

Asianumero 10832/10.02.03/2021

Aluenumero 511102

Finns

Asemakaavan muutos

70. kaupunginosa, Espoonkartano

Kortteli 70001, katu-, liikenne- ja virkistysalueet

Muodostuu uusi kortteli 70051

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 511100

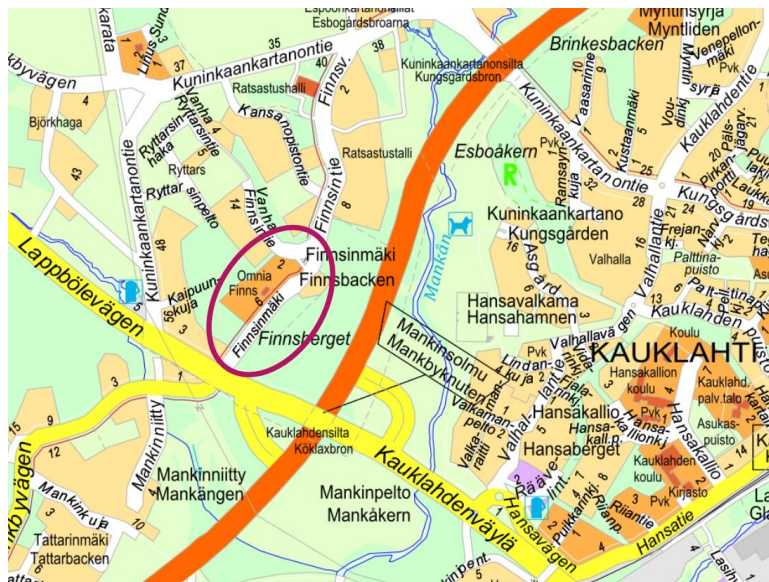
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7564.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Espoonkartanon kaupunginosassa, Kehä III:n länsipuolella, noin kahden kilometrin etäisyydellä Kauklahden 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	16
2.14	Luonnonolosuhteet	17
2.15	Suojelukohteet	17
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.....	26
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	30
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	32
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	33
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	34
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	35
6	Asemakaavan toteutus.....	35
6.1	Rakentamisaikataulu	35
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	35
6.3	Toteutuksen seuranta	35
6.4	Sopimukset.....	35
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	36
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	36
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	36
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	36
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	36
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	37
7.4	Käsittelyvaiheet	37

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

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 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. 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 hyväksytyn 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 (lsp) ja puilla ja pensaila 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. Kaavamuutoksen yhtenä lähtökohtana on turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot ja luontoarvot.

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

2.2 Maakuntakaava

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

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.

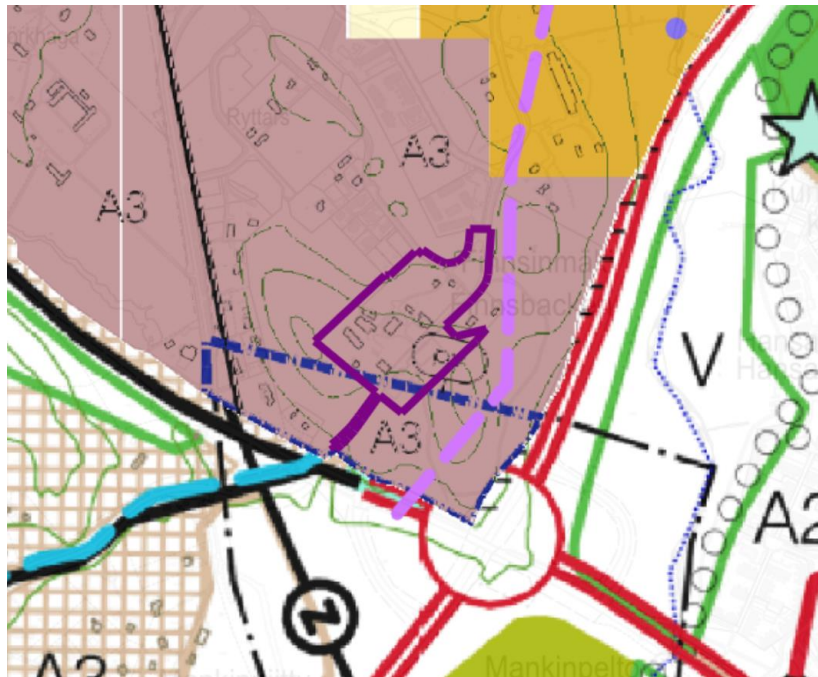
2.3

Yleiskaava

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espoon 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.

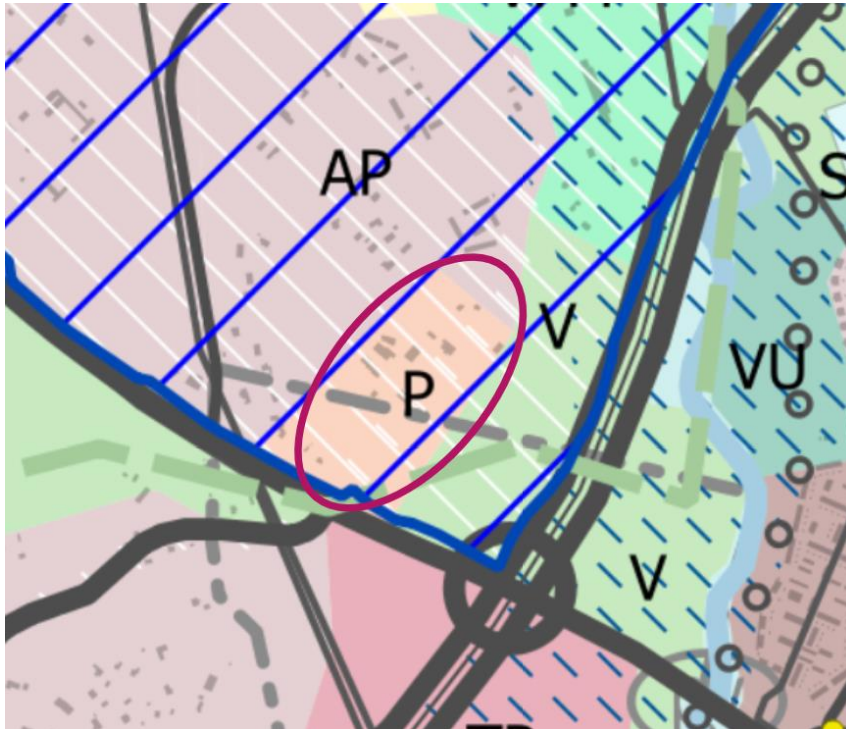


Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä vuonna 2024. Yleiskaava on tarkoitus 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.

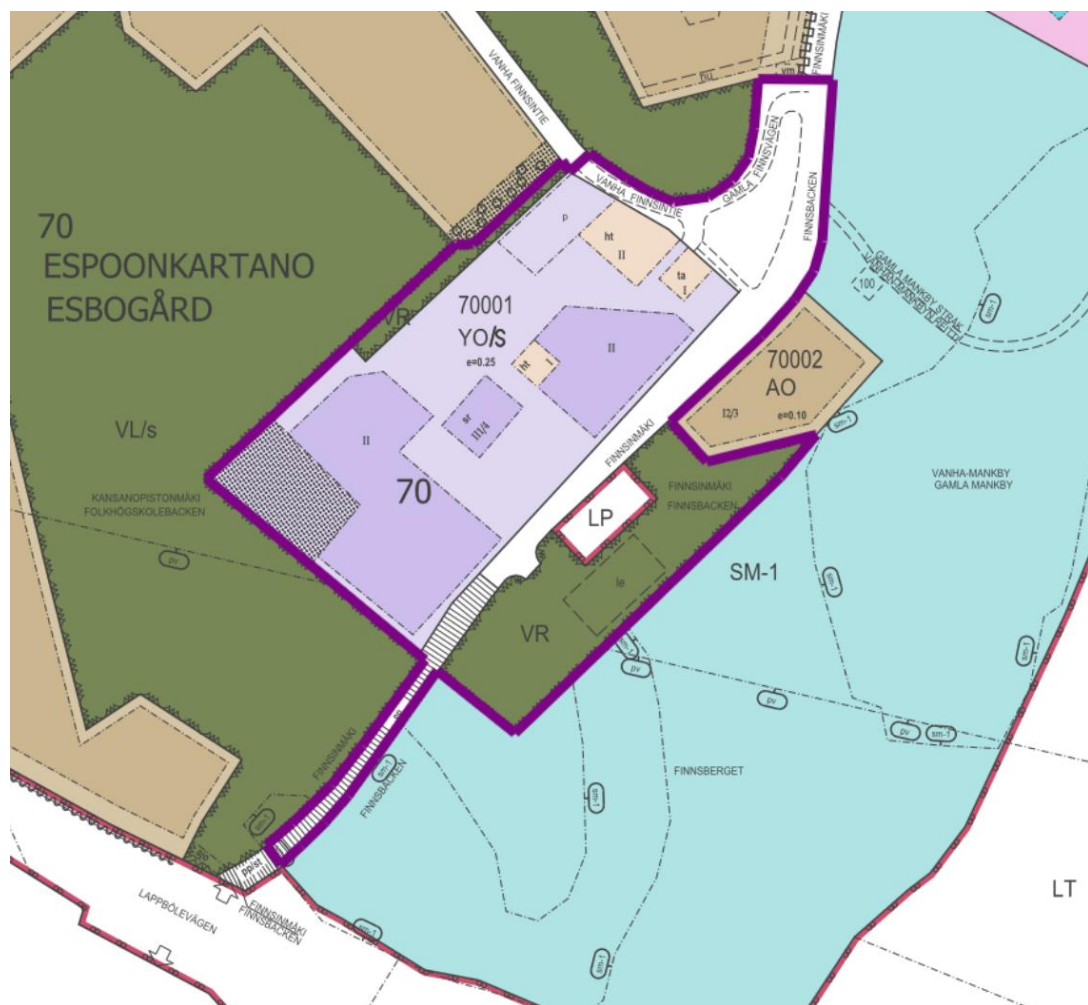
Korttelin 70001 pohjoiskulmaan on osoitettu pysäköimispaikka. Länsikulmaan on osoitettu luonnontilassa säilytettävä alueen osa.

Kaava-alueen pohjois- ja eteläreunassa sijaitsee kaksi erillistä retkeily- ja ulkoilualueeksi (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 ulkoilualueen 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

Suunnittelualan 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 kyläpaikka 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 oppilasasuntola 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, oppilasasuntola ja kestikievarirakennus rajaavat väliinsä suuren etupihan. Asuinrakennus, asuntola, ruokala ja majoitusrakennus sijaitsevat näiden rakennusten länsipuolella, muodostaen niiden kanssa yhteisen pihapiirin. Sauna- 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 mäkisyyden 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 ja Finnsinmäen 30 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 matkakeskukseen 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

Osa kaava-alueesta kuuluu pohjavesialueeseen ja sen suojavyöhykkeeseen. Alueen itäpuolella kulkee arvokkaaksi virtavedeksi luokiteltu Mankinjoki.

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 lehtoluontotyyppejä. Alueen metsillä on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta merkityksellisiä piirteitä, kuten lahopuuta ja suuria vanhoja ylispuita. Alueen suuret puut, varsinkin vaahterat ja tammet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta ja myös maisemallisesti arvokkaita. Alueen rakennuksissa, pihapiireissä ja lehdoissa 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. Suunnittelualuetta 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-katu-alueen kaava-alueen pohjois- ja eteläkärjessä, ja Vanhan Finnsintien kaava-alueen pohjoisosassa.

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

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 muinaisjäännösalueet Finns sekä Mankby (Mankki) Finns. Kaava-alueeseen rajautuu lännessä muinaisjäännösalue 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 risteyspaikan säilyminen. Kiinteät muinaisjäännökset 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 puustoisin alueen osan (lsp) tarkoituksena on säilyttää alueen merkittävä puusto, luonnonilmainen 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 ullakkorakenteisiin 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 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 hyväksyttävään 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 rakennusosalalle. 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. Merkinnällä sr-1 suojellaan keskuspihaa ympäröivät kolme rakennusta, jotka ovat kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan erityisen merkittäviä.

Suojelluille rakennuksille osoitetaan rakennusoikeus ja kerrosluvut nykytilan mukaisesti. Kansanopistorakennuksen rakennusalan kerroslukumerkintä on II(1/4). 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 ehdottomasti käytettävä kerroslukumerkintä II. Korttelin mahdollinen lisärakentaminen sijoittuu tälle rakennusosalle. 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 arvokkaaseen kokonaisuuteen.

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

Osa korttelin eteläosaa sijaitsee pohjavesialueella (pv). Tälle alueelle 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 ulkoilualue (VR). Koko alueelle on kuitenkin toteutunut pysäköintialuetta, joka on ollut korttelin 70001 käytössä. Kaavamuutoksessa muutetaan alueen käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta nykytilannetta. Alue osoitetaan autoparkkojen korttelialueeksi. Korttelialuetta koskee määräykset 2 ja 5–6 §.

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. Viherkerroimen 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 asuinomakotitalojen 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 puustoista 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 hyväksytyn puistosuunnitelman mukaisesti. Alueelle on voimassa olevassa kaavassa merkitty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Tämä merkintä poistetaan kaavamuutoksessa. 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 muinaismuistolaita 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. Rakennusosalalle on tarkoitus sijoittaa Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston infopaviljonki.

Osa alueesta sijaitsee pohjavesialueella (pv).

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. Kaavamuutoksessa muutetaan alueen käyttötarkoitus yleiseksi pysäköintialueeksi vastaamaan erityisesti Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston tarpeisiin. Aluetta koskee määräykset 2 ja 5 §.

Alueella on muinaismuistolaita 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 (pv).

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.

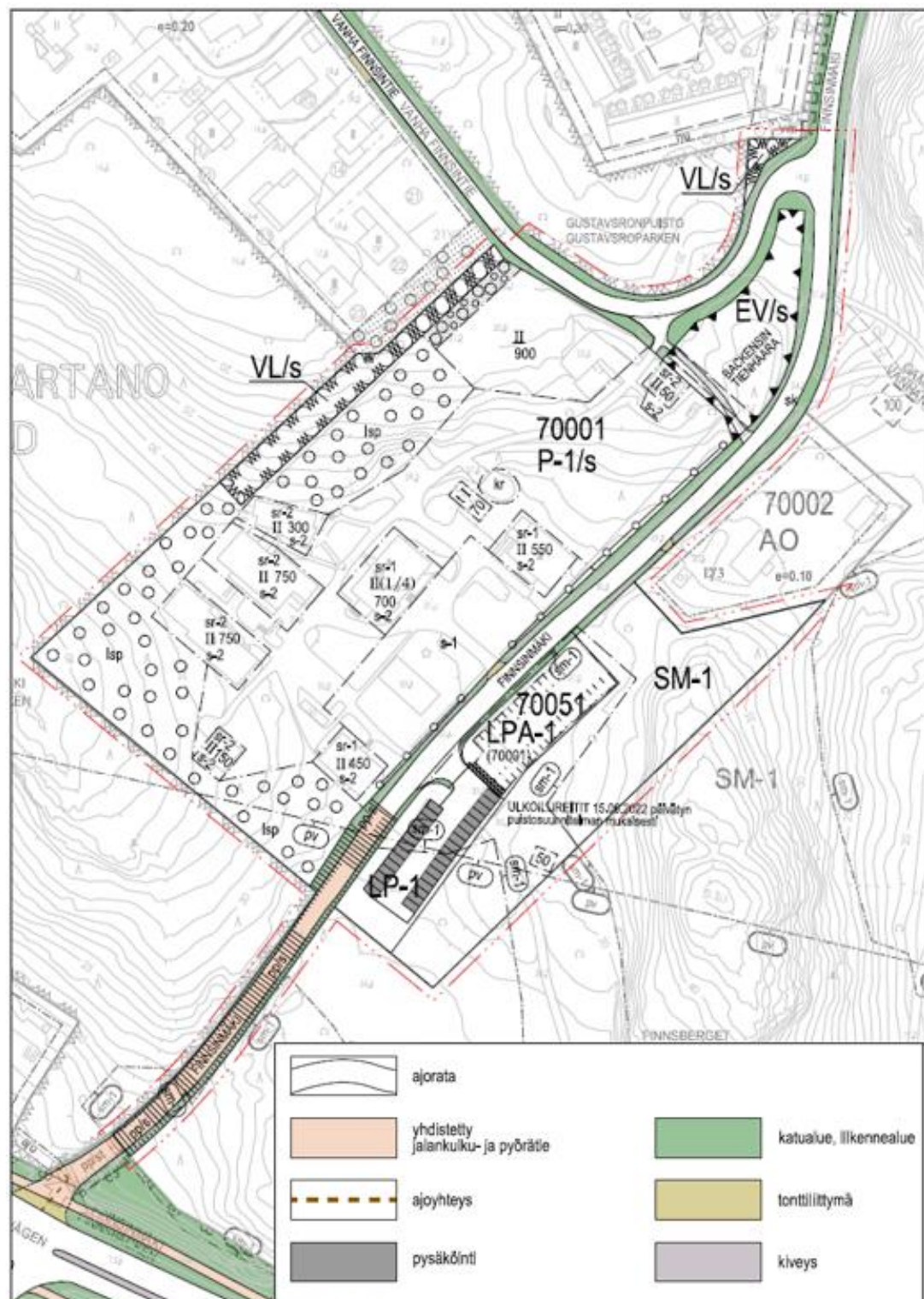
4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

