

Asianumero 10832/10.02.03/2021

Aluenumero 511102

Finns

Asemakaavan muutos

70. kaupunginosa, Espoonkartano

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

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenumero 511100

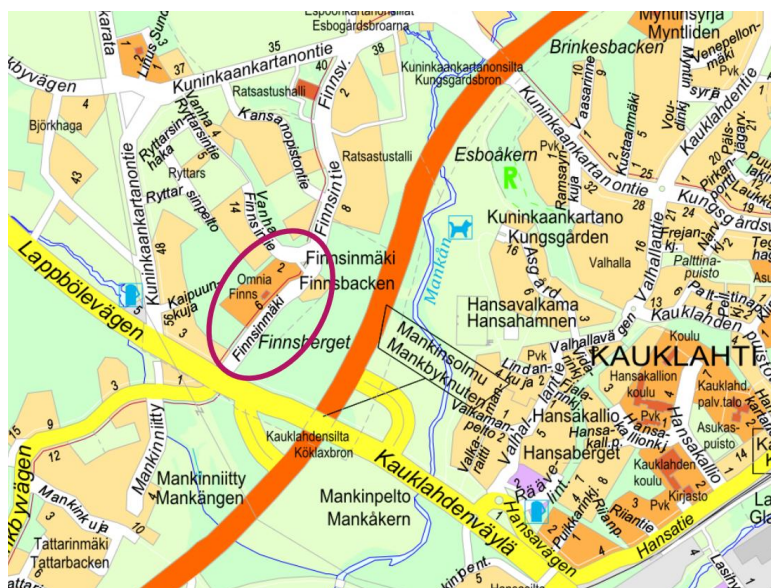
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7564.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Espoonkartanon kaupunginosassa, Kehä III:n länsipuolella, noin kahden kilometrin etäisyydellä Kauklahten asemasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia, 11.10.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 21.6.2023.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Hugo Leppäsyvä, puh. 040 636 5089

Aino Leskinen, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 6241

Hannu Granberg, liikennesuunnittelu, puh. 043 825 1176

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	8
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	11
2.5	Rakennusjärjestys	12
2.6	Tonttijako	13
2.7	Rakennuskiellot	13
2.8	Pohjakartta	13
2.9	Maanomistus	13
2.10	Maaperä ja rakennettavuus	13
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.12	Rakennettu ympäristö	14
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	14
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	14
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	15
2.12.4	Palvelut	15
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	15
2.13	Liikenne	15
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	15
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	16
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	16
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	16
2.13.5	Liikenneturvallisuus	17
2.14	Luonnonolosuhteet	17
2.15	Suojelukohteet	18
2.16	Ympäristön häiriötekijät	18
3	Asemakaavan tavoitteet	18
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	18
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	18
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	19
4.1	Yleisperustelut	19
4.2	Mitoitus	20
4.3	Maankäyttö	20
4.3.1	Korttelialueet	20
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	22
4.3.3	Muut alueet	23
4.3.4	Palvelut	24
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto	24

4.4	Liikenne	24
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	24
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	25
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	26
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	26
4.4.5	Esteettömyys	26
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	26
4.6	Luonnonympäristö	27
4.7	Suojelukohteet.....	28
4.8	Nimistö	30
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	30
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	30
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	31
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	38
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	39
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	39
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	42
6	Asemakaavan toteutus.....	42
6.1	Rakentamisaikataulu	42
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	42
6.3	Toteutuksen seuranta	42
6.4	Sopimukset.....	42
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	42
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	42
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	43
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	43
7.2	Kaavaehdotus.....	43
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	43
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	43
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	45
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	45
7.5	Käsittelyvaiheet	45

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Finns ja 511102.

Selvitykset ja suunnitelmat:

- *Luontolausunto ja liito-oravaselvitys asemakaavanmuutosta varten Espoon Espoonkartanossa osoitteessa Finnsinmäki 4–6 vuonna 2021.* Faunatica, 2021.
- *Liito-oravaselvitys Vanha-Mankbyn puistosuunnitelmaa varten.* Ympäristösuunnittelu Enviro, 2022.
- *Espoo. Mankby (Mankki) Finns ja Finns 2. Muinaisjäännöstunnus 1000001862 ja 49040005. Arkeologinen tarkkuusinventointi 4.-5.10.2023.* Museovirasto, 2023.
- *Finns Folkhögskola. Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys.* AFRY, 2024.
- *Vanha-Mankby, Finnsberget ja Finnsinmäki. Arkeologinen puisto ja pysäköintialue. Puistosuunnitelma.* 2022.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Espoonkartanon kaupunginosassa, Lapinkyläntien pohjoispuolella, Finnsinmäen kumpuilevan maaston metsäisellä mäenrinteellä. Alueella sijaitsee Finnsin entisen kansanopiston alue sekä sen viereisiä katu-, liikenne- ja virkistysalueita.

Osoitteessa Finnsinmäki 6 (kortteli 70001) sijaitseva Finnsin alue on Suomen vanhimpia säilyneitä kansanopistoympäristöjä, jonka rakennukset ja pihapiiri muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Alueella vuonna 1891 toimintansa aloittanut Mellersta Nylands Högskola oli yksi Suomen ensimmäisistä kansanopistoista.

Korttelissa 70001 on nykyisin kymmenen rakennusta. Korttelin vanhin rakennus on 1860-luvulta peräisin oleva kestiekievarirakennus. Yhdessä 1897 valmistuneen kansanopistorakennuksen ja 1909 valmistuneen asuntolan kanssa se rajaa väliinsä suuren keskuspihan. Opiston alue on täydentynyt useassa rakennusvaiheessa; viimeisin rakennus on valmistunut vuonna 1995. Korttelin lounais- ja luoteisosat ovat säilyneet metsäisinä. Korttelissa järjestetään nykyisin Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnian opetus- ja pajatoimintaa, Omnian, Espoon kaupungin ja eri yhteisöjen ja yritysten henkilöstökoulutuksia, tapahtuma- ja kokoustoimintaa sekä näitä tukevia palveluita kuten ravintola- ja majoitustoimintaa.

Kaava-alueen halki koillisesta lounaaseen kulkee Finnsinmäki-niminen katu, josta haarautuu alueen pohjoisreunassa Vanha Finnsintie -niminen katu. Finnsinmäen kadun lounaisosa on jyrkkä, Lapinkyläntielle laskeva rinne, joka on voimassa olevassa kaavassa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, mutta jota ei ole ajoneuvoliikenteeltä suljettu. Finnsinmäen kadun itäpuolella on pysäköintialue, joka on toteutunut osittain kaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi merkityn alueen puolelle.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee tunnettuja muinaisjäännöksiä. Alue sijoittuu Mankbyn kylänmäen keskusalueelle ja on osa valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) luokiteltua Espoonkartanon kulttuurimaisemaa. Kaava-alueen kaakkoisosaa kuuluu Mankbyn valtakunnallisesti arvokkaaseen arkeologiseen alueeseen (VARK). Keskiaikaisen Suuren Rantatien linjaus kulkee suunnittelualueen läpi, ja viereinen Vanhan-Mankbyn muinaismuistialue on yksi Suomen parhaiten säilyneitä keskiaikaisia kylätontteja. Suunnittelualueen kaakkoisosaan rakennetaan Vanhan-Mankbyn arkeologista puistoa, jonka on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana.

Alue kuuluu osittain pohjavesialueeseen ja sen suojavyöhykkeeseen, ja itäpuolella kulkee arvokkaaksi virtavedeksi luokiteltu Mankinjoki. Suunnittelualuetta ympäröivä puusto toimii kulkuyhteytenä liito-oravan elinalueiden välillä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Finnsin alueen käyttötarkoituksen muuttaminen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta palvelurakennusten korttelialueeksi. Muutoksella mahdollistetaan korttelin kehittäminen tulevaisuuden tarpeisiin ja varmistetaan kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvan toiminnan jatkuminen rakennuksissa. Muutoksen myötä Vanhan-Mankbyn arkeologinen puisto voidaan toteuttaa hyväksytyin puistosuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella suojellaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet. Kaavassa suojellaan kahdeksan rakennusta, kaksi kiinteää muinaisjäännöstä, Finnsin kansanopiston keskuspiha, maisemallisesti merkittävä puusto ja katualueet. Korttelialueella sijaitseva maakellari ja pensasaita merkitään säilytettäväksi.

Suunnittelualueen laajuus on 3,4 ha ja kokonaiskerrosala on 4 720 k-m², joka vastaa aluetehokkuutta $e = 0,14$. Asemakaava-alueen rakennusoikeuden määrä kasvaa 54 k-m².

Asemakaavassa osoitetaan yksi palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (P-1/s). Alueelle saa sijoittaa opetus- ja koulutustiloja sekä niihin liittyviä toimisto-, liike-, majoitus-, työ-, asunto- ja huoltotiloja. Korttelialue laajenee 383 m² ja sen rakennusoikeus kasvaa 4 k-m². Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet suojellaan. Rakennusalojen rajoja muutetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten osalta tarkemmin vastaamaan rakennusten sijainteja. Mahdollinen lisärakentaminen ohjataan korttelin pohjoisosaan, rakennushistoriaselvityksen perusteella parhaiten täydennysrakentamiseen soveltuvalla alueella.

Kaava-alueen kaakkoisosaan osoitetaan muinaismuistoalue (SM-1). Alueelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston infopaviljongille.

Finnsinmäen kadun itäpuolelle osoitetaan yleinen pysäköintialue (LP-1) palvelemaan erityisesti Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston tarpeita sekä autopaikkojen korttelialue (LPA-1) palvelemaan korttelin 70001 pysäköintiä. Kaavan mukaiset pysäköintialueet ovat alueelle jo toteutuneet, ja kaavan ratkaisu vastaa myös hyväksyttyä puistosuunnitelmaa.

Kaava-alueelle osoitetaan kaksi lähivirkistysaluetta, joilla ympäristö säilytetään (VL/s) sekä suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään (EV/s). Nämä alueet yhdessä muinaismuistoalueen sekä korttelin 70001 luonnonmukaisena säilytettävän puustoisin alueen osan (Isp) ja puilla ja pensailta istutettavan alueen osan kanssa tukevat liito-oravan kulkuyhteyksiä.

Ajoneuvoliikenteen ajoyhteys alueelle kulkee jatkossa Kuninkaankartanontien, Kansanopistontien ja Finnsinmäen kautta. Finnsinmäen kadun lounaisosa pysyy jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 11.10.2021 kirjatulla hakemuksella. Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville 12.6.2023. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 21.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaika oli 26.6.–8.8.2023.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kaava-alueella on merkittäviä kulttuuri- ja luonnonympäristöön liittyviä arvoja. Kaava-muutoksen yhtenä lähtökohtana on turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot ja luontoarvot.

Finnsin alueen kehittämisen ja Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston rakentamisen tavoitteena on parantaa elinympäristön laatua. Liikenne- ja katualueisiin kohdistuvilla muutoksilla pyritään turvaamaan tehokas liikennejärjestelmä ja kehittämään kestävästä liikkumisesta.

2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-maakuntakaava.

Asemakaava-alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Kaava-alue sijaitsee lähellä maakunnallisesti merkittävää tietä (Kehä III), seudullisesti merkittävää tietä (Lapinkyläntie), 400 kV:n voimajohtoa ja pohjavesialuetta.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

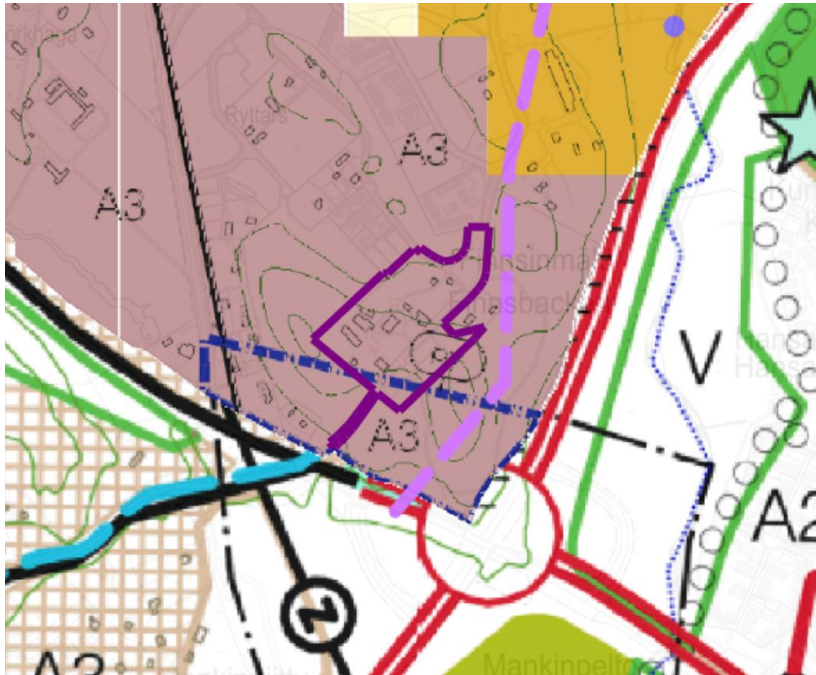
2.3

Yleiskaava

Espeen pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espeen pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Kaava sai lainvoiman vuonna 2024.

Alue on osoitettu yleiskaavassa asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Se sijaitsee osittain pohjavesialueella. Alueen kaakkoispuolella kulkee paikallinen ekologinen yhteys.

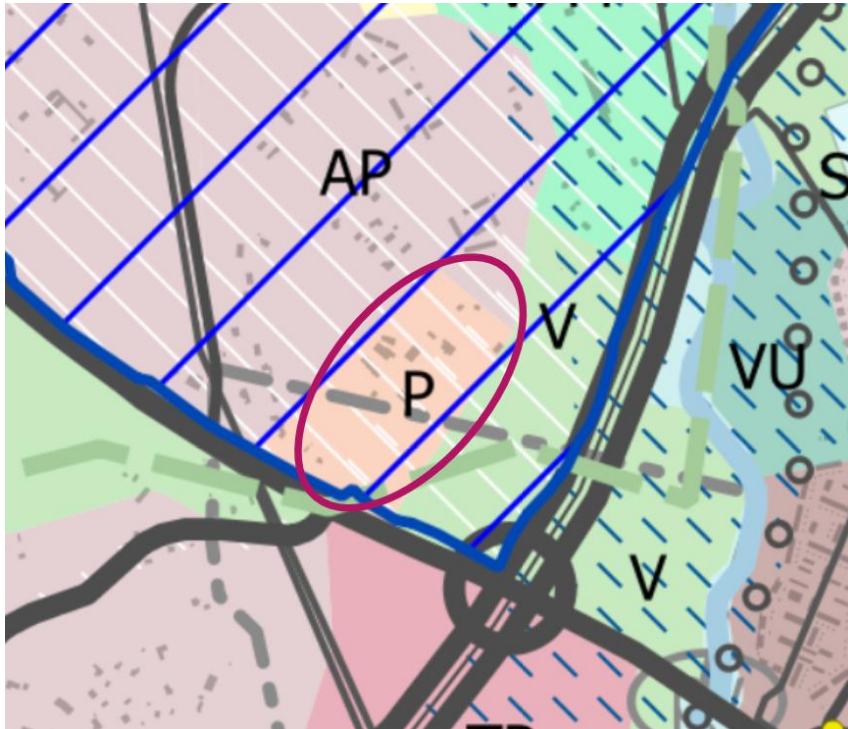


Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä vuonna 2024. Yleiskaava on tarkoitettu laatia oikeusvaikutuksettomana alueella, jolla Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on voimassa.

Espoon yleiskaavan 2060 luonnoksessa alue on osoitettu pääosin palveluiden alueeksi (P). Pieni osa alueesta on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) ja virkistysalueeksi (V). Alue sijaitsee osittain pohjavesialueella ja sen kaakkoispuolella kulkee paikallinen ekologinen yhteys.



Ote Espoon yleiskaavan 2060 luonnoksesta.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava **Finnsinmäki** (hyväksytty 4.8.1982).

Kortteli 70001 on osoitettu asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YO/s). Korttelin erikseen merkityille rakennusaloille saa rakentaa koulutustilojen lisäksi opetustoimintaa palvelevia majoitus- ja huoltotiloja sekä opetustoiminnalle välttämättömiä asuntotiloja.

Korttelille 70001 on osoitettu tehokkuusluku $e = 0,25$. Kortteliin on merkitty kuusi erillistä rakennusala. Kansanopiston päärakennukselle on osoitettu rakennusala, jonka kerrosluku on II 1/4 ja johon kohdistuu suojelumerkintä sr. Korttelissa on kaksi kaksikerroksisten rakennusten rakennusala ilman muita merkintöjä. Kahdelle rakennus- alalle saa sijoittaa pienehkön teknistä huoltoa palvelevan rakennuksen; toisen näistä kerrosluku on yksi ja toisen kaksi. Lisäksi korttelissa on yksi rakennusala, johon saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen.

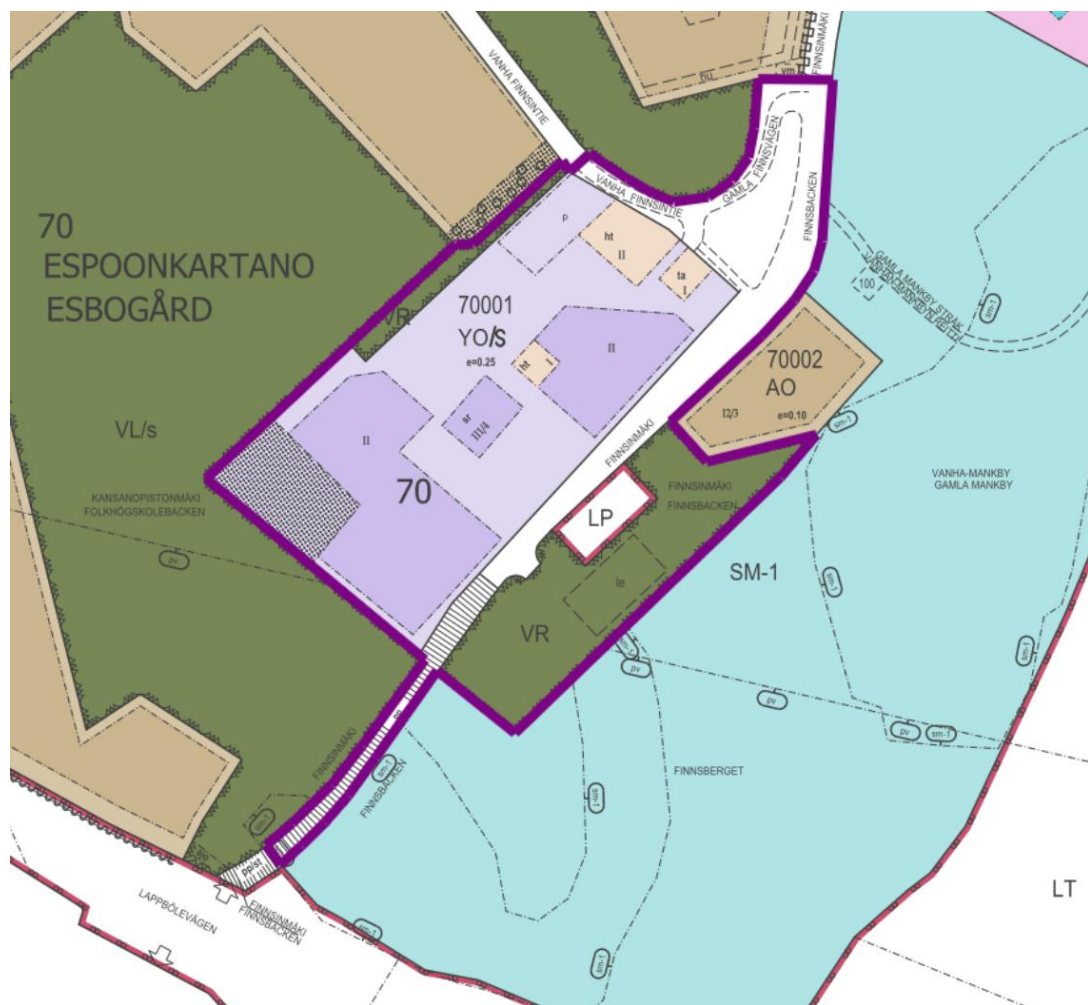
Korttelin 70001 pohjoiskulmaan on osoitettu pysäköimispaikka. Länsikulmaan on osoitettu luonnontilassa säilytettävä alueen osa.

Kaava-alueen pohjois- ja eteläreunassa sijaitsee kaksi erillistä retkeily- ja ulkoilu- alueeksi (VR) merkittyä aluetta. Eteläisemmässä näistä sijaitsee ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Kaava-alueita halkoo lounaasta koilliseen Finnsinmäki-niminen katualue. Se on lounaisosassa merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Muilta osin se on merkitty kaduksi. Kaava-alueen pohjoisosassa Finnsinmäen katuun yhdistyy Vanha Finnsintie -niminen katu.

Finnsinmäen kadun ja eteläisemmän retkeily- ja ulkoilun alueen väliin on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP).

Kaava-alue rajautuu **Finnsinmäki I** -kaavan alueeseen (lainvoimainen 30.1.2019).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Korttelin 70001 omistaa Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia. Muut alueet ovat Espoon kaupungin omistuksissa.

2.10 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen maaperä on pääosin kitkamaalajia, jonka päällä on silttiä. Pienempi osa alueen maaperästä on moreenia ja kalliota. Alueen pohjoisreunassa on pieni alue, jossa maaperä on savea.

Suurin osa kaava-alueesta sijaitsee rakennettavuusluokituksella 2 (normaalisti rakennettava). Hyvin pieni osa kaava-alueesta sijaitsee rakennettavuusluokituksilla 3B (vaikeasti rakennettava rinnemaasto), 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö) ja 5B (erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne).

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueen kaakkoisosaan on hyväksytty vuonna 2022 puistosuunnitelma *Vanha-Mankby, Finnsberget ja Finnsinmäki. Arkeologinen puisto ja pysäköintialue*. Oleva pysäköintialue on siinä säilytetty nykyisessä laajuudessaan. Nykyiselle retkeily- ja ulkoilualueelle on suunniteltu ulkoilureittejä.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Espoonkartanon kaupunginosassa, noin kaksi kilometriä Kaukalahden rautatieasemalta luoteeseen. Kaava-alueen kaakkoispuolella kulkee Kehä III ja lounaispuolella Lapinkyläntie. Kaava-alueen ympärillä on pientaloasutusta.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kaava-alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha kylänpaikka historiallisen tien (Suuri rantatie) risteyskohdassa. Alueelle on rakentunut 1800-luvun lopulta alkaen Finnsin kansanopiston alue, johon kuuluu useita eri aikakausien rakennuksia. Kansanopiston alue sijaitsee korttelissa 70001 (Finnsinmäki 6 A–I). Se on Suomen vanhimpia säilyneitä kansanopistoympäristöjä, ja sen rakennukset pihapiireineen muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Alueella vuonna 1891 toimintansa aloittanut Mellersta Nylands Högskola oli yksi Suomen ensimmäisistä kansanopistoista. Finnsin alueella on ollut historiallista merkitystä myös muun muassa käräjäpaikkana sekä sisällissodan aikana punaisten päämajana.

Korttelissa 70001 on nykyisin kymmenen rakennusta. Alueen keskipiste on arkkitehti Waldemar Aspelinin suunnittelema, vuonna 1897 valmistunut kansanopistorakennus, joka on Suomen ensimmäisiä lajissaan. Rakennus on suojeltu asemakaavalla. Vuonna 1861 rakennettu kestikievarirakennus on alueen vanhin säilynyt rakennus. Alueen vanhempaa rakennuskantaa edustavat myös vuonna 1907 valmistunut asuinrakennus, vuonna 1909 valmistunut oppilajasuntola ja noin vuonna 1910 valmistunut saunarakennus. Tärkeimmät myöhemmän rakennusvaiheen rakennukset ovat vuonna 1984 rakennetut asuntola ja ruokala sekä vuonna 1995 rakennettu majoitusrakennus. Lisäksi korttelissa sijaitsee vuonna 1984 rakennettu voimala ja huoltorakennus. Huoltorakennus ei enää nykyisin ole käytössä.

Kansanopistorakennus, oppilajasuntola ja kestikievarirakennus rajaavat väliinsä suuren etupihan. Asuinrakennus, asuntola, ruokala ja majoitusrakennus sijaitsevat näiden rakennusten länsipuolella, muodostaen niiden kanssa yhteisen pihapiirin. Saunarakennus ja huoltorakennus sijoittuvat koillispuolen alarinteeseen, hieman erilleen muusta pihapiiristä.

Kaava-alueen halki kulkevat kadut Finnsinmäki ja Vanha Finnsintie, jotka risteävät kaava-alueen pohjoisosassa. Molemmat näistä ovat historiallisia teitä ja teiden risteyskohta on historiallisesti arvokas. Finnsinmäen kadun lounaisosa on jyrkkä rinne, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu jalankululle ja pyöräilylle. Käytännössä ajoneuvoliikennettä ei kuitenkaan ole katkaistu esimerkiksi liikennemerkillä, ja tämän takia myös tällä osalla on nykyisin ajoneuvoliikennettä.

Finnsinmäen kadun kaakkoispuolella sijaitsee laaja pysäköintialue. Sen koillisosa on merkitty voimassa olevaan kaavaan yleiseksi pysäköintialueeksi, mutta muuten pysäköintialue on voimassa olevan kaavan retkeily- ja ulkoilualueen (VR) puolella. Pysäköintialue on nykyisin vuokrattu Omnialle ja sitä käytetään pääosin korttelin pysäköintiin.

Pysäköintialueen itäpuolella sijaitsee Vanhan-Mankbyn arkeologiseen puistoon liittyvä alue. Arkeologiselle puistolle ja pysäköintialueella on laadittu hallinnollinen puistosuunnitelma. Arkeologisen puiston rakentaminen on käynnissä ja tavoitteena valmistua vuoden 2026 loppuun mennessä.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Finnsin alueella järjestetään nykyisin Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnian opetus- ja pajatoimintaa, Omnian, Espoon kaupungin ja eri yhteisöjen ja yritysten henkilöstökoulutuksia, tapahtuma- ja kokoustoimintaa sekä näitä tukevia palveluita kuten ravintola- ja majoitustoimintaa.

Alueella ei ole pysyviä asukkaita. Korttelin 70001 rakennuksissa on pienimuotoista oppilajasuntolatoimintaa, ja alueella majoittuu toisinaan lyhytaikaisesti Omnian oppilaita.

2.12.4 Palvelut

Alueen lähimmät palvelut sijaitsevat pääosin Kauklahdessa, noin kahden kilometrin päässä kaava-alueelta.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alueen halki koillisesta lounaaseen kulkee Finnsinmäki-niminen katu, josta haarautuu alueen pohjoisreunassa Vanha Finnsintie -niminen katu. Korttelista 70001 on ajoliittymä molemmille kaduille. Lisäksi Finnsinmäen kadulta on ajoliittymä kaava-alueella sijaitsevalle pysäköintialueelle.

Finnsinmäen kadun lounaisosa on jyrkkä, Lapinkyläntielle laskeva rinne, joka on voimassa olevassa kaavassa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, mutta jota ei ole maastossa ajoneuvoliikenteeltä suljettu. Finnsinmäen katu liittyy eteläosastaan Lapinkyläntiehen, jonka kautta nykytilanteessa suurin osa ajoneuvoliikenteestä kulkee kansanopistolle kaavan vastaisuudesta huolimatta. Finnsinmäen kadulta on myös pohjoiskautta ajoyhteys pois kansanopiston alueelta Kansanopistontietä sekä Finnsintietä pitkin. Finnsintie on kuitenkin voimassa olevassa kaavassa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla vain tontille ajo on sallittu. Järjestelyllä pyritään ohjaamaan ajoneuvoliikenne kulkemaan Kansanopistontietä pitkin Finnsintien mutkikkuuden ja mäkisyysden vuoksi. Finnsintien historiallisen ja maisemallisesti arvokkaan luonteen vuoksi sille ei pystytä toteuttamaan jalkakäytävää, joten läpiajoa yhteydellä on syytä rajoittaa liikenneturvallisuussyistä.

Lapinkyläntien liikennemäärä Finnsinmäen risteyksessä on n. 8 400 ajoneuvoa/vrk. Lapinkyläntien nopeusrajoitus on 50 km/h. Finnsinmäen nopeusrajoitus on nykyisin 50 km/h ja Vanhan Finnsintien 40 km/h.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Nykytilanteessa jalankulku ja pyöräily kaava-alueelle tapahtuu Finnsinmäen katua pitkin ajoradalla. Finnsinmäen kadun lounaisosa on jyrkkä, Lapinkyläntielle laskeva rinne, joka on voimassa olevassa kaavassa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, mutta yhteyttä ei ole suljettu ajoneuvoliikenteeltä. Lapinkyläntien koillisreunassa on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka tarjoaa sujuvan ja turvallisen yhteyden Kehä III:n sisäpuoleisille alueille.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kansanopiston pysäköinti sijoittuu pääosin Finnsinmäen kadun itäpuolella olevalle pysäköintialueelle, joka on toteutunut osittain kaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi merkityn alueen puolelle. Rakennusten huolto tapahtuu kansanopiston piha-alueilla.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lapinkyläntien varressa liikennöi linja 911, joka kulkee Kirkkonummen matkakeskuksen ja Hansavalkaman välillä.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Finnsinmäen katu on osa historiallisesti ja maisemallisesti arvokasta Turun ja Viipurin välistä Kuninkaantietä. Katu on luonteeltaan mäkinen ja mutkitteleva. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta mutkikkuus, mäkisyys ja runsas kasvusto aiheuttavat liikenneturvallisuusriskejä ja vaaratilanteita jalankulun, pyöräilyn sekä ajoneuvoliikenteen osalta. Suojeluarvot estävät jalankulun erottelun autoliikenteestä niillä osuuksilla, joilla se olisi tarpeellista.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueelta on laadittu luontolausunto ja liito-oravaselvitys vuonna 2021. Lisäksi Vanhan-Mankbyn puistosuunnitelmaa varten vuonna 2022 laadittu liito-oravaselvitys kattaa osan kaava-aluetta.

Kaava-alueella esiintyy todennäköisesti pohjanlepakkoa, viiksisiippaa ja isoviiksisiippaa sekä korvayökköä. Alueen vanhoissa rakennuksissa on melko todennäköisesti lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Suurten puiden kolot tai kaarnan raot voivat myös olla lepakoiden päivälepopaikkoja. Kaava-alueella saattaa myös olla merkittäviä lepakoiden ruokailualueita.

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on uhanalaisia kangasmetsä- ja lehtoluontotyyppisiä alueita. Alueen metsillä on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta merkityksellisiä piirteitä, kuten lahoppua ja suuria vanhoja ylispuita. Alueen suuret puut, varsinkin vaaherat ja tammet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta ja myös maisemallisesti arvokkaita. Alueen rakennuksissa, pihapiireissä ja lehdossa voi pesiä useita uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lintulajeja.

Alueen pohjoisosassa sijaitsee liito-oravien elinalue, joka kattaa Vanha Finnsintien pohjoispuoliset sekä Vanha Finnsintien ja Finnsinmäen kadun väliset metsäalueet. Suunnittelualueetta ympäröivä puusto ja metsäiset alueet toimivat kulkuyhteytenä liito-oravan elinalueiden välillä. Nämä alueet ovat nykyisin pääosin virkistysalueita sekä puustoista aluetta korttelissa 70001. Lisäksi liito-oravayhteys ylittää Finnsinmäki-katualueen kaava-alueen pohjois- ja eteläkärjessä, ja Vanhan Finnsintien kaava-alueen pohjoisosassa.

Alueella on haitallisia vieraskasvilajeja kuten terttuseljaa, isotuomipihlajaa, jättipalsamia ja valkokarhunköynnöstä.

Kaava-alueen lounaisosa kuuluu Mankin 1-luokan vedenhankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle.

Alueen itäpuolella kulkee arvokkaaksi virtavedeksi luokiteltu Mankinjoki.

2.15 Suojelukohteet

Finnsin kansanopiston päärakennus korttelissa 70001 on suojeltu asemakaavassa.

Alue sijoittuu Mankbyn kylänmäen keskusalueelle ja on osa maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) luokiteltua Espoonkartanon kulttuurimaisemaa. Kaava-alueen kaakkoisosa kuuluu Mankbyn valtakunnallisesti arvokkaaseen arkeologiseen alueeseen (VARK). Keskiaikaisen Suuren Rantatien linjaus kulkee suunnittelualueen läpi, ja viereinen Vanhan-Mankbyn muinaismuistoalue on yksi Suomen parhaiten säilyneitä keskiaikaisia kylätontteja.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaava-alueella sijaitsee muinaisjäännosalueet Finns sekä Mankby (Mankki) Finns. Kaava-alueeseen rajautuu lännessä muinaisjäännosalue Finns läntinen ja itäpuolella kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Mankby (Mankki), Finnsbacken, Backisåker 1 ja Backisåker 2.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue ei sijoitu melualueelle.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on suojella Finnsin alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja varmistaa kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvan toiminnan jatkuminen alueella.

Finnsinmäen kadun itäpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle osoitetaan riittävä määrä yleistä pysäköintiä palvelemaan Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston tarpeita. Kaava-alueen koillisosa osoitetaan muinaismuistoalueeksi, ja alueelle rakennetaan Vanhan-Mankbyn arkeologista puistoa. Alueella sijaitsevaan kivijalkaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala arkeologisen puiston infopaviljongille.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Hakijan tavoitteena asemakaavan muutokselle on Finnsin alueen käyttötarkoituksen muuttaminen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta liike- ja palvelutoiminnan mahdollistavaksi alueeksi. Korttelin rakennusoikeus säilytetään

nykyisenä ja käyttämättömän rakennusoikeuden mahdollistamalle täydennysrakentamiselle varataan rakennusala Vanhan Finnsintien laidalta.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Finnsin alueen käyttötarkoituksen muuttaminen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO/s) palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1/s). Käyttötarkoituksmerkintä mahdollistaa opetus- ja koulutustoimintoihin liittyvän liike- ja palvelutoiminnan. Muutoksella mahdollistetaan korttelin kehittäminen tulevaisuuden tarpeisiin ja varmistetaan kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvan toiminnan jatkuminen rakennuksissa.

Asemakaavassa suojellaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet. Kaavassa suojellaan kahdeksan rakennusta, joista kolme merkinnällä sr-1 ja viisi merkinnällä sr-2. Merkintä sr-1 koskee myös rakennusten sisätiloissa säilyneitä arvokkaimpia piirteitä, ja tällä merkinnällä suojellaan kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävimmät rakennukset. Arvokas keskuspiha suojellaan merkinnällä s-1. Katualueet suojellaan merkinnöillä sk ja pp/s, ja niiden tarkemmalla rajaamisella varmistetaan historiallisesti merkittävän risteuksen paikan säilyminen. Kiinteät muinaisjäännekohteet osoitetaan kaavakartalle merkinnöillä sm-1.

P-1/s-korttelialueen kortteli- ja rakennusalojen muutoksella varmistetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan opistokokonaisuuden säilyminen. Mahdollinen täydennysrakentaminen ohjataan kauemmas pihapiiristä, täydennysrakentamiselle parhaiten soveltuvaksi tunnistetulle alueen osalle. Kaavamääräyksissä on tarkemmin ohjattu uudisrakennuksen rakentamisen tapaa niin, että se soveltuu kulttuurihistoriallisesti merkittävään kokonaisuuteen.

P-1/s-kortteliin osoitetun luonnonmukaisena säilytettävän puustoisien alueen osan (lsp) tarkoituksena on säilyttää alueen merkittävä puusto, luonnontilainen kasvillisuus ja niiden kasvuolosuhteet. Lsp-alue yhdessä uuden lähivirkistysalueen (VL/s) ja suojaviheralueen (EV/s) kanssa varmistavat liito-oravien puustoiset kulkuyhteydet läheiseltä ydinalueelta. Suojeltujen rakennusten rakennusaloja koskee myös merkintä s-2, jonka mukaan tulee laatia lepakkoselvitys ennen mahdollisia katto- tai ullakkorakentaisiin kohdistuvia korjaustöitä.

Kaava-alueelle ja sen läheisyyteen toteutetaan Vanhan-Mankbyn arkeologinen puisto. Kaavaratkaisu mahdollistaa tämän puiston toteuttamisen. Pieni ohjeellinen rakennusala mahdollistaa suunnitellun infopaviljongin sijoittamisen alueelle. Oleva pysäköintialue osoitetaan osittain yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-1) ja osittain autoaika-alueeksi (LPA-1). Tällä täytetään Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston yleisen pysäköinnin tarpeet ja mahdollistetaan P-1/s-korttelialueen pysäköintijärjestelyt, mahdollisimman paljon nykyistä ympäristöä säilyttäen. Pysäköintialue on

merkitty kaavassa osoitetussa laajuudessa myös alueelle hyväksytyyn puistosuunnitelmaan.

Ajoneuvoliikenteen ajoyhteys alueelle kulkee jatkossa Kuninkaankartanontien, Kansanopistontien ja Finnsinmäen kautta. Finnsinmäen kadun lounaisosa pysyy jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 33 742 m². Tästä palvelurakennusten korttelialuetta (P-1/s) on 19 045 m², muinaismuistoaluetta (SM-1) 4 407 m², autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1) 1 044 m², yleistä pysäköintialuetta (LP-1) 1 305 m², suojaviheraluetta (EV/s) 1 465 m², lähivirkistysaluetta (VL/s) 972 m² ja katualuetta 5 504 m².

Kokonaiskerrosala on 4 720 k-m². Kerrosalasta 4 670 k-m² sijaitsee P-1/s-korttelialueella ja 50 k-m² sijaitsee SM-1-alueella.

Aluetehokkuus on $e_a = 0,14$. P-1/s-korttelialueen tehokkuus on $e = 0,24$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 54 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku ei muutu.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä ei muutu.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Palvelurakennusten korttelialue (P-1/s) – kortteli 70001

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään, sijoittuu Finnsinmäen ja Vanhan Finnsintien katujen varrelle. Alueelle sijoittuu Finnsin alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus. Kortteliin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 670 k-m². Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 4 k-m². Rakennusoikeus osoitetaan erikseen kymmenelle eri rakennusalalle. Alueelle saa sijoittaa opetus- ja koulutustiloja sekä niihin liittyviä toimisto-, liike-, majoitus-, työ-, asunto- ja huoltotiloja. Korttelialuetta koskee määräykset 1–5 ja 7 §.

Korttelialue kasvaa 383 m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Tämän muutoksen myötä koko Finnsin historiallinen piha-alue sisältyy korttelialueeseen, mukaan lukien pihaa reunustava pensasaita. Arvokkaaksi tunnistettu pensasaita merkitään kaavassa säilytettäväksi.

Kaavassa suojellaan rakennushistoriaselvityksen suositusten mukaisesti kahdeksan kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta. Alueelle osoitetaan kolme sr-1- ja viisi sr-2-merkittyä rakennusala. Merkinällä sr-1 suojellaan keskuspihaa ympäröivät kolme rakennusta, jotka ovat kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan erityisen merkittäviä. Suojelluille rakennuksille osoitetaan rakennusoikeus ja kerrosluvut nykytilan mukaisesti. Entisen kansanopiston päärakennuksen rakennusalan kerroslukumerkintä on Ilu1/4. Saunan kerroslukumerkintä on I. Muiden suojeltavien rakennusten kerrosluvuksi merkitään II. Suojeltujen rakennusten rakennusaloja koskee myös merkintä s-2, jonka mukaan tulee laatia lepakkoselvitys ennen mahdollisia katto- tai ullakkorakenteisiin kohdistuvia korjaustöitä.

Olevalle talousrakennukselle on merkitty rakennusala ilman suojelumerkintää. Rakennusalan kerroslukumerkintä on I ja rakennusoikeus on osoitettu nykytilan perusteella. Korttelin keskiosiin osoitetaan rakennusala kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle maakellarille, joka on säilytettävä.

Korttelin pohjoisosaan osoitetaan rakennusala, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 900 k-m² ja kerroslukumerkintä II. Lisäksi rakennusalaan liittyy merkintä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+32,5). Korttelin mahdollinen lisärakentaminen sijoituu tälle rakennusosalalle. Alue on kulttuuriympäristöselvityksessä tunnistettu mahdolliseksi täydennysrakentamisen paikaksi, koska se on hieman etäämmällä kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta pihapiiristä ja sijaitsee alarinteessä. Alueella ei myöskään ole merkittäviä luontoarvoja. Kaavamääräyksellä rakentamisen tavasta (3 §) ohjataan vielä tarkemmin täydennysrakentamisen sovittamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuteen. Uudisrakennuksen rakennusalan luoteispuolella on kaavaan merkitty pysäköimispaikka, jonka tarkoitus on palvella uudisrakennuksen pysäköintiä.

Finnsin kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä keskuspiha suojellaan merkinällä s-1. Korttelin lounais- ja luoteisreunalle on osoitettu alueen osa, jonka maisemallisesti merkittävä puusto, luonnontilainen kasvillisuus ja niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää (Isp). Korttelin luoteisreunalla uuden rakennuksen rakennusala reunustaa puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Lsp-alue ja puilla ja pensailla istutettavat alueen osat tukevat liito-oravan kulkuyhteyttä.

Osa korttelin eteläosaa sijaitsee pohjavesialueella (pv). Pohjavesialueelle ei ohjata maankäyttöä.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-1) – kortteli 70051

Autopaikkojen korttelialue sijaitsee Finnsinmäen kadun kaakkoislaidalla. Alue on voimassa olevassa kaavassa osittain yleistä pysäköintialuetta (LP) ja osittain retkeily- ja ulkoilualuetta (VR). Koko alueelle on kuitenkin toteutunut pysäköintialuetta, joka on ollut korttelin 70001 käytössä. Kaavamuutoksessa muutetaan alueen käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta nykytilannetta. Alue osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi. Korttelialuetta koskee määräykset 2 ja 4–6 §.

Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka osoitetaan kaavakartassa merkinnällä sm-1. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Autopaikkojen korttelialueen tulee toteuttaa Espoon viherkerroinmääräystä. Viherkerrotoimen tavoitetaso alueella on 0,8.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Lähivirkistysalue (VL/s)

Kaava-alueella sijaitsee kaksi lähivirkistysaluetta, joiden metsäinen luonne tulee säilyttää (VL/s). Alueilla sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueiden puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueiden läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Yksi VL/s-alueista sijaitsee P-1/s-korttelin luoteispuolella, rajautuen myös Vanhaan Finnsintiehen sekä kaava-alueen ulkopuolisiin Kansanopistonmäen lähivirkistysalueeseen (VL/s) ja asuinmakotitalojen korttelialueeseen (AO). Alue on pieni puustoinen kaistale, joka on voimassa olevassa kaavassa merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Kaavamerkintä päivitetään vastaamaan Kansanopistonmäen lähivirkistysalueen merkintää.

Toinen VL/s-alue sijaitsee kaava-alueen pohjoisreunassa, Vanhan Finnsintien pohjoispuolella. Se rajautuu kaava-alueen ulkopuoliseen Gustavronpuiston lähivirkistysalueeseen (VL/s) sekä asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Alue on puustoinen rinnettä, joka on voimassa olevassa kaavassa merkitty katualueeksi. Muuttamalla alueen käyttötarkoitus virkistysalueeksi varmistetaan olevan puuston säilyminen ja tuetaan liito-oravan kulkuyhteyttä.

Suojaviheralue (EV/s)

Osa Vanhan Finnsintien ja Finnsinmäen katualueesta muutetaan kaavassa suojaviheralueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (EV/s). Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Alueella sijaitsee pieni metsikkö. Alueen lounaisosassa kulkee Finnsinmäen ja Vanhan Finnsintien kadut yhdistävä kävelypolku. Muuttamalla alueen käyttötarkoitus suojaviheralueeksi varmistetaan olevan puuston säilyminen ja tuetaan liito-oravan kulkuyhteyttä. Katualuetta kaventamalla varmistetaan lisäksi, että kulttuurihistoriallisesti

arvokas Vanhan Finnsintien ja Finnsinmäen katujen risteyskohta säilyy sen historiallisella sijainnilla. Alueen lounaisosaan osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

4.3.3 Muut alueet

Muinaismuistoalue (SM-1)

Kaava-alueen kaakkoisosaan osoitetaan muinaismuistoalue, jonne saa sijoittaa arkeologisen puiston (SM-1). Alue on osa tulevaa Vanhan-Mankbyn arkeologista puistoa. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 50 k-m². Aluetta koskee määräys 2 §.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan retkeily- ja ulkoilualueesta (VR) muinaismuistoalueeksi, jotta arkeologinen puisto voidaan alueelle toteuttaa hyväksytyin puistosuunnitelman mukaisesti. Alueelle on voimassa olevassa kaavassa merkitty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Tämä merkintä poistetaan kaavamuuksessa. Perusteena tälle on se, ettei leikki- ja oleskelualueita ole toteutettu, ja sen toteuttaminen nyt olisi ristiriidassa alueen kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa.

Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen arkeologiseen kohteeseen. Alueella on muinaismuistolailta rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka osoitetaan kaavakartassa merkinnällä sm-1. Alueiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Alueelle osoitetaan yksi ohjeellinen rakennusala. Rakennusalalle on tarkoitus sijoittaa Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston infopaviljonki.

Osa alueesta sijaitsee pohjavesialueella (pv). Pohjavesialueelle ei ohjata maankäyttöä.

Yleinen pysäköintialue (LP-1)

Yleinen pysäköintialue sijaitsee Finnsinmäen kadun kaakkoislaidalla. Alue on voimassa olevassa kaavassa retkeily- ja ulkoilualue (VR). Koko alueelle on kuitenkin toteutunut pysäköintialuetta, joka on ollut korttelin 70001 käytössä. Kaavamuuksessa muutetaan alueen käyttötarkoitus yleiseksi pysäköintialueeksi vastaamaan erityisesti Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston tarpeisiin. Aluetta koskee määräykset 2 ja 4–5 §.

Alueella on muinaismuistolailta rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka osoitetaan kaavakartassa merkinnällä sm-1. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Osa alueesta sijaitsee pohjavesialueella. Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee pohjavesimerkinnän (pv) mukaisesti päällystää pohjavesisuojaus sisällyttävällä rakenteella ja näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta.

4.3.4 Palvelut

Kortteli 70001 merkitään palvelurakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P-1/s). Alueelle saa sijoittaa opetus- ja koulutustiloja sekä niihin liittyviä toimisto-, liike-, majoitus-, työ-, asunto- ja huoltotiloja. Palvelurakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 670 k-m².

Kaavamääräys mahdollistaa alueen nykyisen koulutustoiminnan jatkumisen tai jonkin uuden palvelutoiminnan kehittämisen. Rakennusalojen rajoja muuttamalla mahdollistetaan uuden kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen korttelin pohjoisosaan. Tämä tukee mahdollisuutta kehittää alueelle uutta palvelutoimintaa.

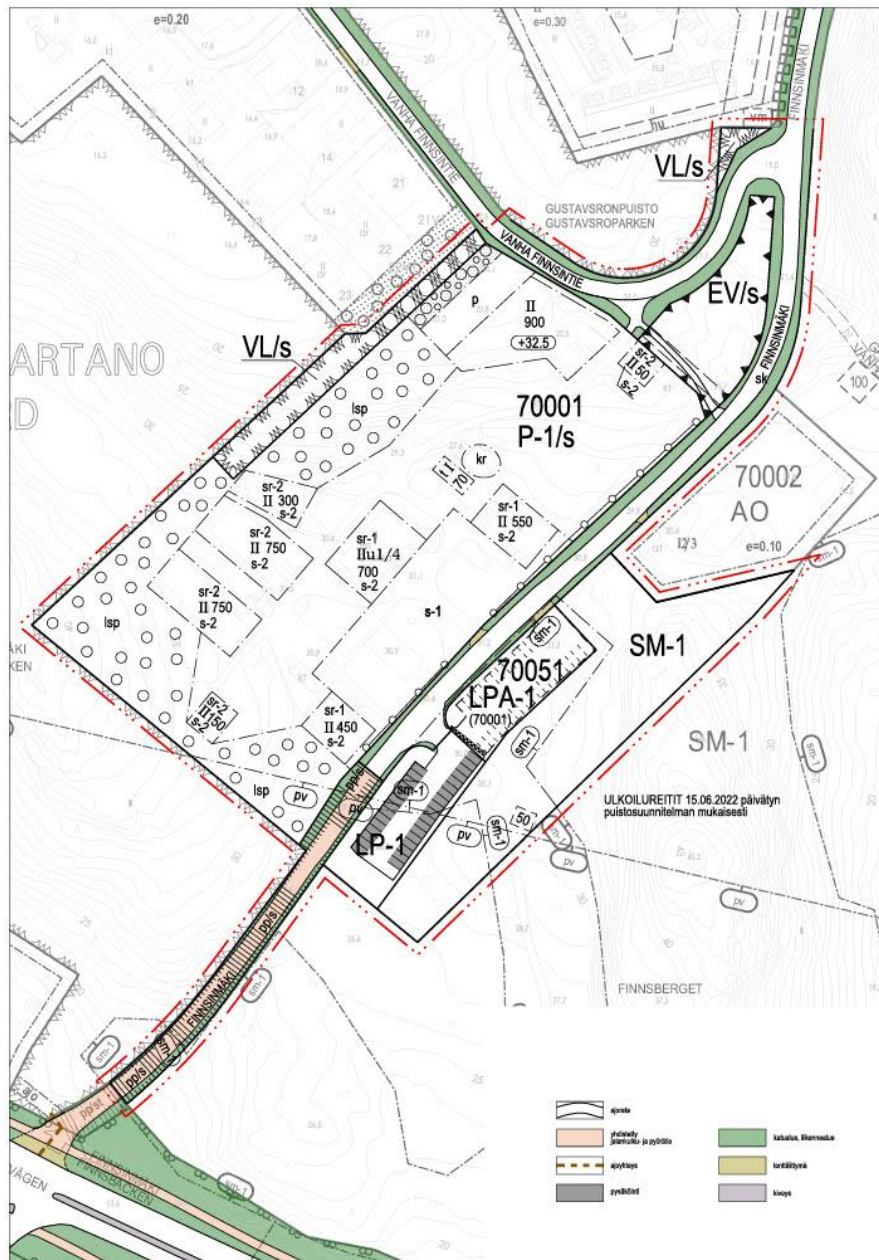
4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on jo olemassa oleva kunnallistekniikka.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutoksen myötä Finnsinmäen kadun lounaisosa pysyy jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna. Turvallinen ajoneuvoliikenteen ajoyhteys alueelle kulkee jatkossakin Kuninkaankartanontien, Kansanopistontien ja Finnsinmäen kautta. Katualueet kaventuvat paikoin hieman ja vastaavat toteutunutta nykytilaa. Kaikki kaava-alueen katualueet suojellaan. Finnsinmäen kadun päähän on varattu tilaa suurempien ajoneuvojen kuten kuorma-autojen, huoltoautojen ja bussin kääntämistä varten.



Alueen liikennejärjestelyt.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksen myötä Finnsinmäen kadun lounaisosa pysyy jalankululle ja polku-pyöräilylle varattuna katuna. Uusia jalkakäytäviä ei kaavamuutoksessa osoiteta Finnsinmäen historiallisen ja maisemallisesti arvokkaan luonteen vuoksi.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Oleva pysäköintialue osoitetaan osittain yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-1) ja osittain autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1). Tällä täytetään Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston yleisen pysäköinnin tarpeet ja mahdollistetaan P-1/s-korttelialueen pysäköintijärjestelyt, mahdollisimman paljon nykyistä ympäristöä säilyttäen. Pysäköintialue on merkitty kaavassa osoitetussa laajuudessa myös alueelle hyväksytyyn puistosuunnitelmaan.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia julkisen liikenteen järjestämiseen alueella.

