



Kaupunkisuunnittelulautakunta

26.11.2025

Kokoustiedot

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 26.11.2025 klo 17:30 - 19:46

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
Leino Essi	yleiskaavapäällikkö
Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö
Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö
Kare Aleks	sihteeri
Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Kivelä Kati	17:30 – 19:00 § 131
Westerlund Ina	17:30 – 19:00 § 131
Keskisaari Ville	17:30 – 19:00 § 131

Poissa

Kerola Hannele

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos
puheenjohtaja

Aleksi Kare
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mikko Laakso
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 03.12.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 129		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 130		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 131	1	Kutoja, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 130142, 54. kaupunginosa Kilo, pöydälle 12.11.2025	6
§ 132	2, 3	Koskelonniitty, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 714700, 83. kaupunginosa Bodom, pöydälle 12.11.2025	27
§ 133	4	Henttaanmylly, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 331600, 21. kaupunginosa Henttaa	36
§ 134	5	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2025 kolmas osavuosikatsaus	53

§ 129

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 19.11.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 130

26.11.2025

§ 130

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Mikko Laakso.

Asianumero 4101/10.02.03/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2025 § 131

§ 131

Kutoja, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 130142, 54. kaupunginosa Kilo, pöydälle 12.11.2025

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 uudisrakentamista 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 Karimäen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (131.2): Kutojantien varrelle LISÄYS:

RAITIOTIEPYSÄKIN YMPÄRILLE osoitetaan VEHRÄÄ tori, jonka tulee olla alueen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen keskus.

Puheenjohtaja Karimäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (131.3): Nykyinen päivittäistavarakauppa alueen kaakkoisosassa POIS: säilytetään LISÄYS: voidaan säilyttää, mutta sitä ei laajenneta.

Jenytin Karimäen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (131.4): Tonttikaduille tutkitaan puutarhakatumaista luonnetta LISÄYS: ja toteutusta pyöräkatuina.

Puheenjohtaja Puntilan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: POIS: Toinen kappale ja tilalle: Uuden rakentamisen osalta aluetta kehitetään tiiviinä, massoitellultaan monipuolisena ja pääsääntöisesti matalana, 2-4 kerroksisena asuinalueena. Tätä korkeampia rakennuksia voidaan sijoittaa lähtökohtaisesti vain keskuskortteleihin. Matalampi rakentaminen toteutetaan monipuolisilla rakennusratkaisuilla, esimerkiksi tehokkaina, 2-4 kerroksisina townhouse, kaupunkipientaloina, luhtitaloina tai pienkerrostaloina. Alueella tarkastellaan mahdollisuuksia sijoitella tiiviitä umpikortteleita. Tavoitteena on kannustaa asemakaavoituksella käyttötarkoitusten muutoksiin siten, että niissä on lähtökohtaisesti enemmän rakennusoikeutta asumiseen kuin matalassa uudisrakentamisessa Rakentamisen massoitelu ja mittakaava kevenee asteittain alueen itäreunaa ja Nihtimäen pientaloaluetta kohti.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäysehdotus 131.2 yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko muutosehdotus 131.3 yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen muutosehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus 131.4 ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Jenytinin muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko muutosehdotus 131.5 yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen muutosehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti valita asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Cosmo Jenytnin.

Päätös

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.

Uuden rakentamisen osalta aluetta kehitetään tiiviinä, massoitellultaan monipuolisena ja pääsääntöisesti matalana, 2-4 kerroksisena asuinalueena. Tätä korkeampia rakennuksia voidaan sijoittaa lähtökohtaisesti vain keskuskortteleihin. Matalampi rakentaminen toteutetaan monipuolisilla rakennusratkaisuilla, esimerkiksi tehokkaina, 2-4 kerroksisina townhouse, kaupunkipientaloina, luhtitaloina tai pienkerrostaloina. Alueella tarkastellaan mahdollisuuksia sijoitella tiiviitä umpikortteleita. Tavoitteena on kannustaa asemakaavoituksella käyttötarkoitusten muutoksiin siten, että niissä on lähtökohtaisesti enemmän rakennusoikeutta asumiseen kuin matalassa uudisrakentamisessa Rakentamisen massoitelu ja mittakaava kevenee asteittain alueen itäreunaa ja Nihtimäen pientaloaluetta kohti.

Kutojalle tavoitellaan kerroksellista ja omaleimaista ilmettä Keran tärkeänä osa-alueena. Korttelirakenteeseen haetaan arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja toimintoiltaan sekoittuneita ratkaisuja, joissa rakenteeltaan monipuoliset korttelit ja vehreät katu-, aukio- ja puistotilat vuorottelevat. Kutojantien varrelle raitiotiepysäkin ympärille osoitetaan vehreä 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 voidaan säilyttää, mutta sitä ei laajenneta.

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 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 ja toteutusta pyöräkatuina. 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.

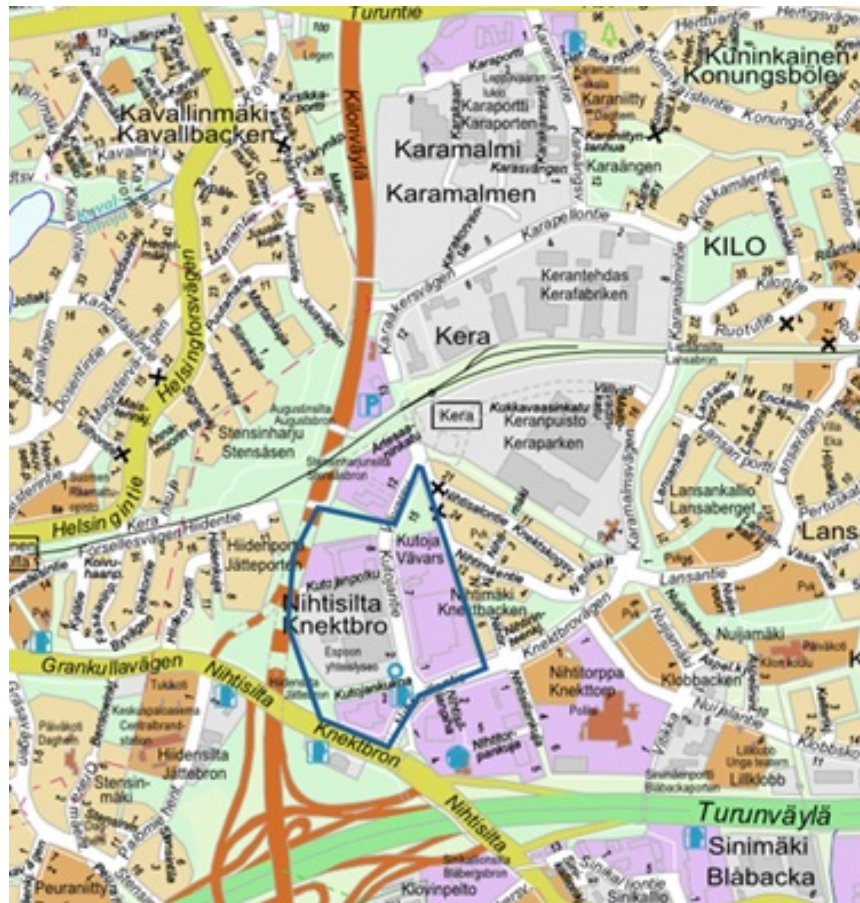
2

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

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 kaavamuuotshakemuksia 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 kokoojakatu, 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 tonttikohteisesti 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, kävelyyn 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-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 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-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 päiväkotitoi tarkoittaa lapsimäärältään noin 210 lasta. Päiväkotirakennuksen koko on noin 2 500 k-m², ja leikkipihoja tulee mitoittaa noin 3 150 m² 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-m². Koulun sijainti alueella vaikuttaa esimerkiksi katujen suunnitteluun ja mitoitukseseen, 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 kestävää 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, 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 päiväkotitoi 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 kestävä 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 pysäkipariin. 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 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 virkistystyksen 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 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 purkausta edellyttävää 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 väistävien 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

- Asukastilaisuuden järjestäminen

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2025 § 126

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 päiväkotikiikot 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 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 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.

Liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	26/58
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 126	12.11.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.11.2025

1 Äänestystulosraportti §131 2025

Oheismateriaali

- 130142 Kutoja tavoitteet, teemakartat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 127

12.11.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 132

26.11.2025

Asianumero 11202/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2025 § 132

§ 132

Koskelonniitty, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 714700, 83. kaupunginosa Bodom, pöydälle 12.11.2025

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 Koskelonniitty 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

Esittelijä muutti pohjaesitystään seuraavasti:

4 § KATTO

NYKYINEN:

Rakennuksen katolla tulee suosia hulevesiä viivyttävää ja haihduttavaa viherkattorakennetta.

Erillisten katosten, toimisto- huolto- ja talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan.

Rakennuksen katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita.

MUUTOS:

Konesalirakennusten katoilla tulee suosia hulevesiä viivyttävää ja haihduttavaa viherkattorakennetta. Erillisten katosten sekä toimisto-, huolto- ja talousrakennusten katoilla kyseinen viherkattorakenne on toteutettava. Kaikista kattopinnoista yhteensä vähintään 20 % tulee olla viherkattoja. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan.

Rakennuksen katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita.

7 § VALAISTUS

NYKYINEN:

Kirkkaita valoteoksia, kohdevaloja tai taivaalle osoittavia kirkkaita valoja ei saa rakentaa sähkölinjojen, rakennusten tai aitojen välittömään läheisyyteen, eikä niitä saa suunnata häiritsevästi olemassa olevan asutuksen tai Kehä III:n liikennealueen suuntaan.

MUUTOS:

Kirkkaita valoteoksia tai kohdevaloja ei saa sijoittaa sähkölinjojen, rakennusten tai aitojen välittömään läheisyyteen. Valaisimet on suunnattava alaspäin tai rakennusta kohti siten, että ne eivät haittaa erityisesti Matalajärven suuntaan.

10 § RAKENTAMISEN AIKAISET HULEVEDET

NYKYINEN:

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

MUUTOS:

Rakentamisen aikaiset hulevedet on hallittava kokonaisvaltaisesti kaikissa rakentamisen vaiheissa, mukaan lukien valmistelutyöt. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että

tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän kokouksessa tarkistama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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 varistorakennusten 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

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 Hoppäcken-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 markintä (MRL 25 §). Markintä 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 oikeusvaikutteiseksi. 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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2025 § 127

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet 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

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 26.11.2025 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 2 714700 Koskelonniitty mielenpitojen 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

Asianumero 4139/10.02.03/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2025 § 133

§ 133

Henttaanmylly, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 331600, 21. kaupunginosa Henttaa

Valmistelijat / lisätiedot:

Vallden Aila

Mäkelä Salla

Soini Mari

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 2.4.2007 päivätyn Henttaanmylly - Hemtkvarnen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7557, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 331600,

2

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Jenytin Karimäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: Palautetaan valmisteluun niin, että korttelin 21063 kaavamerkinnot ja rakennusoikeus korjataan vastaamaan olevaa rakennuskantaa. Näin alueella 1) otetaan täysimääräisesti huomioon voimassa olevan yleiskaavan osoittama virkistysalue, 2) turvataan mahdollisimman leveänä aikaisemmin tunnistettu, maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys ja vireillä olevassa yleiskaavassa tunnistettu ekologinen runkoyhteys, sekä 3) mahdollistetaan Keskuspuiston luonnonarvopuiston toteutuminen kaavaillussa laajuudessa.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty 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 palautusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7, EI ääniä 4 ja tyhjiä ääniä 2. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä neljää (4) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotusta ei ole vastustettu, joten lautakunta on päättänyt asian esittelyn mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Salinpellontien ja Väli-Henttaan tien varren pientalokiinteistöjen täydennysrakentaminen ja osoittaa Keskuspuistoa täydentäviä virkistysalueita.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Henttaanmylly - Hemtkvarnen asemakaavaehdotus / asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7557, kortteli-, katu- ja virkistysalueet, muodostuu uudet korttelit 21061-21063, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 331600.

Asemakaavan aiemmat käsittelyvaiheet ja MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen

Henttaanmyllyä on aiemmin suunniteltu osana Suurpelto V:n asemakaavaa, joka käsitti noin 64 hehtaarin alueen Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuolella. Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi Suurpelto V:n ja sen pohjoispuolisen Suurpelto IV:n asemakaavojen tavoitteet 11.4.2007. Nähtävilläolojen jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.1. 2012 asemakaavaehdotukset lähetettäväksi hyväksymiskäsittelyyn kaupunginhallitukseen. Asemakaavaehdotusten mitoitus oli yhteensä noin 380 000 k m². Suunnitelmissa esitettiin laaja tiivis puutarhakaupunkimainen asuinaluekokonaisuus lähipalveluineen ja työpaikka-alueineen.

Laajuuden ja toteutuksen kustannustekijöiden vuoksi alueelle kokonaisuutena ei saatu neuvoteltua maankäytösopimuksia, jotka olisivat olleet kaavojen hyväksymisen edellytyksenä. Kaupunginhallitus päätti 25.3.2019 (105 §) alueiden jatkokehittämisen lähtökohdaksi, että alue asemakaavoitetaan vaiheittain ja että ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitetaan alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut alueen asuinrakentamisen, vaiheistamisen ja kunnallistekniikan toteutuksen

kannalta tärkeät yleiset alueet. Kaupunki on hankkinut omistukseensa ja toteuttanut kyseisen Kyläsepäntien asemakaavan yleiset alueet. Muilta osin kaupunginhallitus palautti Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset uudelleen valmisteluun ja kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän kehittämismahdollisuudet.

Kaupunkisuunnittelukeskus laati vuosina 2020–21 alueiden suunnittelutavoitteita kokonaisuutena päivittämään ja havainnollistamaan Sepänkallio-Storhemtin kaavarungon. Keskeisiä tarkasteltuja näkökulmia olivat Keskuspuiston läheisyys, asuntotuotantotavoitteet, palveluiden, joukkoliikenteen ja liikenneverkon kytkeytyminen osaksi kestäväää kaupunkirakennetta, kaupunkikuva sekä rakentamisen sovittaminen kulttuurimaisemaan. Toteutettavuutta parannettiin mm. tehostamalla talotyyppejä ja pysäköintiä sekä huomioimalla perustamisolosuhteet. Alueen luontoselvitys päivitettiin ja vuonna 2022 tehtiin myös arkeologinen inventointi. Osa-aluekaavat nimettiin perinteisten paikannimien pohjalta uudelleen. Pohjoisemmalla Kyläsepän alueella käynnistyi Sepänkallionrinteen ja Lakeamäen, eteläisemmällä Storhemtin alueella Vassholmin ja Henttaanmyllyn asemakaavojen laadinta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta kiirehti Henttaanmyllyn asemakaavaa kaupunkisuunnittelun työohjelman 2024 käsittelyn yhteydessä ja sen kunnallistekninen yleissuunnittelu aloitettiin yhdessä Vassholmin asemakaavan kanssa.

Henttaanmyllyn asemakaavaehdotukseen edellä kuvatun perusteella vuoden 2012 asemakaavaehdotuksiin verrattuna tehty mm. seuraavia muutoksia:

- Lillhemtin asemakaavassa luotujen tavoiteverkkoperiaatteiden mukaisesti ja Henttaanmyllynkallion säästämiseksi Salintie (entinen Väli-Henttaan tie) osoitetaan Henttaanmyllynkallion kohdalla aiempaa kapeammaksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.
- Salintien kääntöpaikka sijoittuu aiempaa pohjoisemmaksi Henttaanmyllynkallion pohjoispuolelle ja korttelin 21062 laajentamisesta nykyisiltä pienkiinteistöiltä itään Tuurinlaakson suuntaan luovutaan.
- Henttaanpuron ylittävän sillan lounaispuolinen metsäinen kiinteistö osoitetaan luontoselvityksessä tunnistetun liito-oravan ydinalueen takia lähivirkistysalueeksi aiemman erillispientalokorttelialueen sijaan.
- Salinpellontien joukkoliikennekatu merkitään kaavaan toteutuneessa laajuudessaan ja sen varresta Salinpellonmetsästä poistetaan yleisen pysäköinnin varaus. Salinpellontiellä luovutaan raidevarauksesta, joka on sittemmin todettu tarpeettomaksi.

- Kortteleiden ja virkistysalueiden rajoihin, kasvillisuusvyöhykkeisiin ja rakennusaloihin tehdään tarkistuksia. Kaavan esitystapa ja kaavamääräykset päivitetään nykykäytäntöjen mukaisiksi.

Tehtyjen muutosten vuoksi asemakaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005–2006 nimellä Suurpelto V. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.11.2005 nimellä Suurpelto V ja sitä on tarkistettu 26.4.2010.

