



Asianumero
5892/10.02.03/2022
Aluenumero
430616

Finnoon Isoniitty

Asemakaavan muutos

30. kaupunginosa Nöykkiö

Kortteli 30052 ja viheralue

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Yli-Suomenoja, alue 430608 (lainvoimainen 15.11.1995)

Yli-Suomenoja, muutos, alue 430614 (lainvoimainen 30.10.2013)

Yli-Suomenoja II - Finnoonniitty, alue 430900 (lainvoimainen 15.12.1987)

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7468.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Finnoonlaaksossa Länsiväylän pohjoispuolella, Finnoon Isoniityn puistoalueen lounaisosassa. Alue rajautuu etelässä Kuitinmäentiehen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 7.11.2022 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.1.2023.

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2023.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Paltsa Salama

Anja Karhula

Hannu Granberg

Puh. 0401882395

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	8
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
2.1.2	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	8
2.1.3	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	8
2.2	Maakuntakaava	9
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	10
2.5	Rakennusjärjestys	11
2.6	Tonttijako	11
2.7	Rakennuskiellot	11
2.8	Pohjakartta	12
2.9	Maanomistus	12
2.10	Maaperä	12
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	12
2.12	Rakennettu ympäristö	13
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	13
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	13
2.12.4	Palvelut	13
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	13
2.13	Liikenne	13
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	13
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	14
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	14
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	14
2.14	Luonnonolosuhteet	14
2.15	Suojelukohteet	15
2.16	Ympäristön häiriötekijät	15
3	Asemakaavan tavoitteet	16
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	16
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	16
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	16
4.1	Yleisperustelut	16
4.2	Mitoitus	16
4.3	Maankäyttö	17
4.3.1	Korttelialueet	17
4.3.2	Virkistysalueet	17
4.3.3	Palvelut	17

4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	17
4.4	Liikenne	18
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	18
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	19
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	20
4.6	Luonnonympäristö	20
4.7	Suojelukohteet.....	21
4.8	Ympäristön häiriötekijät	21
4.9	Nimistö	21
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	21
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	21
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	22
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	22
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	23
6	Asemakaavan toteutus.....	23
6.1	Rakentamisaikataulu	23
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	23
6.3	Toteutuksen seuranta.....	23
6.4	Sopimukset.....	23
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	24
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	24
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	24
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	24
7.2	Käsittelyvaiheet	26

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Asemapiirros

Liite 3, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Finnoon Isoniitty ja 430616.

Selvitykset

- Liito-oravaselvitys ja luontolausunto Finnoon Isoniityn asemakaavamuutosta varten (FCG, 2023)
- Hulevesiselvitys asemakaavanmuutosta varten, Finnoon Sähköasema (Sweco, 2023)
- Finnoon Isoniitty ajouratarkastelu (Sweco, 2023)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualueella on nykytilanteessa Carunan muuntamoalue sekä virkistysaluetta. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee HSY:n vedenottopiste sekä McDonalds-drive-in-ravintola.

Alue, jolle suunniteltava uusi sähköasema sijoittuu, on kapea kaistale voimassa olevan asemakaavan mukaista virkistysaluetta olemassaolevan muuntamokentän ja ravintolan välissä. Suunnittelualueen luoteiskulmassa sijaitsee hulevesipainanne, jonka vedet laskevat muuntamokenttäalueen pohjoislaidan Finnoonlaaksonojaan ja sitä pitkin Finnobäckeniin, joka virtaa suunnittelualueen itäpuolella.

Finnoonlaakson laaja pohjois-etelä-suuntainen virkistysalueiden kokonaisuus ja virkistyksellinen pääyhteys on alueellisesti erittäin tärkeä, ja se jatkuu yhtenäisenä aina Finnoon rannoilta Espoon Keskuspuistoon asti. Finnoonlaakso myös muodostaa pohjois-eteläsuuntaisesti tärkeän ekologisen yhteysalueen, joka on sekä maakunnallisesti että paikallisesti erittäin merkittävä ekologinen yhteys. Suunnittelualueen itälaitaan muuntamokentän itäpuolelle sijoittuu myös liito-oravan kehitettävä alueellinen latvusyhteys.

Nykyinen ajoyhteys muuntamoalueelle on järjestetty ajorasitteena drive-in-ravintolan tontin kautta. Drive-in ravintolan tontilla sijaitsee myös HSY:n vedenottopiste, jonne kuljetaan tontin pysäköintialueen kautta.

Suunnittelualueen omistaa Espoon kaupunki.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa uusi sähköasema palvelemaan kasvavan kaupungin sähköntarpeita. Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös turvata luontoarvot ja ekologiset yhteydet sekä ottaa huomioon Finnoonlaakson rooli tärkeänä virkistysalueena. Suunnittelussa huomioidaan myös kaupunkikuvalliset arvot, tulvariski ja hulevesien hallinta. Kaavamutoksen yhteydessä huomioidaan olemassa olevan sähköaseman ja siihen liittyvän tekniikan mahdolliset laajennus- ja uusimistarpeet. Tällaisia ovat mm. muuntajien, laitesuojien ja reaktorin rakentaminen sekä uusiminen.

Kaavamuuotos alueen pinta-ala on 8814 m².

Osa alueesta jää edelleen virkistysalueeksi, jolle osoitetaan puustoisena säilytettävää aluetta sekä olemassa olevien sähkön voimajohtojen varoalue.



Havainnekuva uuden sähköaseman sijoittumisesta ympäristöön (Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy, 2023).

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi suunnitteluvaramuksen 7.11.2022 Caruna Espoo Oy:lle. Suunnitteluvaramusalue kattaa nykyisen virkistysalueen kortteleiden 30043, 30053 ja Kuitinmäentien rajaamalla alueella.