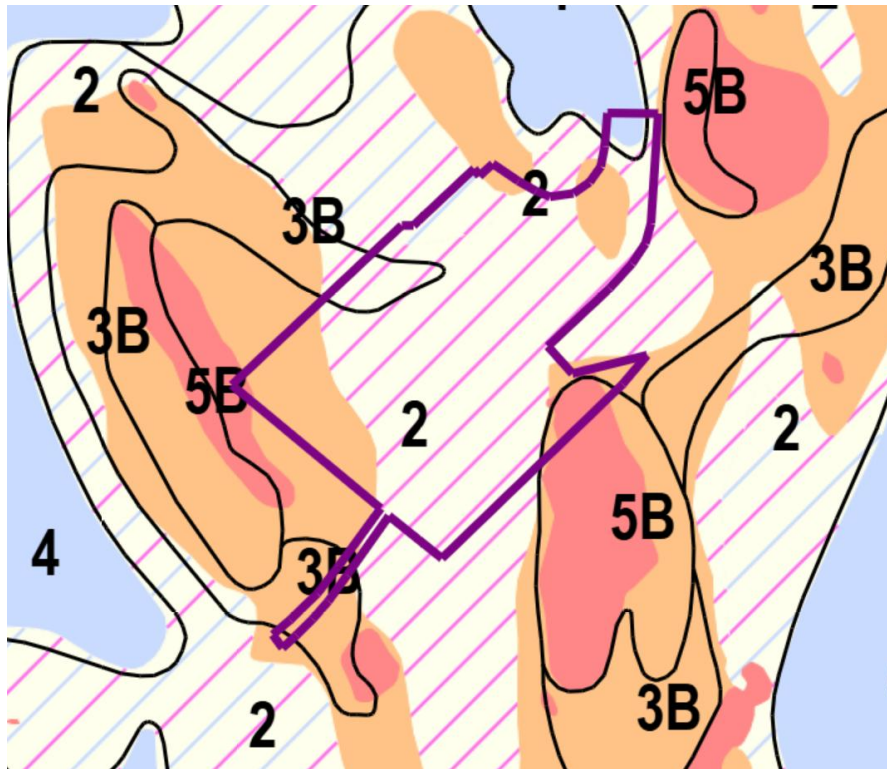
4.4.5 Esteettömyys

Kaavamääräyksissä on huomioitu liikkumisesteisten autopaikat siten, että P-1/s-korttelia varten tulee toteuttaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Lisäksi puistosuunnitelman yhteydessä on suunniteltu kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa yleiselle pysäköintialueelle.


4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen maaperä on pääosin kitkamaalajia, jonka päällä on silttiä. Pienempi osa alueen maaperästä on moreenia ja kalliota. Alueen pohjoisreunassa on pieni alue, jossa maaperä on savea.

Suurin osa kaava-alueesta sijaitsee rakennettavuusluokituksella 2 (normaalisti rakennettava). Hyvin pieni osa kaava-alueesta sijaitsee rakennettavuusluokituksilla 3B (vaikeasti rakennettava rinnemaasto), 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö) ja 5B (erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne).




MAAPERÄKARTAN VÄRIT

KALLIO - maakerroksen paksuus 0...0,5 m	Ka	
--	----	---

Pohjamaalaji

TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	

Raidoitus

Kiikamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä viivituksen osoittamaa maalajia (esim. silttiä ja savea) alle 3 m	
---	---

Maaperä ja rakennettavuuskartta selitteinen.

4.6

Luonnonympäristö

Kaava-alueella sijaitsee paljon metsäistä ja puustoista aluetta, jotka säilytetään lähes kokonaisuudessaan. Palvelurakennusten korttelialueelle (P-1/s) merkitään laaja alueen osa, jonka maisemallisesti merkittävä puusto, luonnontilainen kasvillisuus ja niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Uusilla lähivirkistysalueilla (VL/s) ja suojaviheralueella (EV/s) säilytetään niiden metsäinen luonne. Autopaikkojen korttelialueen

(LPA-1) viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelialueen täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee liito-oravien elinalue. Alueen luoteisreunalla kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti. Yhteys kulkee metsäisillä tai puustoisilla alueilla kaava-alueella ja sen läheisyydessä. Nämä alueet ovat nykyisin pääosin virkistysalueita sekä puustoista aluetta korttelissa 70001. Lisäksi reitti ylittää Finnsinmäen kadun katualueen kaava-alueen pohjois- ja eteläkärjessä ja Vanhan Finnsintien kaava-alueen pohjoisosassa.

Kaavaan osoitetut lähivirkistysalueet (VL/s), suojaviheralue (EV/s), muinaismuistoalue (SM-1) sekä palvelurakennusten korttelialueen (P-1/s) luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa (Isp) ja puilla ja pensailla istutettava alueen osa tukevat liito-oravan reittejä. Katualueiden ylitykset ovat leveimmillään noin 11 metriä liito-oravien olemassa olevien reittien kohdalla.

Lepakoiden elinolosuhteiden turvaamiseksi tulee ennen kaava-alueen suojeltujen rakennusten katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista. Palvelurakennusten korttelialueelle (P-1/s) tulee valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Kaava-alueen lounaisosa kuuluu pohjavesialueeseen (pv). Pohjaveteen liittyvät myös määräykset 4–5 §. Rakentaminen ja maankaivu tulee toteuttaa niin, ettei niillä aiheuteta haitallisia vaikutuksia pohjaveden korkeudelle tai virtauksille. Pohjavesialueella sijaitsevat moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee päällystää pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella ja näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta. Pohjavesialueen ulkopuolella sijaitsevien moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueiden hulevesiä ei tule johtaa pohjavesialueelle.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueesta on kaavoituksen aikana laadittu rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys sekä arkeologinen inventointi. Selvityksissä tunnistettiin alueelta useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita jo suojellun päärakennuksen lisäksi. Näihin arvoihin perustuen on kaavaan osoitettu useita erilaisia suojelumerkintöjä.

Suojeltavat rakennukset

Finnsin kansanopiston kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävimmät rakennukset on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Määräys koskee vuonna 1861 rakennettua entistä kestikievarirakennusta, 1897 valmistunutta opiston päärakennusta ja

1909 valmistunutta oppilajasuntolaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja ja sisätiloissa säilyneitä vanhimpia piirteitä. Näiden rakennuksen sisätiloissa tulee säilyttää alkuperäiset ikkunat ja väliovet, lautalattiat ja paneelikatot. Rakennusten tilajärjestys on myös suositeltavaa säilyttää alkuperäisenä tai palauttaa lähemmäs alkuperäistä tilannetta.

Viisi muuta rakennusta on suojeltu suojelumääräyksellä sr-2, joka koskee julkisivuja ja vesikattoja. Tällä määräyksellä suojellut rakennukset ovat: vuonna 1907 valmistunut asuinrakennus, noin vuonna 1910 rakennettu sauna, 1984 rakennettu majoitusrakennus, 1984 rakennettu ruokala sekä 1995 rakennettu majoitusrakennus.

Kiinteät muinaisjäännökset

Kaava-alueella sijaitsee kaksi kiinteää muinaisjäännöstä: Finns sekä Mankby (Mankki) Finns. Kiinteiden muinaisjäännösten alueet on osoitettu kaavakartassa merkinnällä sm-1.

Suojeltavat katualueet

Finnsinmäen kadun katualue noudattaa Suuren Rantatien linjausta. Suuri Rantatie on merkittävä historiallinen tie, joka on luokiteltu myös RKY-kohteeksi. Myös Vanha Finnsintie on historiallinen tie. Kaikki kaavan katualueet ovat siksi arvokkaita katualueita, joiden luonne ja geometria avo-ojineen tulee säilyttää. Niille on kaavassa osoitettu joko merkintä sk tai pp/s.

Katualueen kaventaminen nykyisestä varmistaa ajoratojen sekä jalankulun ja polkupyöräilyn reittien säilymisen nykyisillä linjauksillaan sekä Finnsinmäen ja Vanhan Finnsintien risteysalueen säilymisen nykyisellä paikallaan.

Muut suojeltavat alueet

Finnsin kulttuurihistoriallisesti arvokas keskuspiha korttelissa 70001 on suojeltu merkinnällä s-1.

Suojeltujen rakennusten rakennusaloja koskee myös merkintä s-2, jonka mukaan tulee laatia lepakkoselvitys ennen mahdollisia katto- tai ullakkorakenteisiin kohdistuvia korjaustöitä.

Kortteliin 70001 on osoitettu laaja alue, jonka maisemallisesti merkittävä puusto, luonnontilainen kasvillisuus ja niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää (lsp).

Säilytettävät kohteet

Finnsinmäen katua reunustava arvokas pensasaita ja korttelialueella sijaitseva maa-kellari on osoitettu säilytettäväksi.

4.8 Nimistö

Muinaisesta Mankbyn kylästä jäi Espoonkartanon perustamisen jälkeen 1500-luvulla jäljelle vain yksi talo, Finns. Nimi *Finns* tulee tuon ajan isännän etunimestä *Vincen-tius*, joka muuntui puheessa muotoon *Finsius*. Asuintontti Finnsinmäellä on säilynyt käytössä, ja alueella on toiminut eri vaiheissa muun muassa kestikievari ja kansan-opisto.

Vanha maastonimi *Finnsbacken* tarkoittaa laajaa mäki-aluetta Finnsin pihapiirin ympärillä ja *Finnsberget* sen korkeinta kallioharjannetta. **Finnsinmäki – Finnsbacken** otettiin 1974 käyttöön kadunnimenä ja vähän myöhemmin myös suurkorttelin- ja viheralueennimenä. Kulkutiennimi ja viheralueennimi sisältyivät 1982 vahvistettuun Finnsinmäen asemakaavaan, ja laajemman alueen käsittävässä Finnsinmäki I:n kaavassa (2018) on lisäksi viheralueennimi **Finnsberget**.

Toinenkin Finnsin kaava-alueelle ulottuva katu, **Vanha Finnsintie – Gamla Finnsvägen**, nimettiin 1974. Molemmat kadut kulkevat hyvin vanhoilla maantielinjoilla: sisämaasta Nummelasta tuleva *Meritie* on liittynyt täällä Suureen Rantatiehen. Risteykseen muodostuvan viheralueen nimessä **Backensin tienhaara – Backens vägskäl** on aiheena paikan kaakkoispuolella aikoinaan ollut torppa nimeltä *Backens*.

Kaava-alueen luoteislaidan kapea viheraluekaistale on osa virkistysaluetta nimeltä **Kansanopistonmäki – Folkhögskolebacken**. Nimi on vuoden 2018 kaavassa.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa Finnsin kansanopiston alueen palvelutoiminnan kehittämisen ja Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston toteuttamisen. Näin asemakaava lisää alueen käyttömahdollisuuksia alueen asukkaille.

Kaavamääräyksissä on huomioitu liikkumisesteisten autopaikat siten, että palvelurakennusten korttelialuetta (P-1/s) varten tulee toteuttaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Lisäksi puistosuunnitelman yhteydessä on suunniteltu kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa yleiselle pysäköintialueelle.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Asemakaavalla on vähän vaikutusta vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueen kadut, pysäköintialueet ja suurin osa rakennuksista on jo rakennettu.

Asemakaavassa osoitetaan yksi rakennusala uudisrakennukselle. Rakennusala sijoituu rakennettavuusluokitukseltaan normaalisti rakennettavalle rinteelle, jossa kitka-maalajin päällä on alle kolme metriä silttiä. Kaavamääräyksillä määrätään kiinnittämään erityistä huomiota hienovaraisiin maastonmuotoiluihin. Tällä hillitään tarvetta maaperän muokkaamiseen tai louhimiseen.

Vaikutukset veteen

Osa kaava-alueesta sijaitsee 1-luokan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Pohjavesialue on merkitty kaavakartalle merkinnällä pv. Merkinnässä on tarkemmin kerrottu mitkä toiminnot eivät pohjavesialueella ole sallittuja. Pohjavesialueeseen kuuluu osa palvelurakennusten korttelialueesta (P-1/s), muinaismuistoalueesta (SM-1), Finnsinmäen jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta kadusta ja yleisestä pysäköintialueesta (LP-1).

Pohjavesialueelle ei osoiteta uutta maankäyttöä. P-1/s-korttelialueella pohjavesialueeseen kuuluu ainoastaan luonnontilaisena säilytettävä puustoinen alueen osa. Katualueen osalta asemakaava ei salli moottoriajoneuvoilla ajamista pohjavesialueelle.

Asemakaava sallii moottoriajoneuvojen ajamisen ja pysäköinnin yleisellä pysäköintialueella. Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee kuitenkin pv-määräyksen mukaisesti päällystää pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella ja näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta. Öljyä läpäisemättömän materiaalin (kuten asfaltin) käyttö alueella ei ole mahdollista kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi.

Kaavan korttelialueita ja yleistä pysäköintialuetta koskee myös yleinen määräys pohjavesistä (5 §), jonka mukaan rakentaminen ja maankaivu tulee toteuttaa niin, ettei niillä aiheuteta haitallisia vaikutuksia pohjaveden korkeudelle tai virtauksille. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on myös laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

Läpäisemättömän pinnan määrä alueella lisääntyy uuden rakennuksen myötä hieman suhteessa nykytilaan, mutta ei suhteessa voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan ratkaisuun. Läpäisemättömän pinnan määrä alueella on pieni. Kaavan korttelialueita ja yleistä pysäköintialuetta koskee määräys hulevesistä (4 §), jossa ohjataan ensisijaisesti käsittelemään hulevesiä niiden laatua parantavalla suodattavalla

menetelmällä. Hulevesimääräyksessä tarkennetaan myös, että LPA-1- ja LP-1-alueiden hulevesiä ei tule johtaa pohjavesialueelle.

Vaikutukset ilmastoon

Vaikutuksia ilmastoon on tarkasteltu laadullisesti ja määrällisesti. Laadullisessa arvioinnissa on tarkasteltu sitä, millaisia erilaisia vaikutuksia kaavalla on ilmastoon. Siten tarkastelussa on huomioitu asioita, joita on haastavaa tarkastella numeerisesti. Määrällisesti tarkastelussa taas on tarkasteltu kaavan mukaisen rakentamisen ilmasto-päästöjä. Laskennallisessa tarkastelussa jää huomiotta moni laadullisessa arvioinnissa tunnistettu vaikutus, sillä siinä keskitytään vain hiilijalanjälkeen.

Laadullinen ilmastovaikutusten arviointi

Kaavalla tavoitellaan ilmastoviisasta täydennysrakentamista. Suurin osa kaava-alueen rakennuksista suojellaan ja joko säilyy nykyisellään tai peruskorjataan. Kaava-alueen rakennusoikeudesta 78 % on osoitettu suojelluille rakennuksille (yhteensä 3 700 k-m²). Kaavassa on suojeltu sekä alueen vanhaa että uudempaa rakennusperintöä. Nykyisistä rakennuksista ainoastaan kaksi pientä talous- ja huoltorakennusta jää ilman suojelumerkintää (yhteensä noin 130 k-m²).

Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen on alueen kokonaisuuteen nähden pientä. Kaava mahdollistaa noin 3,4 hehtaarin alueelle korkeintaan noin 1 000 k-m² uutta rakentamista. Muutos suhteessa nykyisin voimassa olevaan asemakaavaan on kuitenkin tätäkin pienempi, sillä nykyisin voimassa oleva asemakaava olisi mahdollistanut lähes vastaavan täydennysrakentamisen. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa ainoastaan 54 k-m².

Uusi rakentaminen on osoitettu alueelle, jolla on vähän olevaa puustoa tai muuta merkittävää kasvillisuutta. Suurin osa uudesta rakentamisesta osoitetaan P-1/s-korttelialueen pohjoisnurkkaan, alueelle, jolla sijaitsee nykyisin sorapintainen kenttä, käyttämätön huoltorakennus ja vähäpuustoista rinnettä. Tältä osin kaavamuu- tos parantaa tilannetta suhteessa nykyisin voimassa olevaan kaavaan, joka olisi mahdollistanut täydennysrakentamisen alueen metsäisimmille osille.

Palvelurakennusten korttelialueen osat, joilla sijaitsee merkittävää puustoa, on kaavassa suurelta osin merkitty luonnontilaisena säilytettäväksi puustoiseksi alueeksi. Korttelin pohjoisnurkkaan, virkistysalueen (VL/s) reunaan, on lisäksi merkitty puilla ja pensailla istutettava alue. Nykyisellään tämä alue on sorapintaista kenttää. Istutettava alue lisää korttelin puustoisuutta. Nykyisin katualueella sijaitseva pieni metsä on erotettu suojaviheralueeksi (EV/s), jonka metsäinen luonne tulee säilyttää.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA-1) viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelialueen täyttää Espoon viherkerrointyökalan ja

luontolaskurin tavoitetasot. Espoon viherkerrointyökalulla pyritään ohjaamaan tonttien ja korttelialueiden suunnittelua kohti kestävämpiä ja vihreämpiä ratkaisuja. Työkalun tarkoituksena on varmistaa pihojen viihtyisyys sekä tukea kaupunkilaisten hyvinvointia, luonnon monimuotoisuutta ja hulevesien luonnonmukaista hallintaa. Viherkerrointyökalu antaa tontille tavoitetasot, joihin on mahdollista päästä erilaisilla viherrakentamisen ratkaisuilla. Viherkertoimen tavoitetaso määräytyy sen maankäyttötyypin tavoitetason mukaan. Palveluiden ja toimistorakentamisen alueiden osalta viherkertoimen tavoitetaso on nykyisin 0,8.

Palvelurakennusten korttelialueella ei nähty tarpeelliseksi määrätä viherkertoimen käyttämisestä, koska luonnontilaisena säilytettävän puustoisien alueiden sekä puilla ja pensailta istutettavan alueiden merkinnät varmistavat riittävän viherpinta-alan tontilla.

Kaavamuutoksella tuetaan myös jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä. Kaavan toteuttamisen myötä nykyinen ajoneuvoliikenteen reitti Finnsinmäen lounaisosassa poistuu. Ajoneuvoliikenne alueelle kulkee jatkossa pohjoisesta Kansanopistontietä pitkin. Finnsinmäen lounaisosa osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys alueelta Kauklahteen suuntaan pysyy suoraviivaisena ja rauhoitetaan Finnsinmäen lounaisosan osalta ajoneuvoliikenteeltä. Suunnitteluratkaisut kannustavat käyttämään kestäviä kulkumuotoja henkilöautoilun sijaan. Finnsinmäen kadun nopeusrajoitus suositellaan muutettavaksi nykyisestä 50 km/h joko nopeuteen 30 tai 40 km/h. Nopeusrajoituksen laskeminen tonttikadulla parantaa jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta.

Määrällinen ilmastovaikutusten arviointi

Määrällisten ilmastovaikutusten laskennassa on käytetty Sitowise Oy:n kehittämää Planect-työkalua, joka on tarkoitettu asemakaavatasoisten kaupunkikehityshankkeiden ilmastopäästöjen laskennalliseen tarkasteluun ja vertailuun. Planectilla laaditut eri kohteiden arvioinnit tehdään aina samojen periaatteiden mukaan, joten ne ovat keskenään vertailukelpoisia. Laskenta jakautuu osa-alueittain pääosin FIGBC:n Hiili-neutraali alue -määritelmän mukaan esirakentamiseen (sisältää myös rakennusten purkamisen), infraan ja yleisiin alueisiin, rakennuksiin ja tontteihin, maaperään ja kasvillisuuteen, liikenteeseen ja energiaan. Elinkaarivaiheittain laskenta jakautuu Ympäristöministeriön Rakennusten vähähiilisuuden arviointimenetelmän mukaisesti tuote- ja rakentamisvaiheeseen ja elinkaaren loppuun.

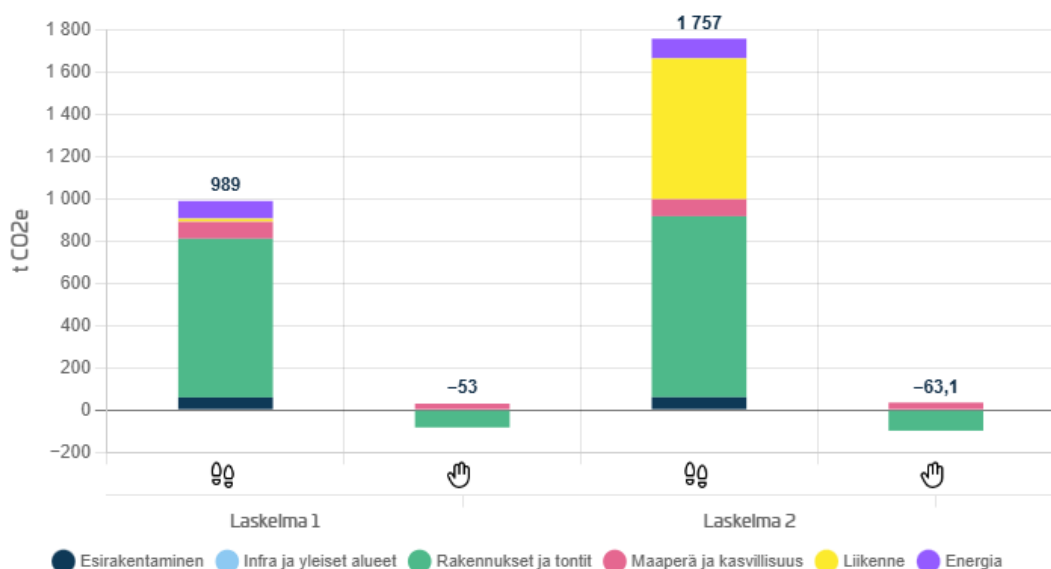
Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelurakennusten korttelialueella (P-1/s) 900 k-m² uudisrakennuksen rakentamisen ja tarvittaessa pienten huolto- ja talousrakennusten purkamisen. Kaikki korttelialueen mahdolliset muutokset sijoittuvat sen pohjoisosaan, pinta-alaltaan noin 3 000 m² kokoiselle alueelle. Lisäksi kaavassa osoitetaan 50 k-m² kokoinen paviljonkirakennus muinaismuistoalueelle (SM-1). Rakennusten valmistuminen on työkalussa arvioitu vuodelle 2030. Laskennassa huomioidaan koko rakennusten elinkaari ja käyttöäksi arvioidaan 50 vuotta.

P-1/s-korttelin etelä- ja itäosissa on pinta-alaltaan noin 16 000 m² kokoinen alue, johon ei kaavassa osoiteta uutta rakentamista, purkamista tai muita merkittäviä muutoksia. Tämä on laskennassa merkitty säilyväksi alueeksi. Virkistysalueisiin, suojaviheralueeseen, suurimpaan osaan muinaismuistoalueesta, katualueisiin ja pysäköinti-alueisiin ei kaavassa kohdistu merkittäviä muutoksia, joten myös nämä on laskennassa merkitty säilyviksi alueiksi. Alueen kadut ja pysäköintialueet on jo rakennettu, eikä kaava vaikuta paviljonkirakennusta lukuun ottamatta muinaismuistoalueen rakentamiseen.

Koska kaava mahdollistaa P-1/s-korttelialueen uudisrakennukseen erilaisia toimintoja, on laskenta jaettu kahteen eri skenaarioon. Laskelmassa 1 uudisrakennus liittyisi suoraan alueen pääkäyttötarkoitukseen eli opetus- ja koulutustoimintaan (rakennuksen tyyppi Planect-työkalussa: koulu). Laskelmassa 2 uudisrakennus olisi opetus- ja koulutustoimintaan liittyvä toimisto (rakennuksen tyyppi Planect-työkalussa: toimisto).

Laskelman 1 mukaisessa vaihtoehdossa kaavasta aiheutuu yhteensä noin 989 t CO₂e (hiilidioksidiekvivalentitonni) päästöt. Samaan aikaan hiiltä sitoutuisi noin 53 t CO₂e, eli rakentamisella olisi laskennallisesti sen suuruinen päästöjä vähentävä vaikutus. Laskelman 2 mukaisessa vaihtoehdossa päästöt ovat noin 1 757 t CO₂e ja hiiltä sitoutuisi noin 63,1 t CO₂e.

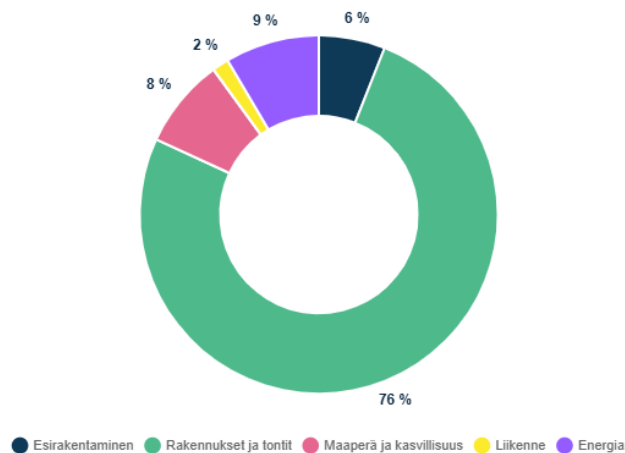
Tulosten yhteenveto



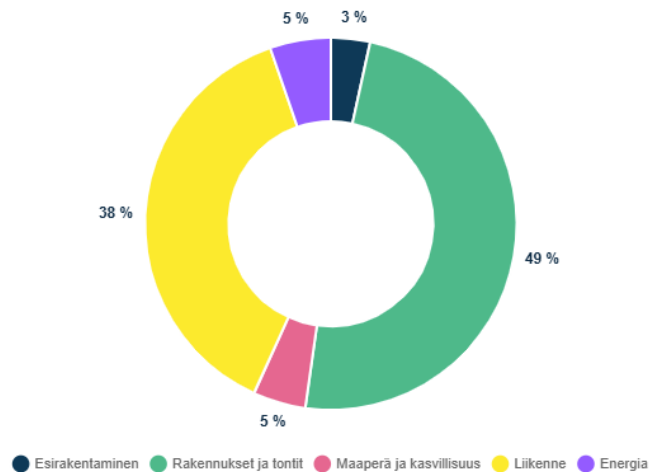
Hiilijalanjäljen laskennan yhteenveto laskelman 1 ja 2 osalta. Mittayksikkönä käytetään hiilidioksidiekvivalenttonnia (tCO₂e). Vasen pylväs kuvaa laskelman mukaista hiilijalanjälkeä ja oikea pylväs hiilikädenjälkeä.

Tarkastelun tuloksista huomataan, että laskelman 2 mukaisesta vaihtoehdosta aiheutuu merkittävästi (78 %) suuremmat päästöt kuin laskelman 1 mukaisesta vaihtoehdosta. Ero selittyy suurelta osin liikenteen päästöillä, jotka laskentatyökalu arvioi huomattavasti suuremmiksi toimistolle kuin koululle. Kun katsotaan hiilijalanjäljen muodostumista osa-alueittain, tuottaa liikenne laskelmassa 1 ainoastaan 2 %, mutta laskelmassa 2 jopa 38 % päästöistä.

Hiilijalanjäljen osat



Hiilijalanjäljen osat



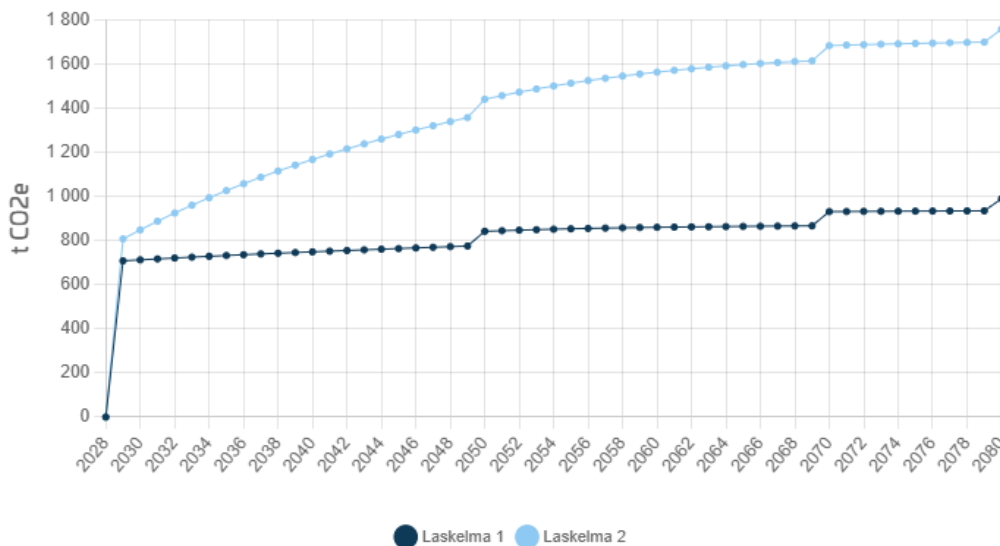
Hiilijalanjälki osa-alueittain prosenttiosuuksina. Ensimmäisessä kuvaajassa laskelman 1 ja toisessa laskelman 2 tulokset.

Liikenteen päästöt eroavat kahdessa laskelmassa niin merkittävästi toisistaan, että on hyvä arvioida, mistä ero johtuu. Laskentatyökaluun on annettu yleiset arviot siitä miten paljon liikennettä erilaiset toiminnot keskimäärin tuottavat. Toimistot tuottavat laskentatyökalun dokumentaation mukaan keskimäärin enemmän liikennettä kuin koulut. Koska kaava-alue sijaitsee heikomman joukkoliikenteen saavutettavuuden

alueella, laskee malli todennäköisesti suurimman osan matkoista syntyvän henkilöautolla. Kaupunkirakenteellisen sijainnin takia laskee malli todennäköisesti myös keskimääräisen ajosuoritteen pitkäksi ja paljon päästöjä tuottavaksi.

Muiden hiilijalanjäljen osa-alueiden osalta laskelmien välillä on huomattavasti pienemmät erot. Muista osa-alueista kuin liikenteestä aiheutuu laskelmassa 1 yhteensä 974 t CO₂e ja laskelmassa 2 yhteensä 1 091 t CO₂e suuruiset päästöt. Ero laskelman 1 ja 2 välillä on siis noin 12 %. Liikennettä lukuun ottamatta ovat päästöt myös osaluueittain samansuuntaiset molemmissa laskelmissa. Suurin osa muista kun liikenteen päästöistä syntyy molemmissa laskelmissa rakennuksista ja tontista. Esirakentamisen, energian ja maaperän ja kasvillisuuden päästöt ovat selvästi tätä pienemmät. Rakennusten purkamisen päästöt ovat muihin päästöihin verrattuna hyvin pienet.

Kumulatiiviset päästöt



Hiilijalanjäljen syntyminen rakennuksen elinkaaren aikana. Tummansinisellä laskelman 1 tilanne ja vaaleansinisellä laskelman 2 tilanne.

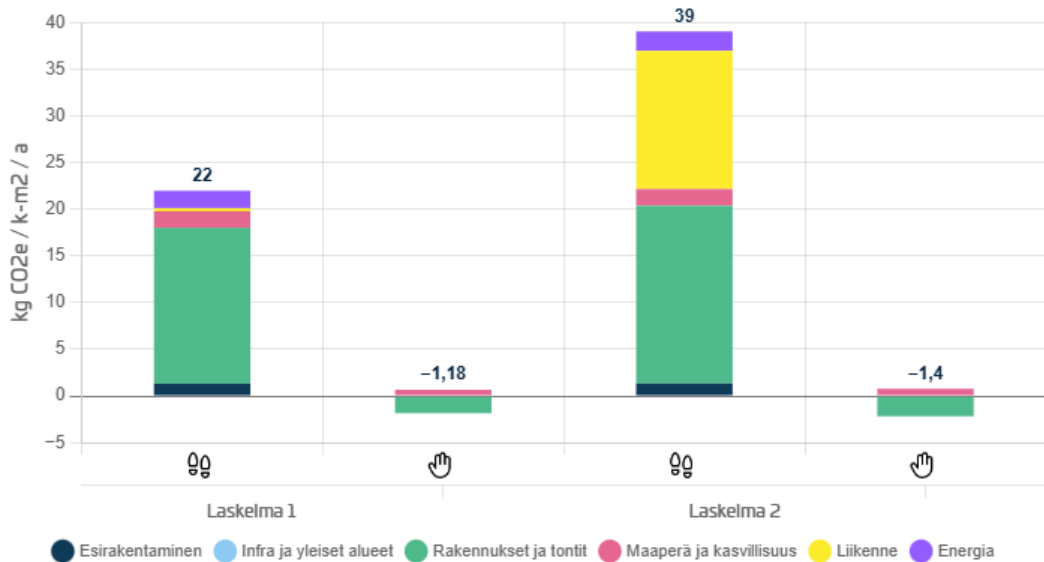
Laskelman 1 mukaiset päästöt syntyvät suurimmaksi osin rakentamisen aikana. Laskelmassa 2 erityisesti liikenteen päästöt ovat niin merkittävät, että suuri osa päästöistä syntyy vasta myöhemmin rakennuksen elinkaaren aikana.

Tulosten suora vertailu muihin hankkeisiin on haastavaa, koska täysin samantapaisia kohteita on hyvin vähän. Planect-työkalu on myös vielä varsin uusi Espoon asema-kaavoituksen käytössä. Laskennasta saatuja lukuja voidaan kuitenkin verrata tyypillisen koulun tai toimiston vastaaviin. Vertailua on tarkoituksenmukaista tehdä suhteuttamalla hiilijalanjälki rakennettavan kerrosalan määrään. Tyypillisesti tällaisessa vertailussa käytetään mittayksikkönä hiilidioksidiekvivalenttitonnia per kerrosneliömetri rakentamista per vuosi (tCO₂e / k-m² / a).

Laskelma 1 tuottaisi hiilijalanjälkeä noin 22 tCO_{2e} / k-m² / a ja hiilikädenjälkeä eli ilmastohyötyjä noin 1,18 tCO_{2e} / k-m² / a. Laskelma 2 tuottaisi hiilijalanjälkeä noin 39 tCO_{2e} / k-m² / a ja hiilikädenjälkeä noin 1,4 tCO_{2e} / k-m² / a.

Espoon kaupungilla aikaisemmin tehtyjen päästölaskemien perusteella vaikuttaisi laskelman 1 lukema varsin tyypilliseltä uudelle koulurakennukselle. Laskelman 2 lukema taas on toimistoksi jonkin verran tyypillistä suurempi. Poikkeavan lukeman selittää tavallista huomattavasti suurempi liikenteen hiilijalanjälki.

Tulosten yhteenveto



Hiilijalanjäljen laskennan yhteenveto suhteutettuna uuden rakentamisen määrään. Mittayksikkönä käytetään hiilidioksidiekvivalenttitonnia per kerrosneliometri rakentamista per vuosi (tCO_{2e} / k-m² / a). Vasen pylväs kuvaa laskelman mukaista hiilijalanjälkeä ja oikea pylväs hiilikädenjälkeä.

Kaava-alueella sijaitsevan palvelurakennusten korttelialueen toiminta poikkeaa kuitenkin tyypillisestä koulusta tai toimistosta. Siksi laskentamallin erityisesti liikenteen osalta tekemät oletukset saattavat olla osittain harhaanjohtavia. Kaavassa osoitettu käyttötarkoituksimerkintä mahdollistaa alueella opetus- ja koulutuspalvelut sekä niihin liittyviä toimistoja yms. toimintaa vähäisemmässä määrin. Näin kyseessä ei ole tyypillinen koulu, mutta käyttötarkoitukseltaan ja liikennesuoritteiltaan se eroaa myös tavallisesta toimistosta. Todennäköisesti päästöt tulevat todellisuudessa olemaan jossain kahden esitetyn laskelman väliltä.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Liito-oravat

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta liito-oravien elinalueeseen tai kulkuyhteyksiin.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalle liito-oravan elinalueelle ei ole kaavamuutoksessa esitetty nykytilaa muuttavia toimia. Vanhan Finnsintien ja Finnsinmäen kadun välinen metsäsaareke on kaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (EV/s), jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Kaavamerkinnällä varmistetaan elinalueen ja kadut ylittävän liito-oravayhteyden säilyminen.

Kaava-alueen luoteisosassa kulkeva liito-oravan kulkuyhteys on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL/s), jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Lähivirkistysalueeseen liittyvät P-1/s korttelin puustoiset osat on osoitettu säilytettäväksi ja uuden rakentamisen kohdalla liito-oravayhteyttä tuetaan puilla ja pensailla istutettavat alueen osan merkinnällä.

Lepakot

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia lepakoihin. Alueen vanhat rakennukset on kaavassa osoitettu suojelluiksi, eikä niitä saa purkaa. Ennen rakennusten katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakko selvitys ja mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat huomioida ennen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista. Lisäksi valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Linnusto

Useimmat selvitysalueella mahdollisesti tavattavat uhanalaiset tai silmälläpidettävät lintulajit ovat sopeutuneet pesimään ihmisen muokkaamissa ympäristöissä eivätkä tarvitse erityisiä suojelutoimia. Kaavassa osoitettu täydennysrakentaminen sijoittuu Vanhan Finnsintien varteen pysäköinti- ja huoltoalueena käytetylle tontin osalle. Tontin metsäiset osat sekä maisemallisesti ja luonnonympäristön kannalta arvokas puusto on kaavamääräyksin osoitettu säilytettäväksi ja tarvittaessa uudistettavaksi. Rakentamisella ei näin ollen ole merkittäviä vaikutuksia alueen linnustoon.

Vieraslajit

Alueella havaittujen vieraslajien leviämistä on mahdollista torjua maarakennustöiden yhteydessä. Vieraslajeja on hyvä poistaa mahdollisten muiden hoitotoimien yhteydessä. Kaavamuuotos ei tuo tilanteeseen varsinaista muutosta.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavaratkaisun vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen ovat vähäiset. Kaava mahdollistaa jo rakennettuun ympäristöön vähäistä täydennysrakentamista. Korttelin 70001 käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa uudenlaisen palvelutoiminnan kehittämisen nykyiselle opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle.

Kaava-alueen katualueet on rakennettu, eikä kaavan toteuttaminen edellytä merkittävä uutta kunnallistekniikan toteuttamista. Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston rakentaminen on käynnissä ja tavoitteena valmistua vuoden 2026 loppuun mennessä.

Liikenne

Kaavamuuotos mahdollistaa uudenlaisen palvelutoiminnan kehittämisen nykyiselle opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle, mikä lisää vähäisesti ajoneuvoliikenteen liikennemääriä yhdessä arkeologisen puiston toiminnan kanssa. Ajoneuvoliikenteen määrän lisäys säilyy kuitenkin maltillisella tasolla.

Pysäköintialueen jakaminen P-1/s-korttelialueen pysäköintiin ja yleiseen pysäköintiin selkeyttää pysäköintialueen järjestelyitä.

Finnsinmäen kadun lounaisosan säilyttäminen jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna ohjaa ajoneuvoliikenteen kulkemaan turvallista reittiä Finnsinmäen lounaisosan jyrkän rinteeseen sijasta. Kaupunkitekniikan keskus vastaa ratkaisuisista, joilla katuosuus suljetaan ajoneuvoliikenteeltä kaavan mukaisesti.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva ja maisema

Kaavassa suojellaan ja säilytetään suurin osa alueen nykyisestä rakennetun ympäristöstä ja osoitetaan alueelle maltillista täydennysrakentamista. Entisen kansanopiston

maisemallisesti arvokas keskuspiha sekä alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan. Ilman suojelumerkintää jäävät ainoastaan kaksi kaupunkikuvaliselta merkitykseltä vähäistä huolto- ja talousrakennusta. Maisemallisesti arvokas puusto säilytetään kortteli-, virkistys- ja suojaviheralueilla. Alueelle on jo rakennettu kadut ja ne säilyvät toteutuneen nykytilanteen tai voimassa olevan kaavan mukaisina. Alueelle toteutunut pysäköintialue säilyy toteutuneen nykytilanteen mukaisena.

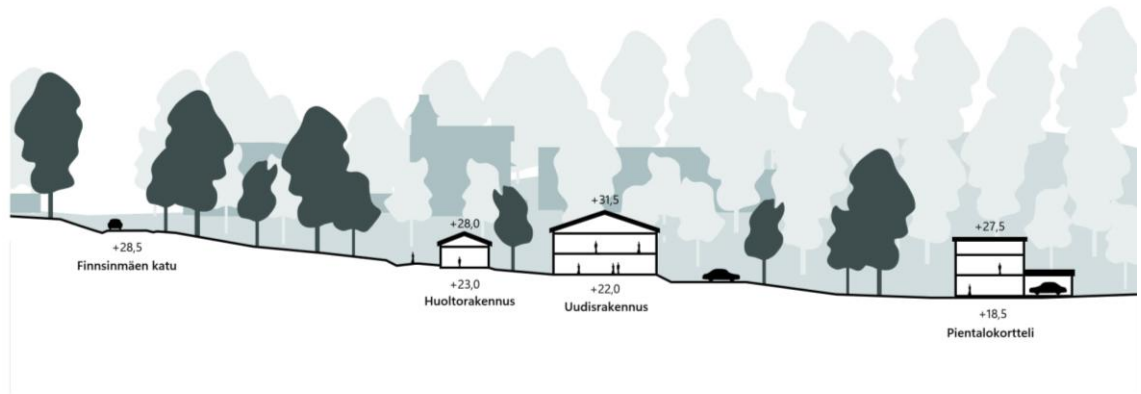
Kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy 54 k-m². Rakennusoikeuden lisäys sijoittuu pääosin muinaismuistoalueelle (SM-1), jonne kaavaratkaisu mahdollistaa 50 k-m² kokoisen infopaviljongin rakentamisen. Infopaviljongin vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan on vähäinen.

Palvelurakennusten korttelialueella (P-1/s) rakennusalojen rajojen siirtäminen mahdollistaa korttelin nykyisen, käyttämättömän rakennusoikeuden käyttämisen kaksikerroksisen, korkeintaan 900 k-m²:n suuruisen uudisrakennuksen rakentamiseen korttelin pohjoisosaan. Täydennysrakentaminen sijoittuu alarinteeseen, erilleen kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta pihapiiristä. Entisen kansanopiston keskuspiha ja sitä ympäröivät rakennukset sijoittuvat maastossa noin korkeusasemaan +31, uusi rakentaminen välille +21–23. Täydennysrakentamisen on osoitettu alueelle, joka on kulttuuriympäristöselvityksessä merkitty mahdolliseksi täydennysrakentamisen paikaksi.

Uusi rakentaminen sijoittuu lähelle Vanhan Finnsintien varren erillispientalojen tontteja (kortteli 70004, korttelin kaavamääräys AO). Etäisyys kaavassa osoitetun uuden rakennuksen rakennusalan ja pientalotonttien rakennusalan välillä on noin 33 metriä. Etäisyyttä kasvatettiin ehdotusvaiheessa esitetystä noin 21 metristä ehdotuksesta saatujen muistutusten takia. Pientalojen rakennusalan ja uuden rakennusalan välille jää AO-korttelin puolella 10 metriä leveä puilla ja pensailla istutettava alue, noin viisi metriä leveä virkistysalue (VL/s) sekä P-1/s-korttelin puolella kuusi metriä leveä puilla ja pensailla istutettava alue ja 12 metriä leveä pysäköimispaikka. Puilla ja pensailla istutettavat alueet sekä virkistysalue pitävät huolen siitä, että rakennusten välille jää noin 21 metriä leveä puustoinen alue, joka suojaa näkymiä pientalotonttien pihaille.

Uusi rakennus sijoittuu maastossa hieman korkeammalle kuin tasossa +18–19 olevat pientalotontit. Rakennusalalle on osoitettu merkintä korkeimmasta sallitusta vesikaton korosta (+32,5). Tällä varmistetaan, että uusi rakennus jää maisemassa alisteiseksi suhteessa entisen kansanopiston pihapiiriin keskeisiin rakennuksiin, eikä nouse liian korkealle suhteessa viereisiin pientaloihin.

Kaavan mahdollistama kaksikerroksinen rakennus vertautuu massaltaan lähellä kaava-aluetta sijaitseviin Finnsintien länsipuolisiin ja Kansanopistontien varren rivitaloihin. Kaavamääräys rakentamisen tavasta ohjaa uudisrakennuksen massoittelevaa ja arkkitehtonista ilmettä kulttuuriympäristöön soveltuvaksi.



511102b FINNS

ALUELEIKKAUS A-A*

Suuntaa antava leikkaus korttelin 70001 uudisrakennuksen sijoittumisesta maastoon.

Espoon kaupunki, 15.5.2026

Kuva: Suuntaa antava leikkaus korttelin 70001 uudisrakennuksen sijoittumisesta maastoon.

Kulttuuriperintö

Kaavassa suojellaan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksessä sekä arkeologisessa inventoinnissa tunnistetut kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet. Kulttuuriperinnön suojelusta on neuvoteltu Espoon kaupunginmuseon kanssa.

Suojelu kohdistuu kahdeksaan rakennukseen, kahden kiinteän muinaisjäännöksen alueeseen, kaikkiin kaava-alueen katualueisiin, Finnsin kansanopiston maisemallisesti arvokkaan keskuspihan alueeseen sekä alueeseen, jolla on maisemallisesti merkittävää puustoa. Lisäksi kaavassa on määrätty säilytettäväksi kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävä maakellari ja pensasaita. Ympäristön ominaispiirteet määrätään säilytettäväksi palvelurakennusten korttelialueella (P-1/s). Ympäristö määrätään säilytettäväksi virkistysalueilla (VL/s) ja suojaviheralueella (EV/s). Valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen kuuluvalla muinaismuistoalueella (SM-1), autopaikkojen korttelialueella (LPA-1) ja yleisellä pysäköintialueella (LP-1) määrätään aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista neuvottelemaan museoviranomaisen kanssa.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavaratkaisu mahdollistaa Finnsin alueen kehittämisen monenlaiseseen liiketoimintaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa esimerkiksi kaupallisen koulutusyrityksen toiminnan Finnsin alueella. Opetus- tai koulutustoimintojen rinnalla on mahdollista alueella kehittää myös muuta pienimuotoista liiketoimintaa. Korttelialueen käyttötarkoituserkintä mahdollistaa alueelle opetus- tai koulutustilojen lisäksi mm. toimisto-, liike-, majoitus- ja työtiloja.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Tarvittava rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennuslupaviranomaiset valvovat kaavan toteutusta.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 26.6.–8.8.2023.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa, yksi kannanotto ja ei yhtään mielipidettä.

Caruna ja HSY kertoivat lausunnoissaan, että alueella sijaitsee olevaa sähköverkkoa ja vesihuoltolinjoja. Lausunnonantajilla ei ollut suunnitelmista muuta huomautettavaa.

Espoon kaupunginmuseo kertoi kannanotossaan, että asemakaavan laatimisen yhteydessä tulee alueesta laatia arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi ja rakennushistoria- tai kulttuuriympäristöselvitys. Museo korosti myös, että kansanopiston ominaispiirteisiin kuuluu opetus, joten alueen luonteen säilymisen kannalta asemakaavan tulisi mahdollistaa alueella myös opetusta.

Alueesta laadittiin kaavoituksen aikana arkeologinen inventointi ja rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys. Niiden pohjalta käytiin kaupunginmuseon kanssa keskusteluja kulttuuriympäristön arvoista ja suojelumääräyksistä. Kaavassa päädyttiin suojelemaan useita arvokkaita kohteita, kuten kahdeksan rakennusta, kaksi kiinteää muinaisjäännöstä, Finnsin kansanopiston keskuspiha ja katualueita. Korttelin 70001 käyttötarkoituksmerkinnässä (P-1/s) mahdollistettiin alueelle sijoitettavan opetus- ja koulutustiloja sekä niihin liittyviä toimisto-, liike-, majoitus-, työ-, asunto- ja huoltotiloja. Näin varmistettiin opetus- tai koulutustoiminnan jatkuminen alueella, vaikka aluetta kehitettäisiin tulevaisuudessa myös muuhun toimintaan.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.3.–31.3.2026.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa, yksi kannanotto ja kolme muistutusta.

HSY:llä, Carunalla, Espoon kaupunginmuseolla ja Uudenmaan elinvoimakeskuksella ei ollut kaavasta huomautettavaa. HSY kertoi alueella sijaitsevan heidän vesihuolto-linjansa ja kuinka ne tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Katujärjestelyihin ei kuitenkaan ole tulossa sellaisia muutoksia, jotka näihin vaikuttaisivat. Espoon kaupunginmuseo totesi, että asemakaavan muutosehdotus on kulttuuriympäristön arvojen vaalimisen näkökulmasta asiallinen.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) ohjeisti lausunnossaan tarkentamaan kaavan pohjavesiin liittyviä merkintöjä ja määräyksiä. Osa kaava-alueesta sijoittuu vedenhankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle. Lausunnon pohjalta tarkennettiin pohjavesialuetta koskevaan merkintään (pv), että pohjavesialueella sijaitsevien moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta. Hulevesimääräykseen (4 §) tarkennettiin, ettei LPA-1- ja LP-1-korttelialueiden hulevesiä tule johtaa pohjavesialueelle. Pohjavesimääräykseen (5 §) lisättiin lause siitä, miten rakentaminen ja maankaivu tulee toteuttaa, ettei niillä aiheuteta haitallisia vaikutuksia pohjaveden korkeudelle tai virtauksille.

LVV pyysi myös täydentämään ilmastovaikutusten arviointia kaavaselostukseen. Ilmastovaikutusten arviointia täydennettiin saatujen ohjeistusten mukaisesti. LVV totesi rakennetun kulttuuriympäristön huomioidun asianmukaisin kaavamerkinnoin ja määräyksin. LVV katsoi kaavan olevan myös yhdyskuntarakenteen ja luonnonsuojelun osalta asianmukainen.

Kaavasta saatiin kolme muistutusta lähialueen asukkailta. Kaksi muistutuksen jättäjää oli huolissaan P-1/s-kortteliin osoitettavasta uudesta rakennuksesta ja sen suhteesta lähialueen pientaloihin. Muistutuksissa esiin nostettuja aiheita olivat rakennusten välinen etäisyys, korkeusasemat, käyttötarkoitus ja liikenneturvallisuus. Asukkaiden kanssa tehtiin heidän toivoma maastokäynti alueelle.

Palautteen pohjalta päädyttiin muuttamaan uuden rakennuksen rakennusala suhteessa ehdotusvaiheeseen. Rakennusala rajattiin kauemmas pientalotonttien rakennusaloista (etäisyys kasvoi ehdotusvaiheen 21 metristä 33 metriin). Rakennusala rajattiin hieman pienemmäksi myös kauempana pientaloista, ylärinteen puolella. Lisäksi rakennusosalalle lisättiin merkintä korkeimmasta sallitusta rakennuksen korkeusasemasta. Tällä varmistetaan, ettei uusi rakennus nouse liian korkealle suhteessa viereisiin pientaloihin. Määräystä rakentamisen tavasta tarkennettiin kirjauksella siitä, että rakennuksen julkisivun, värityksen, massoittelun ja muodon tulee muodostaa harmonisen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuva kokonaisuus.

Kolmessa muistutuksessa käsiteltiin alueen liikennekuormitusta ja -turvallisuutta. Palautteen perusteella päätettiin esittää Finnsinmäen kadun nopeusrajoituksen laskeamista vähintään 10 km/h, joko 40 km/h- tai 30 km/h-tasolle. Katujen historiallisen ja maisemallisesti arvokkaan luonteen vuoksi alueelle ei kuitenkaan voida osoittaa uusia jalkakäytäviä. Finnsinmäen kadun lounaisosaan muodostuu turvallinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys alueelle ja turvallinen ajoneuvoliikenteen yhteys kulkee Kuninkaankartanontien, Kansanopistontien ja Finnsinmäen kautta. Pääosa pysäköinnistä

sijoittuu Finnsinmäen kadun varren pysäköintialueille, joten liikennemäärät pientaloalueen tonttikadulla, Vanhalla Finnsitiellä, eivät merkittävästi kasva.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa. Asemakaavan muutoksen hakijana on ollut Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia. Hakijan yhteyshenkilönä on ollut Mikko Seppänen.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta ovat vastanneet Hugo Leppäsyvä (arkkitehti, vuodesta 2024 alkaen), Aino Leskinen (maisema-arkkitehti), Hannu Granberg (suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu) ja Susanna Laine (tekninen valmistelija). Lisäksi valmistelussa ovat olleet mukana Outi Reitmaa (aluearkkitehti), Miika Ruokonen (kaavoitusinsinööri, vuosina 2023–24) ja Ida Lehmus (suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu, vuosina 2024–25).

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja

akp = asemakaavapäällikkö

ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

kh = kaupunginhallitus

ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
11.10.2021		Kaavoitushakemus saapui
12.6.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
26.6.–8.8.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
11.2.2026	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
2.3.–31.3.2026		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Hugo Leppäsyjä

Hugo Leppäsyjä

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja