Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

Oittaa, asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 632800, 72. kaupunginosa Karhusuo ja 65. kaupunginosa Högnäs

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
Moisander Anselmi
Vuorinen Kati
Leskinen Aino
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus Esittelijä

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Oittaan asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kehitetään Oittaan aluetta virkistyksen, ulkoliikunnan ja matkailupalveluiden alueena. Alueen palveluiden ja toimintojen kehittäminen tapahtuu joustavasti ja vaiheittain väliaikaisia toimintoja hyödyntäen.

1.2

Monipuolistetaan ympärivuotista palvelutarjontaa eri ikäryhmille. Mahdollistetaan majoituspalveluiden sijoittuminen alueelle.

1.3

Parannetaan saavutettavuutta eri kulkumuodoilla. Selkeytetään pysäköintijärjestelyjä sekä parannetaan liikenneturvallisuutta ja ympäristön viihtyisyyttä.

1.4

Vahvistetaan erityisiä vetovoimatekijöitä, eli kulttuurihistoriaa, järvi- ja metsäluontoa sekä monipuolisia ulkoliikuntapalveluita.

1.5

Vaalitaan tunnistettuja luontoarvoja ja huomioidaan maakunnallisen ekologisen yhteyden jatkuvuus ja toimivuus Oittaan alueella.

1.6

Edistetään ilmastoviisaita ratkaisuja, kuten puurakentamisen mahdollisuuksia sekä kestävän energiajärjestelmän vaihtoehtoja.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Oittaata monipuolisena virkistyksen, ulkoliikunnan ja matkailupalveluiden alueena.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Espoon kaupungin tonttiyksikkö, 15.9.2025 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Oittaa sijaitsee Vanha-Espoon suuralueella Bodominjärven etelärannalla. Etäisyys lähimpään kaupunkikeskukseen, Espoon keskukseen, on noin 4,5 kilometriä. Alue sijaitsee historiallisen Kunnarlantien varrella noin kolmen kilometrin etäisyydellä Kehä III:sta. Oittaan ympäristö on pääosin väljästi rakennettua maaseutumaista virkistys- ja metsäaluetta, joka sijoittuu Espoon tiiviimpien kaupunkikeskusten ja Nuuksion laajojen luonnonalueiden välivyöhykkeelle. Lähiympäristössä on myös väljästi rakennettuja pientaloalueita Korsbackan, Kellonummen ja Kalmarin alueilla.

Tarkasteltava alue on laajuudeltaan noin 45 hehtaaria. Alue on pääosin Espoon kaupungin omistuksessa. Kunnarlantie on kaava-alueen kohdalla valtion omistuksessa. Bodominjärven ja Oitånin vesialueet ovat kaava-alueen kohdalla yhteisomistuksessa.

Oittaa on laaja virkistys-, ulkoilu- ja viheralue, jonka monipuoliset palvelut tekevät siitä seudullisesti palvelevan vapaa-ajan ja ulkoliikunnan kohteen. Alueella on monipuolisesti ulkoliikunta- ja virkistyspalveluita, kuten uimarantoja, frisbeegolfratoja, ulkokuntosali, leikkipaikka sekä pelikenttiä. Alueella on laajat ulkoilureittiverkostot sekä erillisiä reittejä niin hiihtoa, retkiluistelua, rullahiihtoa, maastopyöräilyä kuin ratsastustakin varten. Alueelta on yhteydet muille Espoon ulkoilualueille ja Nuuksion kansallispuistoon. Talvella hiihtokautta pidennetään latujen lumetuksella. Alueella toimiva kaupungin liikuntatoimen varikko vastaa myös monien muiden Espoon liikunta-alueiden hoidosta. Alueella on ravintola ja ulkoliikuntaan liittyvää yritystoimintaa.

Alueella on keskeinen rooli Espoon viher- ja virkistysverkostossa, sillä se toimii merkittävänä ekologisena ja virkistyksellisenä linkkinä kaupunkirakenteen ja laajojen luonnonalueiden välillä. Alueelta on ulkoilureittiyhteydet Pirttimäen ulkoilualueelle, Nuuksion kansallispuistoon, Luukin ulkoilualueelle sekä Espoon Keskuspuistoon. Alue rajautuu koillisessa Bodominjärveen, josta alkava Oitån liittyy myöhemmin arvokkaaseen Glomsinjokeen ja edelleen Espoonjokeen. Alueella sijaitsee Oittaan luonnonsuojelualue sekä suojellut Bodomin tervaleppäkorvet. Luonnonsuojelun toimenpideohjelmassa alueelle on esitetty luonnonsuojelualueen täydennyskohteita sekä maakunnallisia ja paikallisia arvokohteita.

Kaava-alueen pohjoisosat kuuluvat Bodominjärven ympäristön maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Alueella sijaitsee Oittaan historiallinen kartanoympäristö. Bodominjärven ympärillä sijaitsevat kartano- ja kyläympäristöt muodostavat rakennuksineen ja vuosisatoja viljelyksessä olleine peltoineen hyvin säilyneen, Uudenmaan rannikkoseudulle tyypillisen kylä- ja viljelymaiseman. Bodominjärven ympäristö on ollut asuttua aluetta jo kivikaudella ja alueelta on tehty löytöjä eri aikakausilta. Oittaan alueella on neljä tunnettua kiinteää muinaisjäännöstä sekä löytöpaikkoja.

Pääsaapumissuunta alueelle on Kunnarlantietä pitkin. Kunnarlantiellä on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie Kehä III:lta Pirttimäkeen ja Pakankylään saakka. Espoon keskuksesta liikennöi yksi bussilinja Kunnarlantietä pitkin Oittaan ulkoilualueen ohitse pääsääntöisesti kerran tunnissa. Alueella on yhteensä noin 530 pysäköintipaikkaa, joista 46 ulkoilukeskuksen edustalla ja loput Oittaantien varrella. Vuoden 2026 pysäköintitutkimusten perusteella kävijämäärien vaihtelu on huomattavaa. Suosituimpina ajankohtina Kunnarlantie saattaa ruuhkautua. Talven hiihtosesongissa ja lämpiminä kesäpäivinä kaikki pysäköintipaikat ovat ajoittain täynnä, mutta valtaosan ajasta paikkoja on kuitenkin hyvin saatavilla. Pyörätelineet ovat vähäisellä käytöllä.

Alue ei tällä hetkellä kuulu kunnallisen vesihuollon piiriin. Alueen keskeiset osat ovat pääosin savimaata, jonka rakennettavuus on kohtalaista tai heikkoa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin Oittaan ja Nuuksion itäisen järviylängon virkistysalueiksi. Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palveluvarustus sekä ympäristöarvot. Virkistysalueiden välissä on alue, joka on osoitettu Oittaan suojelualueeksi. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut ja suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Lisäksi osa alueesta sijoittuu Bodominjärven kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Alueeseen liittyy myös kaksi viheryhteystarvetta: Oittaa-Röylän viheryhteystarve alueelta koilliseen sekä Oittaan-Bembölen viheryhteystarve alueelta etelään.

Vireillä olevat maakuntakaavat

Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Voimassa olevassa yleiskaavassa olevan ulkoilualueen ympäristössä aluetta on varattu virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palvelujen alueeksi (P). Alue varataan virkistyskäyttöön sekä loma- ja matkailutoimintaan. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle voidaan sijoittaa muun muassa majoituspalveluita, leirintäalueita, ryhmäpuutarhoja sekä muita virkistystä, matkailua, koulutusta tai lomailua palvelevia toimintoja ja elinkeinoja. Merkittävä osa alueesta on osoitettu virkistysalueeksi (V). Alue on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita. Alueella on myös useita alueita osoitettu luonnonsuojelualueiksi (SL) sekä suojelualueiksi (S). Bodominjärven alue on osoitettu vesialueeksi (W). Oitån ja siihen laskeva Ryssängsbäcken on osoitettu virtaveden ekologisiksi yhteyksiksi. Alueen poikki on osoitettu itä-länsisuuntainen sekä etelään menevä maakunnallinen ekologinen yhteys, jotka ovat laajojen metsäalueiden ja niitä yhdistävien viheryhteyksien muodostama ekologisten yhteyksien runko. Bodominjärvi ja sen ranta-alueet on osoitettu osaksi arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueita koskevissa toimenpiteissä ja tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon ja turvattava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Kunnarlantie on osoitettu pääkaduksi / kokoojakaduksi / maantieksi. Kunnarlantielle on kaavassa osoitettu osin uusi linjaus alueen eteläosassa Oittaantien risteyksen eteläpuolisella osuudella. Aluetta koskevat myös yleiskaavan yleismääräykset. Niissä todetaan muun muassa, että rakentamattomat rannat on asemakaavoissa ensisijaisesti varattava yleiseen virkistyskäyttöön.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt yleiskaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 28.10.2026. Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), palveluiden alueeksi (P), virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden alueeksi (VPM) sekä luonnonsuojelualueeksi (SL). Yleiskaava 2060 on laadittu tällä alueella oikeusvaikutuksettomana.

Asemakaava

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kellonummentiellä on voimassa asemakaava Lukkarinpuro, 631200. Voimassa olevassa asemakaavassa Kellonummentie on osoitettu katualueeksi. Lisäksi Kellonummentie 5:n kohdalla on pysäköimisalueeksi (LP) osoitettu alue.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (AKL 66 §) 22.5.2026. Seuraavassa yhteenveto viranomaisten keskeisimmistä kannanotoista.

- Alueen käytön lisääntymisellä on suuria vaikutuksia erityisesti luonnon kantokykyyn, liikenteeseen ja kulttuuriympäristöön. Suunnittelun tulee tapahtua nämä näkökulmat huomioiden.
- Alue tulee liittää jätevesiverkostoon ja alueelle tulee laatia hulevesiselvitys. Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa tulee tarkastella myös laajempaa aluetta sopivissa määrin.
- Laaja kehittäminen on yhteensovitettava kulttuuriympäristön ja arkeologisten löytöjen kanssa. Lähtökohtaisesti nämä voivat olla ristiriidassa keskenään.
- Asemakaava on oikea väline maankäytön ratkaisuun alueella.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Oittaan kehittämisen lähtökohtana on vahvistaa alueen asemaa virkistys- ja ulkoilualueena maakuntakaavan ja yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Alueen suunnittelussa huomioidaan ympäröivien alueiden tulevaisuuden kehittäminen täydentyvinä pientalovaltaisina asuinalueina.

Luonto ja ekologinen verkosto

Yhdeksi tärkeimmistä vetovoimatekijöistä on tunnistettu Oittaan monimuotoinen järvi- ja metsäluonto sekä luonnonläheisyys. Suunnittelussa vaalitaan tunnistettuja luontoarvoja ja ekologisia yhteyksiä. Nykyistä toimintaa kehitettäessä sekä uusien toimintojen sijoittamisessa ja laajuudessa huomioidaan luontoarvojen säilyminen ja mahdollinen uudisrakentaminen pyritään ohjaamaan ensisijaisesti aiemmin rakennetuille alueille. Alueen kehittämisessä huolehditaan, että rakentamisen vaikutukset luonnolle ja ekologiselle verkostolle ovat mahdollisimman vähäiset. Erityistä huomiota kiinnitetään uusien toimintojen, virkistyskäytön ja luontoarvojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa selvitetään keinoja luonnon monimuotoisuuden huomioimiseksi ja tukemiseksi rakennetussa ympäristössä. Tavoitteena on luontokadon hillintä, ilmastonmuutokseen sopeutuminen sekä alueen käyttäjien hyvinvoinnin lisääminen.

Maisema ja kulttuurihistoria

Kaavoituksella turvataan alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten ominaispiirteiden säilyminen. Oittaan kartanorakennus suojellaan. Lisäksi selvitetään kartanon lähiympäristön ja alueen muiden rakennusten suojelutarve. Mahdollinen uudisrakentaminen ja uudet toiminnot sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan Bodominjärven maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvoja vaalien. Rakentamisen ja arkkitehtuurin laadulla vahvistetaan alueen kulttuurihistoriaan ja maisemakuvaan liittyvää identiteettiä.

Palvelut ja toiminnot

Tavoitteena on Oittaan kehittäminen monipuolisena ulkoliikunnan ja virkistyksen alueena niin espoolaisten kuin matkailijoidenkin tarpeisiin. Vahvistetaan alueen roolia yhtenä Nuuksion porteista sekä kytkeytymistä laajempaan virkistysreitistöön. Tavoitteena on säilyttää uimarantojen toiminta vähintään nykyisessä laajuudessaan sekä kehittää ulkoliikuntapalveluita. Liikuntatoimen varikon toiminta alueella säilytetään. Lisäksi tavoitellaan nykyistä laajempaa saunatoimintaa ja tarkastellaan mahdollisuudet lisätä uusia majoitus-, liike-, tapahtuma- ja kokoontumistiloja. Alueen palveluiden ja toimintojen kehittäminen tapahtuu joustavasti ja vaiheittain väliaikaisia toimintoja hyödyntäen. Erityisesti entistä leirinnän aluetta hyödynnetään tehokkaammin. Oittaan kartanolle etsitään käyttötarkoitus, joka täydentää alueen palvelutarjontaa. Kellonummentien varrelle tavoitellaan majoitus- ja matkailupalveluita.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Alueen saavutettavuutta ja käytettävyyttä parannetaan eri käyttäjäryhmät huomioiden. Sisäinen reitistö kytkeytyy laajempiin jalankulun ja pyöräliikenteen reitteihin sekä joukkoliikenteen pysäkeille. Pysäköintijärjestelyjä selkeytetään ja huoltoliikenteen tarpeet sovitetaan alueen muuhun käyttöön. Kaavoituksessa varaudutaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan mukaiseen uuteen Kunnarlantien linjaukseen ja ratkaistaan kunnallisteknisten palveluiden järjestäminen alueelle

Tavoitevaiheen osallistaminen ja vuorovaikutus

Oittaan asemakaavallisten tavoitteiden laadinnassa on hyödynnetty laajasti jo kerättyä osallistietoa. Seuraavaksi on kuvattu tiiviisti tavoitteiden laadinnan yhteydessä tehtyä vuorovaikutusta ja saatua osallistietoa.

Oittaan alueen ideasuunnitelma 2035-suunnitelman (WSP Finland Oy, 2024) laadinnan yhteydessä vuonna 2023 osallistettiin eri sidosryhmiä sekä toteutettiin verkkokysely, johon vastasi 242 henkeä. Kyselyssä korostui hiihtolatujen rooli alueen nykyisenä vetovoimatekijänä. Myös alueen saavutettavuutta, monipuolisuutta ja luonnonläheisyyttä pidettiin tärkeinä. Tulevaisuudessa alueella nähtiin olevan potentiaalia kehittyä entistä monipuolisemmaksi liikunta- ja palvelualueeksi.

Mun Espoo kartalla -kysely on kahdesti toteutettu karttakysely, jolla on kerätty asukkailta tietoa kaupunkisuunnitteluun ja tutkimukseen. Tuoreimmassa, vuonna 2024 toteutetussa kyselyssä Oittaan alueelle oli tehty erityisen runsaasti merkintöjä luokissa Espoon helmet sekä Arjen paikat -teemassa Virkistys ja Kulttuuri ja harrastukset -luokissa.

Järjestimme 16.6.2026 Oittaalla Kaupunki tavattavassa -tapahtuman, johon saapui reilut 20 henkilöä keskustelemaan Oittaan ulkoilualueen palvelujen kehittämisestä. Osallistujat suhtautuivat alueen kehittämiseen pääosin positiivisesti.

Kesä-heinäkuussa 2026 avoinna ollut Voxit-verkkokeskustelualustalla käyty Oittaan kehittämistä koskeva keskustelu keräsi 350 osallistujaa. Keskustelun perusteella asukkaat toivoivat Oittaata kehitettävän niin, että luontoaktiviteetit ja luonnon kokeminen olisivat keskiössä aluetta kehitettäessä.

Espoo-tarina tavoitteiden pohjana

Espoon kaupunkistrategian 2025–2029 ”Lasten ja nuorten pääkaupunki” tavoitteiden mukaan Espoota kehitetään kohti lasten ja nuorten hyvinvointia, hallittua ja kestävää kasvua, elinvoimaista elinkeinoelämää sekä turvallista ja viihtyisää kaupunkiympäristöä.

Espoo-tarinan mukaisesti Oittaan aluetta kehitetään niin, että alue tarjoaa tilaa työpaikoille ja elinvoimaa tukeville palveluille sekä uusia mahdollisuuksia kumppanuuksille. Asukkaille Oittaa on omaleimainen ja monipuolinen palvelualue, jossa virkistäytyä luonnon ja kulttuurimaiseman äärellä. Oittaan alue tarjoaa lapsille ja nuorille tilaa ja mahdollisuuksia liikkua ja harrastaa.

Espoo-tarina painottaa luonnosta huolehtimista. Oittaan alueella turvataan tärkeiden ekologisten yhteyksien toimivuus ja jatkuvuus sekä parannetaan lajien ja luontotyyppien tilaa. Alueen kehittämisessä käytetään mahdollisuuksien mukaan luontohaittojen lieventämishierarkiaa suunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnittelussa huomioidaan ilmastonmuutokseen varautuminen.

Espoo tavoittelee hiilineutraalia Espoota 2030 mennessä. Hiilineutraaliustavoitteet huomioidaan alueen uudisrakentamisessa. Oittaan sijainti asettaa oman haasteensa liikenteen näkökulmasta, mutta alueen suunnittelussa etsitään keinoja tukea kestävää liikkumista.

Selvitykset

Oittaan alueesta laaditaan parhaillaan luonto- ja ekologisten yhteyksien selvitystä, kulttuuriympäristöselvitystä sekä arkeologista selvitystä. Näiden selvitysten tulokset huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Kaavan valmistelun yhteydessä alueelle laaditaan lisäksi muita tarvittavia selvityksiä ja suunnitelmia, kuten kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma.

Perittävät maksut

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

Hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Oheismateriaali

- 632800 Oittaa, asemakaavallisten lähtökohtien ja tavoitteiden kuvaus