Asemakaavan muutosta on 8.11.2022 hakenut Caruna Espoo Oy.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty 9.1.2023 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

2.1.2 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.1.3 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

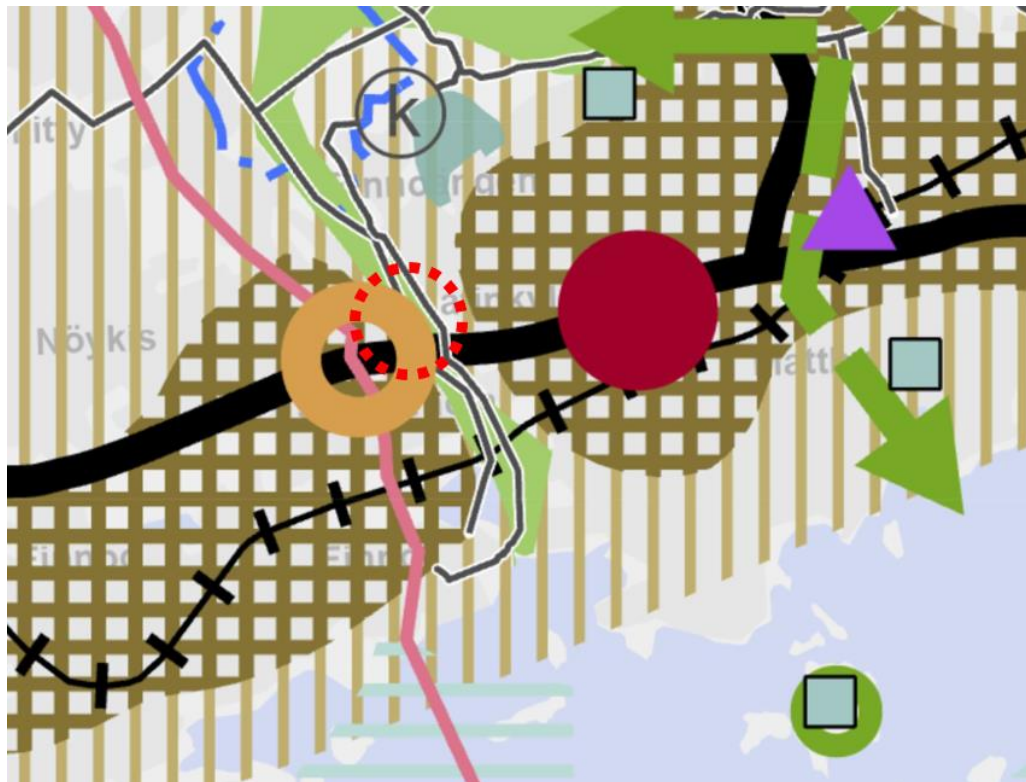
Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alueen läpi kulkee maa-
kaasulinjan pääputki ja suurjännitevoimajohdot. Alue sijoittuu seudullisesti tärkeään
kaupan vyöhykkeen reuna-alueelle.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

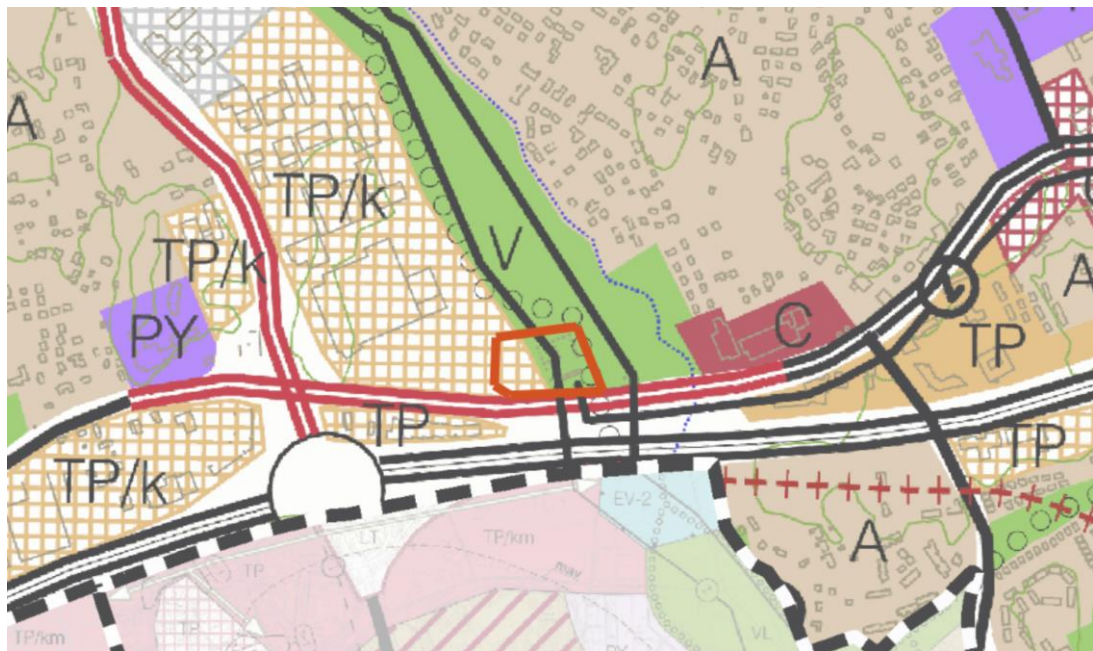
2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu pääasiassa virkistysalueeksi (V), jolla on virkistysyhteystarve Keskuspuiston ja Finnoon merenrannan välillä. Virkistysalueelle on osoitettu myös kunnallisteknisten putkien ja johtojen pääyhteyksiä. Alue rajautuu osaksi myös kehitettävää työpaikkojen ja kaupan aluetta (TP/k). Kuitinmäentie on merkitty kehitettäväksi pääväyläksi.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Yli-Suomenoja, alue 430608 (lainvoimainen 15.11.1995). Kortteli 30043 on siinä osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Yli-Suomenoja, muutos, alue 430614 (lainvoimainen 30.10.2013). Osa Finnoon Isonniityn virkistysaluetta (V).

Yli-Suomenoja II - Finnoonniitty, alue 430900 (lainvoimainen 15.12.1987). Osa Finnoon Isonniityn virkistysaluetta.