Alueen nykytila

Henttaanmyllyn asemakaava-alue sijaitsee Kuurinniityn ja Lillhemtin pientaloalueiden välissä noin kilometri Suurpellon keskustasta luoteeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Salinpellontiehen, idässä Tuurinlaaksoon, etelässä Lillhemtiin ja Lillträskiin sekä lännessä Keskuspuiston osayleiskaava-alueeseen.

Kaava-alue sijaitsee noin kahden kilometrin ajomatkan päässä Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymästä. Kaava-alueelle on nykytilanteessa ajoyhteys Suurpellon suunnasta Salinpellontietä pitkin. Alueen nykyistä maankäyttöä palvelee myös Väli-Henttaan tie, joka on suunnittelualueen kohdalla asemakaavoittamaton kapea tie. Salinpellontien länsiosa Väli-Henttaan tien liittymästä Kuurinniityyn on toteutettu joukkoliikennekatuna, jolla sallitaan myös jalankulku ja pyöräily. Autoliikenteen läpiajo Väli-Henttaan tien kautta etelään Lillhemtin pientaloalueelle on katkaistu suunnittelualueen eteläpuolella huoltoajoa lukuun ottamatta. Väli-Henttaan tiehen liittyy myös puistoalueelle toteutettu ulkoilureitti.

Opinmäen koulu ja päiväkoti sekä Suurpellon päiväkoti sijaitsevat noin 700 metrin päässä lounaassa ja niihin on jo toteutetut ulkoilureitit. Lähialueella on myös muita päiväkotia kuten Lillhemtin Tikasmäen päiväkoti. Lähin päivittäistavarakauppa on Suurpellon keskustassa.

Kaava-alueen itäosassa Salinpellontien ja Väli-Henttaantien varressa on joitakin 1940-luvulta lähtien avoimen viljelyalueen reunoille väljästi rakentuneita omakotikiinteistöjä. Nykyisten neljän omakotitalon yhteenlaskettu kerrosala on noin 700 k-m². Lisäksi alueella on talousrakennuksia ja yksi vapaa-ajan asunto. Alueelta ei ole tunnistettu rakennussuojelukohteita. Aukkaita on nykyisellään alle kymmenen. 2020-luvulla rakennetun Salinpellontien varren miljö on avoimempaa, kun taas Väli-Henttaan tien varsi ilmeeltään suljetun metsäinen. Rakennettavuudeltaan alue on vaihteleva, mutta rakennetut kiinteistöt

sijoittuvat pääosin normaalin perustettavuuden alueelle. Alavimmilla alueilla voi esiintyä happamia sulfaattimaita.

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueella on kymmenkunta vaihtelevan kokoista rekisteritilaa. Espoon kaupunki omistaa Salinpellontien katualueen ja Henttaanmyllynkallion alueen lounaisosassa.

Keskuspuiston osayleiskaava-alueeseen rajautuva länsiosa on paikoin kallioista metsää, jonka pintavedet ohjautuvat etelään Lillträskin luonnonsuojelualueen suuntaan. Kaava-alueen halki länsi-itäsuuntaisesti kohti Suurpellon keskustaa virtaa Henttaanpuro, jonka suoristettu uoma on alueen kunnallistekniikan ja ulkoilureittien rakentamisen yhteydessä linjattu mutkittelevammaksi Tuurinlaakson pääosin avoimelle puistoalueelle. Henttaanpuro kuuluu kalastollisesti arvokkaan Gräsanojan tulvaherkkään valuma-alueeseen. Alueelta on tehty kattava luontoselvitys vuonna 2022. Alueen länsiosan metsäalueilta tunnetaan liito-oravien elinpiirin ydinalueita. Lisäksi alueen länsiosissa on tavattu jonkin verran lepakoita. Alueen kautta toimii ekologisen yhteysverkoston haara idästä länteen ja etelästä pohjoiseen.

Alueesta itään sijaitsee Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema, joka on paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Aiempaa Suurpelto V - asemakaavaehdotusta laadittaessa kulttuuriympäristöalueen raja-
aus on ollut laajempi.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Asemakaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaan on merkitty myös Keskuspuisto suojelualueineen. Lähialueella ei ole maakuntakaavataso-
n kulttuurimaisema-alueita tai virkistysyhteyksiä.

Alueella voimassa olevat yleiskaavat ovat Espoon eteläosien yleiskaava, Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I ja Keskuspuisto I osayleiskaava. Yleiskaavan pääkäyttötarkoitukset ovat kehitettävä asuinalue (A2 tiivismatala), virkistysalue (V) ja katu. Espoossa on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2024.

Kaava-alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kaava-alueeseen kuuluu Kyläsepäntien asemakaavassa (2019) asemakaavoitettua Salinpellontien katualuetta. Salinpellontien varaus raideliikenteelle ja Salinpellontien länsipää on joukkoliikennekatu.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 15.2.2007.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä nykyistä kunnallistekniikkaa, virkistysverkostoa ja joukkoliikenneyhteyttä sekä lisää pientalotonttivarantoa hyvän liikenteellisen saavutettavuuden alueella.

Nykyisellään rakennetut pienkiinteistöt Salinpellontien ja Väli-Henttaantien varressa osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Niiden länsipuolinen metsä- ja kallioalue osoitetaan Keskuspuistoa täydentäväksi virkistysalueeksi ja säilyy pitkälti nykytilassaan. Kortteleiden itäpuolelle asemakaavoitetaan Tuurinlaakson jatkeeksi Henttaanmyllyn virkistysaluetta. Kaavassa on mm. pysäköintiä, rakentamisen tapaa ja viherympäristön laatua ohjaavia määräyksiä.

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria, josta noin 3,9 hehtaaria on virkistysaluetta. Rakennusoikeus nousee yhteensä noin 2 680 k-m². Rakennusoikeutta erillispientaloille on yhteensä noin 3 270 k-m². Tämä vastaa laskennallisesti noin 60–70 asukasta (1 asukas / 50 k-m²).

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Kaavassa osoitetaan kolme korttelialuetta erillispientaloille (AO). Ne mahdollistavat nykyisellään rakennettujen kiinteistöjen täydennysrakentamisen tehokkuudella $e = 0.25$. Suurin sallittu kerrosluku on II. Kortteleiden reunoille on osoitettu säilyviä ja istutettavia kasvillisuusvyöhykkeitä. Rakentamistapaa ohjavia määräyksillä pyritään sovittamaan rakentaminen ympäristöön. Kaavassa annetaan määräyksiä mm. hulevesien käsittelystä, rakennusten väriyksestä ja kattomuodosta sekä katuun sovittamisesta. Niillä pyritään myös hallitsemaan rakennusten ja rakennelmien peittoalaa, mikä tukee alueen kaupunkikuvallisen ilmeen ja olemassa olevan kasvillisuuden säilymistä sekä hulevesien hallintaa. Alueella tulee soveltaa Espoon viherkerrointyökalua.

Virkistysalueet (VL/s-1, VL-1)

Kyläsepän ja Storhemtin eri vaiheissa asemakaavoitettaville virkistysalueille on laadittu lähiympäristösuunnitelma, jossa esitetyt periaatteita ekologisten yhteyksien roolista ja kehittämisestä Henttaanmyllynkin asemakaavassa sovelletaan.

Kaava-alueen länsiosassa Salinpellontien ja Lillträskin (Henttaansuo) suojelualueen välinen metsäalue asemakaavoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL/s-1). Alueella on todettu useammassa peräkkäisessä luontoselvityksessä liito-oravaa, jonka ydinalueet on osoitettu osa-aluemerkinnällä s-1. Alueella oleva arkeologinen kohde on osoitettu merkinnällä s-3. Alueelle mahdollisesti

osoitettavat ulkoilureitit on toteutettava luontoarvot ja alueen vesitasapaino huomioiden.

Kaava-alueen itäosassa on Tuurinlaakson jo aiemmin asemakaavoitettua puistoaluetta täydentävä Henttaanmyllyn virkistysalue (VL-1). Sen pohjoisosassa Henttaanpuron uoma ja paikoin jyrkät reunat on osoitettu säilytettäväksi osa-alueeksi (s-2). Henttaanpuro on merkitty kaavakarttaan ohjeellisen avoimen vesiuoman merkinnällä. Virkistysalueen eteläosaan on esitetty liito-oravan kehitettävä puustoinen itä-länsisuuntainen kulkuyhteys (eko-2). Kaava-alueen itäpuolella on jo toteutettu pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti ja Henttaanpuroa on muotoiltu vesiä viivyttäväksi aikaisempaa luonnonmukaisemmaksi vesiaiheeksi.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavassa ei esitetä muutoksia nykyiseen katuverkkoon. Väli-Henttaan tie kaavoitetaan päättyväksi tonttikaduksi nimeltä Salintie. Sen jatke etelään Lillhemin suuntaan osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi. Salinpellontien länsiosa säilyy joukkoliikennekatuna ja itäosa paikallisena kokoojakatuna, mutta katualueen merkintöjä tarkistetaan.

Asemakaavassa määrätään, että AO-kortteleissa tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden, jos tontille toteutetaan alle viisi asuntoa. Jos asuntoja toteutetaan samalle tontille viisi tai enemmän, vaaditaan autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 70 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa asuntoa kohden. Kaava-alueelle ei osoiteta yleistä pysäköintiä.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut tarvittaessa neuvottelevansa maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset siten, että ne on allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Perittävät maksut

Valmisteluun palautetusta pientaloalueen ensimmäisestä asemakaavasta ei tässä vaiheessa peritä kaavoitus- tai kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2007 § 11 (Suurpelto V)
Selvitys lähtökohdista

Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:

Asemakaavapäällikkö esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Suurpelto V seuraavat kaavalliset lähtökohdat asemakaavoituksen pohjaksi:

- 1
Alueesta luodaan Suurpelto - suunnittelutavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka-alueet sekä virkistysalueet yhdistyvät kokonaisuudeksi huomioiden kulttuurihistoriallisen maiseman.
- 2
Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivis-matala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihtoehdot ovat mahdollisia.
- 3
Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.
- 4
Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.
- 5
Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen alueen sisällä sekä Kuurinniityn suuntaan linja-autoliikenteenä.
- 6
Alueen vesitalouteen, tulvien hallintaan ja vesiaiheiden käyttöön kaupunkikuvassa kiinnitetään erityistä huomiota
- 7
Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen.
- 8
Kaupunkisuunnittelulautakunta järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____:n.

Käsittely

Käsittelyn alussa puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko asiat 10 ja 11 käsitellä siten, että ne esitellään yhdessä, mutta päätöksenteko tapahtuu erikseen asianomaisessa kohdassa, eikä sitä vastustettu.

Pöydälle jaettiin seuraava lisäys esityslistatekstiin sekä täydennys päätösehdotukseen:

Kytkeytyminen Suurpelto III:n sekä Henttaan osayleiskaava-alueen suunnitteluun:

Esittelijä: asemakaavapäällikkö Kristiina Peltomaa
Valmistelija/lisätiedot: Sirpa Sivonen-Rauramo, puh. (09) 8162 4018

Kaupunkisuunnittelukeskus on valmistelemassa osana Suurpelto-projektia kutsukilpailua, jonka tarkoituksena on suunnitella Suurpellon uuden aikakauden puistokaupungin läntisin osa, Suurpelto III, joka liittyy Henttaan pientaloalueeseen.

Kilpailun kautta haetaan täydennysrakentamismalleja Henttaan monimuotoiselle ja pitkän ajan kuluessa rakennetulle alueelle, jossa rakentamistehokkuus on melko alhainen. Suunnitelman tulee jatkaa Suurpelto, tietojen puistokaupunki - konseptia, jonka tärkeitä teemoja ovat kestävä kehitys, työn ja vapaa-ajan yhdistäminen, mobiiliteknologian hyödyntäminen sekä palvelujen uudennainen tuottaminen. Kilpailulla etsitään tulevaisuuden asumisen mahdollistavia asunto- ja asuinalueita.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen mukaan kilpailualueena olisi Suurpelto III alue (rajaus edellisessä työohjelmassa ja kaavoituskatsauksessa) ja Henttaan osayleiskaava-alue.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on Suurpeltoa koskeissa keskusteluissa korostanut Henttaan olemassa olevan pientaloalueen asemakaavoittamisen valmistelua siten, että Suurpelto-Kehä II:n osayleiskaavan tavoitteet otetaan huomioon. Tämä edellyttää Henttaan pientaloalueen inventointia ja alueen asukkaiden näkemysten hankkimista siten, että materiaalia voidaan käyttää suunnittelun kilpailun aineistona.

Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kaupunkisuunnittelulautakunta kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta toteuttamaan Henttaan pientaloalueen inventoinnin ja asukkaiden näkemysten kartoittamisen mahdollisimman pian.

Edelleen esittelijä lisäsi päätösehdotukseen uuden kohdan, joka kuuluu seuraavasti:

Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

Esittelijän tekemä täydennys listatekstiin ja lisäys päätösehdotuksen on sisällytetty pöytäkirjaan.

Jäsen Päivinen ehdotti puheenjohtaja Markkulan kannattamana, että asemakaavaan ja sopimukseen merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaa soveltuvalla tavalla.

Jäsen Päivinen ehdotti jäsenten Käre-Zein, Peltokorpi ja Kivekäs kannattamana, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan puheenjohtaja Markkula.

Jäsen Lahti ehdotti, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Hannula. Keskustelun kuluessa jäsen Lahti veti pois ehdotuksensa tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko sekä esittelijän ehdotus, joka kytkeytyy Suurpelto III:n sekä Henttaan osayleiskaava-alueen suunnitteluun että jäsenten Päivinen ja Häggman tekemät ehdotukset hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotuksia, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänet valita tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi, eikä sitä vastustettu.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Suurpelto V seuraavat kaavalliset lähtökohdat asemakaavoituksen pohjaksi:

1

Alueesta luodaan Suurpelto - suunnittelutavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka-alueet sekä virkistysalueet yhdistyvät kokonaisuudeksi huomioiden kulttuurihistoriallisen maiseman.

2

Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivis-matala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihtoehdot ovat mahdollisia.

3

Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.

4

Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.

5

Asemakaavaan ja sopimukseen merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaa soveltuvalla tavalla.

6

Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen alueen sisällä sekä Kuurinniityn suuntaan linja-autoliikenteenä.

7

Alueen vesitalouteen, tulvien hallintaan ja vesiaiheiden käyttöön kaupunkikuvassa kiinnitetään erityistä huomiota

8

Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen.

9

Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

10

Kaupunkisuunnittelulautakunta järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Markku Markkulan.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta toteuttamaan Henttaan pientaloalueen inventoinnin ja asukkaiden näkemysten kartoittamisen mahdollisimman pian.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.5.2008 § 13

Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Suurpelto V:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330700

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville Suurpelto V:n ja Kilonväylän, alue 330700, 2.4.2007 päivätyn, 28.4.2008 muutetun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piir.nro 6274

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Asia käsiteltiin yhdessä asian 12 kanssa.

Keskustelun kuluessa jäsen Peltokorpi ehdotti jäsen Terhon kannattamana, että nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa yhtenäisille A, AP ja AK -alueille jätteiden imukeräysjärjestelmä infrakustannuksiin sisällytettynä alueen ekologisuuden parantamiseksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko jäsen Peltokorven tekemä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Suurpelto V:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330700

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville Suurpelto V:n ja Kilonväylän, alue 330700, 2.4.2007 päivätyn, 28.4.2008 muutetun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piir.nro 6274

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Lisäksi lautakunta päätti, että nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa yhtenäisille A, AP ja AK -alueille jätteiden imukeräysjärjestelmä infrakustannuksiin sisällytettynä alueen ekologisuuden parantamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.05.2010 / 7 §

Ehdotus Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Suurpelto V:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluaineistosta, alue 330700

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn ja 26.4.2010 muutetun Suurpelto V - Storåkern V asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6274, joka käsittää korttelit 21055-21078 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysaluetta 21. kaupunginosassa (Henttaa), osa katu- ja virkistysaluetta 20. kaupunginosassa (Kuurinniitty), alue 330700

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Käsittelyn alussa päätettiin, että esityslistan asiat 6 ja 7 käsitellään yhdessä siten, että ne esitellään ja niistä keskustellaan yhdessä, mutta päätöksenteko tapahtuu asianomaisen pykälän kohdalla.

Keskustelun kuluessa varapuheenjohtaja Elo ehdotti jäsen Rastimon kannattamana, että nähtävilläolon aikana tarkennetaan, miten Suurpellon ympäristöstrategia toteutetaan kaava-alueella ja tehdään tarvittavat muutokset kaavamerkintöihin ja/tai toteutusta ohjaaviin muihin asiakirjoihin. Lisäksi lautakunnalle tuodaan selvitys koko Suurpellon joukkoliikenteen järjestämisestä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä siten, että se toimii houkuttelevana alueen vetovoimatekijänä.

Jäsen Kemppi-Virtanen ehdotti jäsenten Seppä ja Oila kannattamana, että samalla on selvitettävä, miten liittymät ja sujuvat yhteydet Kehä II:lle ja Turunväylälle tulee suunnitella asemakaavojen mukaisesti, jotta sekä julkinen että yksityinen liikenne saadaan toimivaksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko varapuheenjohtaja Elon ja jäsen Kemppi-Virtasen ehdotukset hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Suurpelto V:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluaineistosta, alue 330700

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn ja 26.4.2010 muutetun Suurpelto V - Storåkern V asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6274, joka käsittää korttelit 21055-21078 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysaluetta 21. kaupunginosassa (Henttaa), osa katu- ja virkistysaluetta 20. kaupunginosassa (Kuurinniitty), alue 330700

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Lisäksi lautakunta päätti, että nähtävilläolon aikana tarkennetaan, miten Suurpellon ympäristöstrategia toteutetaan kaava-alueella ja tehdään tarvittavat muutokset kaavamerkintöihin ja/tai toteutusta ohjaaviin muihin asiakirjoihin. Lisäksi lautakunnalle tuodaan selvitys koko Suurpellon joukkoliikenteen järjestämisestä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä siten, että se toimii houkuttelevana alueen vetovoimatekijänä. Samalla on selvitettävä, miten liittymät ja sujuvat yhteydet Kehä II:lle ja Turunväylälle tulee suunnitella asemakaavojen mukaisesti, jotta sekä julkinen että yksityinen liikenne saadaan toimivaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.1.2012 § 8

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

- 1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, alue 330700
- 2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 2.4.2007 päivätyn ja 9.1.2012 muutetun Suurpelto V:n - Storåkern V asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6274, joka käsittää korttelit 21055-21078 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysaluetta 21. kaupunginosassa (Henttaa), katu- ja virkistysaluetta 20. kaupunginosassa (Kuurinniitty), alue 330700
- 3
edellyttää käynnistettäväksi Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken maankäyttö-, kehittämis- ja yhteistyösopimuksen valmistelun.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

- Toimenpiteet: jatkokäsittely kaupunginhallitukseen
- Toimenpiteet, maankäyttö-, kehittämis- ja yhteistyösopimuksen laadinta, tonttiyksikköön

- Toimenpiteet, vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kaupunginhallitus 4.3.2019 § 84

Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaava-alueiden jatkokehittäminen

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallitus

hyväksyy Suurpelto IV:n (alue 330900) ja Suurpelto V:n (alue 330700) asemakaavaehdotusten jatkokehittämiselle seuraavat lähtökohdat:

- alue asemakaavoitetaan vaiheittain.
- ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitetaan alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut yleiset alueet, joiden toteuttaminen on edellytyksenä alueiden asuinrakentamiselle, toteutuksen vaiheistamiselle ja joukkoliikennelinjaston kehittämiselle.

2

palauttaa Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset uudelleen valmisteluun ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset sekä joukkoliikennejärjestelmän kehittämismahdollisuudet.

Käsittely Asia käsiteltiin pykälän 82 jälkeen.

Puheenjohtaja Elon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus pöydällepanosta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös Kaupunginhallitus:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 105

Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaava-alueiden jatkokehittäminen (Pöydälle 4.3.2019)

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy Suurpelto IV:n (alue 330900) ja Suurpelto V:n (alue 330700) asemakaavaehdotusten jatkokehittämiseksi seuraavat lähtökohdat:

- alue asemakaavoitetaan vaiheittain.
- ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitetaan alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut yleiset alueet, joiden toteuttaminen on edellytyksenä alueiden asuinrakentamiselle, toteutuksen vaiheistamiselle ja joukkoliikennelinjaston kehittämiseksi.
- alueen suunnitteluratkaisuissa otetaan huomioon kadunvarsipysäköinnin mahdollisuus.

2

palauttaa Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset uudelleen valmisteluun ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset sekä joukkoliikennejärjestelmän kehittämismahdollisuudet. Alueiden kehittämisessä on huomioitava alkuperäiset korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet, palveluiden kytkeytyminen osaksi kaupunkirakennetta sekä rakentamisen sovittaminen kulttuurimaisemaan.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Helenius Kilven kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen päätösehdotuksen 1-kohdan kolmanteen ranskalaiseen viivaan:
Huomioidaan kadunvarsipysäköinti.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 9 äänellä 5 ääntä vastaan 1 ollessa poissa hylänneen Heleniuksen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

4 Äänestystulosraportti §133 2025

Oheismateriaali

- 331600a Henttaanmylly asemakaava
- 331600a Henttaanmylly ajantasakaava
- 331600a Henttaanmylly havainnekuva
- 331600 Henttaanmylly kaavaselostus
- 331600 Henttaanmylly selostuksen liitteet
- 331600a Henttaanmylly määräykset

Asianumero 1124/02.02.02/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2025 § 134

§ 134

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2025 kolmas osavuositarkastus

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisanen Heikki
Eronen Tiina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2025 kolmannen osavuositarkastuksen.

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustavat kuntalaan edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 41 Kaupunkisuunnittelukeskus

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositason sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2025 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin

johdolle toimenpiteittäin. Kaupunkisuunnittelukeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2025.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Kolmannessa osavuosikatsauksessa keskitytään merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Take-ohjelman tavoitteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteena on Take-ohjelmakaudella, vuosina 2021–2025, saada toiminnassaan aikaiseksi 1,15 M€:n säästöt. Säästöt toteutetaan henkilöstömenoista sekä ulkoisten palveluiden ostoista.

Tuloskortti

Kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta painottuu työohjelman mukaisten kaavoitustehtävien lisäksi ennakoimattomiin kiireellisiin asemakaavan muutoksiin, lausuntoihin ja selvityksiin, lupakäsittelyyn, yleiskaavatyön edellyttämiin tutkimuksiin ja seudulliseen yhteistyöhön maankäytön ja liikenteen suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteet on johdettu kaupunkitasoisista tulostavoitteista. Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.

Espoo toteuttaa palveluja koko espoolaisen yhteisön voimin

Vuorovaikutuksessa hyödynnetään monipuolisia menetelmiä ja digitaalisia alustoja. Viestintää ja vuorovaikutusta kehitetään asukkaiden palautteen pohjalta.

Kaavahankkeisiin liittyviä asukastilaisuuksia on seurantajaksolla pidetty 8, joissa osallistujia on ollut yhteensä 480 henkilöä.

Myös Espoo-päivänä Sellon kirjastossa järjestettiin tapahtuma, johon osallistui noin 100 asukasta, ja lisäksi asukasyhdistyksille järjestettyyn keskustelutilaisuuteen osallistui 23 henkilöä.

Kaavoituksen ja asuntotuotannon mitoitukset ja ajoitukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 29.1.2025 hyväksynyt kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2025.

Lisäksi tulee varmistaa MAL-sopimuksen mukaisten kaavoitustavoitteiden toteutuminen. Espoossa 31.10. mennessä hyväksytyt asemakaavat sisältävät yhteensä 28 300 k-m² uutta asuntorakentamisen kerrosalaa. Rakentamisen matalasuhdanne osaltaan vaikuttaa siihen, että hankekaavojen edistytminen on ollut hidasta.

Yritystyöpaikkojen määrä Espoossa ja kasvukäytävillä kasvaa

Espoossa 31.10. mennessä hyväksytyissä asemakaavoissa on työpaikkakerrosalaa yhteensä 22 800 k-m².

Lainvoiman ovat saaneet toimisto-, liike- tai teollisuusrakentamista mahdollistavat kaavamuutokset Leppävaarassa, Espoon keskuksesta, Niittykummussa ja Juvanmalmilla.

Hiilidioksidipäästöt vähenevät tavoitteen mukaisesti

Selvitys latvuspeittävyiden lisäämisen keinoista on käynnistetty ja työ palvelee yleiskaavan lisäksi ennallistamisasetuksen vaikutuksiin varautumista.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tulokortit ovat liitteenä.

Palvelutuotteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen palvelutuotteiden kustannukset arvioidaan ylittävän käyttösuunnitelman. Suoritteiden ennuste on tässä vaiheessa käyttösuunnitelman mukainen.

Käyttötalouden toteutuminen

	Tammi-loka	Ennuste	Käyttösuun.
Toimintatuotot yht.	419	590	590
Toimintamenot yht.	9 570	12 133	11 932
Yleiskaavoitus	1 913	2 369	2 304
Henkilöstökulut	1 642	2 004	2 006
Ulkoiset ostot	270	365	298
Asemakaavoitus	3 793	4 761	4 703
Henkilöstökulut	3 369	4 095	4 103
Ulkoiset ostot	424	667	600

Liikennesuunnittelu	1 560	2 120	2 055
Henkilöstökulut	1 111	1 375	1 376
Ulkoiset ostot	449	745	678
Palvelut ja kehittäminen	2 304	2 882	2 871
Henkilöstökulut	1 180	1 514	1 515
Ulkoiset ostot	134	145	145
Sisäiset kulut	990	1 224	1 211
Toimintakate	-9 150	-11 543	-11 342

Toimintatuottoja on kertynyt lokakuun loppuun mennessä vähän käyttösuunnitelmaa hitaammassa tahdissa, mutta asetetun tuottotavoitteen 590 tuhatta euroa toteutuminen nähdään vielä mahdolliseksi.

Henkilöstökustannusten toteuma ilman palkkajaksotuksia on tammi – lokakuulta on hyvin käyttösuunnitelman mukainen ja ennustetta ei ole tarvetta muuttaa.

Toimintamenokertymä jää hiukan käyttösuunnitelmasta tammi – lokakuussa, mutta asiantuntijapalveluihin tehdyt tilaukset arvioidaan toteutuvan vielä loppuvuoden aikana ja ulkoisten ostojen käyttösuunnitelma nähdään ylittyvän 200 tuhatta euroa. Toimintamenojen ylityksen arvioidaan kuitenkin jäävän alle kahteen prosenttiin sitovasta määrärahasta.

Henkilöstö

HTV k.a.	Ed.vuosi	Toteuma	Ennuste	vs Ed.v.
Palv. ja kehittäminen	13,8	12,5	12,3	-11 %
Yleiskaava	28,5	29,2	29,5	3 %
Asemakaava	62,9	63,5	63,3	1 %
Liikennesuunnittelu	21,6	21,0	20,8	-4 %
Yhteensä	126,8	126,3	125,9	-0,7 %
Kuukausipalkat k.a.				
Palv. ja kehittäminen	4 045	4 291	4 315	7 %
Yleiskaava	4 509	4 535	4 562	1 %
Asemakaava	4 199	4 310	4 364	4 %
Liikennesuunnittelu	4 234	4 341	4 389	4 %
Yhteensä	4 258	4 366	4 410	3,6 %
Palkkakustannukset				2,8 %

Lokakuun loppuun mennessä kertyneissä henkilötyökuukausissa on harjoittelijoita ja kesätyöntekijöitä 2,5 henkilöä, kun viimevuonna

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 134

26.11.2025

vastaavalla jaksolla niitä oli 3,4. Henkilötyökuukausina kertymä on lähes viimevuoden tasolla käyttösuunnitelmassa arvioidun mukaisesti. Ennuste on kokonaisuutena myös käyttösuunnitelman mukainen.

Liitteet

5 Kaupunkisuunnittelukeskuksen tulokortit 2025, seuranta 31.10

Oheismateriaali

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 129, § 130, § 131, § 132, § 133, § 134

Muutoksenhakukielto

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