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.

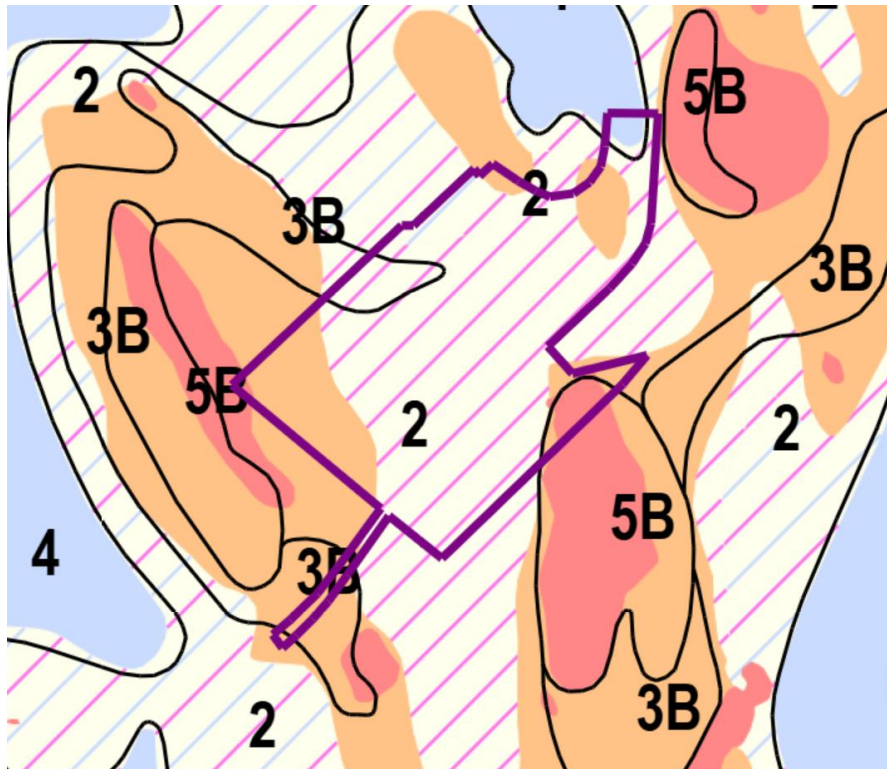
4.4.5 Esteettömyys

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

Kitkamaalajin (hiekk/sora/moreeni) päällä viivoituksen osoittamaa maalajia (esim. silttiä ja savea) alle 3 m		
--	--	---

Maaperä ja rakennettavuuskartta selitteineen.

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), muinaismuisto-alue (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 toteutamisessa huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Osa kaava-alueesta kuuluu pohjavesialueeseen (pv). Kaivamista pohjaveden pinnan alapuolella tulee välttää. Pohjaveteen liittyy määräys 5 §.

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 suojelumääräyksiä.

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 oppilasasuntolaa. 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:

”Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Finnsin keskuspiha, jonka ominaispiirteitä tulee vaalia osana kansakouluympäristöä. Keskuspihan avoin luonne sekä näkymät ympäröiville rakennuksille tulee säilyttää. Kulkuväyliä, materiaaleja ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Istutuksissa tulee käyttää kansakoulujalle luonteenomaista lajistoa. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia tai rakenteita.”

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 kansanopisto.

Vanha maastonimi *Finnsbacken* tarkoittaa laajaa mäkialuetta 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 P-1/s-korttelia 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

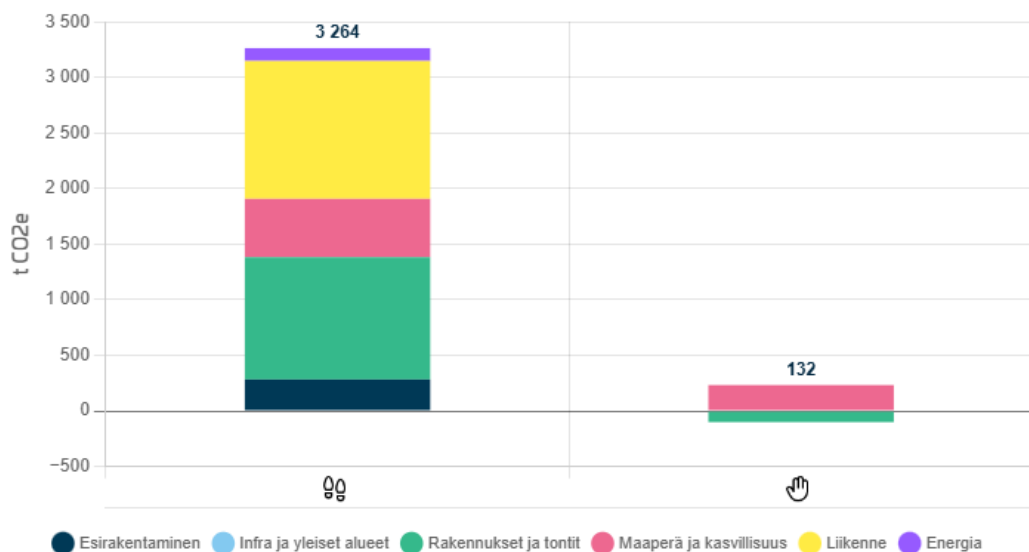
Asemakaavalla on hyvin vähän vaikutusta vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmaan. Alueen puusto säilyy ja uudisrakennus tulee sovittaa maastonmuotoiluihin. Kadut on alueelle jo rakennettu.

Osa kaava-alueesta sijaitsee pohjavesialueella, mutta uutta rakentamista ei ohjata tälle alueelle. Pohjavedestä määrätään myös tarkemmin kaavamerkinnällä pv ja määräyksellä 5 §.

Kaavassa ei osoiteta uutta rakennusoikeutta palvelurakennusten korttelialueelle, mutta kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan, käyttämättömän rakennusoikeuden käyttämisen korkeintaan 900 k-m²:n kokoisen uudisrakennuksen rakentamiseen. Uudisrakennus vaikuttaa alueen hiilijalanjälkeen ja -kädenjälkeen, joita on arvioitu Planect-ohjelmalla (Sitowise Oy).

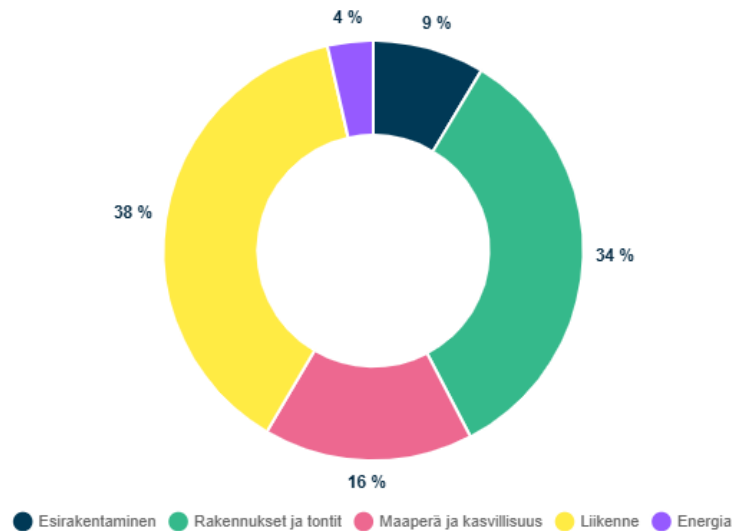
Kokonaisuudessaan kaava-alueelta muodostuu hiilijalanjälkeä noin 3 264 t CO₂e ja hiilikädenjälki vähenee alueella noin 132 t CO₂e. Laskenta-ajanjakso hiilijalanjäljen arvioinnissa on 50 vuotta. Suurin osa hiilijalanjäljestä muodostuu liikenteestä (38 %). Rakennukset ja tontit muodostavat hiilijalanjäljestä 34 %, maaperä ja kasvillisuus 16 %, esirakentaminen 9 % ja energia 4 %.

Tulosten yhteenveto



Kaava-alueen hiilijalanjälki (Planect).

Hiilijalanjäljen osat



Kaava-alueen hiilijalanjäljen osat (Planect).

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 kaavamääräyksen 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. Kaavamuutos 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 merkittävää uutta kunnallistekniikan toteuttamista. Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston rakentaminen on käynnissä ja tavoitteena valmistua vuoden 2026 loppuun mennessä.

Liikenne

Kaavamuutos 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 rinteen sijasta. Kaupunkitekniikan keskus vastaa ratkaisusta, joilla katuosuus suljetaan ajoneuvoliikenteeltä kaavan mukaisesti.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva ja maisema

Kaavaratkaisun vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat vähäiset.

Kaavaratkaisu suojelee ja säilyttää alueen nykyisen rakennetun ympäristön, täydentäen sitä maltillisesti. Maisemallisesti arvokas keskuspiha sekä alueen rakennukset suojellaan, lukuun ottamatta kahta kaupunkikuvalliselta merkitykseltä vähäistä huolto- ja talousrakennusta. Maisemallisesti arvokas puusto säilytetään korttelialueella ja virkistys-, suojaviher- ja muinaismuistoalueiksi osoitetuilla alueilla. Alueelle on 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 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.

Mahdollinen uudisrakennus sijoittuu alarinteeseen, erilleen kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta pihapiiristä. Kaksikerroksinen rakennus vertautuu korkeudeltaan viereisiin, kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin pientaloihin ja massaltaan Finnsintien länsipuoliin ja Kansanopistontien varren rivitaloihin. Uudisrakennukseen liittyvä kaavamääräys rakentamisen tavasta ohjaa uudisrakennuksen massoittelevuutta ja arkkitehtonista ilmettä kulttuuriympäristöön ja lähialueeseen soveltuvaksi. Korkeusasemien myötä uudisrakennus jää maisemassa alisteiseksi suhteessa kansanopiston pihapiirin keskeisiin rakennuksiin.

Kulttuuriperintö

Kaavassa suojellaan tunnistetut kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet.

Suojelu kohdistuu kahdeksaan rakennukseen, kahden kiinteän muinaisjäännealueeseen, 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 monenlaiseen liiketoimintaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa esimerkiksi kaupallisen koulutusyrityksen toiminnan Finnsin alueella. Opetus- tai koulutustoimintojen rinnalla on mahdollista alueella kehittää myös muuta pienimuotoista liiketoimintaa. Korttelialueen käyttötarkoituksmerkintä 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 maankäytösopimusta.

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 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

- Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia

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

7.4 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 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Hugo Leppäsyvä

Hugo Leppäsyvä

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja