

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.02.2026

Finns, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 511102, 70. kaupunginosa Espoonkartano

Valmistelijat / lisätiedot:
Leppäsyvä Hugo
Granberg Hannu
Leskinen Aino
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Finnsin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 511102,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.2.2026 päivätyn Finns asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7564, 70. kaupunginosassa Espoonkartano, alue 511102,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Finnsin entisen kansanopiston alueen käyttötarkoituksen muuttaminen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta palvelurakennusten korttelialueeksi. Muutoksella mahdollistetaan korttelin kehittäminen tulevaisuuden tarpeisiin ja varmistetaan kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvan toiminnan jatkuminen rakennuksissa.

Asemakaavassa suojellaan useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, kuten kahdeksan rakennusta, kaksi kiinteää muinaisjäännöstä, Finnsin kansanopiston keskuspiha ja katualueita. Liito-oravien puustoiset kulkuyhteydet alueella säilytetään.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,4 hehtaaria. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on 4 720 kerrosneliömetriä (k-m²). Asemakaava-alueen rakennusoikeuden määrä kasvaa 54 k-m².

Aloite ja 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.

Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Espoonkartanon kaupunginosassa, Lapinkyläntien pohjoispuolella, Finnsinmäen metsäisellä mäenrinteellä. Suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Finnsin alue (kortteli 70001) sekä sitä ympäröiviä virkistys-, katu- ja liikennealueita.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) luokiteltuun Espoonkartanon kulttuurimaiseman alueeseen. Kaava-alueen kaakkoisosaa 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.

Finnsin alue on Suomen vanhimpia säilyneitä kansanopistoympäristöjä. Alueella sijaitsee kymmenen rakennusta, jotka on rakennettu useassa eri rakennusvaiheessa. Alueen vanhin rakennus on 1860-luvulta ja uusin 1990-luvulta. Korttelissa järjestetään nykyisin Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnian opetus-, paja-, kokous- ja tapahtumatoimintaa sekä näitä tukevia palveluita kuten ravintola- ja majoitustoimintaa.

Virkistysalueet sekä osa korttelista ja katualueista ovat metsäisiä. Puusto toimii kulkuyhteytenä liito-oravan elinalueiden välillä. Suunnittelualan kaakkoisosaan rakennetaan Vanhan-Mankbyn arkeologista puistoa, jonka on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana. Aluetta halkovan Finnsinmäen kadun itäpuolella on pysäköintialue, joka on toteutunut osittain voimassa olevassa kaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi merkityn alueen puolelle.

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

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Kaava-alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Suunnitteluala sijaitsee lähellä maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tiet (Kehä III, Lapinkyläntie) ja pohjavesialuetta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

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

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, josta on ollut luonnos nähtävillä vuonna 2024. Yleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutuksettomana alueella, jolla Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on voimassa.

Yleiskaavan luonnoksessa alue on osoitettu pääosin palveluiden alueeksi (P).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Finnsinmäki.

Kortteli 70001 on osoitettu asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YO/s). Korttelille on osoitettu tehokkuusluku $e=0,25$, joka vastaa 4 666 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kortteliin on merkitty kuusi erillistä rakennusala, joista yksi on varattu talousrakennukselle ja kaksi pienehkölle teknistä huoltoa palvelevalle rakennukselle. Finnsin kansanopiston päärakennus on suojeltu merkinnällä sr, ja sille on osoitettu kerroslukumerkintä II 1/4. Talousrakennuksen rakennusosalalle ja toiselle teknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusaloista on osoitettu kerroslukumerkintä I. Kolmen

muun rakennusalan kerroslukumerkintä on II. Korttelin pohjoiskulmaan on osoitettu pysäköimispaikka ja länsikulmaan 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-aluetta halkoo lounaasta koilliseen Finnsinmäki-niminen katualue. Lounaisosassa se on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp). Kaava-alueen pohjoisosassa Finnsinmäen katuun yhdistyy Vanha Finnsintie -niminen katu. Finnsinmäen kadun ja eteläisemmän retkeily- ja ulkoilualueen väliin on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.6.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.8.2023 mennessä. Mielipiteitä ei saatu yhtään kappaletta. Lausuntoja saatiin kaksi ja kannanottoja yksi.

Espoon kaupunginmuseo kehotti kannanotossaan laatimaan kaavoituksen yhteydessä arkeologisen inventoinnin sekä rakennushistoria- tai kulttuuriympäristöselvityksen. Museo korosti opetustoiminnan kuuluvan alueen ominaispiirteisiin, joten asemakaavassa tulisi jatkossakin mahdollistaa alueella opetustoimintaa. Alueelle laadittiin kyseiset selvitykset ja kaavassa suojellaan niissä tunnistetut kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävät kohteet. Korttelin 70001 käyttötarkoituksmerkinnässä kerrotaan, että alueelle saa sijoittaa opetus- ja koulutustiloja, sekä niihin liittyviä muita toimintoja.

Carunalla ja HSY:llä ei ollut suunnitelmista huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Finnsin alueen käyttötarkoituksen muuttaminen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO/s) palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1/s). Muutoksella mahdollistetaan kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvan liike- ja palvelutoiminnan kehittäminen alueelle.

Asemakaavan muutoksella suojellaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet. Kaavassa suojellaan kahdeksan rakennusta, kaksi kiinteää muinaisjäännettä, Finnsin keskuspiha, maisemallisesti merkittävä puusto ja katualueet. Korttelialueella sijaitseva maakellari ja pensasaita merkitään säilytettäväksi. Korttelialueen luonnontilaisena säilytettävät osat yhdessä virkistys- ja suojaviheralueiden kanssa varmistavat liito-oravien puustoiset kulkuyhteydet alueella.

Rakennusalojen rajojen muutoksella varmistetaan Finnsin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin säilyminen. Uusi rakentaminen ohjataan kauemmas pihapiiristä, täydennysrakentamiselle parhaiten soveltuvaksi tunnistetulle alueelle.

Muutoksen myötä Vanhan-Mankbyn arkeologinen puisto voidaan toteuttaa hyväksytyn puistosuunnitelman mukaisesti. Oleva pysäköintialue osoitetaan palvelemaan osin yleistä pysäköintiä ja osin korttelin pysäköintiä.

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

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,4 hehtaaria. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on 4 720 kerrosneliömetriä ($k\text{-m}^2$). Aluetehokkuus on noin $e_a=0,14$.

Asemakaava-alueen rakennusoikeuden määrä kasvaa $54 k\text{-m}^2$.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku tai työpaikkojen laskennallinen määrä ei muutu.

Alueelle osoitetaan palvelurakennusten korttelialue (P-1/s), autopaikkojen korttelialue (LPA-1), yleinen pysäköintialue (LP-1), muinaismuistoalue (SM-1), lähivirkistysalueita (VL/s), suojaviheralue (EV/s) ja katualuetta.

Palvelurakennusten korttelialue (P-1/s)

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään, sijoittuu Finnsinmäen ja Vanhan Finnsintien katujen varrelle. Korttelialueen pinta-ala on $19\,045 m^2$ ja rakennusoikeutta sille osoitetaan yhteensä $4\,670 k\text{-m}^2$. Korttelialueen pinta-ala kasvaa $383 m^2$ ja sen rakennusoikeus kasvaa $4 k\text{-m}^2$. Rakennusoikeus osoitetaan erikseen kymmenelle eri rakennusosalalle. Alueelle saa sijoittaa opetus- ja koulutustiloja sekä niihin liittyviä toimisto-, liike-, majoitus-, työ-, asunto- ja huoltotiloja.

Korttelissa sijaitsee Finnsin alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus. Kaavassa suojellaan kahdeksan rakennusta, joista kolme merkinnällä sr-1 ja viisi merkinnällä sr-2. Merkinnällä sr-1 suojellaan kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävimmät rakennukset, ja tämä merkintä koskee julkisivujen ja vesikaton lisäksi myös rakennuksen sisätiloissa säilyneitä arvokkaimpia piirteitä. Suojelluille rakennuksille osoitetaan rakennusoikeus ja kerrosluvut nykytilan mukaisesti. Suojeltujen rakennusten rakennusaloja koskee myös merkintä s-2, jonka mukaan tulee laatia lepakkoselvitys ennen mahdollisia katto- tai ullakkorakenteisiin kohdistuvia korjaustöitä. Olevalla talousrakennuksella on merkitty rakennusala ilman suojelumerkintää.

Korttelin pohjoisosaan osoitetaan rakennusala, jolle osoitetaan rakennusoikeutta $900 k\text{-m}^2$ ja ehdottomasti käytettävä kerroslukumerkintä II. Mahdollinen täydennysrakentaminen sijoittuu tälle rakennusosalalle. Alue on tunnistettu kulttuuriympäristöselvityksessä täydennysrakentamisen paikaksi, koska se on hieman etäämmällä kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta pihapiiristä ja sijaitsee alarinteessä. Alueella ei myöskään ole merkittäviä luontoarvoja.

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

Korttelissa sijaitseva maakellari ja pensasaita on merkitty säilytettäväksi. Osa korttelin eteläosaa sijaitsee pohjavesialueella (pv).

Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)

Autopaikkojen korttelialue sijaitsee Finnsinmäen kadun kaakkoislaidalla. Korttelialueen pinta-ala on 1 044 m². Alue on voimassa olevassa kaavassa osittain yleistä pysäköintialuetta (LP) ja osittain retkeily- ja ulkoilualueutta (VR). Koko alueelle on kuitenkin toteutunut pysäköintialuetta. Kaavassa muutetaan alueen käyttötarkoitus autopaikkojen korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa korttelin 70001 autopaikkoja.

Yleinen pysäköintialue (LP-1)

Yleinen pysäköintialue sijaitsee Finnsinmäen kadun kaakkoislaidalla. Alueen pinta-ala on 1 305 m². Alue on voimassa olevassa kaavassa retkeily- ja ulkoilualueutta (VR). Koko alueelle on kuitenkin toteutunut pysäköintialuetta. Kaavassa muutetaan alueen käyttötarkoitus yleiseksi pysäköintialueeksi vastaamaan erityisesti Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston tarpeisiin.

Muinaismuistoalue (SM-1)

Kaava-alueen kaakkoisosaan osoitetaan muinaismuistoalue. Alueelle rakennetaan Vanhan-Mankbyn arkeologista puistoa. Alueen pinta-ala on 4 407 m². Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 50 k-m² yhdelle ohjeelliselle rakennusosalalle, jonne suunnitellaan sijoitettavan arkeologisen puiston infopaviljonki.

Muinaismuistoalueen, autopaikkojen korttelialueen ja yleisen pysäköintialueen käyttötarkoituksalueet kuuluvat kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen ja niiden alueella on muinaismuistolaila rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka osoitetaan kaavakartassa merkinnällä sm-1. Osa muinaismuistoalueesta ja yleisestä pysäköintialueesta sijaitsee pohjavesialueella (pv).

Muinaismuistoalueen sekä yleisen pysäköintialueen ja autopaikkojen korttelialueen kaavaratkaisu vastaa niiden alueelle hyväksyttyä puistosuunnitelmaa.

Lähivirkistysalueet (VL/s)

Kaava-alueella on kaksi lähivirkistysaluetta, joiden metsäinen luonne tulee säilyttää. 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.

Suojaviheralue (EV/s)

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

Muuttamalla alueen käyttötarkoitus suojaviheralueeksi varmistetaan olevan puuston säilyminen ja tuetaan liito-oravan kulkuyhteyttä. Katualuetta

kaventamalla varmistetaan lisäksi, että kulttuurihistoriallisesti arvokas katujen risteyskohta säilyy sen historiallisella sijainnilla. Alueen lounaisosaan osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Liikenne

Ajoneuvoliikenteen ajoyhteys alueelle kulkee Kuninkaankartanontien, Kansanopistontien ja Finnsinmäen kautta. Kaavamuutoksen myötä Finnsinmäen kadun lounaisosa pysyy jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna. Katualueet kaventuvat paikoin ja vastaavat toteutunutta nykytilaa. Kaikki kaava-alueen katualueet suojellaan. Uusia jalkakäytäviä ei osoiteta Finnsinmäen historiallisen ja maisemallisesti arvokkaan luonteen vuoksi. Finnsinmäen kadun päähän on varattu tilaa suurempien ajoneuvojen kuten kuorma-autojen, huoltoautojen ja bussin kääntämistä varten.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

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. Ympäristö-suunnittelu 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.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 5.7.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- ote ilman liitteitä: Hakija
- lausuntopyynnöt
- kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | 511102 Finns lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|--|

Oheismateriaali

- 511102a Finns asemakaava
- 511102a Finns ajantasakaava
- 511102a Finns määräykset
- 511102a Finns havainnekuva
- 511102 Finns kaavaselostus