

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kannunkulma

Asemakaavan muutos

Espoon keskuksen kaupunginosassa, osoitteessa Kannusillankatu 2, sijaitsevalle kiinteistölle 49-40-213-1 (kortteli 40213) ja osalle yleisiä alueita haetaan asemakaavan muutosta. Haettavan muutoksen tavoitteena on alueen pysäköintijärjestelyjen tutkiminen ja uudelleenjärjestely vastaamaan nykymitoitusta ja ympäristön muuttuvaa maankäyttöä. Suunnittelualueelle on tarkoitus osoittaa vireillä olevan Virastopihan kaavahankkeen toimintojen sekä muun lähiympäristön toimintojen edellyttämiä autopaikkoja. Osana kaavamuutosta tutkitaan alueelle sijoitettavia muita toimintoja. Kiinteistö säilyy pääkäyttötarkoitukseltaan autopaikkojen korttelialueena.

Tämä kaavamuutos on tarkoitus liittää osaksi Virastopihan kaavamuutosta kaavaehdotusvaiheessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti opaskartalla esitettynä mustalla ellipsillä.

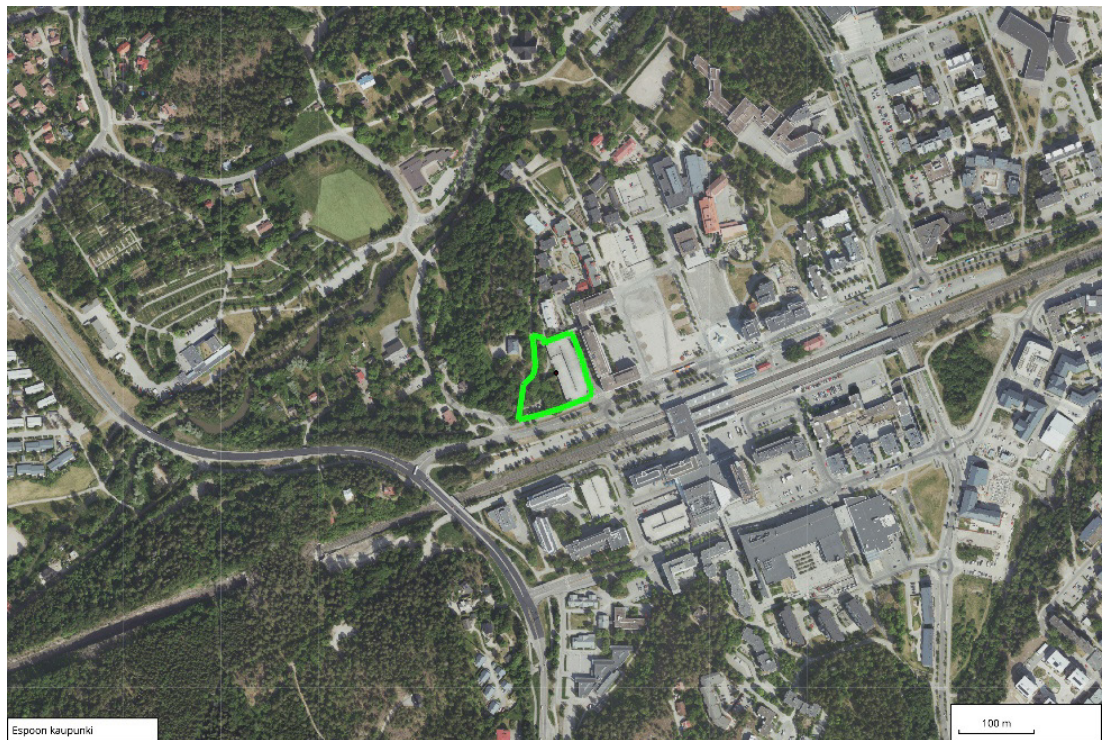
Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Espoon keskuksessa (40. kaupunginosa, Espoon keskus) Espoon juna-aseman välittömässä läheisyydessä. Kaavamuutos koskee korttelia 40213 ja osaa Kannusillanmäen puistoalueesta.

Alue rajautuu eteläosassa Kirkkojärventiehen, idässä Kannusillankatuun, pohjoisessa Satulasiltaan ja lännessä Kannusillanmäen puistoon ja katualueeseen.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.



Kuva 2. Alustava suunnittelualueen rajaus ortoilmakuvalla vihreällä viivalla esitettynä.

Alueen nykytilanne

Alueella sijaitsee nykyisin Arkkitehtuuritoimisto Hanhirona & co:n suunnittelema neli-kerroksinen, vuonna 1984 valmistunut ja noin 500 autopaikkaa käsittävä pysäköintilaitos. Rakennuksen Kirkkojärventien ja Kannusillankadun kulmassa sijaitsee 630 k-m² laajuinen liiketila. Kaavamuutosalueeseen kuuluvalla Kannusillanmäen puistoalueella kulkee puistoraitti.

Maanomistus

Kiinteistön 49-40-213-1 ja kaavamuutosalueeseen kuuluvat puistoalueet omistaa Espoon kaupunki. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavassa (hyväksytty 25.8.2020, tullut lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023) alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (ruskea ruudutus) ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea pystyraidotus). Alueelle on osoitettu keskustatoimintojen alue (punainen ympyrä) ja sen yhteyteen on osoitettu myös joukkoliikenteen vaihtopaikka (violetti kolmio) ja liityntäpysäköintialue (sininen kolmio). Alueen pohjoispuolella on Espoonjokeen liittyvä viheryhteystarve (vihreä nuoli) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi osoitettu alue (Espoonjokilaakson maisema-alue, vaaleansininen vaakaraidotus). Alueen eteläpuolella on päärata (Rantarata, musta viiva poikkiviivoin).



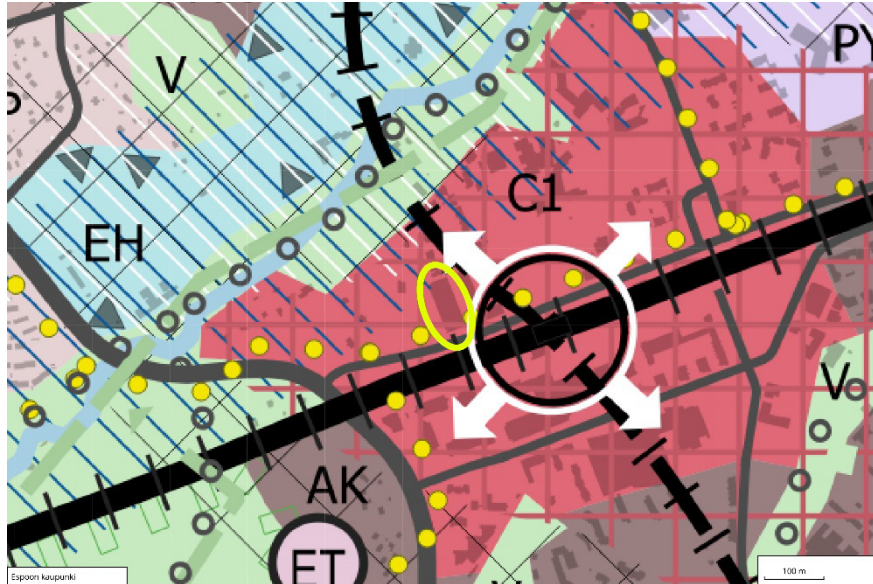
Kuva 3. Ote Uusimaa 2050-kaavasta.

Yleiskaava

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja sen tavoitteet on hyväksytty keväällä 2023. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2024. Kaava koskee koko Espoota.

Yleiskaavaluonnoksessa asemakaavamuutosalue on osoitettu kaupunkikeskuksen alueeksi (C1). Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Aluetta kehitetään ympäristöään

tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu myös Espoon keskuksen ja Matinkylän välisen raideyhteyden reittilinjaus sekä raideliikenteen maanalainen asema. Yhteyden osalta selvitetään toteutusvaihtoehtoina metroa ja pikaraitiotietä.



Kuva 4. Ote nähtävillä olleesta yleiskaava 2060 kaavaluonnoksesta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella ellipsillä.

Alueella on voimassa *Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I*. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C, punainen aluemerkinä). Alue varataan hallinnon, palvelujen ja liiketoiminnan tiloille. Alueella sallitaan lisäksi keskustaympäristöön soveltuvia asuntoja ja teollisuuden tiloja.

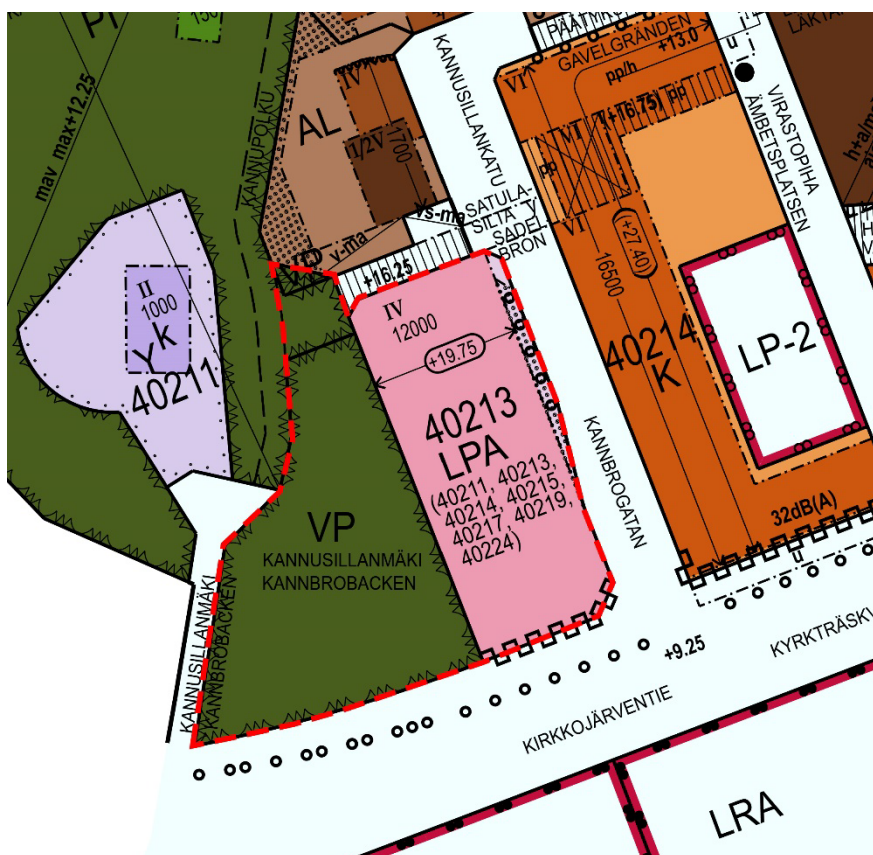


Kuva 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu mustalla ellipsillä.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- *Espoon keskus I, alue 610100* (lainvoimainen 6.3.1978). Alue on siinä osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI).
- *Espoon keskus I B alue 610102* (lainvoimainen 16.8.1982). Alue on siinä osoitettu puistoksi (VP).
- *Espoon keskus I, alue 610103* (lainvoimainen 18.8.1999). Alue on siinä osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa myös jätehuoltoon tarkoitettuja tiloja ja liiketilaa.
- *Espoon keskus I C, alue 610605* (lainvoimainen 12.3.1997). Alue on siinä osoitettu puistoksi (VP).



Kuva 6. Ote ajantasa-asetmakaavasta. Kaava-alueen sijainti osoitettu punaisella katkoviivalla.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaavoitusmaksua ei peritä.

Sopimukset

Kaavahankkeeseen ei liity maankäytösopimusta (MRL 91 b §).

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on Espoon keskuksen keskusta-alueen kehittäminen rautatien pohjois- ja eteläpuolet sekä alueen monipuoliset toiminnot kokoavaksi aluekokonaisuudeksi, jossa nykyiset ja tulevat toiminnot sijoittuvat luontevasti yhteen ja ovat helposti saavutettavissa.

Kannunkulman kaavamuutosalueen itäpuolella on käynnissä Virastopihan (aluenro 610502) asemakaavan muutos, jossa tavoitteena on Espoon keskuksen keskusta-alueen pohjoisosan ydinkortteleiden kehittäminen. Virastopihan alueen suunnittelusta järjestettiin vuosina 2022–2023 arkkitehtuurikilpailu, jonka voittajatyön mukaisesti alueen suunnittelua on jatkettu. Virastopihan alueeseen kuuluu viisi korttelia ja yleisiä alueita.

Kannunkulman kaavahanke kytkeytyy Virastopihan kaavahankkeeseen, jonka toimintojen autopaikkoja on tarkoitus sijoittaa suunnittelualueelle. Kannunkulman kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia ja esittää ratkaisu, jossa osa tai kaikki Virastopihan kaavahankkeeseen kuuluvien korttelien autopaikoista osoitetaan Kannunkulman suunnittelualueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Lisäksi laitokseen tulee varata tilaa sille nykytilassa osoitetuille rasiteautopaikoille ja tutkitaan viereisen Kannusalin ja sen yhteydessä olevien liikuntatilojen käyttäjien autopaikkojen sijoittamista alueelle. Lisäksi tutkitaan, mitä muita toimintoja suunnittelualueelle voi sijoittaa.

Kannunkulman kaavahanke on tarkoitus yhdistää Virastopihan kaavahankkeeseen ehdotusvaiheessa.

Suunnitelman kuvaus

Alueesta on laadittu alustava viitesuunnitelma, jossa on tutkittu uuden pysäköintitalon sijoittamista alueelle.

Uuden pysäköintitalon suunnittelun lähtökohtana on ollut Kannusillankadun leventäminen, jotta sen molemmiin puolin mahtuisi jalankulku- ja pyöräilytie ja rakennuksen lyhentäminen, jotta nykyisen Satulasillan kohdalle saataisiin nykyistä leveämpi väylä virkistysyhteys kohti Kannusillanmäkeä.

Alustavien suunnitelmien mukaan uusi pysäköintitalo vaatii olevan LPA-korttelin laajentamista joitakin metrejä puiston suuntaan. Tämän takia asemakaavan muutokseen sisällytetään myös osa viereistä Kannusillanmäen puiston alueesta, jotta autopaikkojen korttelialueen ja puistonrajaa voidaan tarkistaa tarkoituksenmukaiseksi ja tarvittaessa korttelialuetta hiukan laajentaa.

Alustavien suunnitelmien mukaan uusi pysäköintitalo olisi kuusi kerrosta korkea. Pysäköintitasot olisivat kaltevia, jotta tilankäyttö olisi tehokasta. Alustavissa suunnitelmissa uuden pysäköintitalon maantasokerrokseen sijoittuisi ainakin Kirkkojärventien

ja Kannusillankadun kulmaukseen liiketilaa tai muuta aktiivista toimintaa. Lisäksi katotatasolle tutkitaan toiminnallista viherkattoa.

Alueen kehittämisen vaihtoehtona on myös vanhan pysäköintitalon säilyttäminen ja peruskorjaaminen, mikäli sille on tekniset edellytykset. Olevassa pysäköintitalossa on kuitenkin melko niukasti mitoitettut autopaikat ja myös kerrokorkeus on matala, minkä takia sen toiminnallisuus jää uutta heikommaksi. Vanhan pysäköintitalon säilyttäminen ei myöskään mahdollista Kannusillankadun leventämistä eikä kapeaa raittia leveämmän virkistysyhteyden kehittämistä kohti Kannusillanmäkeä.

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 40213 ja sen lähiympäristö sekä Virastopihan kaava- muutosalueen korttelit 40214, 40215 ja 40218.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, ilmastoon, 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, työnteekoon 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 18.11.-2.12.2024.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 2.12.2024 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 alenumero (Kannunkulma, 610105).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Tämä kaavamuutos on tarkoitus liittää Virastopihan kaavamuutokseen kaavaehdotusvaiheessa.

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa kevätkaudella 2025. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan

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 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kaavan hyväksymisestä päättää valtuusto.

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 aluumeron**.

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. Mahdollinen tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Sonja Sahlsten, puh. 040 839 3084

Aino Leskinen, maisemasuunnittelu, puh. 040 6366 241

Kati Vuorinen, liikennesuunnittelu, puh. 040 6343 959

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 4.11.2024

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

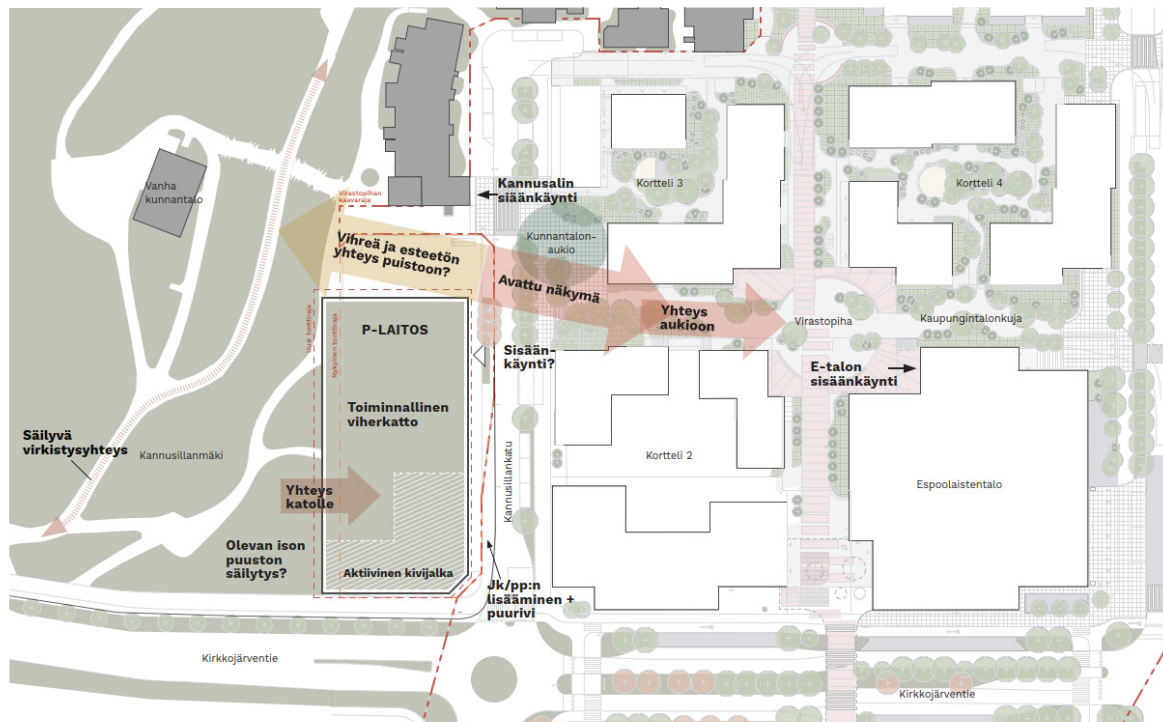
Kuvia valmisteluaineistosta

Seuraavilla sivuilla on suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.

Analyysi alueen kehittämisen tärkeimmistä tavoitteista

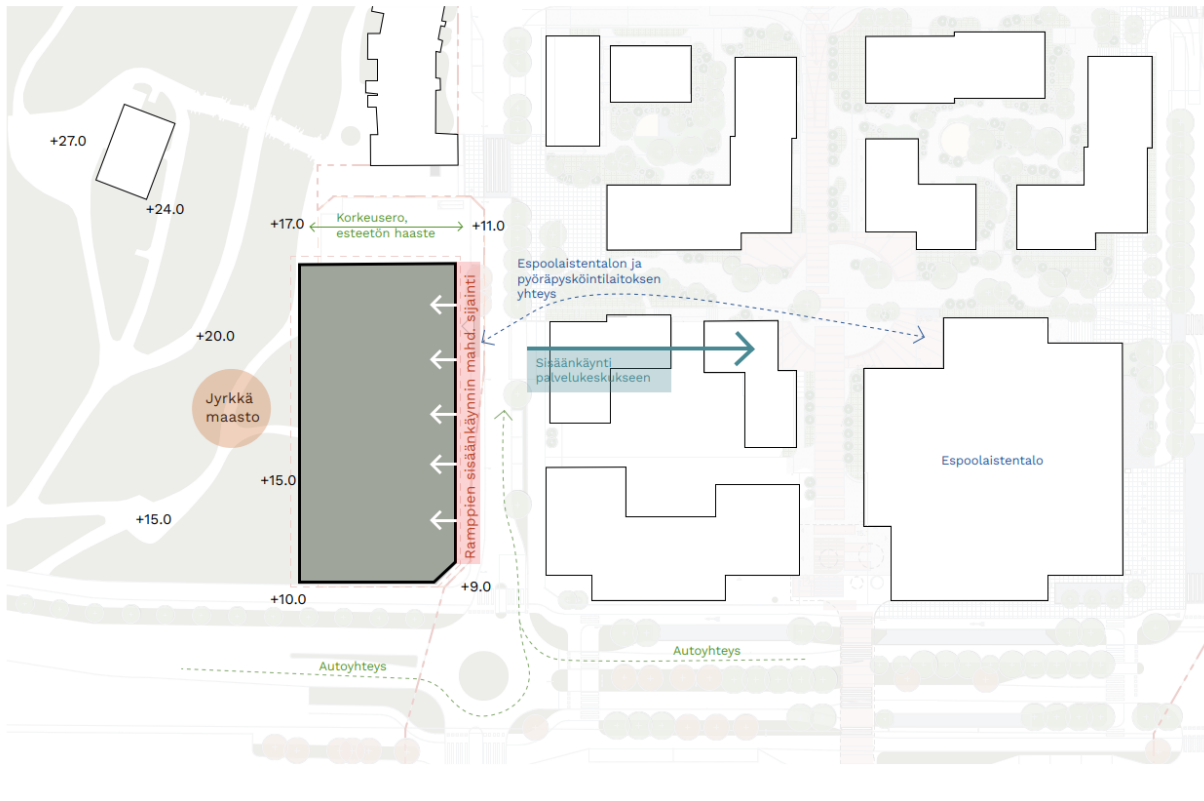
Analyysi tärkeimmistä tavoitteista

Kaavio 1:800



Kuva 7. Kaaviomainen kuva alueen suunnittelun keskeistä tavoitteista ja tutkittavista suunnittelukysymyksistä. Ratkaisut tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kuva ei mittakaavassa. Kuva: Cobe A/S & Lundén Architecture Company Oy.

Suunnittelun rajoitukset



Kuva 8.

Kaaviomainen kuva keskeisistä suunnittelukysymyksistä kartalla.

