

Asianumero
10832/10.02.03/2021
Aluenumero
511102

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Finns

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Finnsin alueen käyttötarkoituksen muuttaminen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta liike- ja palvelutoiminnan mahdollistavaksi alueeksi. Nykyisten toimintojen lisäksi alueelle tavoitellaan opetustoimintaa tukevaa ravitsemus-, majoitus-, kokous- ja juhlatuomintaan liittyviä kaupallisia palveluita.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Espoonkartanon kaupunginosassa, Kehä III:n länsipuolella, noin 2,2 kilometrin etäisyydellä Kaukalahden asemasta. Alue rajautuu pohjoisessa Vanha-Finnsintien katualueeseen sekä luoteessa ja koillisessa erillispientalojen korttelialueisiin. Lännessä ja kaakossa on Vanha-Mankbyn muinaismuistoalue ja lounaassa ja idässä Kansanopistonmäen lähivirkistysalue. Suunnittelualueen läpi kulkee Finnsinmäki-niminen tie.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee kumpuilevassa maastossa metsäisellä mäenrinteellä. Alue kuuluu pohjavesialueeseen ja sen suojavyöhykkeeseen, ja itäpuolella kulkee arvokkaaksi virtavedeksi luokiteltu Mankinjoki. Liito-oravien olemassa oleva reitti ulottuu suunnittelualueen länsireunalle.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee tunnettuja muinaisjäännöksiä. Alue sijoittuu Mankbyn kylämäen keskusalueelle ja on osa maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi luokiteltua Espoonkartanon kulttuurimaisemaa. Keskiaikaisen Suuren Rantatien linjaus kulkee suunnittelualueen läpi, ja viereinen Vanha-Mankbyn muinaismuistoalue on yksi Suomen parhaiten säilyneistä keskiaikaisista kylätontteja.

Korttelissa 70001 (Finnsinmäki 6 A–I) sijaitseva Finnsin alue on Suomen vanhimpia säilyneitä kansanopistoympäristöjä, jonka rakennukset muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Alueella vuonna 1891 toimintansa aloittanut Mellersta Nylands Högskola oli yksi Suomen ensimmäisistä kansanopistoista. Lisäksi Finnsin alueella on ollut historiallista merkitystä muun muassa kärkeäpaikkana sekä sisällissodan aikana punaisten päämajana.

Finnsin alueen keskipiste on arkkitehti Waldemar Aspelinin suunnittelema, vuonna 1897 valmistunut kansanopistorakennus (G-rakennus), joka on Suomen ensimmäisiä lajissaan. Pääosin valmistumisen aikaisessa asussaan säilynyt rakennus on suojeltu asemakaavalla. Kansanopistorakennuksen lounaispuolella on puolestaan vuonna 1909 valmistunut, arkkitehtitoimisto Taucher & Cajanuksen suunnittelema oppilasasuntola (F-rakennus). Se ilmentää aikakaudelleen tyypillistä arkkitehtuuria ja on säilynyt lähes täysin alkuperäisessä asussaan. Alueen vanhin rakennus on 1800-luvulta peräisin oleva kestikievarirakennus (I-rakennus), joka sijaitsee oppilasasuntolaa vastapäätä, kansanopistorakennuksen koillispuolella. Kestikievarirakennuksessa on järjestetty kansanopistotoimintaa ennen opistorakennuksen valmistumista.

Finnsin alueella on nykyisin 10 eri ikäistä rakennusta. Vanhinta rakennuskantaa edustavat kansanopistorakennus, oppilasasuntola ja kestikievarirakennus rajaavat väliinsä suuren etupihan, ja loput rakennukset ovat niihin nähden taka-alalla. Rakennuksista kaksi (J- ja K-rakennukset) sijoittuvat koillispuolen alarinteeseen, hieman erilleen muusta pihapiiristä.

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. Korttelin vieressä, Finnsinmäen toisella puolella on kallioinen retkeily- ja ulkoilualue sekä yleinen pysäköintialue.

Maanomistus

Korttelin 70001 omistaa Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia. Viereisen retkeily- ja ulkoilualueen (VR), katualueet sekä yleisen pysäköintialueen (LP) omistajana on Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa **Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa** suunnittelualue on osoitettu kahden kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen risteyskohtaan. Kaavamerkinnot viittaavat Suureen Rantatiehen ja Espoon kartanon kulttuurimaisemaan. Suunnittelualueen reunalle on kaavassa merkitty pohjavesialue, ja sen ohi kulkee seudullisesti ja maakunnallisesti merkittävät tiet.



