

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 184

§ 184

Finnoon keskus, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 441501, 31. kaupunginosa Kaitaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Otranen Patrik
Karhula Anja
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Finnoon keskus asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441501,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 24.11.2021 päivätyn Finnoon keskus - Finno Centrum, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7395, 31. kaupunginosassa (Kaitaa), alue 441501,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 9.12.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan uusi paikallinen Finnoon metroasemaan tukeutuva Finnoon keskus -niminen asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alue. Keskustakortteleiden ulkopuolella osana kaava- aluetta on laaja virkistys- ja suojelualueiden kokonaisuus. Asemakaava- alueeseen kuuluu myös Fortumin voimalaitos, jonka toiminnan kehittäminen mahdollistetaan kaavamuutoksen lisärakentamisella.

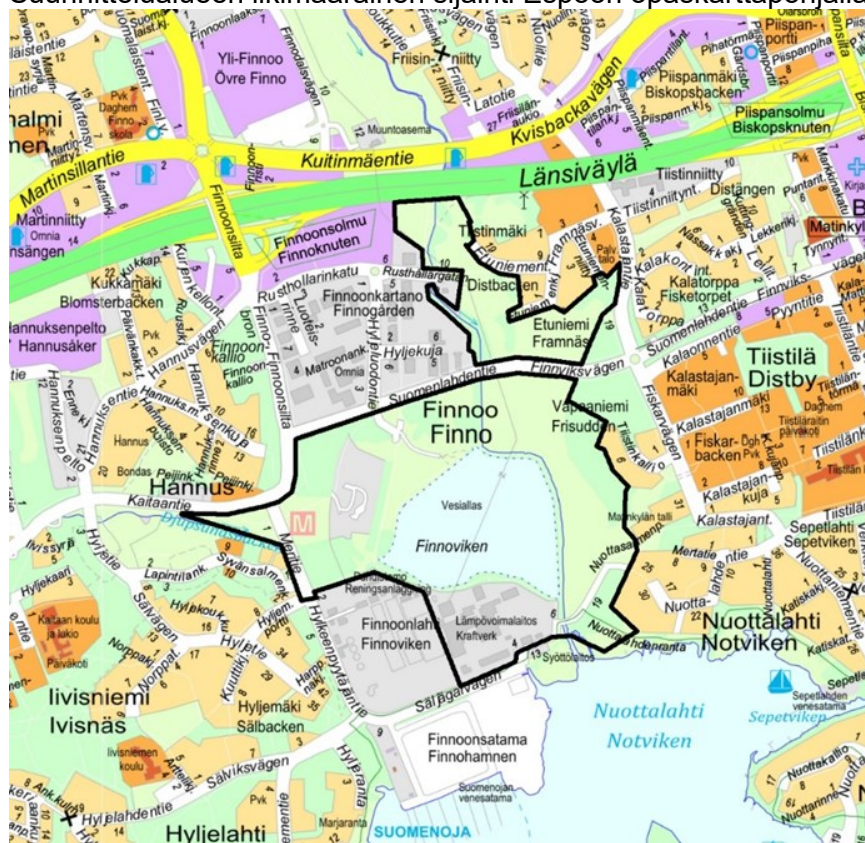
Asemakaavan muutoksen uudelleen valmistelu perustuu Korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 4.5.2021 (KHO:2021:56), jossa kumottiin aikaisemmin valmistelussa ollut ja kaupunginvaltuuston 10.12.2018 hyväksymä Finnoon keskus (alue 441500) asemakaava ja asemakaavan muutos. Finnoon keskuksen linnuston suojavyöhykettä koskevissa kaavamääräyksissä oli mainittu alueelle laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, mutta linnustolle aiheutuvaa häiriötä lieventäviä toimenpiteitä ei ollut viety sitovina kaavamääräyksiin. Korkein hallinto-oikeus totesi, että hoito- ja käyttösuunnitelma ei erillisenä asiakirjana ollut osa asemakaavaa eikä asemakaavan toteuttamista oikeudellisesti sitova asiakirja, eli asemakaavan ei katsottu velvoittavan hoito- ja käyttösuunnitelman toimenpiteiden toteuttamiseen. Näin ollen luonnonympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskeva asemakaavan sisältövaatimus ei täyttynyt.

Finnoon kosteikko on linnustollisesti arvokas ja kuuluu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA) sekä kansainvälisesti tärkeisiin lintualueisiin (IBA). Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (441501) turvataan linnustollisesti arvokkaan alueen suojelu sitovin lieventämistoimin korkeimman hallinto-oikeuden 4.5.2021 antaman vuosikirjapäätöksen KHO:2021:56 mukaisesti. Muilta osin asemakaava ja asemakaavan muutos on tavoitteena laatia aiemman, vuosina 2012–2018 tehdyn ja valtuustossa 10.12.2018 hyväksytyyn kaavoitusprosessin tavoitteiden, ratkaisujen ja päätösten mukaisesti.

Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti tavoitteena on muodostaa Finnoon keskuksesta kaupunkimainen ja omaleimainen ympäristö, joka muodostuvassa identiteetissään hyödyntää vahvasti merellisyyttä ja alueen vieressä säilyviä luontoalueita. Rakennuskannassa tavoitellaan monipuolisuutta ja innovatiivisuutta. Metroasema ja sen ympäristö on alueen ja sen palvelujen keskus. Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen suojelu turvataan kaavamääräyksillä. Finnoonlaakso suunnitellaan kokonaisuutena niin, että Finnoonlaakson eteläosassa painottuvat suojeluarvot ja ulkoilun reitistö, ja koko kaava-alueella palvelevat tilaa vaativat virkistystoiminnot sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosan virkistysalueille. Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suojelu ja kulkuyhteydet turvataan. Myös laho-kaviosammalen esiintymisalue turvataan. Voimalaitoksen tontilla mahdollistetaan tulevaisuuden kestävien energiamuotojen toteuttaminen.

Asemakaava-alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 200 200 k m², josta asumista on 138 400 k-m². Liike- ja palvelutilojen rakennusoikeutta on 12 700 k-m² ja toimistorakennusten rakennusoikeutta on 12 500 k-m². Lisäksi päiväkodeille on osoitettu 2 600 k-m². Energiahuollon kerrosala on 34 000 k-m², josta 4 000 k-m² on uutta kerrosalaa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Finnoon keskus - Finno centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7395, käsittää osan korttelia 31001, katu- ja virkistysalueet, Muodostuu uudet korttelit 31126-31132, 31. kaupunginosassa, Kaitaa. Käsittää osan korttelia 23160, katu ja virkistysalueet, 23. kaupungiosassa, Matinkylä, alue 441501.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutoksen uudelleen valmistelusta on sovittu maanomistajien kanssa korkeimman hallinto-oikeuden kumoamispäätöksen jälkeen, kesällä 2021.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävillä olo kuulutuksen yhteydessä 25.8.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Finnoossa ja käsittää poistuvan jätevedenpuhdistamon pohjoispuolisia alueita tulevan Finnoon metroaseman ympäristössä sekä linnustoltaan arvokkaan Finnovikenin kosteikon suojavaikykkeineen. Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti osana tiivistyvää Etelä-Espoon nauhakaupunkirakennetta, Matinkylän ja Kivenlahden välissä. Suunnittelualue sisältää Finnoonlaakson virkistysalueen kokonaisuutena Finnovikenin jokisuulta Länsväylän reunaan asti. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Länsväylään ja eteläosassa merenrantaan ja Fortum Power and Heat Oy:n energiantuotannon tonttiin. Lännessä kaava-alue rajautuu Suomenlahdentien, Finnoonsillan ja Kaitaantien katualueisiin ja idässä kosteikkoaluetta reunustavaan Tiistilänkallion virkistysalueeseen. Suunnittelualue sisältää osan Meritien (ent. Hylkeenpyytäjätien) katualueesta.

Suunnittelualueen länsi- ja luoteisosassa on metroaseman työmaa-alue ja siihen liittyvää kunnallisteknistä rakentamista. Alueella on aloitettu maaperän puhdistamistyöt sekä alueen tulevaa rakentamista palvelevaa esirakentamista.

Alueen keskiosassa oleva, merenlahdesta 1960-luvulla pengerretty, jätevesipuhdistamon ylivuotoaltaana toiminut allas ympäristöineen on linnustollisesti arvokas ja kuuluu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA alueet) sekä kansainvälisesti tärkeisiin lintualueisiin (IBA, 2009). Linnustoalueelle on laadittu vuonna 2015 "Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma sekä sen toteuttamisperiaatteet" (Espoon kaupunki, FCG Oy, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy), jonka toimenpiteitä on jo alettu toteuttaa alueella. Finnoon kosteikkoalueen linnustoseurantaa on tehty Finnoon alueen rakentamisen alettua aina kolmen vuoden välein (viimeisimmät seurantavuodet 2015, 2018). Uusimman seurannan tulokset valmistuvat loppuvuonna 2021.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoisosassa on laaja ja maakunnallisesti merkittävä virkistys- ja ekologinen yhteys mereltä Keskuspuistoon. Suunnittelualueella on rajattu useita liito-oravien ydinalueita. Ne sijaitsevat alueen pohjoisosassa Länsiväylän lähistöllä, Djupsundsbackenin purolaaksossa, Finnovikenin kosteikon itä- ja kaakkoisreunalla sekä molemmin puolin Finnevikensillan vieressä sen pohjoispuolella. Finnoon metrokeskuksen alueella on myönnetty 2014 poikkeamispäätös liito-oravan suojelusta (UUDELY/3461/2014). Poikkeamispäätöstä on jatkettu 2019 (UUDELY/1698/2019). Liito-oravien seurantaa on tehty poikkeusluvan mukaisesti vuosittain 2016-2020. Uusimman seurannan tulokset valmistuvat loppuvuonna 2021. Kaava-alueen itäosassa sijaitsee myös lahokaviosammalen esiintymisalue.