Asemapiirros uudesta pysäköintitalosta

Asemapiirros

1:500



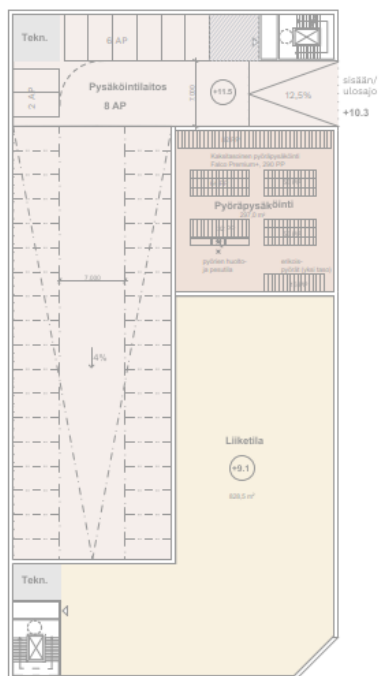
Kuva 9. Alustava asemapiirros uudesta pysäköintitalosta. Kuvaan on esitetty punaisella katkoviivalla alustava uusi tonttiraja. Punainen viiva osoittaa nykyisen LPA-korttelialueen rajan. Rakennuksen sijainti ja laajuus tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kuva ei mittakaavassa. Kuva: Cobe A/S & Lundén Architecture Company Oy.

Alustavat pohjakaaviot uudesta pysäköintitalosta

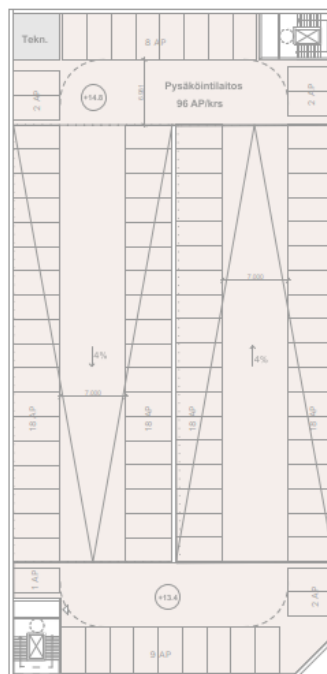
Pohjakaaviot

1:500

Maantasokerros P0



P1-P5

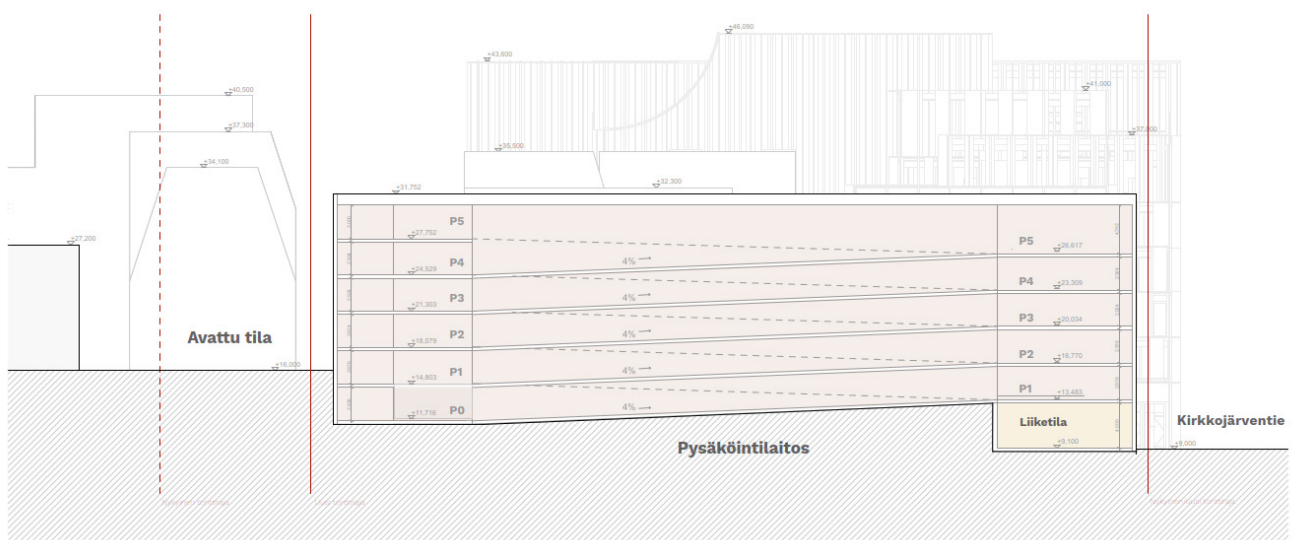
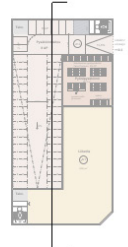


Kuva 10. Alustavissa suunnitelmissa uuden pysäköintitalon maantasokerrokseen voisi sijoittua liiketilaa sekä vieraiden kortteleiden pyöräpysäköintiä. Ylemmissä pysäköintikerroksissa voisi olla noin 96 autopaikka per kerros. Kuva ei mittakaavassa. Kuva: Cobe A/S & Lundén Architecture Company Oy.

Alustavat leikkauskaaviot uudesta pysäköintitalosta

Leikkauskaavio

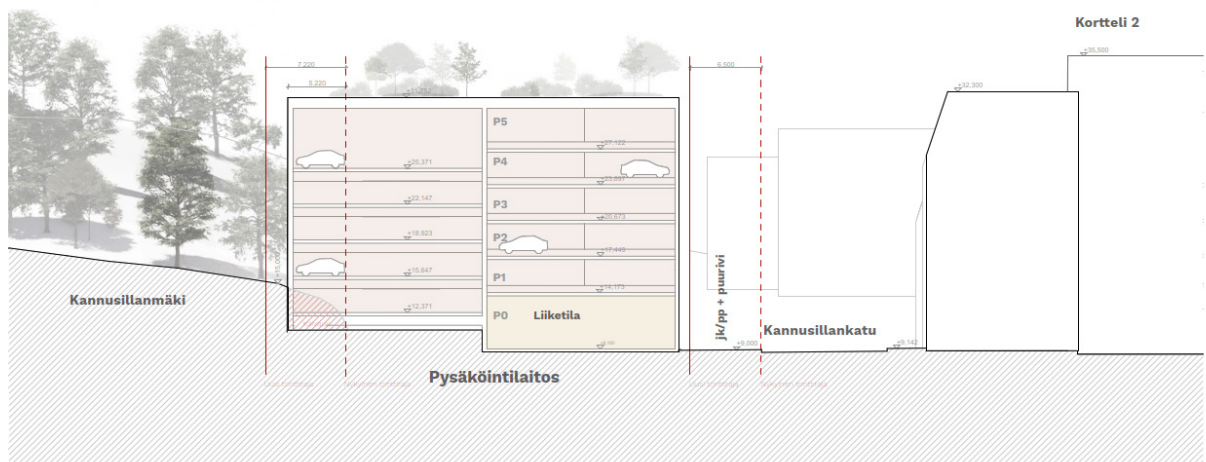
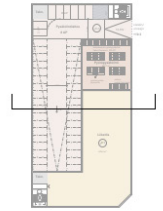
1:300



Kuva 11. Alustava leikkauskaavio uudesta pysäköintitalosta Kannusillankadun suuntaisesti. Välipohjat ovat kaltevia, jotta tilankäyttö olisi tehokasta. Kuva ei mittakaavassa. Kuva: Cobe A/S & Lundén Architecture Company Oy.

Leikkauskaavio

1:300



Kuva 12. Alustava leikkauskaavio uudesta pysäköintitalosta Kirkkojärventien suuntaisesti. Alustavasti pysäköintitaloon tulisi kuusi kerrosta. Kuvassa näkyy Kannusillankadun toisella puolella Virastopihan kaavassa suunniteltuja uusia kortteleita. Kuva ei mittakaavassa. Kuva: Cobe A/S & Lundén Architecture Company Oy.