

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 111

§ 111

Sammalvuori, lähtökohdat ja tavoitteet asemakaavoitukseen, 42. kaupunginosa Saunalahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Pesonen Janika
Hokkanen Mervi
Hanttu Marno
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Sammalvuoren alueen asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Luonto- ja virkistysalueiden tavoitteet

Asemakaavan keskeinen tavoite on virkistysarvojen, luontoarvojen sekä ekologisten yhteyksien yhteensovittaminen ja turvaaminen. Asemakaavamutoksen tavoitteena on säilyttää Sammalvuori pääosin virkistysalueena ja sen yleisluonne metsäisenä ja mahdollisimman luonnonmukaisena.

Tavoitteena on parantaa alueen sisäisiä ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä selkeyttää alueelle saapumista ja parantaa alueen saavutettavuutta. Lisäksi alueella tarkastellaan virkistyspalvelujen ja -toimintojen kehittämistä ja monipuolistamista.

1.2

Asuminen ja rakentamisen tavoitteet

Mahdollistetaan alueen länsireunan pientaloalueen ympäristöön sopeutuva tiivistäminen maanomistajien tavoitteiden mukaisesti.

Kattilalaaksontien varressa tarkastellaan matalien pienkerrostalojen tai townhouse rakentamisen mahdollisuuksia.

Nöykkiönkadun varteen tutkitaan maltillisesti ja ympäristöön sopeutuvasti asuinrakentamisen mahdollisuuksia.

Suunnittelualueen koilliskulmaa kehitetään yleiskaavan mukaisesti julkisten palveluiden alueeksi.

Länsiväylän varteen tutkitaan työpaikka-alueen ja/tai liikuntapalveluiden toteuttamista.

Sammalvuoren lumiaseman asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lumiaseman toteuttaminen Länsiväylän varteen hyvien liikenneyhteyksien päähän.

1.3

Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on hyödyntää suunnittelussa olemassa olevaa tieverkkoa ja parantaa sitä tarvittaessa. Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja julkisen liikenteen käytölle. Kivenlahden ja Espoonlahden tulevien metroasemien suuntaan muodostetaan sujuvat, miellyttävät ja turvalliset kulkuyhteydet. Liikennesuunnittelulla huolehditaan, että eri kulkumuotojen väylät risteävät turvallisesti ja selkeästi. Lisäksi varmistetaan yleisen pysäköinnin riittävyys alueella. Länsiväylästä aiheutuva liikennemelu huomioidaan toimintojen sijoittelussa.

1.4.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavoitteet

Alue asemakaavoitetaan vuorovaikutteisesti yhdessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa.

Käsittely

Keskustelun aikana Lintunen Kemppe-Virtasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Selostus

Sammalvuoren suunnittelualue sijaitsee Espoonlahden ja Kivenlahden metroasemien vaikutusalueella. Suunnittelualue rajautuu eteläosassa Länsiväylään, idässä Nöykkiönkatuun ja pohjoisessa Kattilavuorentiehen, Kattilavuorenkujaan sekä Antaksentiehen. Lännessä aluetta rajaa Ruukinsilta, Ruukintie, Kattilalaaksonkatu ja Kattilarinne.

Sammalvuoren suunnittelualue kaavoitetaan kahtena erillisenä asemakaavana: Sammalvuori 422100 ja Sammalvuoren lumiasema 422000. Tavoitteet laaditaan koko suunnittelualueelle ja ne kattavat molemmat asemakaavoitettavat alueet. Suunnittelualue on ennestään asemakaavoittamaton, lukuun ottamatta Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalaista kaavaa.

Sammalvuoren asemakaavan tavoitteena on osoittaa alue pääosin virkistysalueeksi. Alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista. Lisäksi alueen itälaitaan Nöykkiönkadun varteen tutkitaan asuinrakentamisen mahdollisuuksia. Nykyinen metsäalue on tarkoitus pitää yhtenäisenä ja luonnonmukaisena. Lisäksi tavoitteena on

tutkia työpaikka-alueen toteuttamismahdollisuuksia yleiskaavan mukaisesti sekä yleiskaavan PY-alueella julkisten palveluiden toimintojen toteuttamista. Sammalvuoren lumiaseman asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lumenvastaanottoaikaan toteuttaminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Suunnittelun alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 60 ha, josta Sammalvuoren asemakaava-alueen pinta-ala on noin 55 ha ja Sammalvuoren lumiaseman asemakaava-alueen noin 5 ha.

Suunnittelun alueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Aloite kaavan laadinnasta on tullut Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 11.12.2019 § 190. Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2020.

Asemakaavaan liittyvät päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kokouksessaan 20.1.2021 § 4 kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2021 ja päätti samalla aikaistaa Sammalvuoren asemakaavan 422100 tavoitteiden käsittelyä kevätkaudelle 2021. Lisäksi lautakunta muutti asemakaavan kuvauksen seuraavaksi: ”Sammalvuori asemakaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi. Alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista, kuitenkin siten, että rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään nykyisessä laajuudessaan.”

Alueen nykytila

Suunnittelun alueesta pääosa on luonnontilaista virkistyskäytössä olevaa metsää, missä tuoret kangasmetsät vuorottelevat kallioalueiden kanssa. Suunnittelun alueen länsi- ja pohjoisreunoilla, Tyskaksentien, Antaksenkujan ja Kattilavuorentien reunoilla on väljästi toteutunutta pientalovaltaista asutusta. Tyskaksentien ja Antaksenkujan välinen alue on pääasiassa rakentamatonta. Alueen pientalot ovat rakentuneet tasaisesti eri vuosikymmeninä. Vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvulta ja uusimmat

2010-luvulta. Pientaloalueella on nykytilanteessa rakentamista noin 12 000 k-m² ja alueella asuu noin 150 asukasta.

Suunnittelualan pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 60 ha, josta Sammalvuoren asemakaava-alueen pinta-ala on noin 55 ha ja Sammalvuoren lumiaseman asemakaava-alueen noin 5 ha. Sammalvuoren asemakaava-alueen maanomistajina ovat Asuntosäätiö, Espoon kaupunki sekä 55 pienkiinteistöä. Sammalvuoren lumiaseman kaava-alueen maanomistajana on Asuntosäätiö.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) suunnitteluala on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen halki on osoitettu etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve.

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuudessa suunnitteluala on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Sammalvuorelle on osoitettu raskaan raideliikenteen varikko.

Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (vahvistunut 29.1.2010) suunnitteluala on osoitettu pääosin virkistysalueeksi (V). Alueen länsilaita on kehitettävää tiivis ja matala -asuntoaluetta (A2). Länsiväylän varteen on osoitettu uusia työpaikka-alueita (TP) ja koilliskulmaan uusi julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY). Lisäksi alueen poikki on osoitettu virkistysyhteys. Kaakkoiskulmaan on osoitettu jätevesipuhdistamon toimintojen vaihtoehtoinen sijainti (et). Jäteveden puhdistamo on toteutunut toisaalla, joten kyseinen kaavamerkintä ei enää ajankohtainen.

Suunnitteluala rajautuu parhaillaan laadittavaan Kiviruukin osayleiskaava-alueeseen.

Asemakaavatilanne

Suunnitteluala on pääosin asemakaavoittamaton. Alueella on osin voimassa Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava.

Alueelle on valmisteltu aiemmin asemakaavaa, mutta kaavahanke keskeytettiin muuttuneiden kehittämisnäkökymien vuoksi. Keskeytetyn Sammalvuoren asemakaavan (421800) valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.9 - 9.10.2012.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Sammalvuoren tavoitteet on laadittu kaupunkisuunnittelun työohjelman, alueen lähtötietojen sekä maanomistajien ja asukkaiden näkemysten pohjalta.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman 2021 mukaan Sammalvuori asemakaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi. Alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista, kuitenkin siten, että rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään nykyisessä laajuudessaan. Sammalvuoren lumiaseman asemakaavassa tutkitaan lumenvastaanottoa sijoittamista hyvien liikenneyhteyksien varteen.

Alueen maanomistajille lähetettiin tiedotekirje Sammalvuoren suunnittelutilanteesta ja pyydettiin vastaamaan verkkokyselyyn. Kirjeitä lähetettiin yhteensä 110 maanomistajalle ja vastauksia saatiin 60 kappaletta. Vastaukset saatiin 56 % kiinteistöistä, pinta-alallisesti vastaukset kattoivat suurimman osan suunnittelualueesta.

Rakentamisen tavoitteiden osalta vastaajien näkemykset jakaantuivat. Lähes puolet vastaajista kannattavat nykyisen pientaloalueen kehittämistä ja puolet olivat eri mieltä. Pientaloalueen laajentamista puolestaan kannatti reilu 30 % ja vajaa 70 % oli sitä vastaan. Lisäksi yli 70 % ei kannattanut kerrostalojen rakentamista alueelle. Työpaikkojen lisäämistä Länsiväylän varteen kannatti noin 40 % ja vastusti noin 60 %.

Alueen suurin maanomistaja, Asuntosäätiö, tavoittelee nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentävää ja laajentavaa asuinrakentamista maa-alueensa reunavyöhykkeille.

Virkistykseen ja viherväylien osalta suurin osa vastaajista (yli 80 %) oli sitä mieltä, että viherväylien laajuus tulee säilyttää nykyisellään. Yli 70 % oli myös sitä mieltä, että viherväylien reunoja ei tule muuttaa maltillisesti rakentamiselle. Virkistystoimintojen kehittämistä (esim. kuntoilupisteet, koirametsät, frisbeegolf) kannatti lähes 60 % ja hieman yli 40 % oli eri mieltä asiasta. Kyselyn tarkemmat tulokset ovat oheismateriaalina.

Luonto- ja virkistysalueet

Sammalvuoren alue muodostaa tärkeän virkistysalueen ja ekologisen kokonaisuuden eteläisen Espoon tiiviin kaupunkirakenteen keskellä. Laajana virkistysalueena Sammalvuori palvelee niin lähialueen asukkaita kuin koko eteläistä Espootakin. Alueella on todettu myös lukuisia luontoarvoja ja Sammalvuoren virkistysalue toimii myös osana paikallisesti tärkeää ekologista yhteyttä, joka ulottuu mereltä Hannusmetsän kautta Sammalvuoreen ja kohti Keskuspuistoa. Virkistysarvojen, ekologisten yhteyksien sekä luontoarvojen yhteensovittaminen ja turvaaminen on alueen suunnittelussa keskeinen tavoite.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää Sammalvuori jatkossakin pääosin virkistysalueena ja sen yleisluonne metsäisenä ja mahdollisimman luonnonmukaisena. Tavoitteena on parantaa alueen sisäisiä ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä selkeyttää alueelle saapumista ja parantaa sen saavutettavuutta. Lisäksi alueelle tarkastellaan virkistyspalvelujen ja -toimintojen kehittämistä ja monipuolistamista, kuten esimerkiksi metsäistä koirapuistoa, lähiliikuntapalveluja ja kuntoportaita. Virkistyspalvelujen kehittäminen sovitetaan yhteen alueen luontoarvojen suojelun kanssa.

Suunnitteluratkaisuissa huomioidaan ja asemakaavalla turvataan Sammalvuoren alueen luontoarvot. Sammalvuoren alue on kokonaisuutena todettu ekologisesti arvokkaaksi, mutta erityisen tarkasti suunnittelussa huomioidaan ja yhteensovitetään liito-oravien elin- ja ydinalueet sekä reitit, lahokaviosammalesiintymät ja -elinympäristöt, lepakkoalueet ja -yhteydet sekä suojeltu noro ja sen lähiympäristö. Luontoarvoja tarkastellaan myös alueen virkistyspalvelujen kehittämisen näkökulmasta ja osaltaan virkistysalueiden suunnittelulla varmistetaan luonnonympäristön säilyminen, mm. kulunohjauksella.

Asuminen ja rakentaminen

Suunnittelualueen länsireunassa on olemassa olevaa pientaloasutusta Tyskaksentien varressa sekä Antaksentien ja Kattilavuorenkadun eteläpuolella. Alue on rakentunut väljästi ja alueen tehokkuus on noin $e=0.1$. Yksittäisten kiinteistöjen tehokkuudet vaihtelevat 0.0 - 0.2. välillä. Suunnittelualueita ympäröivien asemakaavojen mukaisten pientaloalueiden aluetehokkuus vaihtelee 0.15 - 0.3 välillä.

Tavoitteena on tiivistää alueen länsireunan nykyistä pientaloasutusta. Tiivistämistä tutkitaan yleiskaavan asuntoalueilla. Asemakaavoituksen yhteydessä rakentamisen tehokkuudeksi tutkitaan vähintään suunnittelualueita ympäröiviä alueita vastaavaa tehokkuutta. Suunnittelun tavoitteena on kaupunkimainen pientaloalue vehreässä ympäristössä. Alueella on erityisesti rakentamattomilla kiinteistöillä runsaasti luontoarvoja. Asuinrakentamista kehitetään luontoarvojen asettamat reunaehdot huomioiden.

Kattilalaaksontien varressa tarkastellaan matalien pienkerrostalojen tai townhouse rakentamisen mahdollisuuksia. Tavoitteena on luoda tulevan Kiviruukin alueen korkean rakentamisen ja Sammalvuoren pientaloalueen väliin matala mutta tiivis asumisen vyöhyke. Esimerkkiä asuinrakentamisen typologiaan haetaan mm. Säterinmetsän alueelta Leppävaarasta sekä Kartanonkosken alueelta Vantaalta. Mahdollisen pienkerrostaloalueen toteuttamisen edellytykset selvitetään kaavaprosessin aikana. Lisäksi alueen itälaitaan Nöykkiönkadun varteen tutkitaan maltillisesti ja ympäristöön sopeutuvasti asuinrakentamisen mahdollisuuksia.

Mahdollisen uuden asuinrakentamisen myötä kehitetään vehreää, toiminnallisesti monipuolista ja viihtyisää kaupunkitilaa Sammalvuoren alueen nykyistä identiteettiä ja arvoja kunnioittaen.

Suunnittelualueen koilliskulmaa kehitetään yleiskaavan mukaisesti julkisten palveluiden alueeksi.

Länsiväylän varteen tutkitaan työpaikka-alueen ja/tai liikuntapalveluiden toteuttamista. Alue on tunnistettu Metrokäytävän elinkeinoselvityksessä 2020 elinkeinojen painopistealueeksi. Selvityksessä painotettiin, että Länsiväylän varrella olevat työpaikkatontit eivät muuttuisivat asumiseen vaan pysyisivät toimitiloina. Tavoiteltavaa on, että alueelle toteutuisi tehokasta työpaikkarakentamista tai palveluita, esimerkiksi liikuntahalleja.

Sammalvuoren lumiaseman asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lumiaseman toteuttaminen Länsiväylän varteen hyvien liikenneyhteyksien päähän. Sammalvuoren alue on liikenteellisesti toimiva lumen vastaanottoaikaan sijoittamiselle. Lumen kuljetusreitti voidaan järjestää metrovarikon yhteydessä rakennetun Tyskaksenkaaren kautta. Alue palvelee laajasti Espoonlahden ja Kivenlahden kaupunkialueita ja on

Länsiväylän varressa hyvin saavutettavissa. Lumenvastaanottoa paikka kaupunkialueiden lähellä tukee ilmastotavoitteita lumen kuljetusmatkojen lyhentyessä ja mahdollisen koneellisen sulatuksen poistumisen myötä.

Liikenne

Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja julkisen liikenteen käytölle. Kivenlahden ja Espoonlahden tuleville metroasemille muodostetaan sujuvat, miellyttävät ja turvalliset kulkuyhteydet. Suunnittelussa hyödynnetään nykyistä tieverkkoa. Nykyistä tieverkkoa parannetaan ja paikoin tiestön leventäminen on tarpeen. Liikennesuunnittelulla huolehditaan, että eri kulkumuotojen väylät risteävät turvallisesti ja selkeästi. Asemakaavoituksessa varmistetaan yleisen pysäköinnin riittävyys alueella.

Nykytilanteessa alueelle kantautuu liikennemelua Länsiväylältä. Länsiväylästä aiheutuva liikennemelu huomioidaan toimintojen sijoittelussa. Asemakaavassa tulee määräyksin varmistaa, että melutason ohjearvot eivät ylitä asuintiloissa, piha- ja oleskelualueilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tavoitteena on asemakaavoittaa alue vuorovaikutteisesti yhdessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa. Osalliset otetaan mukaan suunnitteluun kaavahankkeen alusta asti. Kaavaprosessin aikana varmistetaan viestinnän jatkuvuus koko hankkeen ajan. Viestinnän tavoitteena on parantaa kaavaratkaisun perustelujen ymmärrettävyyttä. Viestinnällä pyritään kertomaan asukkaille ja maanomistajille osallistumisen vaikuttavuudesta. Osallisten palautetta otetaan vastaan niin järjestettävissä tilaisuuksissa kuin kaavoitusprosessin kuulemisten myötä. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen toteuttamisen varmistamiseksi ja tueksi laaditaan viestintäsuunnitelma.

Selvitykset

Tavoitteiden pohjalla on käytetty seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Sammalvuori - luontoselvitykset 2011, Ympäristötutkimus Yrjölä (koko alue)
- Espoon Kiviruukin osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Faunatica (alueen länsiosa)
- Kivenlahden Kiviruukin alueen liito-oravaselvitys 2018, Enviro (alueen länsiosa)
- Espoon Sammalvuoren itäosan luontoselvitykset vuonna 2019 (alueen itäosa)
- Espoonlahti-Kivenlahti kaavarunko 2020
- Lumiaseman selvitykset, 2017

Lisäksi tulevan asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittavia lisäselvityksiä ja suunnitelmia tarpeen mukaan.