Voimalaitoksen tontin laitoskokonaisuuteen kuuluu viisi yksikköä. Viimeisin muutos on HSY:n puhdistettua jätevettä hyödyntävä lämpöpumppu. Ensimmäinen voimalaitoksen kivihiiyksiköistä suljettiin 2020 ja toinen suljetaan vuoteen 2025 mennessä Espoo Clean Heat -projektin tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan voimalaitostoiminnan kehittäminen nykyistä vähäpäästöisemmäksi.

Asemakaava-alueella on myös jätevedenpuhdistamo, joka on poistumassa alueelta todennäköisesti vuoteen 2023 mennessä, kun Blominmäen puhdistamo on aloittanut toimintansa.

Suunnittelualue on merkittävä osa Finnoon aluekehittämistä. Finnoon asuinrakentaminen on alkanut suunnittelualueen länsipuolella Djupsundsbackenin asemakaava-alueella, jossa ensimmäiset rakennukset valmistuvat vuonna 2021. Kaava-aluetta rajaavista pää- ja kokoojakaduista on toteutettu ensimmäinen rakennusvaihe ja kadut viimeistellään täyteen leveyteen korttelien rakentumisen myötä.

Alueen suurin maanomistaja on Espoon kaupunki. Voimalaitoksen alueen omistaa Fortum Power and Heat Oy.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä virkistysalueeksi. Alueelle on merkitty ohjeellinen liikenneväylän linjaus. Alueelle on lisäksi merkitty siirtoviemäriin linjaus, 110 kV voimalinja sekä maakaasun runkoputki.

Alueen eteläosaan on osoitettu energiahuoltoon varattu alue sekä yhdyskuntateknisen huollon alue. Rannan suuntaisesti kulkee viheryhteistarve.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan toimintoja, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia ja jotka edellyttävät keskinäistä yhteensovittamista, mm. jätevedenpuhdistamon vaihtoehdot sijainnit siirtoviemärivarauksineen. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 22.6.2010. Jätevedenpuhdistamon ja Fortumin voimalan yhdyskuntatekniset yhteydet on merkitty.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava täydentää ja tarkistaa Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavoja tulevaa kasvua ennakoiden. Alue on esitetty tiivistettäväksi alueeksi. Pohjoispuolelle merkitty merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Finnoon läpi on merkitty liikennetunneli.

Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaavassa esitetään paikka uudelle jätevedenpuhdistamolle Espoon Blominmäessä. Kaavassa esitetään kohdemerkinnällä sijaintipaikka uudelle jätevedenpuhdistamolle Espoon Blominmäessä ja ohjeellinen siirtoviemäriin linjaus uudelta puhdistamolta nykyiselle Suomenojan puhdistamolle. Samalla voimassa olevista maakuntakaavoista kumotaan Suomenojan puhdistamo ja puhdistamon vaihtoehdot sijoituspaikkoja koskevia merkintöjä.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava täydentää ja tarkistaa aiempia maakuntakaavoja tavoitellen kestävästä kilpailukykyä ja hyvinvointia. Suomenojan laakson alue merkitty virkistysalueeksi.

Uusimaa 2050-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavat tulevat voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 93 mukaisesti alueen kunnissa. Uusimaa 2050-kaavassa alue on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen pohjoispuolelle on merkitty kaupan alue. Alueella kulkee jätevesitunnelin linjaus. Alueen eteläosassa kulkee metron linjaus.

Suunnittelualueella on voimassa Finnoon osayleiskaava, joka tuli voimaan 8.8.2018. Siinä alueen pohjoisosa on merkitty suojaviheralueeksi (EV-2) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueen keskiosa on osoitettu virkistysalueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (V/s) sekä suojelualueeksi (S). Suunnittelualueen länsiosa on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-1) ja eteläosa energiahuollon alueeksi (EN/kem), jota reunustaa suojelualueen puolella suojaviheralue (EV-1)

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa yhdeksän asemakaavaa, joissa alue on määritetty teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten korttelialueiksi, kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueiksi sekä katu- ja lähivirkistysalueiksi.

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy lisäksi myös maanalainen Matinkylä-Kivenlahti Metrotunneli- asemakaava, (alue 940100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2013.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.8.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 30.8 - 28.9.2021 ja nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin kaavakävely suunnittelualueella 21.9.2021. Nähtävillä olon aikana saatiin 15 mielipidettä, joiden yhteenveto ja vastineet ovat asian liitteenä.

Useissa mielipiteissä otettiin kantaa kaava-alueen linnustoaltaan suojelukysymyksiin, suojelualueen riittävydestä ja uusien asukkaiden ja rakentamisen aiheuttamasta häiriöistä linnustolle. Mielipiteissä edellytettiin, että kaavassa tulee minimoida linnustoalueeseen kohdistuvat haitalliset vaikutukset oikeudellisesti sitovien kaavamääräysten avulla Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) 4.5.2021 (KHO:2021:56) päätöksen mukaisesti. Linnuston suojelun lisäksi mielipiteiden teemoissa oli liito-oravan suojelusta, asukasmäärästä ja rakentamisen määrästä, työpaikoista ja palveluista, liikkumisesta ja virkistysalueista ja vesiuomista.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaava-alue muodostuu kolmesta osa-alueesta: metrosisäänkäyntien ympärille muodostuvasta keskusta-alueesta, Finnovikenin kosteikon ja Finnoonlaakson suojelu- ja virkistys- ja puistoalueista sekä Suomenojan voimalaitoksen alueesta.

Finnoon keskuksen tavoitteena on olla monipuolinen, korkeiden rakennusten siluettista tunnistettava ja toiminnoiltaan monipuolinen paikalliskeskus. Metroaseman sisäänkäyntien ympärille muodostuu keskustamaisia liikekeskus- asuin- ja toimitilakortteleita. Alueelle rakentuu reunoilta kohti keskustaa nouseva rakennettu siluetti. Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee 4 - 26 välillä. Kaupunkirakenne avautuu viuhkamaisesti luontoon ja kurottaa keskellä kohti korkeuksia mahdollistaen asunnoista pitkälle avautuvat näkymät. Finnoon keskusaukiolta puistoa kohti mentäessä ympäristö muuttuu asteittain vehreämmäksi. Alueen reunan vaihtumisvyöhykkeellä otetaan huomioon liittyminen läheisiin luontoalueisiin.

Keskustakortteleiden ulkopuolella, osana kaava-aluetta on laaja virkistys- ja suojelualueiden kokonaisuus. Finnoonlaakso suunnitellaan kokonaisuutena niin, että Finnoonlaakson eteläosassa painottuvat suojeluarvot ja ulkoilun reitistö, ja koko kaava-aluetta palvelevat tilaa vaativat virkistystoiminnot sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosan virkistysalueille. Finnoon linnustollisesti arvokas alue suojellaan ja suojelun kannalta kriittisten lieventämistoimenpiteiden toteuttaminen suojavyöhykkeillä varmistetaan korkeimman hallinto-oikeuden 4.5.2021 annetun vuosikirjapäätöksen (KHO:2021:56) mukaisesti. Finnoon linnustollisesti arvokkaalle alueelle ja sen suojavyöhykkeille on laadittu "Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma ja sen toteuttamisperiaatteet" (FCG Oy ja Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015), jonka toimenpidesuosituksia on tuotu velvoittavina asemakaavaan. Maakunnallisesti merkittävä pohjois-etelä-suuntainen virkistys- ja ekologinen yhteys mereltä Keskuspuistoon turvataan alueen itäosassa. Liito-oravien ydinalueet säilytetään ja tärkeät latvusyhteydet osoitetaan viheralueille saadun poikkeamispäätöksen (ELY, 2014/2019) ja sen jatkoluvan (UUDELY/1698/2019) mukaisesti. Myös lahokaviosammalen esiintymisalue turvataan.

Fortum Power and Heat Oy on siirtymässä tuotannossaan kestävämpiin ja vähähiilisiin energiamuotoihin. Tämän toteuttaminen vaatii uusia rakennuksia ja laitteita. Osa voimalaitoksen tontista osoitetaan kaavamuutoksessa linnuston suojelualueeksi sekä suojeluarvoja sisältäväksi suojaviheralueeksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 200 200 k m². Asumista tästä on 138 400 k-m², liikerakennusten ja liiketilojen rakennusoikeutta on 12 700 k-m² ja toimistorakennusten rakennusoikeutta on 12 500 k-m². Lisäksi päiväkodeille on osoitettu 2 600 k-m². Energiahuollon kerrosala on 34 000 k-m², josta uutta kerrosalaa on 4 000 k-m². Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 75 ha. Korttelitehokkuus vaihtelee $ek = 1,6 \dots 4,0$ välillä. Keskusta-alueen (C-1 ja AK-korttelialueet) aluetehtokkuus on $ea = 1,6$. Koko asemakaava-alueen aluetehtokkuus, puistot ja katualueet mukaan lukien on noin $ea = 0,27$.

Toiminnot ja rakentaminen

Asemakaava-alueen keskustavyöhyke sijoittuu Finnoon metroaseman kahden sisäänkäynnin läheisyyteen. Keskusta-alue muodostuu C-1-, AK- ja AL-1-korttelialueista, joiden välissä on julkista kaupunkitilaa.

Alueen korkeimmat rakennukset ovat 24 - 26-kerroksisia ja ne sijoittuvat alueen länsiosaan uuden Finnoonsilta-kadun ja Suomenlahdentien risteykseen alueen saapumisnäkömänn varrelle. Alueella on kaikkiaan 14 yli 10-kerroksista asuinrakennusta, joista viisi on 20 -kerroksisia tai korkeampia ja yhdeksän rakennusta ovat 12 -1 9 -kerroksisia. Loput rakennukset ovat tätä matalampia, pääosin 5 - 8 -kerroksisia.

Metroaseman sisäänkäyntien yhteydessä sijaitsee keskustakortteli (C-1) kaupallisine palveluineen ja asuinrakennuksineen. Finnoonsilta ja Suomenlahdentiehen rajautuvassa AL-1- korttelissa sijaitsee asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa sekä Finnoon keskuksen alueen pysäköintilaitos (LPA-1). Näitä keskustakortteleita reunustaa asumisen korttelit (AK). Lisäksi kaava-alueella on yksi erillinen päiväkotitontti sekä päiväkodille varattu rakennusala asuinkeuhkotalokorttelin yhteydessä. Keskeiset torit ja aukiot sijaitsevat metrosisäänkäyntien ja keskustakorttelin vieressä ja ovat luonteeltaan urbaaneja. Torin ympärille on osoitettu liiketilaa asuinrakennusten kivijalkaan. Torialue vaihettuu puistoalueen (Skarpnäs) kautta Syvänsalmenmetsän virkistysalueeseen ja edelleen aluetta kiertäville laajemmille virkistysalueille

Alueen kaupunkikuvallisena visiona on muodostaa omaleimaista ympäristöä, jonka erityispiirteinä on merellisyys ja luonnonläheisyys. Katutasosta rakennetaan mielenkiintoinen ja sosiaalista kanssakäymistä edistävä. Kokonaisuudelle halutaan vahvaa identiteettiä, jotta alueen asukkaat kokisivat alueen omakseen.

Kaupunkikuvallisesti tärkeimmät teemat ovat:

- 1) Finnoon keskuksen siluetti, joka mahdollistaa alueen tunnistettavuuden kaukomaisemassa
- 2) Julkisivujen jaksottaminen horisontaalisen ja vertikaalisen jaon avulla
- 3) Kolmiulotteisuus julkisivujen jaottelussa
- 4) Kivijalan muodostaminen 2-4 kerroksella
- 5) Visuaalisesti korostetut 2 -kerroksiset sisäänkäynnit, jotka voivat tehostevärin tai -materiaalin avulla jatkua satelliittimaisesti ylemmissä kerroksissa.

Kaupunkikuvallisia teemoja on huomioitu asemakaavamerkinnoissa ja määräyksissä.

Finnoon keskuksen ympäristösuunnittelun ideana on muodostaa uutta, urbaania kaupunkiympäristöä, jossa luonnonelementit ja kehittyvä kaupunkirakenne kohtaavat. Siitä syntyy Finnoon keskuksen korttelipihojen ja julkisten tilojen konsepti, jossa ympäröivä luonto ulottautuu sormimaisesti korttelien sisälle. Kortteleiden sisällä perustasot ovat pääosin kansirakenteita ja kaupunkitila on luonteeltaan rakennettua, mutta vehreää. Korttelipihat liittyvät sekä alueen virkistysreitteihin ja ekosysteemipalveluihin, että Finnoon keskuksen urbaaniin ympäristöön. Kaupunkimainen ja tiivis rakentaminen ja pihatilojen toimivuuden ja mitoitusten tarkoituksenmukaiset ratkaisut edellyttävät yhteispihajärjestelyitä leikki- ja oleskelupihojen, ajoyhteyksien, pelastuksen ja hulevesien hallinnan osalta.

Ympäristösuunnittelun kantavana teemana on alueen ympäröivä luonto ja sen vahvat erityispiirteet.

Julkiset palvelut

Alueelle sijoittuu yksi erillinen julkisten lähipalveluiden korttelialue (YL-1), johon on suunniteltu päiväkotia. Lisäksi keskusaukion viereiselle asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle on mahdollistettu varaus kivijalkapäiväkodille. Päiväkodeille on osoitettu kaavassa kerrosalaa 2 600 k-m². Koulupalvelut sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle ja muut laajemmat julkiset palvelut ovat käytettävissä Matinkylän ja Espoonlahden aluekeskuksessa.

Luontoarvot sekä suojelu-, virkistys-, suojaviher- ja puistoalueet

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan uusi paikallinen Finnoon metroasemaan tukeutuva Finnoon keskus -niminen asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alue. Keskustakortteleiden ulkopuolella osana kaava-alueita on kuitenkin myös laaja virkistys- ja suojelualueiden kokonaisuus. Merenlahdesta 1960-luvulla pengerrytetty, jätevesipuhdistamon ylivuotoaltaana toiminut Finnovikenin linnustollisesti arvokas alue ympäristöineen kuuluu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA alueet) sekä kansainvälisesti tärkeisiin lintualueisiin (IBA, 2009). Kaava-alue sisältää Finnoonlaakson virkistysalueen aina Finnovikenin kosteikolta Länsiväylän eteläreunaan, jotta aluetta voidaan suunnitella kokonaisuutena ja luonto- ja virkistysarvojen turvaaminen ja niiden huolellinen yhteensovittaminen varmistaa. Finnoonlaakso suunnitellaan kokonaisuutena niin, että Finnoonlaakson eteläosassa painottuvat suojeluarvot ja ulkoilun reitistö, ja koko kaava-alue palvelevat tilaa vaativat virkistystoiminnot sijoittuvat pääasiassa kaava-alueen pohjoisosan virkistysalueille. Linnustoalueelle ja sen suojavyöhykkeille on laadittu vuonna 2015 "Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma sekä sen toteuttamisperiaatteet" (FCG Oy, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy), jonka toimenpiteitä on alettu jo toteuttaa alueella.

Korkein hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 4.5.2021 (KHO:2021:56) aikaisemmin valmistelussa olleen Finnoon keskus, alue 441501 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen. Finnoon keskuksen linnuston suojavyöhykettä koskevissa kaavamääräyksissä oli mainittu alueelle laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, mutta linnustolle aiheutuvaa häiriötä lieventäviä toimenpiteitä ei viety sitovina kaavamääräyksiin. Hoito- ja

käyttösuunnitelmassa oli esitetty alueen kasvavasta asukasmäärästä linnustolle aiheutuvan häiriön lieventämiseksi lukuisia toimenpiteitä. Korkein hallinto-oikeus kuitenkin totesi, että hoito- ja käyttösuunnitelma ei erillisenä asiakirjana ollut osa asemakaavaa eikä asemakaavan toteuttamista oikeudellisesti sitova asiakirja, eli asemakaavan ei katsottu velvoittavan hoito- ja käyttösuunnitelman toimenpiteiden toteuttamiseen. Näin ollen luonnonympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskeva asemakaavan sisältövaatimus ei täyttynyt.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa linnustollisesti arvokas alue suojellaan (S-1). Kaavassa on lisäksi määrätty erikseen altaan umpeenkasvun estämisestä ja altaan veden määrästä ja laadusta. Kaava ohjaa myös linnustoallasta kiertävän luontopolun säilyttämistä ja kehittämistä.

Linnustoaltaan reunavyöhykkeet osoitetaan riittävällä laajuudella virkistys- ja suojaviheralueiksi, jotka toimivat suojavyöhykkeinä lintualtaalle ja luhdalle. Luontoarvojen suojelun kannalta tärkeimpien toimenpiteiden toteuttaminen suojavyöhykkeillä varmistetaan velvoittavilla kaavamääräyksillä, joilla turvataan erityisesti arvokkaan linnustoalueen riittävä suojelu korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti. Erityisesti VL-1-alueella, joka toimii kriittisimpänä suojavyöhykkeenä kaavan mukaisen rakentamisen ja lintualtaan välissä, on annettu määräyksiä suojavyöhykkeen luonteeseen ja laatuun liittyen, esimerkiksi puuston täydennyksestä, ruderaattialueen säilyttämisestä, näkösuojarakenteista ja linnustolle aiheutuvan häiriön lieventämistoimenpiteiden ajoittamisesta. Kaavassa on lisäksi määrätty puiden suojaamisesta työmaa-aikana, opastuksen toteuttamisesta alueelle sekä osoitettu olevien lintutornien sijainnit.

Alueen rakentaminen on suunniteltu selvitysten mukaisesti siten, että linnustolle haitalliset vaikutukset olisivat mahdollisimman vähäisiä. Korttelialueilla on annettu määräyksiä työaikaiseen meluun ja lintujen törmäysriskiin liittyen.

Asemakaavan pohjoisosaa on säilytetty virkistysalueena, jonka toimintojen monipuolistamiselle on luotu mahdollisuudet. Finnobäckenin puron ympäristön puusto tulee säilyttää ja purovartta kehittää puustoisena vyöhykkeenä. Myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, Finnobäckenin jokisuu, tulee säilyttää ja hoitaa siten, että linnustoarvot eivät vaarannu.

Finnoon metrokeskuksen alueelle on myönnetty 2014 poikkeamispäätös liito-oravan suojelusta (UUDELY/3461/2014). Poikkeamispäätöstä on jatkettu 2019 (UUDELY/1698/2019). Liito-oravien seurantaa on tehty poikkeusluvan mukaisesti vuodesta 2016 lähtien joka vuosi vuoteen 2021 asti. Suunnittelualueella on useita liito-oravien ydinalueita. Ne sijaitsevat alueen pohjoisosassa Länsiväylän lähistöllä, Djupsundsbackenin purolaaksossa, Finnovikenin kosteikon itä- ja kaakkoisreunalla sekä molemmin puolin Finnevikenin sillan vieressä sen pohjoispuolella. Ydinalueet on huomioitu asemakaavassa poikkeamispäätösten mukaisesti ja turvattu s-2-merkinnöillä. Niiden ulkopuoleisilla virkistysalueiden osilla säilyy ruokailupuustoa ja ne toimivat myös liito-oravan kulkuyhteyksinä (eko-1 -merkintä). Tärkeät latvusyhteydet on myös osoitettu kaavassa.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoisosassa on laaja ja maakunnallisesti merkittävä virkistys- ja ekologinen yhteys, joka jatkuu kaava-alueen

ulkopuolella aina mereltä Keskuspuistoon asti ja joka turvataan kaavaratkaisulla. Myös suunnittelualueen itäosan lahokaviosammalen esiintymisalue turvataan s-3-merkinnällä.

Liikenne ja pysäköinti

Finnoon keskusta palvelevat pää- ja kokoojakadut Finnoonsilta, Suomenlahdentie ja Kaitaantie, joiden katualueisiin kaava-alue rajautuu. Kaava-alueeseen kuuluu osa Finnoonsataman alueelle johtavasta paikallisesta kokoojakadusta Meritiestä. Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan uusi päätyvä tonttikatu Kiikarikatu, joka palvelee uusia asuinkortteleita. Voimalaitoksen tontille säilyy nykyinen yhteys Hylkeenpyytäjäntieltä.

Pää- ja kokoojakatujen molemmin puolin osoitetaan jalankulku- ja pyörätiet. C-1 -korttelin 31127 ympäristöön osoitetaan tori- ja aukioalueita, jotka muodostavat laadukasta jalankulkuympäristöä kortteleiden välille. Asuinkorttelien ja lintukosteikon väliin osoitetaan jalankulku- ja pyörätie Ridarinreitti, joka toimii osana pyöräilyn laatureittiä Länsibaanaa. Jalankulku- ja pyöräilyreitit täydentävät korttelien väliset yhteydet.

Rakenteilla olevan Finnoon metroaseman kaksi sisäänkäyntiä sijoittuvat C-1-kortteliin 31127. Kummallekin sisäänkäynnille on sujuvat kulkuyhteydet sekä katutasosta että alikulkutasosta ja sisäänkäyntien yhteyteen sijoitetaan liityntäpyöräpysäköintiä. Kaikille pää- ja kokoojakaduille on suunniteltu bussipysäkkiparit, jotka palvelevat Länsimetron toisen vaiheen liityntäliikennettä.

Kortteleiden pysäköinti sijoitetaan pihakannen alaisiin pysäköintilaitoksiin, joista kortteleissa 31127 ja 31130 sijaitsevat laitokset ovat eri toimintojen vuoroittaiskäyttöön suunniteltuja keskitettyjä laitoksia ja kortteleissa 31126, 31129 ja 31132 sijaitsevat laitokset asuinkorttelien käyttöön suunniteltuja korttelikohtaisia laitoksia. Suurimpaan pysäköintilaitokseen on ajoyhteys suoraan Finnoonsillalta ajokaistojen välistä ramppia pitkin. Muihin laitoksiin on ajoyhteydet Kiikarikadulta, Meritieltä ja Kaitaantieltä. Voimalaitoksen pysäköinti sijoittuu maantasoisena Hylkeenpyytäjätien varteen nykytilanteen mukaisesti.

Autopaikkoja vaaditaan toteuttamaan vähintään seuraavasti:

Asunnot:

- 1 ap/130 k-m² kortteleissa 31127, 31128 ja 31130
- 1 ap/110 k-m² kortteleissa 31126, 31129 ja 31132
- kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto

Toimistot:

- 1 ap/75 k-m²

Liiketilat:

- 1 ap/120 k-m² korttelissa 31127
- 1 ap/180 k-m² muissa kortteleissa

Päiväkodit:

- 1 ap/200 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärään on mahdollistettu seuraavat vähennykset:

- Valtion tukemat 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavat vuokra-asunnot: - 20 %
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot: - 40 %
- Pysäköintiä vähentävät toimenpiteet: enintään - 30 %
- Erityisasuminen: erillisen selvityksen mukaan

Yleistä pysäköintiä on osoitettu kahdelle LP-1 -alueelle Kiikarikadun varteen sekä kadunvarsipysäköintinä Kiikarikadun ja Meritien katualueelle yhteensä noin 70 paikkaa. Lisäksi yleistä pysäköintiä ja liityntäpysäköintiä saa sijoittaa pysäköintilaitoksiin kortteleissa 31127 ja 31130. Virkistysalueelle on osoitettu ohjeellisia pysäköintialueita ryhmäpuutarhan ja muiden alueen toimintojen käyttöön.

Finnoonsillan, Suomenlahdentien, Kaitaantien ja Meritien varteen sijoittuville rakennuksille on annettu määräyksiä liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien takia. Lisäksi asuntojen parvekkeet ja terassit on suojattava melun kannalta tarkoituksen mukaisesti. Katujen varsille sijoittuvat rakennukset suojaavat kortteleiden piha-alueita hyvin melulta.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy maakäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Kaavatalous

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi Espoon kaupungin omistuksessa. Kaavan aiheuttamat kustannukset koostuvat pääasiassa kaduista, toreista, puistoista ja kunnallistekniikasta sekä linnustoalueen hoito- ja käyttösuunnitelmasta.

Kaupunki saa alueesta maamyyntituloja ja vähäisessä määrin maankäyttömaksuja. Asemakaavan voidaan arvioida olevan kaavataloudellisesti kannattava.

Kaavatalouden lisäksi Finnoon keskuksen toteuttamisella on huomattava yhdyskuntataloudellinen vaikutus.

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmat:

- Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, osat I ja II (Cederqvist & Jäntti, 2018)
- Finnoon metrokeskuksen julkisten ulkotilojen lähiympäristösuunnitelma (Loci maisema-arkkitehdit Oy, 4.12.2017).

Lisäksi kaavoituksen yhteydessä on laadittu mm. seuraavat keskeiset suunnitelmat ja selvitykset:

- Finnoon alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 14.12.2011)
- Suomenojan voimalaitoksen melumallinnus (Pöyry 19.3.2012)
- Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma ja sen toteuttamisperiaatteet (FCG Oy ja Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 24.4.2015).
- Finnoon keskus, voimalaitoksen korttelisuunnitelma (Virkkunen & Co, 24.10.2016)
- Finnoon keskus, melu- ja ilmanlaatuselvitykset (WSP 1.4.2016)
- Finnoon keskusta-alueen energiasuunnitelma (Espoon kaupunki, Granlund consulting, 16.4.2018)

- Arvio Finnoon keskuksen rakentamisen vaikutuksista linnustoon (Ympäristötutkimus Yrjölä, 24.3.2018)
- Finnoon kosteikkoalueen linnuston seuranta 2018 (Ympäristösuunnittelu Enviro, 12.2.2019)
- Finnoo - liito-oravaseuranta 2020 (Lumotron, 30.11.2020)
- Finnoonlaakson liito-oravan ydinalueen kartoitus (Ympäristösuunnittelu Enviro, 3.11.2021)

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka ovat sitä erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 Finnoon keskus, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Finnoon keskus, mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- Finnoon keskus, kaavamääräykset
- Finnoon keskus, kaavakartta
- Finnoon keskus, ajantasa-asemakaava
- Finnoon keskus, havainnekuva