

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Finns

Asemakaavan muutos

Korttelit 70001 ja 70051, katu-, liikenne-, virkistys-, erityis- ja suojelualueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.2.2026 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7564.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.3.-31.3.2026.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hugo Leppäsyvä
Aino Leskinen
Hannu Granberg

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta. Kaikki muistutuksenantajat ovat lähi-alueen asukkaita.

Uuden rakennuksen rakennusala

Kahdessa muistutuksessa vaadittiin, että kaavan mahdollistama uusi rakennus sijoituisi kauemmas kaava-alueeseen rajautuvan korttelin pientaloista. Muistutuksissa vaadittiin kortteliin 70001 suunnitellun rakennuksen sijoittuvan vähintään 10 metrin päähän korttelin 70004 rajasta.

Uuden rakennuksen rakennusala sijaitsee myös maastollisesti korkeammalla kuin läheiset pientalotontit. Muistutusten mukaan uuden rakennuksen toinen kerros nousee tästä syystä puuston yläpuolelle mahdollistaen näkymät pientalojen pihoille ja sisätiloihin. Muistutuksissa vaadittiin laskemaan uuden rakennuksen asemaa maastossa, rajoittamaan ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelua siten, ettei niistä ole suoraa näkymää naapuritonteille ja teettämään visualisoinnit uudisrakennuksesta naapuritonttien näkökulmasta.

Muistutuksissa vaadittiin lisäksi yhdenvertaisuusperiaatteen perusteella puilla ja pensailla istutettavaa aluetta kortteliin 70001. Korttelin 70004 pientalotonteilla on voimassa asemakaava Finnsinmäki I, jossa korttelin kaakkoisosaan on jätetty 10 metriä leveä puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Muistutuksissa oltiin myös huolissaan siitä, että uusi rakennus on suurikokoinen ja eroaa siten merkittävästi viereisen Finnsinmäki I -asemakaavan periaatteista ja rakentamistapaohjeesta, joissa korostetaan pientalojen pienimittakaavaisuutta ja maastoon sovittamista.

Vastine:

Muistutusten perusteella päädyttiin rajaamaan korttelin 70001 uuden rakennuksen rakennusala tiukemmin, niin että rakennus sijoittuu kauemmas läheisistä pientaloista. Lisäksi rakennusosalalle asetettiin merkintä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta, minkä myötä rakennus ei nouse kohtuuttoman korkealle maastossa.

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa korttelin 70001 uusi rakennus olisi voinut tulla lähimmillään noin 21 metrin päähän korttelin 70004 pientaloista. Rakennusten väliin olisi jäänyt kymmenen metriä leveä puilla ja pensailla istutettava alue korttelin 70004 puolella, noin viisi metriä leveä virkistysalue (VL/s) ja kuusi metriä leveä puilla ja pensailla istutettava alue korttelin 70001 puolella. Rakennuksen etäisyys korttelin 70004 rajaan olisi ollut vähintään 11 metriä. Vaikka tämä sinänsä täyttää muistutuksissa vaaditun etäisyyden, nähtiin kohtuulliseksi siirtää rakennusalan rajaa kauemmas pientalotonteista, jotta muistutuksissa mainitut haitat mm. näkymistä pihoille ja sisätiloihin saataisiin vältettyä.

Hyväksymisvaiheen kaavaratkaisussa vähimmäisetäisyyttä rakennusten välillä on kasvatettu 12 metriä. Korttelin 70001 uusi rakennus voi tulla lähimmillään noin 33 metrin päähän korttelin 70004 pientaloista. Rakennusten väliin jää kymmenen metriä leveä puilla ja pensaille istutettava alue korttelin 70004 puolella, noin viisi metriä leveä virkistysalue (VL/s) sekä korttelin 70001 puolella kuusi metriä leveä puilla ja pensaille istutettava alue ja 12 metriä leveä pysäköimispaikka.

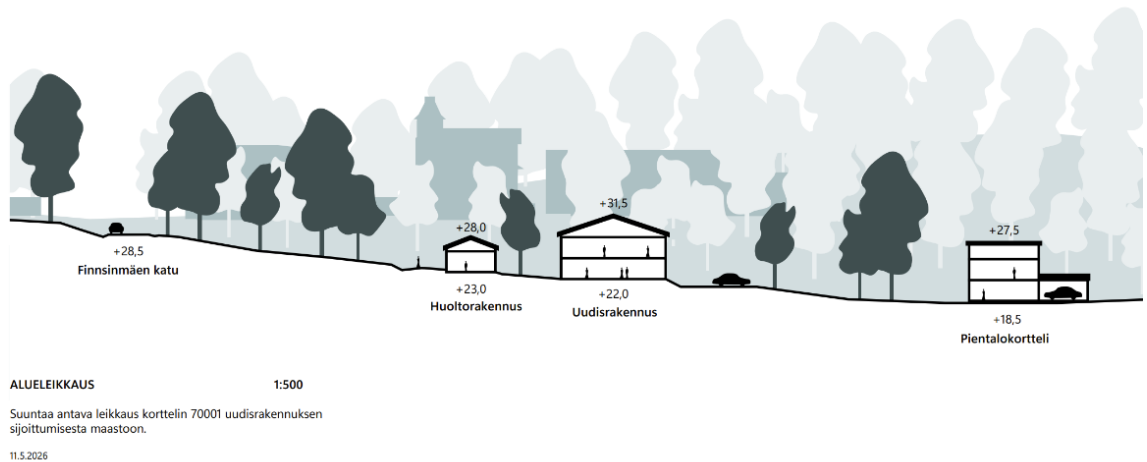
Korttelin 70004 pientalotontit sijaitsevat noin korkeusasemassa +18–19 metriä merenpinnan yläpuolella (mmpy). Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa korttelin 70001 uuden rakennuksen rakennusala olisi sijoittunut noin välille +20–24 mmpy.

Hyväksymisvaiheen kaavaratkaisussa rajattiin korttelin 70001 uuden rakennuksen rakennusala myös ylärinteen puolelta niin, että se sijoittuu nyt noin välille +21–23 mmpy. Rakennusosalalle asetettiin merkintä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+32,5). Tämä on noin viisi metriä korkeammalla kuin pientalojen vesikattojen ylin korkeusasema. Etäisyys rakennusten välillä huomioiden todettiin tämä kohtuulliseksi ratkaisuksi.

Rakennusten välillä on nykyisin jonkin verran puustoista aluetta. Kun puilla ja pensaille istutettavat alueet kortteleissa 70001 ja 70004 toteutetaan ja puut kasvavat, muodostuu rakennusten väliin 21 metriä leveä puustoinen vyöhyke. Tämä pitää huolen siitä, ettei korttelin 70001 uudisrakennuksesta ole näkymää pientalojen pihoille tai sisätiloihin.

Muistutuksissa mainittu Finnsinmäki I -kaava tai sen rakentamistapaohje ei ole voimassa tämän kaavan kaava-alueella, eikä näin sido sen suunnittelua. Finnsin kaavan lähtökohtana on kuitenkin sovittava uusi rakentaminen ympäristöön. Siihen ohjataan mm. rakentamisen tavan määräyksellä (3 §), jossa todetaan, että uudisrakennukset tulee toteuttaa siten, että rakennusten julkisivut, väriyty, massoittelu ja muodot muodostavat harmonisen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivan kokonaisuuden. Määräyksessä kulttuuriympäristöstä ja -maisemasta (2 §) kehoitetaan kiinnittämään erityistä huomiota hienovaraisiin maastonmuotoiluihin.

Uuden rakennuksen sijoittumista rinteeseen tutkittiin myös tarkemmin leikkauksin. Alla oleva alueleikkaus havainnollistaa korttelin 70001 uudisrakennuksen suhdetta pientalokortteliin. Leikkauksessa kortteli 70001 on kuvan keskellä, Finnsinmäen katu vasemmassa reunassa ja korttelin 70004 pientalot oikealla.



Käyttötarkoitus ja melu

Kahdessa muistutuksessa vaadittiin rajaamaan uudisrakennuksen toiminta sellaiseksi, ettei siitä aiheudu melu- tai valohaittaa ilta- tai yöaikaan.

Vastine:

Korttelin 70001 käyttötarkoitusmerkintä on muotoiltu kaavaratkaisuun niin, että kortteliin saa pääasiallisesti sijoittaa opetus- ja koulutustiloja. Kaavamerkintä sallii opetus- ja koulutusrakennusten lisäksi niihin liittyviä toimisto-, liike-, majoitus-, työ-, asunto- ja huoltotiloja.

Kaavaratkaisu ei muuta merkittävästi melu- tai valotilannetta suhteessa nykyisin voimassa olevan kaavan kaavamerkintään tai alueen nykyiseen toimintaan. Voimassa olevassa kaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueelle on lisäksi sallittu opetustoimintaa palvelevia majoitus- ja huoltotiloja ja sille välttämättömiä asuntotiloja. Aluetta on käytetty Omnian opetustoimintaan sekä siihen liittyvään esim. pajatoimintaan ja lyhytaikaiseen asumiseen.

Liikennekuormitus ja -turvallisuus

Kaikissa kolmessa muistutuksessa oltiin huolissaan alueen liikenneturvallisuudesta, erityisesti koska Finnsinmäen katuun ei kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi ole esitetty jalkakäytäviä tai muita liikenneturvallisuutta parantavia muutoksia. Katu on mäkinen ja mutkainen ja näkemät ovat rajoitetut. Finnsinmäen nykyinen nopeusrajoitus on 50 km/h. Tämän takia kadulla kävely ja kadun ylittäminen on muistutusten mukaan vaarallista, erityisesti koulumatkalla oleville lapsille.

Huolta aiheutti myös korttelin käyttötarkoituksen muutos opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO/s) palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1/s). Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa mm. liike- ja toimistorakennusten sijoittamisen alueelle.

Kahdessa muistutuksessa pyydettiin kaupungin esittävän konkreettisen suunnitelman siitä, miten jalankulkijoiden turvallisuus taataan kadulla. Lisäksi pyydettiin rajaamaan käyttötarkoitus sellaiseksi, ettei se lisää läpikulku- tai asiointiliikennettä Vanhalla Finnsintiellä.

Yhdessä muistutuksessa ehdotettiin, että Finnsinmäen nopeusrajoitus pudotettaisiin 30 kilometriin tunnissa. Lisäksi ehdotettiin rakennettavan suojatie ja koroke sekä tehtävän katuun tämän korokkeen kohdalle yksikaistainen osuus autoilijoiden hidastamiseksi.

Vastine:

Kaavamutoksen myötä Finnsinmäen kadun lounaisosa pysyy jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna. Turvallinen ajoneuvoliikenteen ajoyhteys alueelle kulkee jatkossa Kuninkaankartanontien, Kansanopistontien ja Finnsinmäen kautta. Ratkaisu vähentää läpiajoliikennettä ja liikennemääriä Finnsinmäen kadulla. Käyttötarkoituksen muutos sekä lisärakentaminen sen sijaan lisäävät liikennemääriä vähäisästi Finnsinmäen kadulla.

Finnsinmäen historiallisen ja maisemallisesti arvokkaan luonteen vuoksi alueelle ei voida osoittaa uusia jalkakäytäviä. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita alueella on vastikään parantanut Kansanopistontien pohjoisreunassa olevan yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien valmistuminen.

Pääosa korttelin 70001 pysäköinnistä tullaan järjestämään Finnsinmäen varressa olevalla pysäköintialueella, minkä vuoksi liikennemäärät Vanha Finnsintiellä eivät kasva merkittävästi.

Saatujen palautteiden pohjalta esitetään Finnsinmäen kadun nopeusrajoitusta laskettavan. Tämä parantaa alueen liikenneturvallisuutta. Kaupunkitekniikan keskus vastaa liikennemerkeistä ja nopeusrajoituksen laskemisesta. Kaavamutoksessa esitetään laskettavan nopeusrajoitusta vähintään 10 km/h alaspäin, joko 40 km/- tai 30 km/h-tasolle.