

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Sammalvuori

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Sammalvuoren asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on säilyttää Sammalvuori pääosin virkistysalueena. Nykyinen metsäalue on tarkoitus pitää yhtenäisenä ja luonnonmukaisena. Alueen länsireunan pientaloalueelle mahdollistetaan ympäristöön sopeutuva maltillinen tiivistäminen. Kattilalaaksonkadun varressa tarkastellaan matalien pienkerrostalojen tai kaupunkirivitalojen rakentamisen mahdollisuuksia. Suunnittelualueen koilliskulmaa tutkitaan julkisten palvelujen alueena. Kaakkoiskulmaan on tavoitteena mahdollistaa lumenvastaanottoaikan toteuttaminen. Nykyinen metrovarikko säilyy alueella.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Saunalahdessa Länsiväylän varressa Espoonlahden ja Kivenlahden metroasemien vaikutusalueella. Suunnittelualue rajautuu eteläosassa Länsiväylään, idässä Nöykkiönkatuun ja pohjoisessa Kattilavuorentiehen, Kattilavuorenkujan sekä Antaksentien pohjoispuolisiin kiinteistöihin. Lännessä aluetta rajaa Ruukinsilta, Ruukintie, Kattilalaaksonkatu ja Kattilarinne.

Aiemmin erillisenä asemakaavana ollut Sammalvuoren lumiaseman asemakaava (422000) on yhdistetty Sammalvuoren asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kanssa samaan kaavaan (422100) ja ne käsitellään yhtenä kokonaisuutena.

Suunnittelualue on ennestään asemakaavoittamaton, lukuun ottamatta Antaksentien pohjoispuolista aluetta ja Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalaista kaavaa. Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 60 ha. Varsinaisen asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue on nykyisin pääosin luonnontilaista virkistyskäytössä olevaa metsää, missä tuoreet kangasmetsät vuorottelevat kallioalueiden kanssa.

Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreunoilla, Tyskaksentien, Antaksenkujan ja Kattilavuorentien reunoilla on väljätkösti 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.

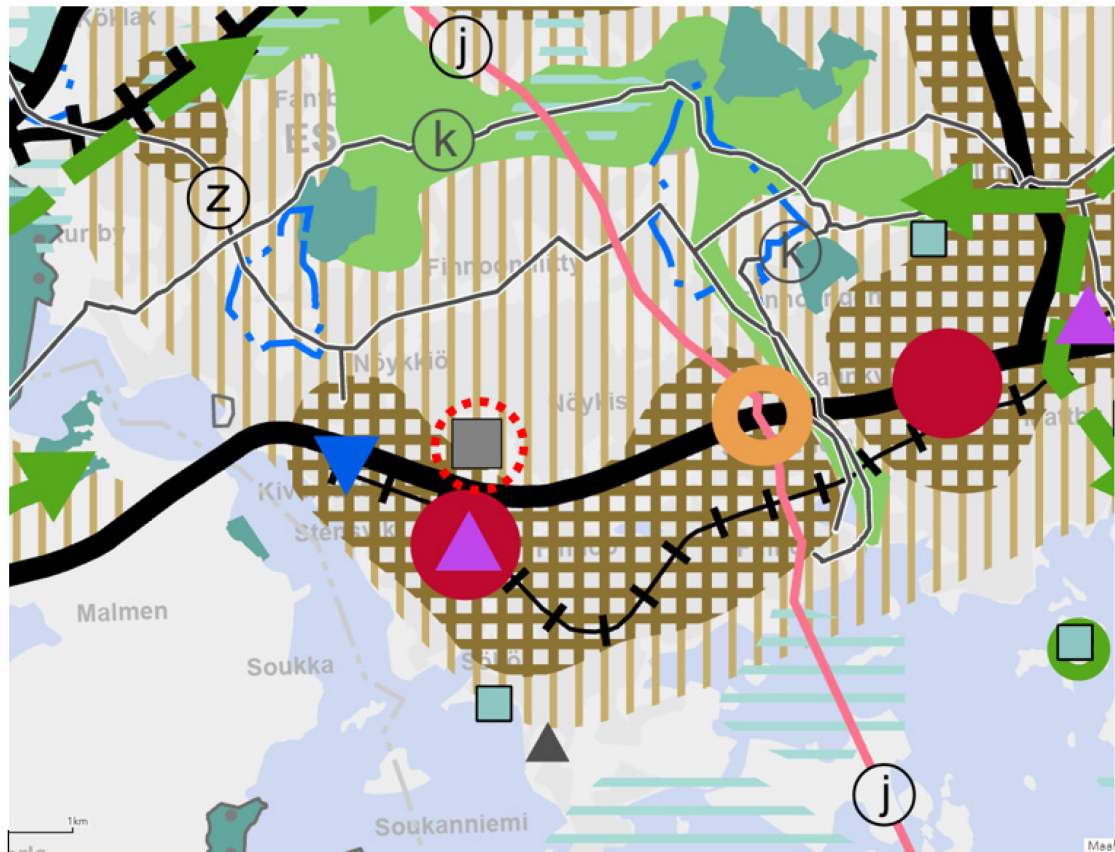
Alueen kaakkoiskulmassa on metrovarikko. Metrovarikolla on huoltohenkilökunnan tiloja ja pysäköintipaikkoja, hätäpoistumistie ja ilmanvaihtokuiluja. Metrovarikkoon liittyy maanalainen huoltotunneli, jonne pääsee varikolta olevan ajoluiskan kautta.

Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajina ovat Asuntosäätiö, Espoon kaupunki sekä 58 pienkiinteistöä. Sammalvuoren lumiaseman suunnittelualueen maanomistajana on Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääasiassa Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle sekä länsireunassa Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Lisäksi alueelle on osoitettu raskaan raideliikenteen varikko (olemassa oleva metrovarikko).

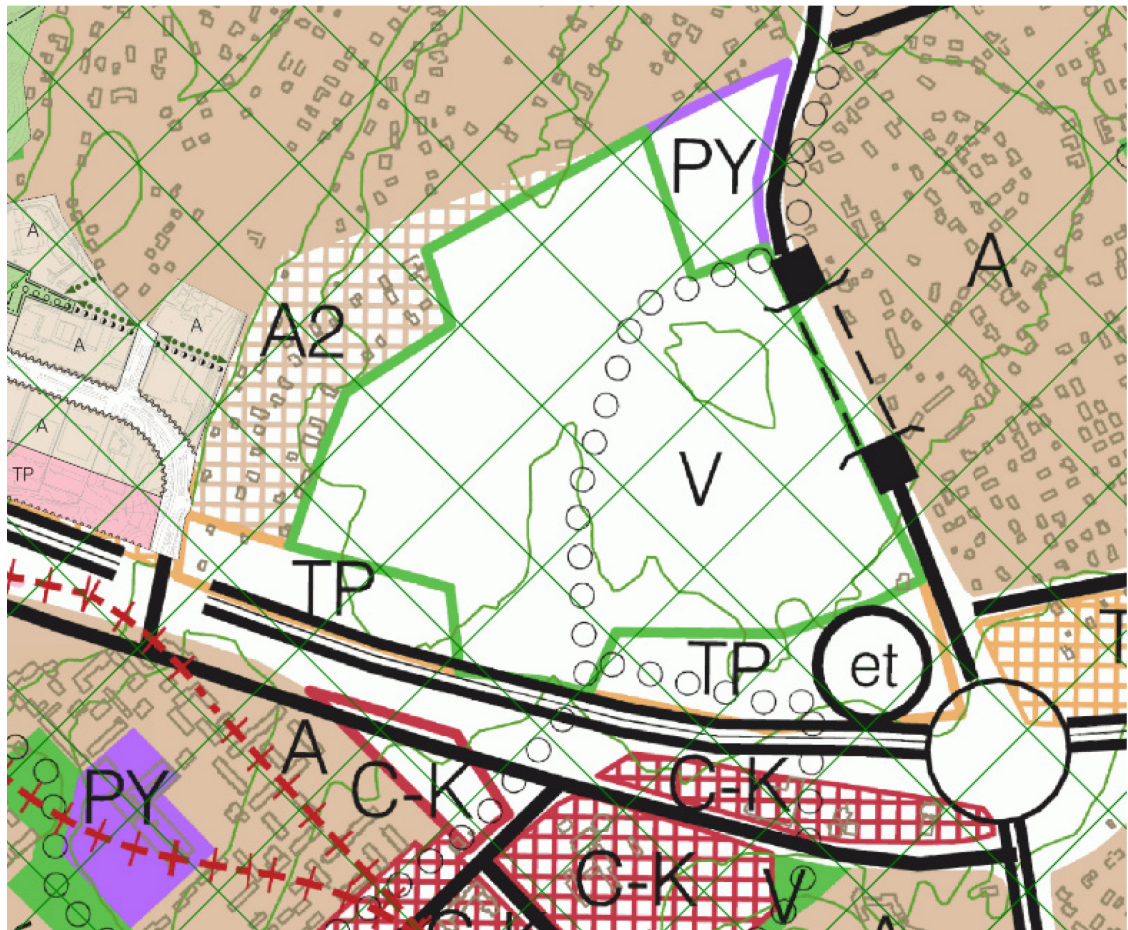


Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Suunnittelualue on varattu 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 ole enää ajankohtainen.

Suunnittelualue rajautuu Kiviruukin osayleiskaava-alueeseen. Kaava sai lainvoiman vuonna 2022.

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



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alue on pääasiassa asemakaavoittamatonta-alueita. Antaksentien pohjoispuolella on voimassa Kattilalaakso I-III asemakaava (lainvoimainen 26.8.1994). Alue on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO. Kortteliin 42136 saa toteuttaa ½ II kerroksia erillispientaloja tehokkuudella $e=0.2$. Tontin osat Antaksentien varressa on osoitettu istuttavaksi alueen osaksi.

Lisäksi Sammalvuoren alueella on voimassa Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava (lainvoimainen 21.5.2012). Sammalvuoren metsäalueelle on siinä osoitettu metrotunnelia ja varikkoa varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-LMV).

Asemakaavassa on myös osoitettu alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaa johtavan ilmanvaihtokuilun, hätäpoistumistien ja metron käyttö- ja huoltohenkilökunnan vaatimia tiloja suojavyöhykkeineen (map-2/p). Lisäksi siinä on osoitettu alueen osia, joihin saa sijoittaa ajoluiskan louhinta-, työ- ja huoltotunneliin (ma-ajo-1/p). Näillä alueilla on maanpintaan ulottuvia tiloja (/p).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

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

Alueelle on valmisteltu aiemmin Sammalvuoren asemakaavaa (421800), jonka valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.9 - 9.10.2012. Tämän jälkeen kaavoitus keskeytettiin muuttuneiden kehitysnäkemyksien vuoksi.

Nyt valmistelussa oleva Sammalvuoren asemakaava ja asemakaavan muutos valmistellaan alusta alkaen Kaupunkisuunnittelulautakunnan aloitteen tavoitteiden mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on linjannut 14.2.2024, että Sammalvuoren asemakaava (422100) ja Sammalvuoren lumiaseman asemakaava (422100) käsitellään yhtenä kokonaisuutena. Sammalvuoren lumiaseman alue suunnitellaan osana Sammalvuoren asemakaava ja asemakaavan muutosta.

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäytösopimus (MRL 91 b §).
Maankäytösopimusneuvottelut hoitaa Tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 25.8.2021 asemakaavan muutoksen tavoitteiksi:

1) Luonto- ja virkistysalueiden tavoitteet

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

Tavoitteena on tarvittaessa mahdollistaa alueelle metsämaisemaan sopivia polkumaisia ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä selkeyttää alueelle saapumista ja parantaa alueen saavutettavuutta erityisesti lännestä tultaessa. Lisäksi alueella tarkastellaan virkistyspalvelujen ja -toimintojen kehittämistä ja monipuolistamista. Virkistyskäytöstä aiheutuvaa metsän kulumista ehkäistään opastein ja muin keinoin. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta suojella Sammalvuoren arvokkaimpia luontokohteita.

2) Asuminen ja rakentamisen tavoitteet

Mahdollistetaan alueen länsireunan pientaloalueen ympäristöön sopeutuva maltillinen tiivistäminen siten, että rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään nykyisessä laajuudessaan.

Kattilalaaksonkadun varressa tarkastellaan matalien pienkerrostalojen tai townhouse -rakentamisen mahdollisuuksia. Suunnittelualueen koilliskulmaa tutkitaan mahdollisena julkisten palvelujen alueena.

Sammalvuoren lumiasema toteutetaan jo rakennetulle alueelle metsäaluetta merkittävästi supistamatta.

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 toimintoja suunniteltaessa.

4) Osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavoitteet

Alue asemakaavoitetaan vuorovaikutteisesti yhdessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa.

Maanomistajien tavoitteet

Asemakaavan tavoitteita laatiessa alueen maanomistajille lähetettiin tiedotekirje keväällä 2021 Sammalvuoren suunnittelutilanteesta ja pyydettiin vastaamaan verkkokyselyyn. Kyselyllä kartoitettiin alueen maanomistajien tavoitteita koko kaava-alueen kehittämiseksi ja heidän omien kiinteistöjen kehittämiseksi. 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 n. 40 % ja vastusti n. 60 %.

Virkistykseen ja viheralueiden osalta suurin osa vastaajista (yli 80 %) oli sitä, mieltä, että viheralueiden laajuus tulee säilyttää nykyisellään. Yli 70 % oli myös sitä, että viheralueiden reunoja ei tule muuttaa maltillisesti rakentamiselle.

Syksyllä 2023 maanomistajille järjestettiin kaksi työpajaa Sammalvuoren alueen asemakaavoituksesta. Työpajoissa kerrottiin tarkemmin kaavahankkeen etenemisestä, lähtökohdista ja tavoitteista sekä suunniteltiin aluetta yhdessä. Maanomistajatyöpajat järjestettiin 10.10.2023 ja 7.11.2023 Mainingin koululla (osoitteessa Maininkitie 23, 02320 Espoo). Molempiin työpajoihin osallistui yli 50 maanomistajaa kaava-alueelta.

Ensimmäisessä työpajassa 10.10.2023 esiteltiin kaavan lähtötiedot ja tavoitteet sekä kerrottiin kaavahankkeen etenemisestä. Tämän jälkeen jakaannuttiin pienryhmiin alueittain. Ryhmissä keskusteltiin oman asuinalueen tavoitteista ja toiveista. Tilaisuudessa keskusteltiin muun muassa Tyskaksentiehen ja Antaksentiehen liittyvistä kehittämistarpeista, alueen tulevasta tehokkuudesta, pienkerrostaloista, uuden pyörätien ja ulkoilureittien tarpeellisuudesta sekä luontoarvojen ja rakentamisen yhteensovittamisesta. Näiden aiheiden osalta maanomistajilla oli ristiriitaisiakin näkemyksiä. Esille nousi myös huoli luonnonmukaisen metsän ja luontoarvojen säilymisestä sekä maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Sitä pidettiin yleisesti hyvänä, että metsäalue on jäämässä pääosin virkistysalueeksi.

Toisessa työpajassa jatkettiin keskustelua tavoitteista ja suunnittelutoiveista. Työpajassa esiteltiin asumisen tavoitteita, alustavaa katukarttaa, kunnallisteknisen yleissuunnittelun etenemistä, virkistys ja luontoasioita sekä kerrottiin maankäytösopimuksien periaatteista. Tämän jälkeen siirryttiin keskustelemaan neljän eri teemapöydän äärelle. Teemapöytien aiheet olivat liikenne, pientaloalueen täydennysrakentaminen, maisema- ja virkistys sekä pienkerrostalot ja kaupunkirivitalot tutuksi -teema. Tilaisuudessa sai antaa palautetta esillä oleviin suunnitelmiin ja tavoitteisiin sekä tuoda lähtötietoja kaavoituksen tueksi.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualue on osa laadittua Espoonlahden virkistysvisiota 2050. Visiossa on luotu kokonaiskuva Espoonlahden alueen liikunta- ja virkistyspalveluiden tarpeesta vuonna 2050 ja siinä on osoitettu tärkeimpiä virkistysyhteyksiä ja laajat virkistysaluekokonaisuudet. Sammalvuoren metsäalue on osoitettu laajaksi virkistysalueeksi. Sammalvuoresta lähtee päävirkistysyhteys Nöykkiönkadun yli Latokaskeen ja Hannusmetsään. Virkistysyhteystarve on osoitettu Länsiväylän poikki kohti Laurinlahden rantaa ja länteen Kiviruukkiin päin, josta jatkuu päävirkistysyhteys Keskuspuistoon asti.

Vuonna 2022 on laadittu pyöräilyn tavoiteverkko 2050, jossa Sammalvuoren eteläosaan on osoitettu suunniteltu pyöräilyn pääreitti Länsiväylän pohjoispuolelle. Nykyisin pyöräilyn pääreitti kulkee osin Länsiväylän pohjoispuolelle, mutta siirtyy alikulkutunnelin kautta Länsiväylän eteläpuolelle. Uusi reitti jatkaisi pyörätietä siten, että pyöräilyreitti jatkuisi yhtenäisenä Länsiväylän pohjoispuolella Ruukinsiltaan asti.

Suunnittelualue rajautuu länsireunassa Kiviruukin alueeseen, jossa on vireillä Kiviruukin kaavarunkotyö. Kiviruukin kaavarungolla tarkastellaan ja määritetään asemakaavoituksen tavoitteita ja periaatteita. Työssä tarkennetaan osayleiskaavan pohjalta maankäytön periaatteita valtuuston 28.2.2022 päätös huomioiden.

Suunnitelman kuvaus

Asuminen ja rakentaminen

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

Tavoitteena on tiivistää maltillisesti alueen länsireunan nykyistä pientaloasutusta. Tiivistämistä tutkitaan yleiskaavan mukaisilla asuntoalueilla. Alue halutaan säilyttää jatkossakin vehreänä pientaloalueena, jossa rakennukset ovat erillispientaloja tai paritaloja. Alueelle tutkitaan tonttitehokkuutta 0.15 – 0.25.

Alueella on erityisesti rakentamattomilla kiinteistöillä runsaasti luontoarvoja. Luontoselvitys päivitetään kesällä 2024. Asuinrakentamista kehitetään luontoarvojen asettamat reunaehdot huomioiden.

Kattilalaaksontien varressa tutkitaan hieman tiiviimmän rakentamisen aluetta. Tavoitteena on luoda tulevan Kiviruukin alueen korkean rakentamisen ja Sammalvuoren pientaloalueen väliin matala, mutta tiivis asumisen vyöhyke. Alueelle tutkitaan tonttitehokuutta 0.3 – 0.6. Alueelle tarkastellaan kaupunkirivitalojen ja pienkerrostalojen toteuttamista. Tutkittavat kerroskorkeudet vaihtelevat kahden ja neljän välillä. Rakentaminen halutaan sijoittaa alarinteeseen Kattilalaaksonkadun varteen. Tällöin uuden rakentamisen ja Tyskaksentien nykyisten pientaloalueiden väliin jää vehreä ja mahdollisimman luonnonmukainen rakentamaton vyöhyke.

Osana valmisteluaineistoa on esitetty kaksi esimerkkiä pienkerrostaloalueen toteuttamisesta. Esimerkissä 1 on tarkasteltu kolmekerrosisten pienkerrostalojen toteuttamista Kattilalaaksonkadun varteen. Pohjoisosassa on kaksi kerroksinen rivitalo. Esimerkissä pysäköinti on osoitettu talojen väliin maantasopysäköintinä. Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten itäpuolelle. Rakennusten taakse rinteeseen jää vihervyöhyke. Ruukinsillan kohdalle on sijoitettu kolmikerroksinen rakennus alueen länsi ja pohjoislaitaan. Itäosassa on rivitalo. Rakennusten väliin jää suojaisa yhteinen korttelipiha. Pysäköinti on sijoitettu Länsiväylän varteen. Esimerkin pohjoisen korttelin ja Tyskaksentien pientalojen väliin jätetään vihervyöhyke.

Esimerkissä 2 on tutkittu neljä kerroksisten pistetalojen sijoittamista alueelle. Alueen pohjoisosassa ja eteläosassa on muutama rivitaloasunto. Pistetalojen väliin jää vehreää rinnettä, joka ulottuu Kattilalaakson kadun varteen asti. Kerrostalojen taakse ja pientalojen väliin jää vehreä luonnonmukainen vyöhyke. Pistetalojen väliin on osoitettu autopaikat pysäköintikannen alle. Pysäköintikannen päällä on leikki- ja oleskelutilaa. Eteläosassa on osoitettu pysäköintiä maantasoon Länsiväylän varteen.

Valmisteluaineistossa pienkerrostalojen sijoittamista on tutkittu viitteellisesti ja suunnittelua tarkennetaan kaavaprosessin aikana.

Virkistys- ja luonto

Sammalvuoren alue muodostaa tärkeän virkistyksellisen ja ekologisen kokonaisuuden eteläisen Espoon tiiviin kaupunkirakenteen keskellä. Laajana virkistysalueena Sammalvuori palvelee niin lähialueen asukkaita kuin koko eteläistä Espootakin. Alueella on todettu useita luontoarvoja. Alueen luontoarvoissa on metsälain mukaisia arvokohteita, kuten karukkokankaita ja vähätuottoisia kallioalueita. Alueella esiintyy myös lahokaviosammalta. Alue on linnustollisesti arvokas ja siellä esiintyy luonnonsuojelulailla tiukasti suojeltuja liito-oravia ja lepakoita. Eteläosassa virtaa vesilailla suojeltu noro. Alueen luontoselvitys tullaan päivittämään kaavaprosessin aikana, joten tiedot luontoarvoista tulevat tarkentumaan.

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.

Sammalvuoren metsäalue säilytetään pääosin rakentamattomana ja tullaan osoittamaan virkistysalueeksi. Sammalvuoren yleisluonne halutaan säilyttää metsäisenä ja mahdollisimman luonnonmukaisena. Suunnitteluratkaisuissa huomioidaan ja turvataan Sammalvuoren alueen luontoarvot.

Suunnittelun tavoitteena on parantaa alueen sisäisiä ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä selkeytetään alueelle saapumista ja sen saavutettavuutta. Sammalvuoren poikki kulkee nykytilanteessa etelä-pohjoissuuntainen valaistu ulkoilureitti, joka säilyy alueella. Muuta Sammalvuoren halki kulkevaa reitistöä kehitetään polkumaisena. Alueen eteläreunaan Länsiväylän varteen jatketaan kävely- ja pyöräilyreittiä.

Julkisen palvelun alue

Suunnittelualueen koilliskulmaa kehitetään yleiskaavan mukaisesti julkisten palveluiden alueeksi. Alueelle ei ole vielä suunnitteluvaiheessa tiedossa tiettyä toimintaa tai hanketta. Alue kaavoitetaan joustavasti siten, että aluetta voidaan hyödyntää tulevaisuuden tarpeiden mukaan esimerkiksi koulun, päiväkodin, liikunta- tai hoivapalveluiden toteuttamiseen.

Lumiasema

Tavoitteena on mahdollistaa lumiaseman toteuttaminen Länsiväylän varteen hyvien liikenneyhteyksien päähän. Sammalvuoren alue on liikenteellisesti toimiva lumenvastaanottopaikan sijoittamisella. Lumenkuljetusreitti voidaan järjestää metrovarikon yhteydessä rakennetun Tyskaksenkaaren kautta. Alue palvelee laajasti Espoonlahden ja Kivenlahden kaupunkialueita ja on Länsiväylän varressa hyvin saavutettavissa. Lumenvastaanottopaikka kaupunkialueiden lähellä tukee ilmastotavoitteita lumen kuljetusmatkojen lyhentyessä ja mahdollisen koneellisen sulatuksen poistumisen myötä.

Lumenvastaanottopaikan länsipuolella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Luontoselvitykset tullaan päivittämään kesällä 2024. Lumenvastaanottopaikan jatkosuunnittelussa huomioidaan luontoselvityksen tulokset ja se suunnitellaan siten, että luontoarvot eivät vaarannu.

Mikäli lumenvastaanottopaikkaa ei voida alueelle toteuttaa, aluetta tullaan hyödyntämään muuna kaupungin teknistä huoltoa palvelevana alueena, kuten maa-aineisten varastoalueena tai työkoneiden varikkona.

Metrovarikko

Suunnittelualueella on olemassa oleva metrovarikko, joka säilyy alueella.

Liikenne

Suunnittelussa hyödynnetään nykyistä tieverkkoa. Nykyistä tieverkkoa parannetaan ja paikoin tiestön leventäminen on tarpeen. Suunnittelualueelta on laadittu alustava katukartta. Katujen ja kunnallistekniikan suunnittelu tarkentuu asemakaavaehdotusvaiheessa.

Antaksentietä on tarve leventää. Tie on nykyisellään hyvin kapea ja jyrkkä. Antaksentien varteen on varattu tila jalkakäytävälle. Jalkakäytävä yhdistyy jo olemassa olevaan Kattilavuorenkujan jalkakäytävään. Antaksentien katualueen kokonaisleveys olisi 9,5 metriä, josta ajorata 5 metriä, jalkakäytävä 2,5 metriä ja reuna-alueet 1 metrin. Katualueen leventäminen vaatii tilaa Antaksentien molemmin puolin olevilta kiinteistöiltä. Antaksentien pohjoispuolella on voimassa oleva asemakaava, jossa kadun vaatimaan kohtaan on osoitettu istutettavaa aluetta. Tien leventäminen vaatii nykyisen asemakaavan muuttamista tältä osin.

Antaksenkujan katualuetta levennetään ja sen päähän on tarve varata tila kääntöpaikalle. Kattilavuorentie ja Kattilavuorenkatu säilytetään pääosin nykyisellään. Kattilavuorentieltä on osoitettu varaus uudelle umpikadulle, joka palvelisi julkisten palveluiden korttelia.

Tyskaksentien katualue on alustavasti suunniteltu levennettäväksi 10 metriin, josta ajoradan leveys on 5.5 metriä ja molemmin puolin reuna-alueet 2.25 metriä. Tyskaksentien loppupää on suunniteltu pihakaduksi, jonka kokonaisleveys on 8 metriä (ajorata 4 metriä, reuna-alueet 1 ja 3 metriä). Tyskaksentielle on alustavassa katukartassa esitetty kaksi vaihtoehtoista kääntöpaikkaa. Toinen Tyskaksentien päähän ja toinen kohtaan, jossa tie vaihtuisi pihakaduksi.

Kattilalaaksonkadulta Tyskaksentielle on osoitettu uusi 6 metriä leveä pihakatu. Pihakadulta olisi tonteille ajosallittu ja muuten se palvelisi uutena kevyen liikenteen yhteytenä Kiviruukin ja Sammalvuoren alueen välillä. Kattilalaaksonkadun varressa olevien kiinteistöjen tonttiliittymät tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa, kun maankäytön suunnittelu näillä alueilla etenee. Liittymien määrä pyritään pitämään maltillisena.

Länsiväylän varteen on osoitettu uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka yhdistyy olemassa olevaan reitistöön Sammalvuorenportin alikulun kohdalla. Uusi reitti jatkaa pyörätietä siten, että pyöräilyreitti jatkuisi yhtenäisenä Länsiväylän pohjoispuolella Ruukinsilta asti. Ruukinsillan kiinteistöille sallitaan ajo jalankulun ja pyöräilyn reittiä pitkin.

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

Asemakaavan muutoksesta laaditaan tarkempia suunnitelmia tarpeen mukaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat asemakaava-alue ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan ja 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. Sammalvuoren kaavan valmistelu on aloitettu alusta. Vuonna 2012 nähtävillä olon aikana jätettyihin mielipiteisiin ei enää anneta vastinetta.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä
4.3. – 3.4.2024.**

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 3.4.2024 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 aluenumero (Sammalvuori, 422100).

Sammalvuoren asemakaava on mukana Kiviruokin ja Sammalvuoren asukasillassa, joka järjestetään 7.3.2024 kello 17-19:00 Espoonlahdessa Lippulaivan kirjastossa (Espoonlahdenkatu 8, 02320 Espoo).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa talvella 2025. 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 §)

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 422100**.

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:

Patrik Otranen, puh. 043 825 0799

Anja Karhula, maisemasuunnittelu, puh. 046 877 3742

Marno Hanttu, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 2749

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 19.2.2024

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

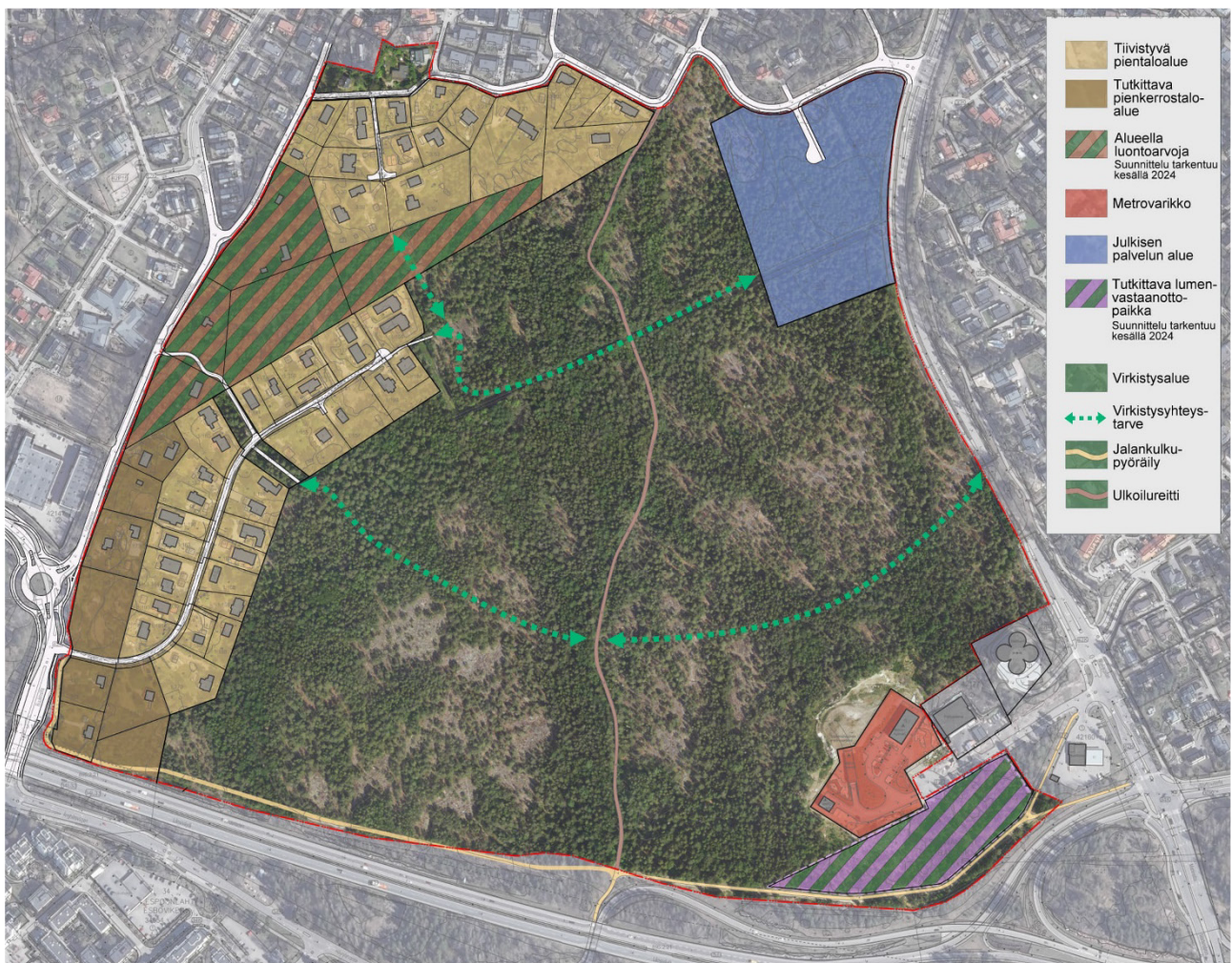
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

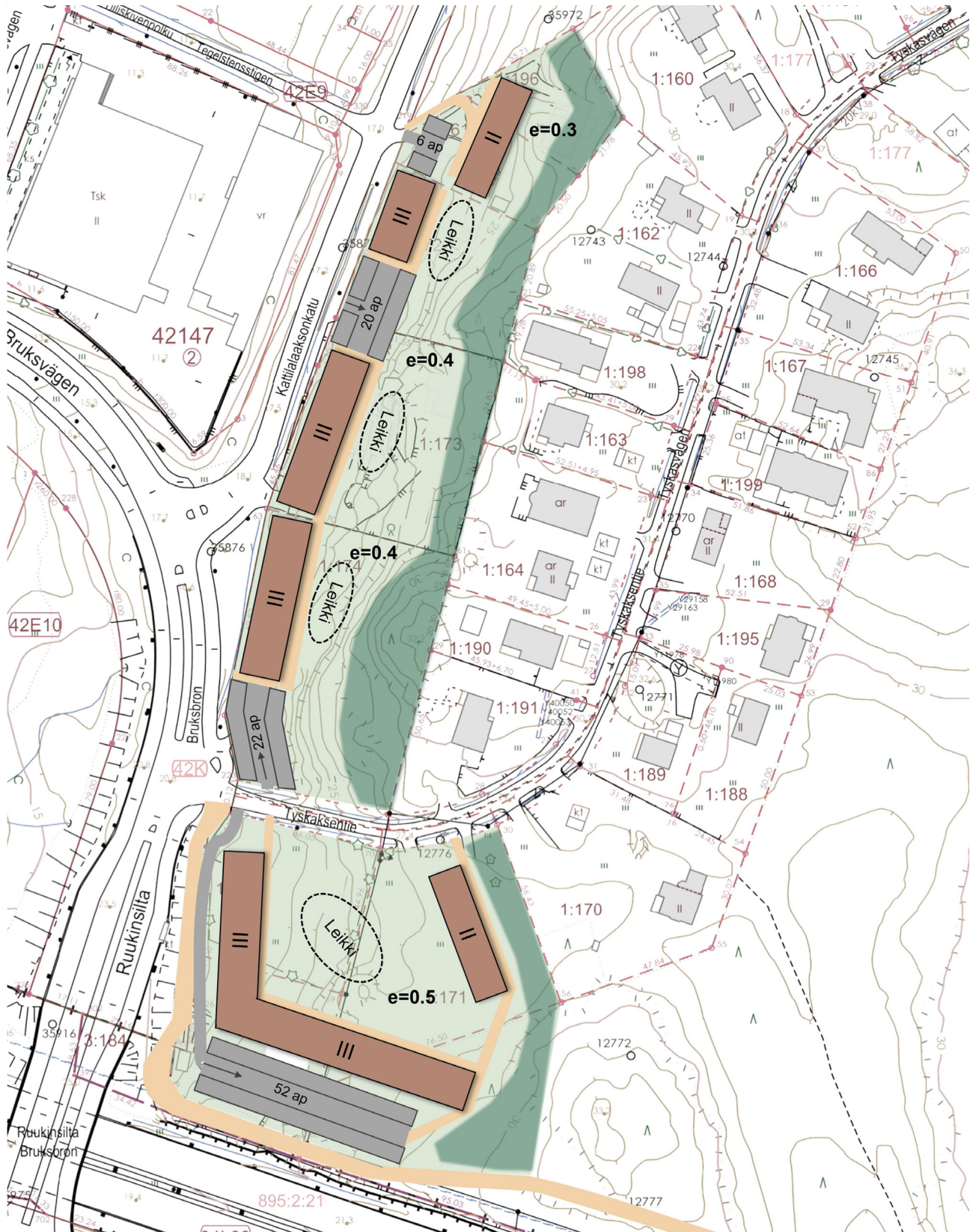
Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat suunnitelmat:

- Valmisteluaineisto, Espoon kaupunki, 19.2.2024
- Alustava katukartta, Espoon kaupunki, 11.1.2024

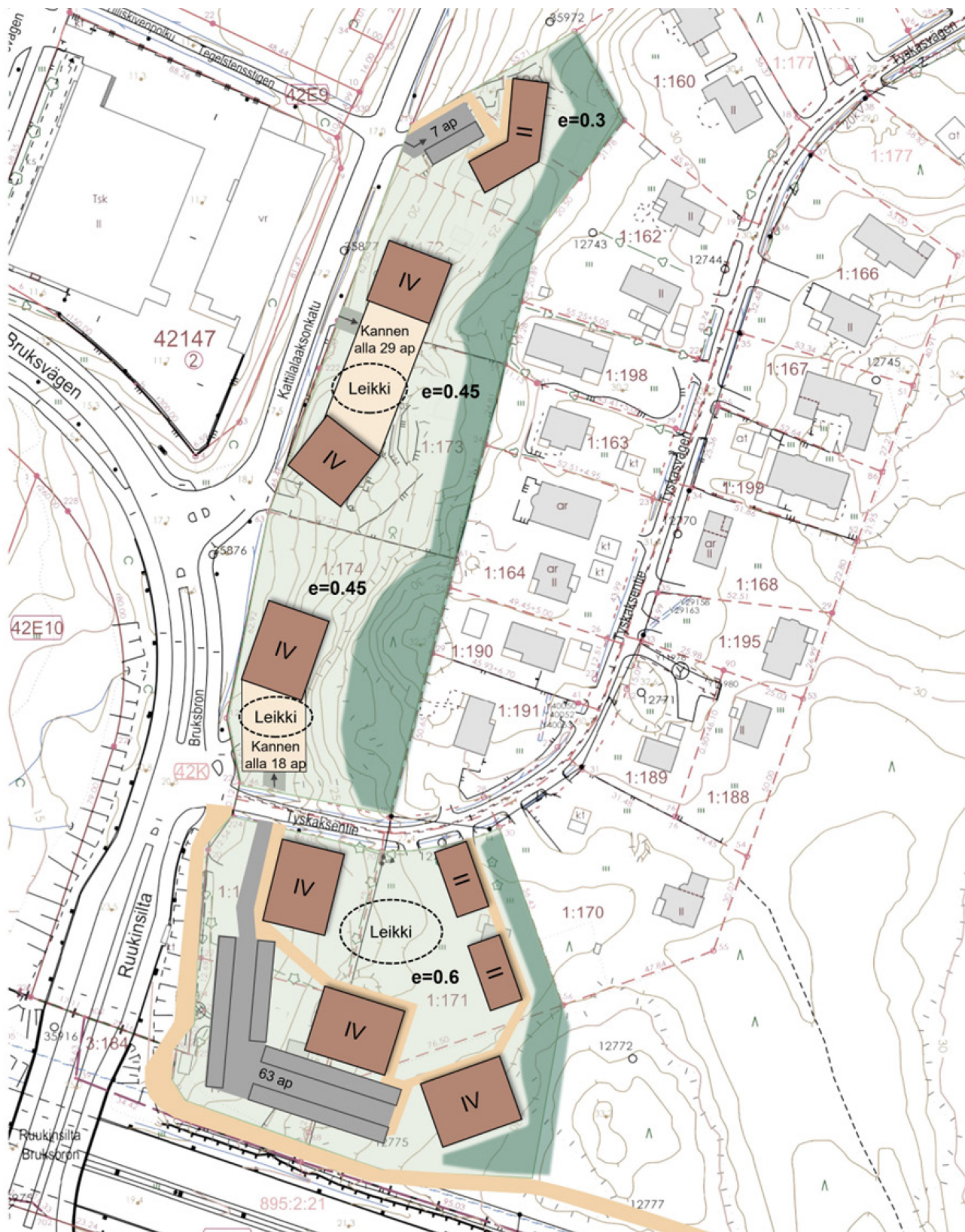
Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.



Kuva: Tavoiteltu maankäyttö



Kuva: Pienkerrostaloalue, esimerkki 1



Kuva: Pienkerrostaloalue, esimerkki 2

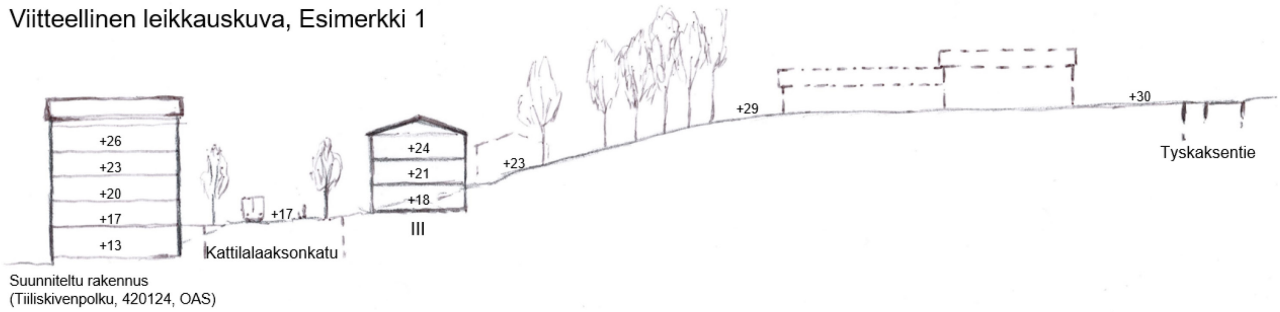


Kuva: Katunäkymä Kattilalaaksonkadulta, esimerkki 1

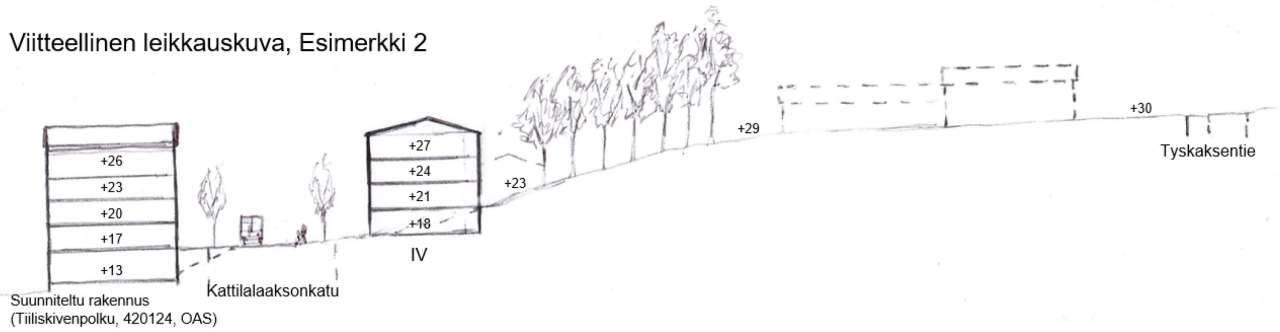


Kuva: Katunäkymä Kattilalaaksonkadulta, esimerkki 2

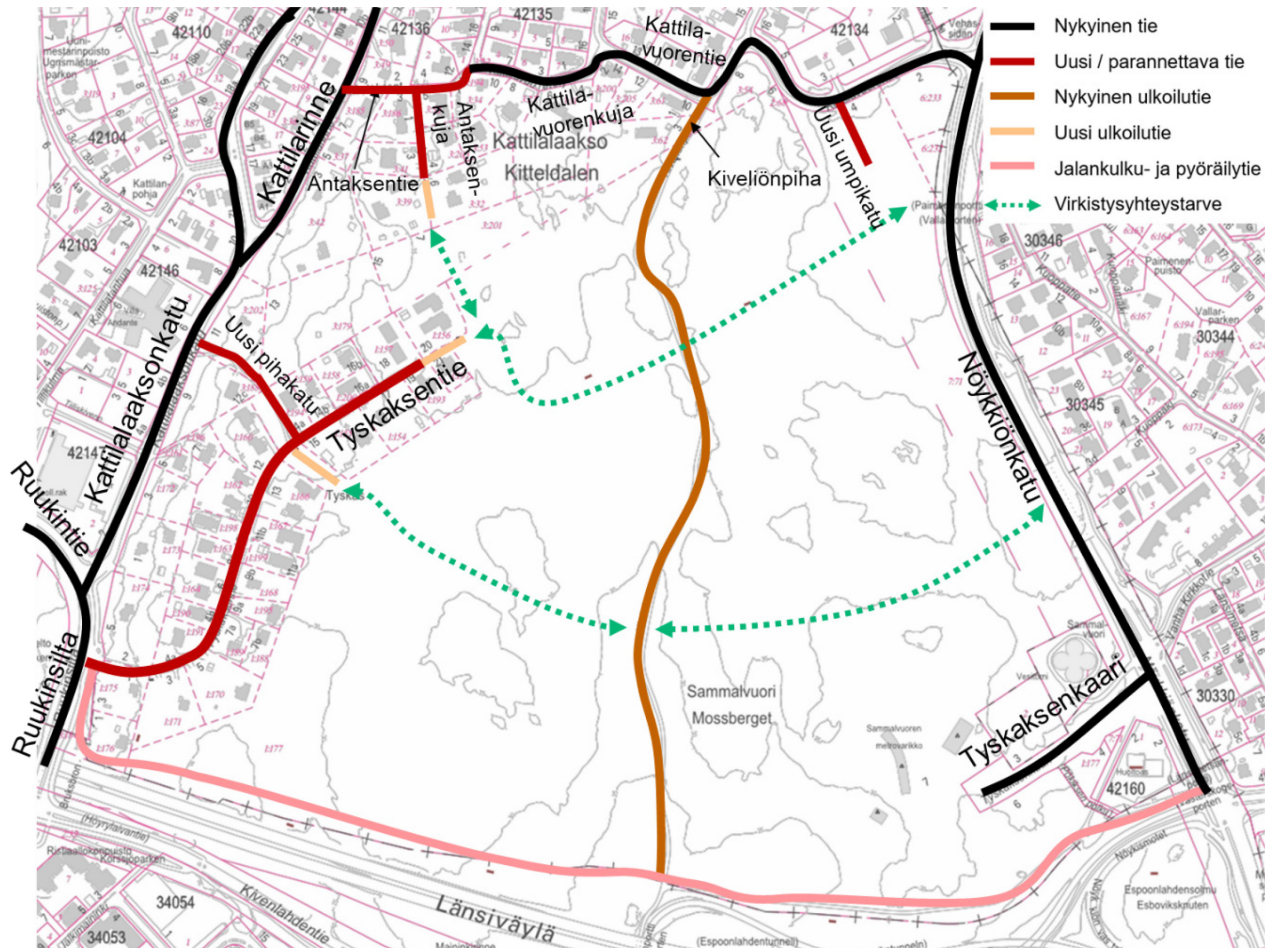
Viitteellinen leikkauskuva, Esimerkki 1



Viitteellinen leikkauskuva, Esimerkki 2



Kuva: Viitteellisiä leikkauskuvia pienkerrostalobalueesta



Kuva: Suunniteltu katuverkosto