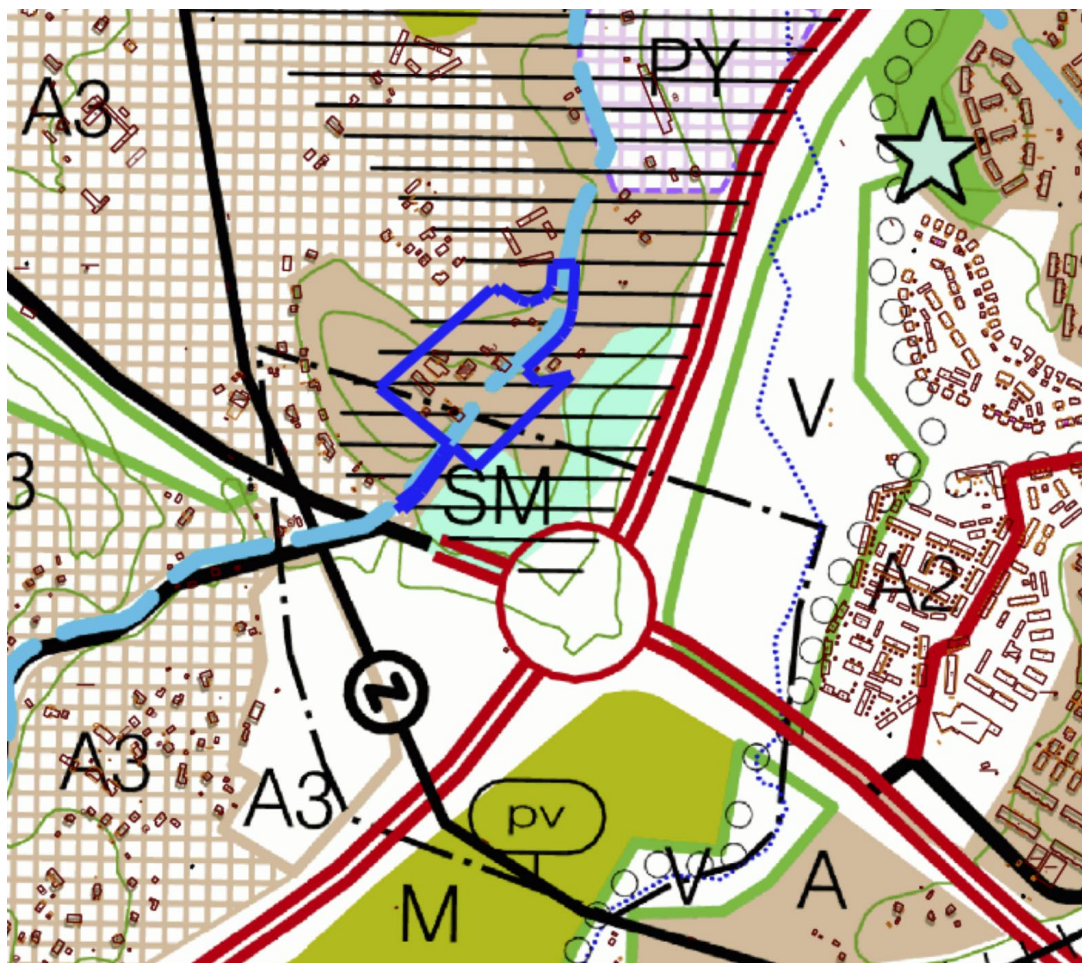
Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Suunnittelualue on osoitettu mustalla katkoviivalla.

Voimassa oleva yleiskaava

Voimassa olevassa **Espoon eteläosien yleiskaavassa** alue on varattu säilytettäväksi asuntoalueeksi (A4), jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja jolle sijoitettavat toiminnot ja uudisrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa ympäristöön. Alueen etelä- ja lounaisosat sijoittuvat pohjavesialueelle, jolle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.

Suunnittelualue on luokiteltu yleiskaavassa kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi eli kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kylämaisemaksi tai muuksi arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten, kun maankäyttö- ja rakennuslain 128§:ssa on säädetty.

Suunnittelualueen eteläkärki ulottuu muinaismuistolailta suojellulle alueelle (SM). Suunnittelualueen lävistävä Suuren Rantatien säilynyt linjaus on merkitty yleiskaavaan historiallisena tienä, jonka tierauniorakenteet ovat muinaismuistolain suojelamia.



Kuva: Ote voimassa olevasta Espoon eteläosien yleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.

Vireillä olevat yleiskaavat

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

Alueella on hyväksytty **Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE)**. Valtuusto hyväksyi yleiskaavan 7.6.2021. Uudenmaan ELY-keskus jätti päätöksestä oikaisukehotuksen. Kaupunginvaltuusto päätti uudelleen yleiskaavan hyväksymisestä 15.11.2021. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 27.1.2023 kaikki POKE-yleiskaavaa koskevat valitukset. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä on kuitenkin valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Vireillä olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3), jota kehitetään asemakaavoituksessa pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalveluiden sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Osa suunnittelualueesta sijoittuu yleiskaavan mukaiselle pohjavesialueelle.



Kuva: Ote vireillä olevasta Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta.

Alueella on voimassa **511100 Finnsinmäen asemakaava** (lainvoimainen 4.8.1982). Kortteli 70001 on siinä osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YO/s) (kuva 5). Kaavassa erikseen merkityille rakennusaloille saa rakentaa koulutustilojen lisäksi opetustoimintaa palvelevia majoitus- ja huoltotiloja sekä opetustoiminnalle välttämättömiä asuntotiloja. Korttelitehokkuus (e) on 0,25 ja rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus vaihtelee yhden ja kahden kerroksen välillä. Tontin pohjoiskulmasta on varattu asemakaavassa ala pysäköinti-alueelle, ja länsikulma on merkitty istutettavaksi alueeksi.

Vuonna 1897 valmistunut opistorakennus on osoitettu asemakaavalla suojeltavaksi rakennukseksi (sr), eli kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tai ympäristön säilymistä kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy.

Korttelin 70001 kaakkoispuolella oleva alue osoitettu asemakaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) sekä yleiseksi pysäköinti-alueeksi (LP). Retkeily- ja ulkoilualueella on ohjeellinen varaus leikki- ja oleskelualueelle. Selvitysalueen läpi kulkevan Finnsinmäen eteläpää on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.

Suunnittelualueen ympärillä on voimassa **512600 Finnsinmäki I:n asemakaava** (lainvoimainen 19.11.2018) sekä **512500 Espoonkartanonmäen asemakaava** (lainvoimainen 19.11.2018). Ympäröivät alueet on osoitettu virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s), muinaismuistoalueeksi (SM-1), suojaviheralueeksi (EV),

ratsastustoiminnan korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (E-1/s), sekä asuinrakennusten (A), asuinpienalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueiksi. Asuin-
korteileiden korttelitehokkuus vaihtelee välillä $e=0,10-0,25$.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 13.10.2021 hakenut korttelin 70001 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on Finnsin alueen (kortteli 70001) käyttötarkoituksen muuttaminen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta liike- ja palvelutoiminnan mahdollistavaksi alueeksi. Käyttötarkoituksen muutoksella mahdollistetaan alueen palvelutarjonnan ja monipuolisten työssäoppimisen mahdollisuuksien kehittäminen Finnsin alueen historiallisia arvoja vaalien.

Asemakaavan muutoksella päivitetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen asemakaavan suojelumääräykset ajan tasalle, mikä turvaa alueen arvot voimassa olevaa asemakaavaa paremmin. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä alueelle on tavoitteena saada kaupallinen toimija, jolla on resurssit arvorakennusten ja -alueen ylläpitoon. Finnsin alueen kehittäminen tukee myös sen välittömään läheisyyteen

avautuvan Vanha-Mankbyn arkeologisen puiston kehittämistä ja toimintaa muun muassa pysäköinnin ratkaisujen myötä.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta laajennetaan kattamaan myös kaupallinen toiminta. Lopullinen käyttötarkoituserkintä tarkentuu kaavoitusprosessin aikana.

Suunnittelualueen rakennusoikeus säilyy ennallaan, mutta rakennusaloja järjestellään alueella kulttuurihistorialliset arvot huomioiden uudelleen. Vuonna 1897 valmistuneen opistorakennuksen suojelumerkintä säilytetään, ja suojelun tarpeellisuutta arvioidaan myös alueen muiden rakennusten kohdalla. Rakennusten lisäksi kaavatyön aikana arvioidaan piha-alueen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot ja säilytettävät kohteet.

Korttelin 70001 vieressä sijaitsevan yleisen pysäköintialueen laajuus osoitetaan kaavaan sen toteutuneen tilanteen mukaisesti. Pysäköintialueen kautta osoitetaan arkeologisen puiston toinen sisäänkäynti. Sisäänkäynnistä suunnitellaan turvallista yhteyttä puistoon katselutasanteineen. Pysäköintialue toimii jatkossa arkeologisen puiston ja korttelin 70001 yhteiskäytössä.

Alueen läpi kulkevalle Finssinmäentielle (osa Kuninkaantietä) osoitetaan suojelumerkintä viereisten asemakaavojen mukaisesti ja alueelle laaditaan tarvittavat arkeologiset tutkimukset arkeologisten kohteiden selvittämistä varten.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 70001 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 26.6. – 8.8.2023.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 8.8.2023 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Finns, 511102).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2024. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa

kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluenumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
- c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. **Kun kaavaehdotus tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. **Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista** ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
- b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
- c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

4. **Kun kaava on hyväksytty**, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Miika Ruokonen, puh. 043 824 6863

Aino Leskinen, maisemasuunnittelu, puh. 043 636 6241

Hannu Granberg, liikennesuunnittelu, puh. 043 825 1176

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 12.6.2023

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

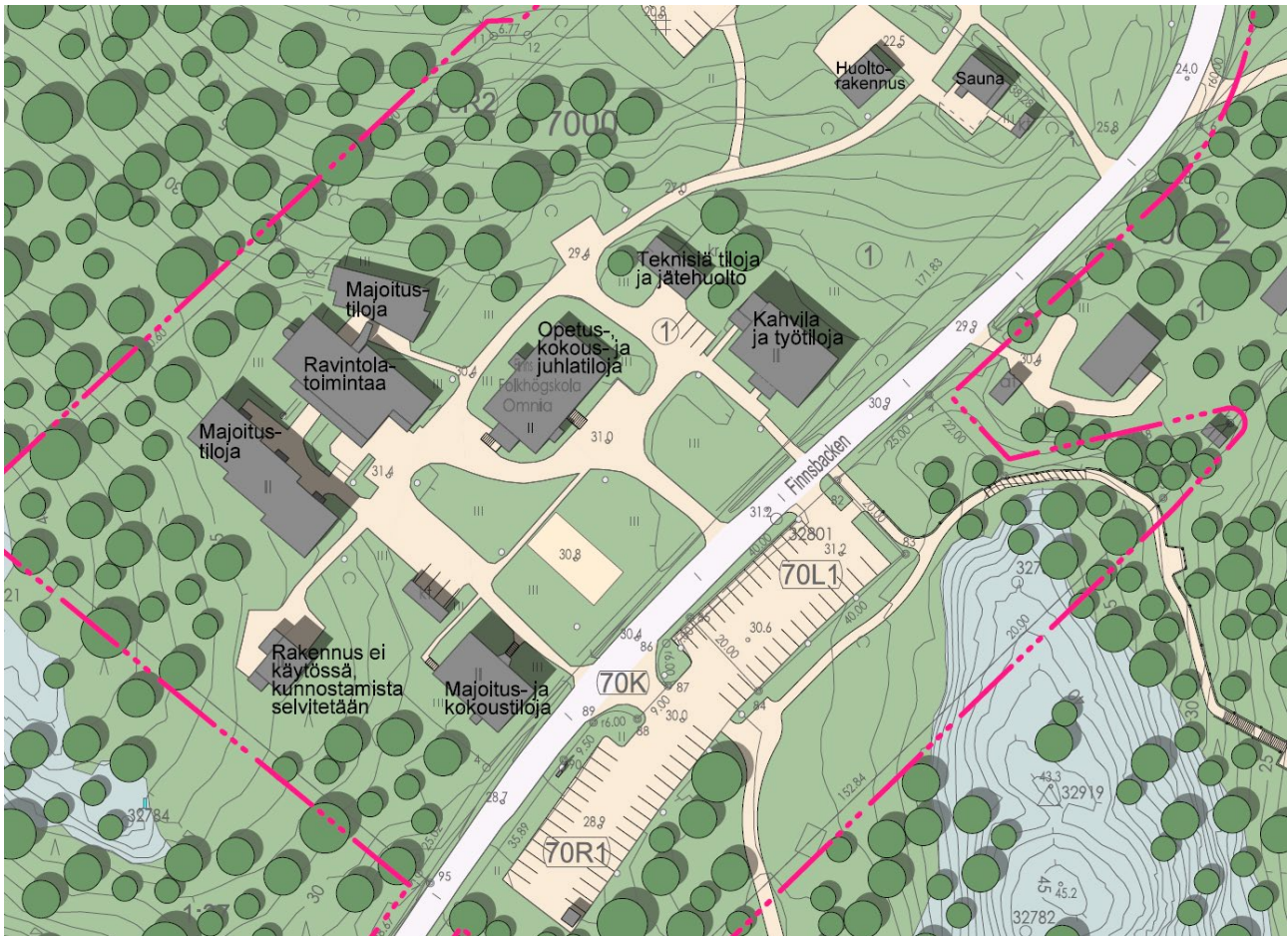
Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat:

Luontolausunto ja liito-oravaselvitys Espoonkartanossa osoitteessa Finnsinmäki 4–6, Faunatica Oy, 2021



Kuva: Havainnekuva suunnittelualueelta.



Kuva: Havainnekuva suunnittelualueen rakennuksista ja niiden käyttötarkoituksista.



Kuva: Ilmakuva Finnsin alueesta.



Kuva: Puistosuunnitelman asemapiirros valmisteilla olevasta Vanha-Mankbyn arkeologisesta puistosta ja ulkoilualueesta (Näkymä Oy 2022).