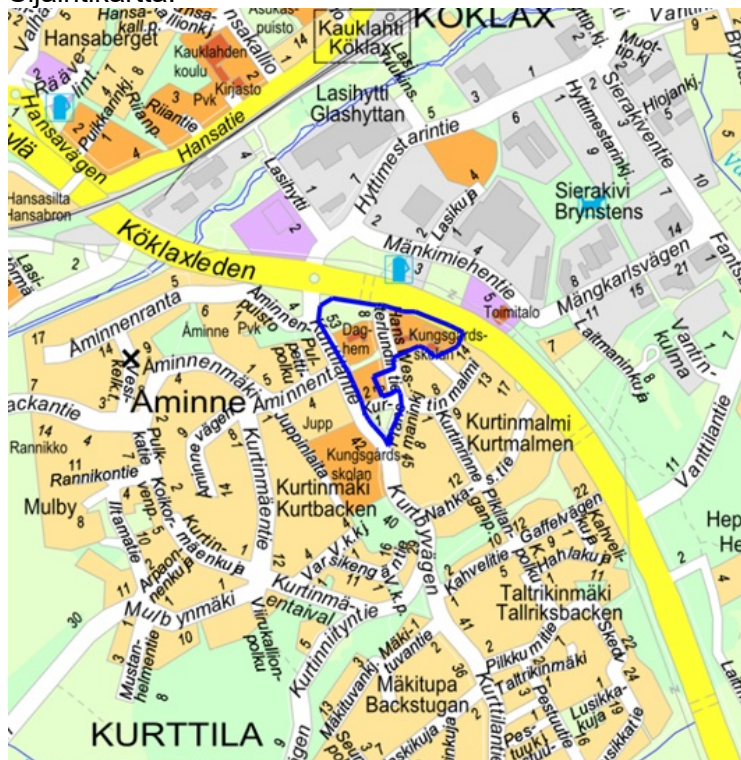
§ 128

Kaavoituspyynnöt sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä**Päätösehdotus****Kaupunkisuunnittelujohtaja:**

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen kaavoituspyynnöt sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä:

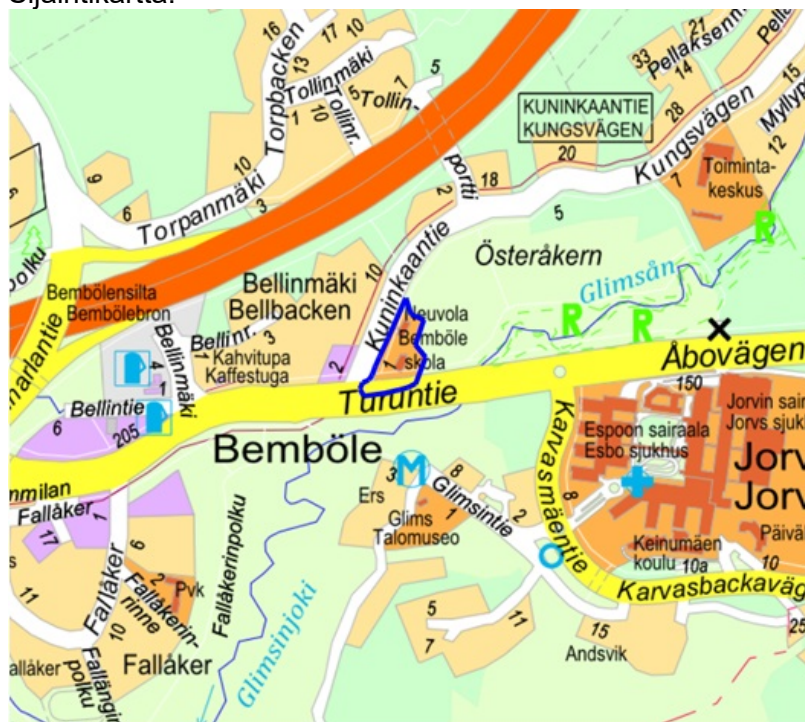
Asemakaavan muutoshakemus, Vanha Kungsgårdsskolan

Kaavamuutoshakemus koskee suojeltua Kungsgårdsskolanin entistä koulurakennusta sekä sitä ympäröiviä kaupungin omistuksessa olevia korttelialueita (korttelit 45099-45102 ja yleinen alue 49-45-9908-8; pois lukien korttelin 45100 yksityisomisteinen tontti 49-45-100-2). Maanomistaja (Espoon kaupunki, tonttiyksikkö) on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 3.10.2025. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle yksityisen päiväkodin toteuttaminen, parantaa suojellun Kungsgårdsskolanin entisen koulurakennuksen myyntimahdollisuuksia osoittamalla sille uusi käyttötarkoitus, tarkastella mahdollisuuksia kehittää liikenneyhteyksiä ja muuttaa vaille käyttöä jääneen korttelin 45099 käyttötarkoitusta.

Sijaintikartta:**Asemakaavan muutoshakemus, Bembölen koulu**

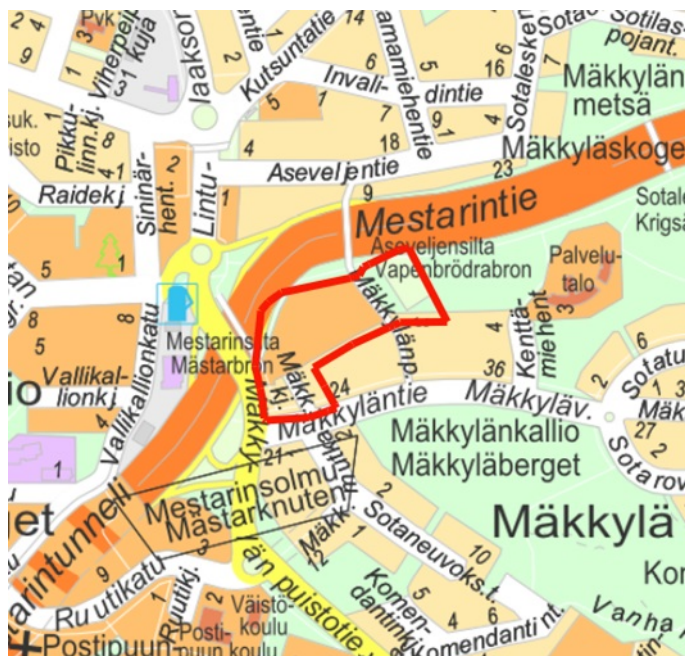
Kaavamuutoshakemus koskee entisen Bembölen koulun tonttia osoitteessa Kuninkaantie 1. Maanomistaja (Espoon kaupunki, tonttiyksikkö) on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 3.10.2025. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suojellun koulurakennuksen myynti määrittämällä sille uusi käyttötarkoitus. Tontin pohjoisosassa sijaitseva entinen neuvolarakennus on tarkoitus purkaa ja tontin pohjoisosaan on tarkoitus kaavoittaa uudisrakentamista.

Sijaintikartta:



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Mäkkylänkuja, aluenumero 116202, asemakaavan muutos, Leppävaara. Alue Kehä I:n, Mäkkylän puistotien ja Mäkkyläntien varren pientaloalueen välissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 17.11.–16.12.2025. Kaavasta järjestetään asukastilaisuus maanantaina 1.12.2025 klo 17.00–19.00 Postipuun koulun aulassa osoitteessa Ruutikuja 2. Tilaisuudesta tiedotetaan tarkemmin kaavan verkkosivulla.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa julkisten palveluiden alue sekä osa lähivirkistysaluetta asuinalueeksi. Alueelle sijoitetaan lisäksi päivittäistavarakauppa. Suunnittelussa huomioidaan yleiskaavatilanne, kaupunkivihreä ja virkistys, liikennejärjestelyt sekä Kehä I:n liikenteen aiheuttamat rajoitukset.



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 123, § 124, § 125, § 126, § 127, § 128**Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.