Ote voimassa olevasta 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

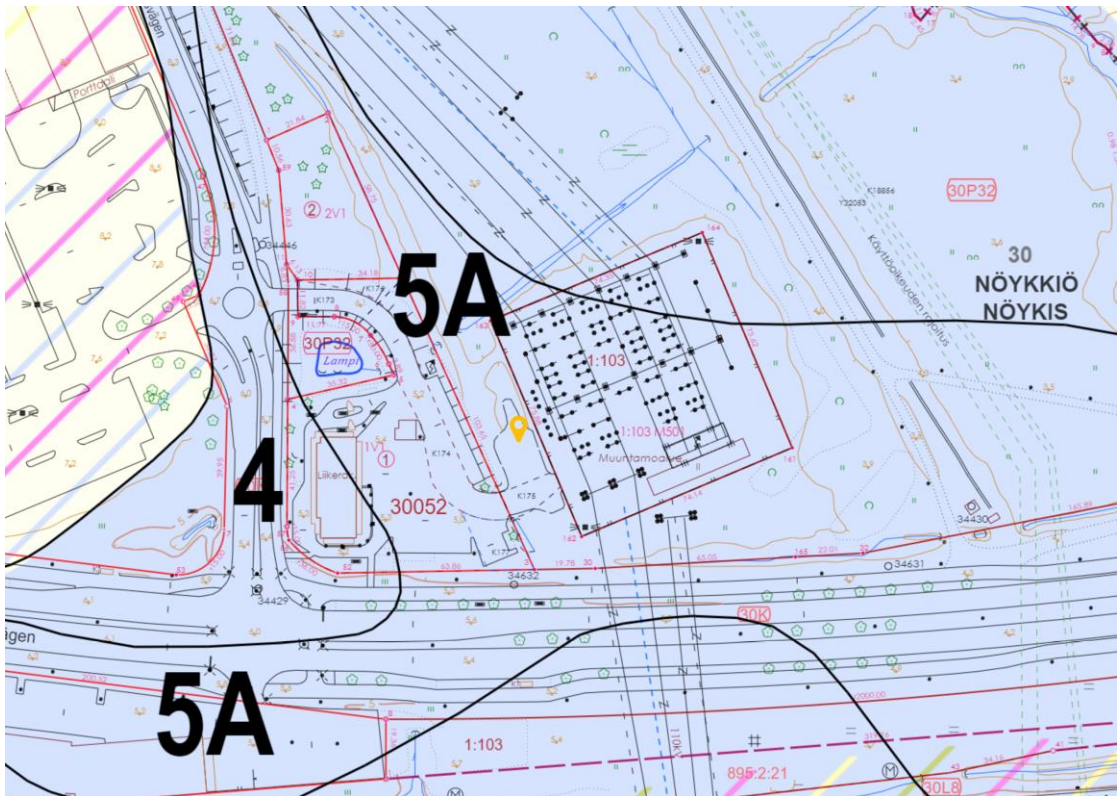
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Suunnittelualue on Espoon kaupungin omistuksessa.

2.10 Maaperä

Suunnittelualue on maaperältään savea ja rakennettavuusluokitukseltaan erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö (5 a.).



2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-

sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue kytkeytyy luontevasti osaksi Suomenojan alueen liikerakennusten keskittymää, jossa kaupallista toimintaa on Finnoontien molemmin puolin sekä Martinsillantien ja Kuitinmäentien eteläpuolilla.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Kaavamuuotosalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) sekä virkistysalueeksi (V).

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueen länsipuolella sijaitsee McDonaldsin drive-in pikaruokaravintola. Hieman etäämmällä lännessä, 200 metrin etäisyydellä, sijaitsee kauppakeskus Merituuli. Kuitinmäentien eteläpuolella sijaitsee automyymälöitä sekä liikenneasema.

2.12.4 Palvelut

Alueen lähiympäristössä ei sijaitse julkisia palveluita. Alueen lähiympäristössä on runsaasti kaupallisia toimijoita ja heidän tarjoamiaan palveluja.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen ympäristössä on olemassa oleva kunnallistekniikka, johon on mahdollista liittyä.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue liittyy Finnoonlaaksontiehen drive-in ravintolan pysäköintialueen ja ajoyhteyden kautta. Finnoonlaaksontieltä on ajoyhteys pohjoisen kautta Finnoontiehen ja etelän suuntaan Kuitinmäentiehen. Finnoonlaaksontie on 1+1-kaistainen tonttikatu, Finnoontie 2+2-kaistainen pääkatu ja Kuitinmäentie 2+2-kaistainen pääkatu. Finnoonlaaksontien liikennemäärä on nykytilanteessa noin 4 500 ajon./vrk, Finnoontien n. 14 500 ajon./vrk ja Kuitinmäentien n. 13 200 ajo./vrk. Raskaan liikenteen osuus Finnoon-

laaksontiellä on noin 5%. Liikenne-ennusteen mukaan liikennemäärä Finnoonlaaksontiellä on noin 2 700 ajon./vrk vuonna 2040. Finnoonlaaksontien ja Kuitinmäentien välinen liittymä on valo-ohjattu.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Alue on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyörällä. Pyöräilyn itä-länsi suuntainen seutureitti kulkee Kuitinmäntien viertä ja etelä-pohjois suuntainen seutureitti Finnoontien viertä. Alueen itäpuoleisella puistoalueella kulkee länsiväylän eteläpuoleisilta alueilta pohjoisen suuntaan johtava ulkoilureitti.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Ajoyhteys nykyiselle muuntamoalueelle kulkee viereisen McDonaldsin tontin sekä kapean virkistysalueen kautta. Muuntamoalueelle kuljetaan nykytilanteessa pääasiassa pakettiautolla tai vastankokoisella huoltoajoneuvolla. Poikkeustilanteessa muuntamoalueelle tulee kuitenkin olla mahdollista kuljettaa suurmuuntaja. Kuljetuksen pituus on 23 metriä ja paino n. 80 tonnia.

Samainen muuntamoalueelle johtava ajoyhteys palvelee myös McDonaldsin tontin eteläosassa toimivan palovesiaseman ja vedenmyyntipisteen säiliöautoliikennettä. Palovesiasemalle ja vedenmyyntipisteelle on päivittäistä liikennettä. Muuntamoalueen huoltoliikenne on vähäistä.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Kuitinmäentiellä ja Finnoontiellä. Kuitinmäentien pysäkit sijaitsevat noin 100 metrin päässä ja Finnoontien pysäkit noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta.

2.14 Luonnonolosuhteet

Maaperä alueella on savea ja rakennettavuusluokituksestaan alue on erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö (5 a.) ja osin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö (4). Alue on todennäköistä sulfidisavialuetta.

Alue, jolle on suunniteltu uutta rakentamista ja kaavan mukaisia muutoksia on luonteeltaan jo melko rakennettu. Koko laajemmalla suunnittelualueella on nykytilanteessa Carunan oleva muuntamoalue, HSY:n vedenottopiste sekä McDonalds-drive-in-ravintola sekä niiden ympärillä puisto- ja virkistysaluetta. Alue, jolle suunniteltava uusi sähköaseman rakennusmassa sijoittuu, on kapea kaistale voimassa olevan asema-kaavan mukaista virkistysaluetta, joka sijoittuu olemassaolevan muuntamokentän ja ravintolan pysäköintialueen väliseen tilaan. Kapealla välialueella on nykytilassa luonteeltaan jättömaan kaltaista aluetta, jolla kasvaa osin matalaa kasvillisuutta sekä

muutama nuori puu alueen laidalla. McDonalds-ravintolan pohjoispuolella sijaitsee hulevesipainanne, jonka vedet laskevat muuntamokenttälueen pohjoislaidan Finnoonlaaksonojaan ja sitä pitkin Finnobäckeniin, joka virtaa suunnittelualueen itäpuolella. Finnobäckenillä on ekologista ja kalastollista arvoa. Finnobäckenin läheisyys vaikuttaa myös suunnittelualueen tulvarisktiin.

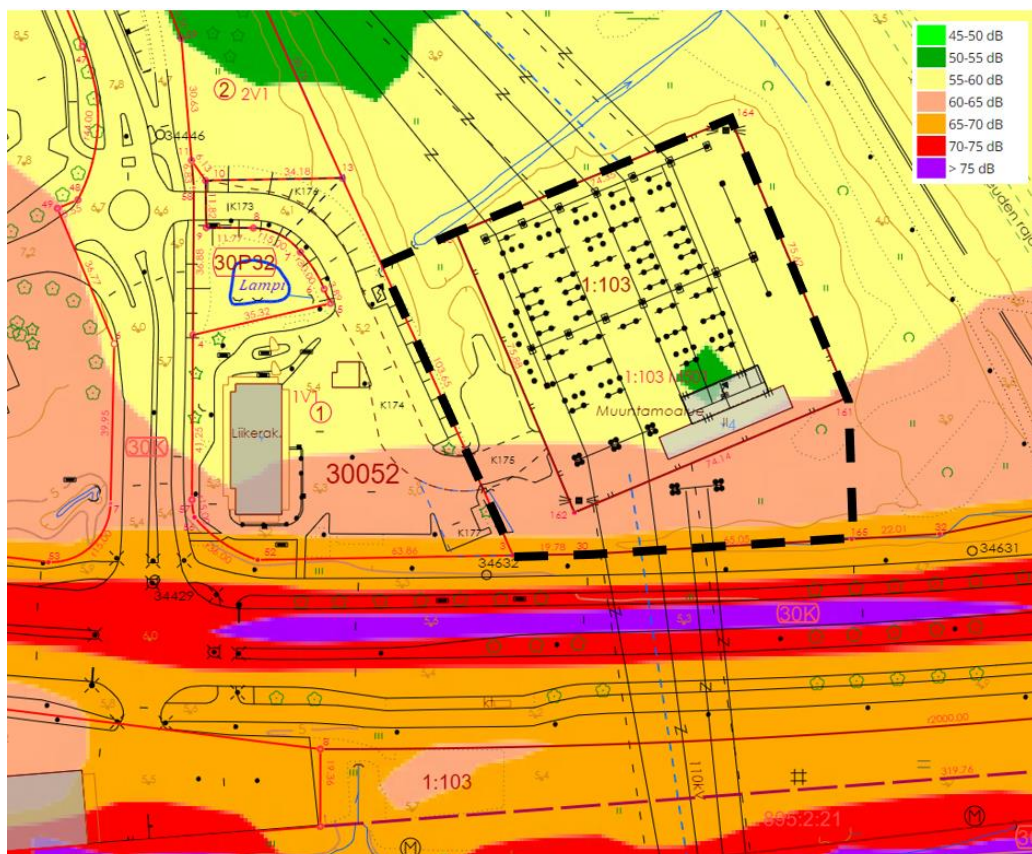
Finnoonlaakson laaja pohjois-etelä-suuntainen virkistysalueiden kokonaisuus ja virkistysellinen pääyhteys on alueellisesti erittäin tärkeä, ja se jatkuu yhtenäisenä aina Finnoon rannoilta Espoon Keskuspuistoon asti. Finnoonlaakso myös muodostaa pohjois-eteläsuuntaisesti tärkeän ekologisen yhteysalueen, joka on sekä maakunnallisesti että paikallisesti erittäin merkittävä ekologinen yhteys. Suunnittelualueen itälaitaan muuntamokentän itäpuolelle sijoittuu myös liito-oravan kehitettävä alueellinen latvusyhteys, jonka muodostaa oleva puusto.

2.15 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Länsiväylän ja Kuitinmäentien liikenne aiheuttaa meluhaittaa alueelle.



Päiväajan liikennemelu alueella vuoden 2022 tilanteessa. Suunnittelualue rajattuna mustalla katkoviivalla.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Tavoitteena on mahdollistaa uusi sähköasema palvelemaan kasvavan kaupungin sähköntarpeita. Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös turvata luontoarvot ja ekologiset yhteydet sekä ottaa huomioon Finnoonlaakson rooli tärkeänä virkistysalueena. Suunnittelussa huomioidaan myös kaupunkikuvalliset arvot ja hulevesien hallinta.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Sähkönjakelukapasiteetin ja sähkönjakelun toimitusvarmuuden turvaamiseksi Carunalla on tarve rakentaa uusi sähkönsiirtoyhteys kantaverkkoyhtiö Fingridin omistaman Hepokorven sähköaseman ja Carunan omistaman Finnoon sähköaseman välille. Uuden sähkönsiirtoyhteyden ja olemassa olevan verkon liittämiseksi Finnooseen on välttämätöntä rakentaa uusi 110 kV:n kojeistorakennus.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös olemassa olevan muuntamon ja siihen liittyvän tekniikan uusiminen sekä tarvittavien lisärakenteiden rakentaminen.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Tavoitteena on mahdollistaa uusi sähköasema palvelemaan kasvavan kaupungin sähköntarpeita. Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 8814 m². Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen pinta-ala on 6970 m² ja lähivirkistysalueen pinta-ala 1843 m².

Kokonaiskerrosala on 2300 k-m².

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1600 k-m².

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

ET – Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueelle on osoitettu rakennusala sähköaseman kojeistoja, valvomoa, aputiloja ja muuntajia varten. Rakennusoikeus on osoitettu lukuna 2300 ja kerroskorkeus lukuna II.

Korttelialueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, joka on varattu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen luontopohjaisin ratkaisuin. Alueelle tulee toteuttaa hulevesipainanne tai -kosteikko.

Alueen länsipuolelle on osoitettu ajoyhteys (ajo/h), jonka kohdalla on sallittu korttelin 30052 et-alueen huoltoajoneuvon kääntäminen. Yhteyttä ei saa sulkea.

Korttelin länsipuoli on osoitettu pensaille istutettavaksi alueen osaksi.

Kaavaan osoitetaan määräykset julkisivujen korkealuokkaisuudesta, hulevesistä ja korttelin piha-alueen pinnoitteen luonnonmukaisuudesta ja läpäisevyydestä.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on asemakaava-alueella +4,5 metriä (N2000). Rakentamiskorkeudesta on määrätty tulvariskin vuoksi asemakaavassa, ja se tulee ottaa huomioon kaikessa uudessa rakentamisessa ja rakenteiden sijoittelussa.

4.3.2 Virkistysalueet

Osa olemassaolevasta kaavan mukaisesta V-alueesta muuttuu ET-alueeksi. Osa V-alueesta jää kuitenkin edelleen viheralueeksi, jolle osoitetaan puustoisena säilytettävää aluetta sekä olemassaolevien sähkön voimajohtojen varoaluetta (va). Alueen kaavamerkintä muuttuu merkinnästä V (Virkistysalue) muotoon VL (Lähivirkistysalue). Kaava-alueen virkistysalueet liittyvät suunnittelualueen itä- ja pohjoislaidassa luontevasti osaksi Finnoonlaakson laajempaa virkistysalueiden kokonaisuutta.

4.3.3 Palvelut

Espoon sähkönkulutus kasvaa tulevaisuudessa ja uuden sähköaseman rakentamisella on tarkoitus vastata sähköenergian siirron tarpeeseen ja lisätä sähkön siirron luotettavuutta sekä turvallisuutta.

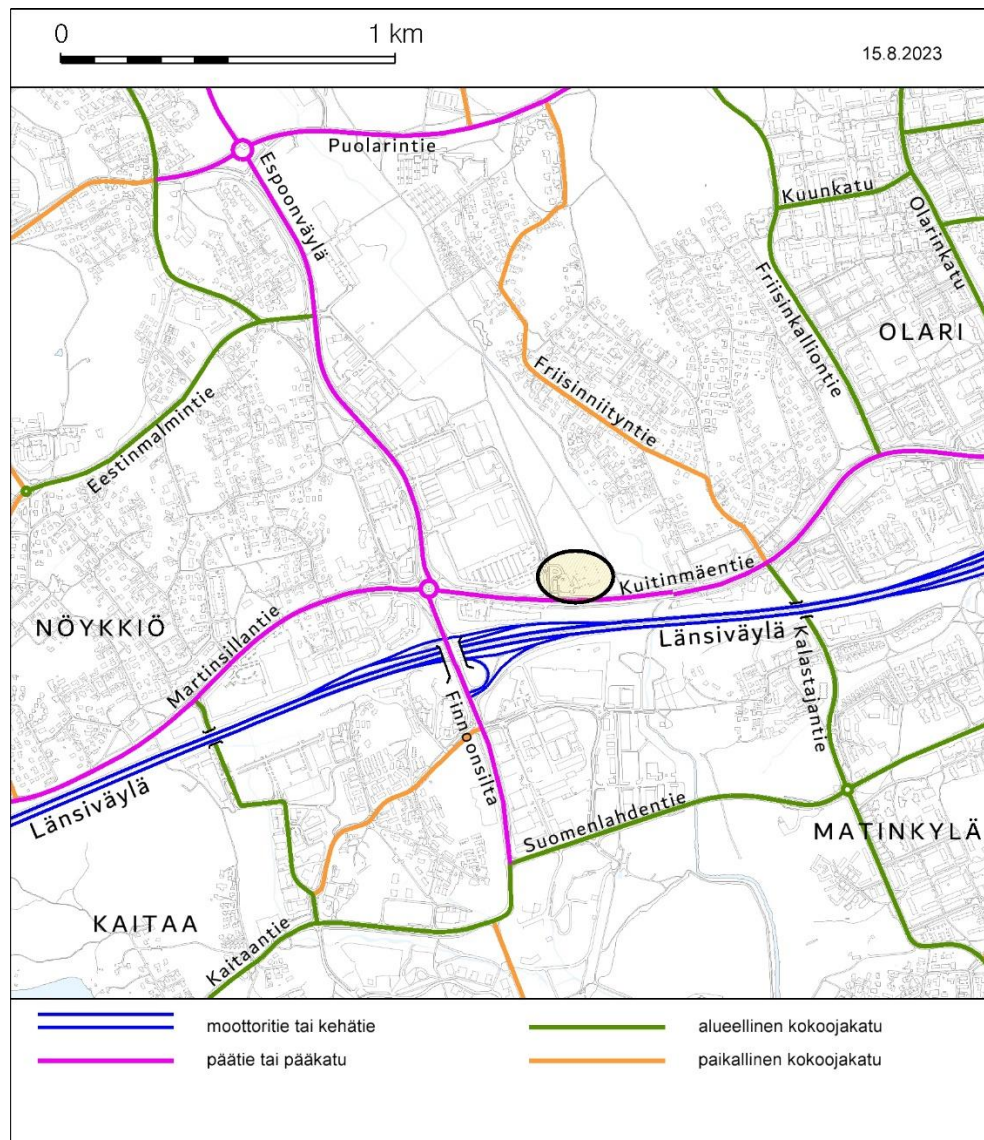
4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalueelle on osoitettu voimajohtojen varoalue.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta ajoyhteyden reittiin muuntamoalueelle. Kaava-alue liittyy kaavamuutoksen myötä viereisen McDonaldsin tontin kautta Finnoon-tiehen kuten aikaisemminkin. Alueen ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko on esitetty alla olevassa kuvassa.

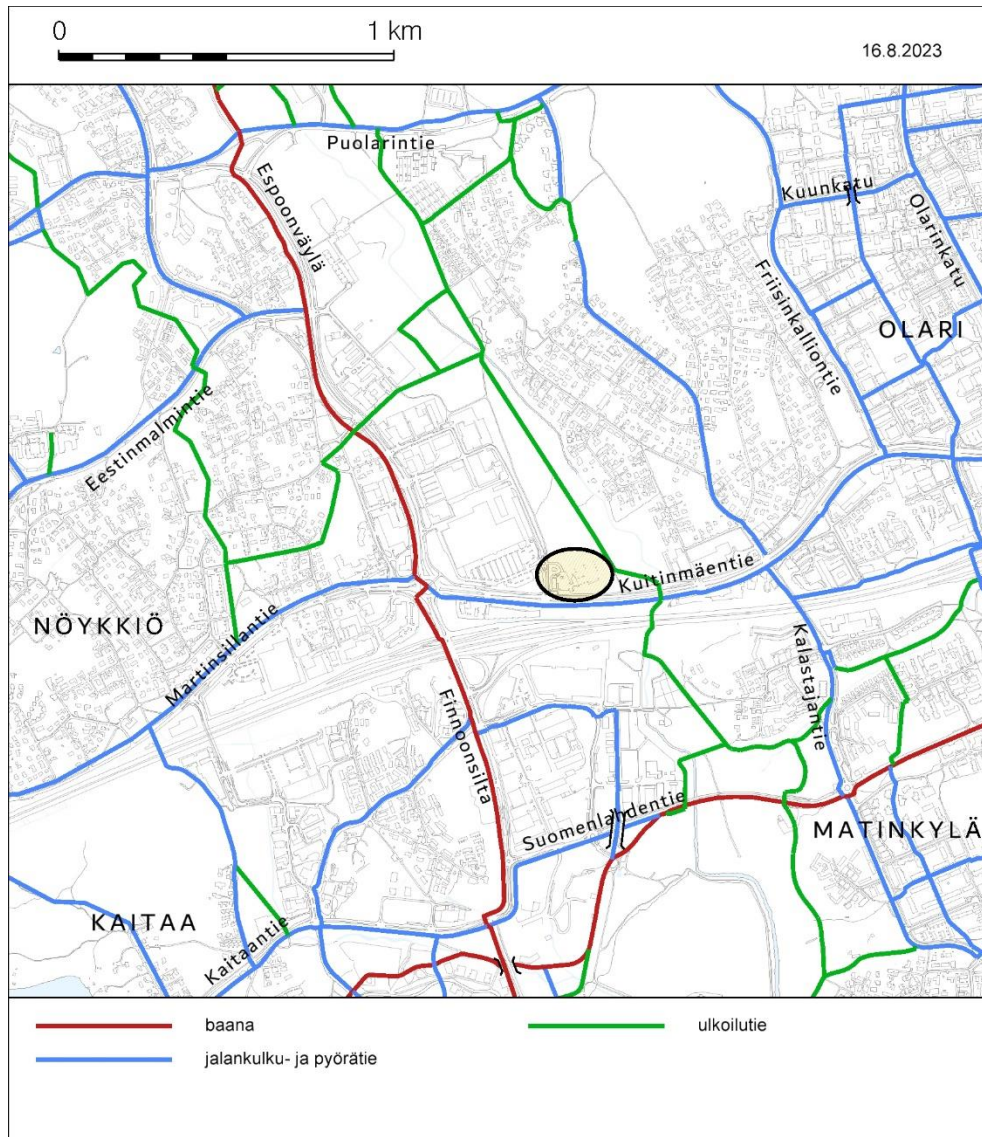


Suunnittelualue keltaisella ajoneuvoliikenteen tavoiteverkkokuvassa.

Finnoonlaksontien ja McDonaldsin ajoyhteyden välinen kiertoliittymä on päältäajettava.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet kaikkiin ilmansuuntiin. Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko on esitetty alla olevassa kuvassa.



Suunnittelualue keltaisella jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkkokuvassa.

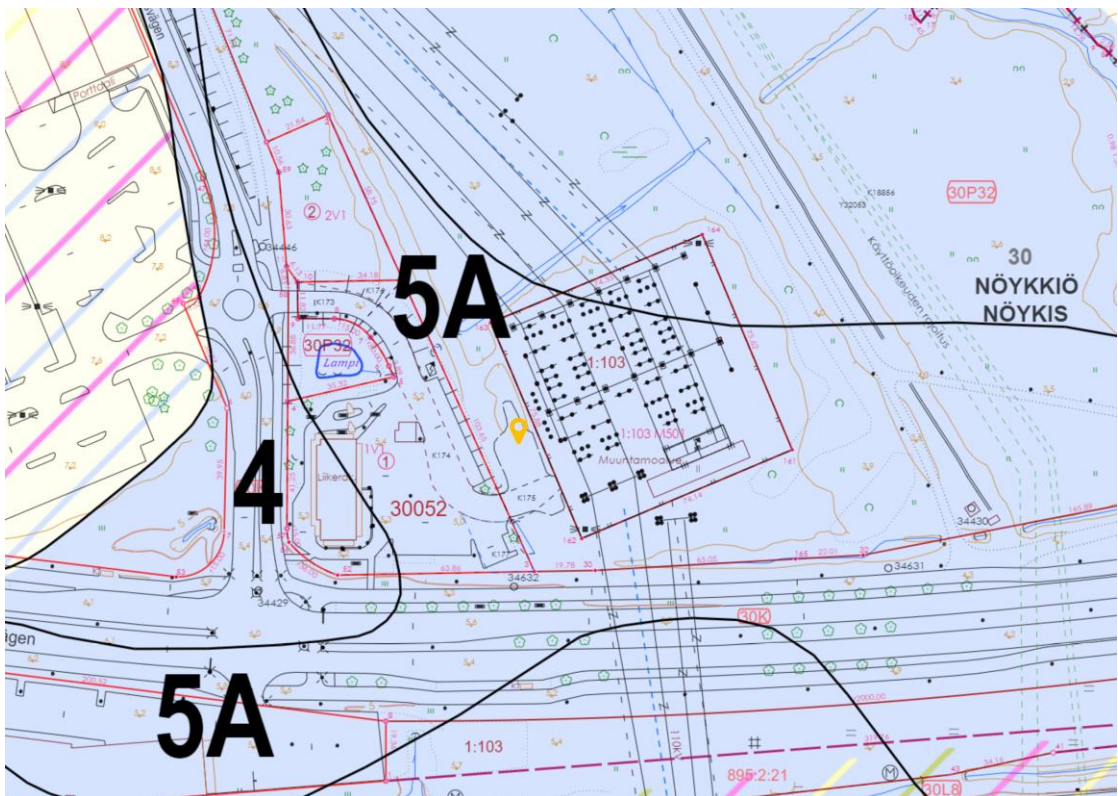
4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamutoksen yhteydessä on varmistettu ajouratarkasteluin suurmuuntajakuljetuksen kulkuyhteys sähköasematontille sekä ajoyhteyden tilantarve ajouratarkasteluin. Kaavassa on huomioitu McDonaldsin tontilla olevan palovesiaseman ja vedenvyöntipisteen liikenne varaamalla sähköasematontin länsiosasta tilaa säiliöautojen kääntämistä varten. Kääntämiseen varttua tilaa on tutkittu liitteenä olevin ajouratarkasteluin. Tämän vuoksi kaavassa on osoitettu ajoyhteys (ajo/h), jonka kohdalla on sallittua korttelin 30052 et-alueen huoltoajoneuvon kääntäminen. Yhteyttä ei saa sulkea.

Kaavamuutoksessa ei ole määritelty toiminnalle pysäköintimääräyksiä, sillä sähköasemarakennukset ovat miehittämättömiä ja huoltoajo alueelle on vähäistä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on maaperältään savea ja rakennettavuusluokitukseltaan erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö (5 a.).



Maaperä ja rakennettavuuskartta

4.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen myötä osa V-alueesta muuttuu ET-alueeksi ja luonteeltaan rakennettummaksi uuden sähköaseman rakentamisen myötä. Koska uusi rakennusmassa kuitenkin sijoittuu kapealle V-alueen kaistalle, jonka molemmiin puolin on jo luonteeltaan rakennettua ympäristöä, muutos maisemassa tai vaikutukset ympäristöön eivät ole merkittäviä.

Kapealla välialueella on nykytilassa luonteeltaan jättömaan kaltaista aluetta, jolla kasvaa osin matalaa kasvillisuutta sekä muutama nuori puu alueen laidalla, joten ympäristö osin muuttuu luonteeltaan jäsentyneemmäksi. McDonalds-ravintolan pohjoispuolella sijaitsee nykytilanteessa hulevesipainanne, jonka vedet laskevat muun-

tamokenttälueen pohjoislaidan Finnoonlaaksonojaan ja sitä pitkin itään Finnobäckenin, joka virtaa suunnittelualueen itäpuolella. Finnobäckenillä on ekologista ja kalastollista arvoa. Kaavamuutoksen yhteydessä Finnoonlaaksonojan viereen uudelle ET-alueen osalle toteutetaan hulevesipainanne, jossa kaavamääräysten mukaisesti viivytetään ET-alueen hulevedet, niin ettei kaavamuutos vaaranna Finnobäckenin ekologista tilaa.

Finnoonlaakson laaja pohjois-etelä-suuntainen virkistysalueiden kokonaisuus ja virkistysellinen pääyhteys on alueellisesti erittäin tärkeä, ja se jatkuu yhtenäisenä aina Finnoon rannoilta Espoon Keskuspuistoon asti. Finnoonlaakso myös muodostaa pohjois-eteläsuuntaisesti tärkeän ekologisen yhteysalueen, joka on sekä maakunnallisesti että paikallisesti erittäin merkittävä ekologinen yhteys. Suunnittelualueen itälaitaan muuntamokentän itäpuolelle sijoittuu myös liito-oravan kehitettävä alueellinen latvusyhteys, jonka muodostaa oleva puusto. Kaavamuutoksen vaikutukset Finnoonlaakson virkistyspalveluihin tai toiminnallisuuteen ekologisena yhteysalueena eivät ole merkittäviä, koska uusi rakentaminen on päätetty toteuttaa olevan muuntamokentän länsipuolelle. Alueen ekologiaan verkostoihin ei näinollen kohdistu merkittävää heikennystä (FCG, 2023).

4.7 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavanmuutoksella ei osoiteta melulle herkkiä kohteita tai asumista.

4.9 Nimistö

Asemakaavanmuutokselle on annettu kaavanimi Finnoon Isoniitty.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen myötä osa V-alueesta muuttuu ET-alueeksi ja luonteeltaan rakennettumaksi uuden sähköaseman rakentamisen myötä. Koska uusi rakennusmassa kuitenkin sijoittuu kapealle V-alueen kaistalle, jonka molemmiin puolin on jo luonteeltaan rakennettua ympäristöä, muutos maisemassa tai vaikutukset ympäristöön eivät ole merkittäviä. Rakentamiselle osoitettava osa V-alueesta ei myöskään ole virkistyskentän näkökulmasta merkittävä, eikä alueella ole esimerkiksi olevia jalankulun yhteyksiä.

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

Kaavamuutoksen myötä osa V-alueesta muuttuu ET-alueeksi ja luonteeltaan rakennettumaksi uuden sähköaseman rakentamisen myötä. Koska uusi rakennusmassa kuitenkin sijoittuu kapealle V-alueen kaistalle, jonka molemmin puolin on jo luonteeltaan rakennettua ympäristöä, muutos maisemassa tai vaikutukset ympäristöön eivät ole merkittäviä.

Vaikutuksia maaperään ja veteen hallitaan sulfidisavien ja hulevesien osalta kaavamääräyksillä niin, että ne ovat luonteeltaan vähäisiä. McDonalds-ravintolan pohjoispuolella sijaitsee nykytilassa hulevesipainanne, jonka vedet laskevat muuntamokenttäalueen pohjoislaidan Finnoonlaaksonjoaan ja sitä pitkin Finnobäckeniin, joka virtaa suunnittelualan itäpuolella. Kaavamuutoksen yhteydessä Finnoonlaaksonjoan viereen uudelle ET-alueen osalle toteutetaan hulevesipainanne, jossa kaavamääräysten mukaisesti viivytetään ET-alueen hulevedet, ennen kuin ne laskevat Finnobäckeniin. Koska valtaosa kaava-alueesta on läpäisevää pintaa, hulevesien määräkin on melko vähäinen, vaikka toki se kaavamuutoksen myötä hiukan lisääntyy.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Finnoonlaakson laaja pohjois-etelä-suuntainen virkistysalueiden kokonaisuus ja virkistysellinen pääyhteys on alueellisesti erittäin tärkeä, ja se jatkuu yhtenäisenä aina Finnoon rannoilta Espoon Keskuspuistoon asti. Finnoonlaakso myös muodostaa pohjois-eteläsuuntaisesti tärkeän ekologisen yhteysalueen, joka on sekä maakunnallisesti että paikallisesti erittäin merkittävä ekologinen yhteys. Suunnittelualan itälaitaan muuntamokentän itäpuolelle sijoittuu myös liito-oravan kehitettävä alueellinen latvusyhteys. Kaavamuutoksen vaikutukset Finnoonlaakson virkistyspalveluihin tai toiminnallisuuteen ekologisenä yhteysalueen eivät ole merkittäviä, koska uusi rakentaminen on päätetty toteuttaa olevan muuntamokentän länsipuolelle luonnonarvojen ja ekologisten yhteyksien turvaamiseksi. Myöskään liito-oravalle olennaista puustoa ei ole tarvetta kaataa. Alueen ekologisiin verkostoihin ei näinollen kohdistu merkittävää heikennystä (FCG, 2023).

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

Alueen kaupunkirakenne tiivistyy sähköasemarakennuksen ja siihen liittyvän teknisen rakentamisen myötä. Rakentaminen noudattaa alueen mittakaavaa ja soveltuu ympäristöön. Espoon sähkönkulutus kasvaa tulevaisuudessa ja uuden sähköaseman ra-

kentamisella on tarkoitus vastata sähköenergian siirron tarpeeseen ja lisätä sähkön siirron luotettavuutta sekä turvallisuutta.

Kaavamuutos lisää liikettä alueella vain vähänlaisesti, sillä huoltoliikenne sähköasematontille on vähäistä. Kaavassa on huomioitu palovesiase-
man/vedenmyyntipisteessä asioivien säiliöautojen peruutustila sähköasematontin länsiosassa. Suurmuuntajakuljetuksen kulkureitti sähköasematontille säilyy ennallaan. Säiliöautojen kääntämistä ja suurmuuntajakuljetuksen reittiä on tutkittu ajoura-
tarkasteluin.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä osa V-alueesta muuttuu ET-alueeksi ja luonteeltaan rakennettumaksi uuden sähköaseman rakentamisen myötä. Koska uusi rakennusmassa kuitenkin sijoittuu kapealle V-alueen kaistalle, jonka molemmin puolin on jo luonteeltaan rakennettua ympäristöä, muutos maisemassa tai vaikutukset ympäristöön eivät ole merkittäviä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Caruna Espoon Oy:n tavoitteena on aloittaa uuden sähköaseman rakentaminen vuoden 2024 aikana.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Caruna Espoo Oy on teettänyt sähköaseman kaavamuutokseen suunnitelmia Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy:n kanssa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seuranta jää rakennuslupaviranomaisten tehtäväksi. Rakennuslupia myönnettäessä tulee kaavan määräykset ottaa huomioon.

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 23.1.-21.2.2023.

Kaavahankkeesta järjestettiin kaavoittajan vastaanotto 16.2.2023.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme lausuntoa. HSY lausui alueen viemäriverkostosta sekä vierteisen korttelin kaakkoiskulmassa sijaitsevasta vedenmyyntipisteestä. Vedenmyyntipistettä hyödyntää mm. säiliöautot, joten vedenmyyntipisteen sujuva ja turvallinen käyttö tulee varmistaa jatkossakin. Suunnitellun uuden sähköaseman alueella sijaitsee tällä hetkellä HSY:n pääviemäri. Kyseisen viemäriä korvaamista uudella viemäriyhteydellä suunnitellaan parhaillaan. HSY:n vesihuoltoverkoston ja niihin liittyvien laitteiden mahdollisista siirroista tulee sopia erikseen HSY:n kanssa.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Carunalla ei ole huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaehdotusvaiheessa on valmisteluvaiheen suunnitelmia tarkennettu suunnittelun tavoitteiden, lähtötietojen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saadun palautteen pohjalta.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävillä olo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.10-14.11.2023.

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

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa.

Caruna Espoo Oy lausui alueen sähköverkosta. HSY totesi lausunnossaan, että uuden sähköaseman välittömässä läheisyydessä korttelin 30052 kaakkoiskulmassa sijaitsee HSY:n vedenmyyntipiste. Muuntamon ajoliittymän siirtäminen nykyistä etelämmäs ei saa heikentää vedenmyyntipisteen käytettävyyttä. Vedenmyyntipistettä hyödyntää mm. säiliöautot, joten vedenmyyntipisteen sujuva ja turvallinen käyttö tulee varmistaa jatkossakin.

Uudenmaan ELY-keskus totesi, että kaava-alue rajoittuu alueen itäpuolitse virtaavan Suomenojan tulva-alueeseen. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on Finnoon Isoniityn asemakaava-alueella N2000 +4,5 metriä. Suositus tulee ottaa huomioon kaikessa uudessa rakentamisessa ja rakenteiden sijoittelussa. Hulevesiselvityksessä esitetyn suunnitelmakuvan perusteella uusi laiterakennus sijoittuu ilmeisesti korotettavan maapenkereen päälle. Kuvan epätarkkuuden vuoksi korkeuslukemat eivät ole tulkittavissa. Alin rakentamiskorkeus tulee kirjata kaavamääräyksiin mahdollisten muidenkin kaava-alueelle sijoitettavien uusien rakenteiden tulvaturvallisuuden varmistamiseksi.


Espon ympäristönsuojelu lausui alueen luontoarvoista, luonnonsuojelusta, hule- ja työmaavesistä, maaperästä ja tulvariskistä. Ympäristönsuojelu katsoo, että kaavaa varten on laadittu liito-orava- ja luontolausunto, jonka on riittävällä tavalla kartoittanut kaava-alueen luontoarvot ja tunnistanut kaavan luontovaikutuksia. Kaavan mukainen lisärakentaminen ja maanmuokkaus ei tule merkittävästi vaikuttamaan maakunnallisen ekologiseen yhteyteen. Kaava-alueella ei sijaitse liito-oraville tärkeitä puita. Kaavan mukainen lisärakentaminen ja maanmuokkaus ei merkittävästi vaikuta liito-oravien kulkuyhteyksiin. Varovaisuusperiaatteen mukaan, asemakaava-alueella ei saa kaataa puita liito-oravien pesimärauhan 1.4. – 31.7 aikana ja kaava-alueen itäreunalle on rakentamisen ajaksi laitettava väliaikainen aita, joka suojaa kaava-alueen ulkopuolella olevia puita. Ympäristönsuojelu katsoo, että kaavamääräyksiin laitettu määräys koskien hulevesiä ja työmaavesiä on riittävä. Rakentamisen suunnitteluvaiheessa on tärkeä aloittaa myös työmaavesien hallinnansuunnittelu, ettei kalastollisesti arvokkaaseen Finnobäcken puroon pääse kiintoainespitaisia vesiä. Ympäristönsuojelu esittää, että kaavamääräykseen lisättäisiin vielä erittäin uhanalaisen meritaimenen kutuajan huomioiminen rakentamisessa määräyksellä. Sulfidisavien osalta kaavamääräys on ympäristönsuojelun mielestä riittävä. Tulvariski on otettava huomioon sähköaseman varautumissuunnitelmissa ja korkomaailmassa.

Ajo vedenmyyntipisteelle on huomioitu kaavassa. Sähköasematontin länsiosaan on jätetty säiliöauton kääntämistä varten tilavaraus, jota ei saa aidata. Kaavaan merkitty ajo/h-merkintä mahdollistaa mm. säiliöauton kulkemisen vedenmyyntipisteelle. Kaavaehdotuksessa tehdyt suunnitelmat on tehty huomioiden tulva-alue. Kaavamääräyksiin lisätään merkintä alimmasta rakentamiskorkeudesta. Kaavamääräyksiin lisättiin myös merkintä erittäin uhanalaisen meritaimenen kutuajan huomioiminen rakentamisessa.

7.3 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

/b	Ksl, muutettu	<i>Paltsa Salama</i>	
	Nähtävillä MRA 27 §		16.10.-14.11.2023
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Paltsa Salama</i>	27.9.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		23.1.-21.2.2023
5892/2022	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	9.1.2023
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 430616	Piir.nro 7468
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5892/10.02.03/2022
Finnon Isoniitty Asemakaavan muutos		Piirtäjä ATo	Päiväys 27.9.2023
		Suunnittelija PSa	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
8.11.2022		Kaavoitushakemus saapui
pp.kk.vvvv		Kaavoitussopimus allekirjoitettiin
8.11.2022		Kaavahankkeen aloituskokous
9.1.2022	ksj / akp	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
23.1.-21.2.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
27.9.2023	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
16.10-14.11.2023		Kaavaehdotus nähtävillä
31.1.2024	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen
pp.kk.vvvv		

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Paltsa Salama

Paltsa Salama

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja