

Sammalvuoren asemakaavoitus

OAS-valmisteluaineisto

19.2.2024

Asemakaavan tavoite

Sammalvuoren asemakaavan tavoitteena on säilyttää Sammalvuorin metsäalue pääosin virkistysalueena.

Alueen länsireunan pientaloalueelle mahdollistetaan ympäristöön sopeutuva maltillinen tiivistäminen.

Kattilalaaksonkadun varressa tarkastellaan pienkerrostalojen tai kaupunkirivitalojen rakentamisen mahdollisuuksia.

Suunnittelualueen koilliskulmaa tutkitaan julkisten palvelujen alueena.

Kaakkoiskulmaan on tavoitteena mahdollistaa lumenvastaanottopaikan toteuttaminen.

Nykyinen metrovarikko säilyy alueella.



Tavoiteltava maankäyttö



Pientaloalueiden tiivistäminen

Nykytila

- Alueen pientalot ovat rakentuneet tasaisesti eri vuosikymmeninä. Vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvulta ja uusimmat 2010-luvulta.
- Pientaloalueella on rakentamista n. 12 000 k-m² ja alueella asuu noin 150 asukasta.
- Pientaloalueen rakentamisen aluetehokkuus on noin 0.1. Alueen yksittäisten tonttien tehokkuudet vaihtelevat 0.0 – 0.25 välillä.
- Suunnittelualuetta ympäröivien asemakaavojen mukaisten pientaloalueiden aluetehokkuus vaihtelee 0.15 – 0.3 välillä.

Tavoite

- Asemakaavalla tutkitaan nykyisten pientaloalueiden tiivistämistä.
- Alue halutaan säilyttää vehreänä pientaloalueena, jossa rakennukset ovat erillispientaloja tai paritaloja.
- Alueelle tutkitaan tonttitehokkuutta 0.15 – 0.25.
- Erityisesti rakentamattomilla ja väljemmin rakentuneilla tonteilla on luontoarvoja. Asumisen kehittämistä tutkitaan näillä alueilla luontoarvojen reunaehdot huomioiden. Luontoselvityksiä päivitetään 2024.



Pienkerrostaloalue / kaupunkirivitaloalue

Tavoite

- Asemakaavalla tutkitaan pienkerrostalojen ja kaupunkirivitalojen toteuttamista alueelle.
- Tavoitteena toteuttaa matala ja tiivis asuminen vyöhyke tulevan Kiviruukin kerrostaloalueen ja Tyskaksentien pientaloalueen väliin.
- Alueelle tutkitaan tonttitehokkuutta 0.3 – 0.6 ja kerroslukua II-IV
- Rakentaminen toteutetaan alarinteeseen yhteen riviin lähelle Kattilalaaksonkatua.
- Uuden rakentamisen ja Tyskaksentien pientalojen väliin jätetään mahdollisimman luonnonmukainen vihervyöhyke

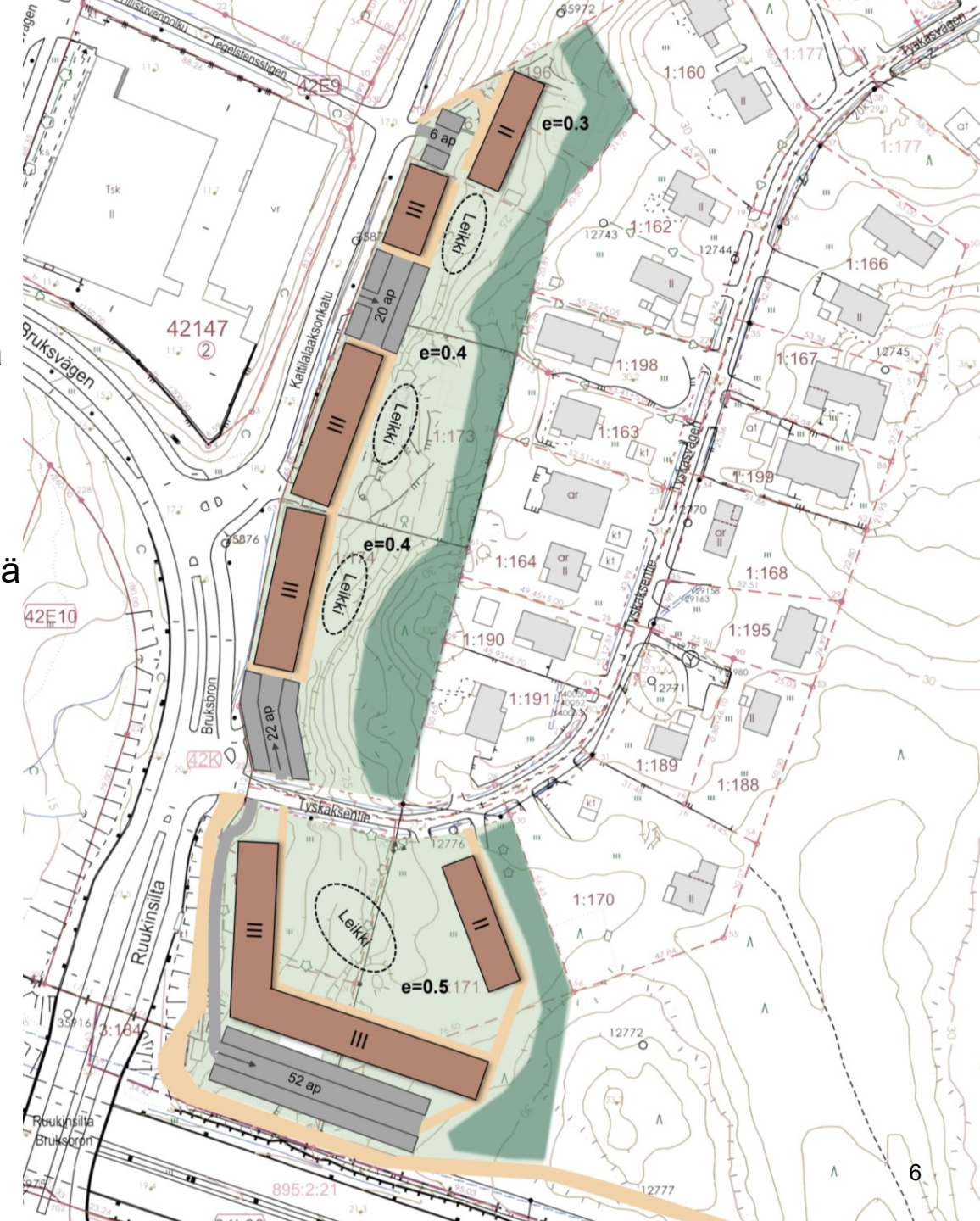


Pienkerrostaloalue, Esimerkki 1

- Esimerkissä 1 on tarkasteltu 3 kerroksisten pienkerrostalojen ja kahden rivitalon toteuttamista. Kattilalaaksonkadun ja Ruukinsillan varteen.
- Tonttitehokkuudet vaihtelevat $e=0.3 - 0.5$ välillä.
- Pysäköinti on osoitettu talojen väliin maantasopysäköintinä.
- Leikki- ja oleskelualueet ovat rakennusten itäpuolella ja etelässä yhteisellä korttelipihalla.
- Uusien rakennusten ja pientalojen väliin jää vihervyöhyke.



Näkymäkuva Kattilalaaksonkadulta

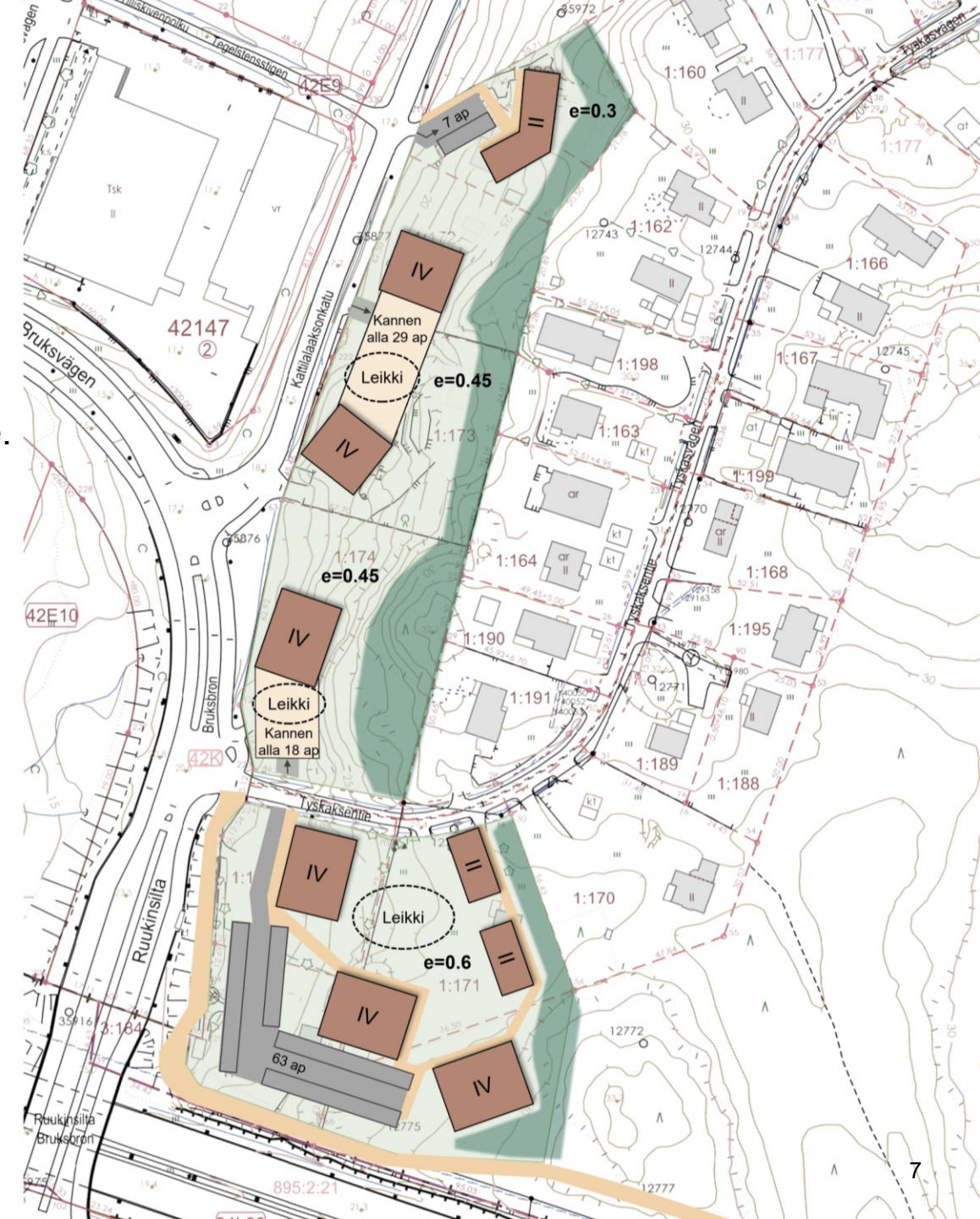


Pienkerrostaloalue, Esimerkki 2

- Esimerkissä 2 on tarkasteltu 4 kerroksisten pistetalojen ja kolmen rivitalon toteuttamista.
- Tonttitehokkuudet vaihtelevat $e=0.3 - 0.6$ välillä.
- Pistetalojen väliin on osoitettu autopaikat pysäköintikannen alle.
- Pysäköintikannen päällä on leikki- ja oleskelutilaa.
- Uusien rakennusten ja pientalojen väliin jää vihervyöhyke.
- Pistetalojen väliin jää vihreää rinnettä, joka ulottuu Kattilalaaksonkadun varteen asti.

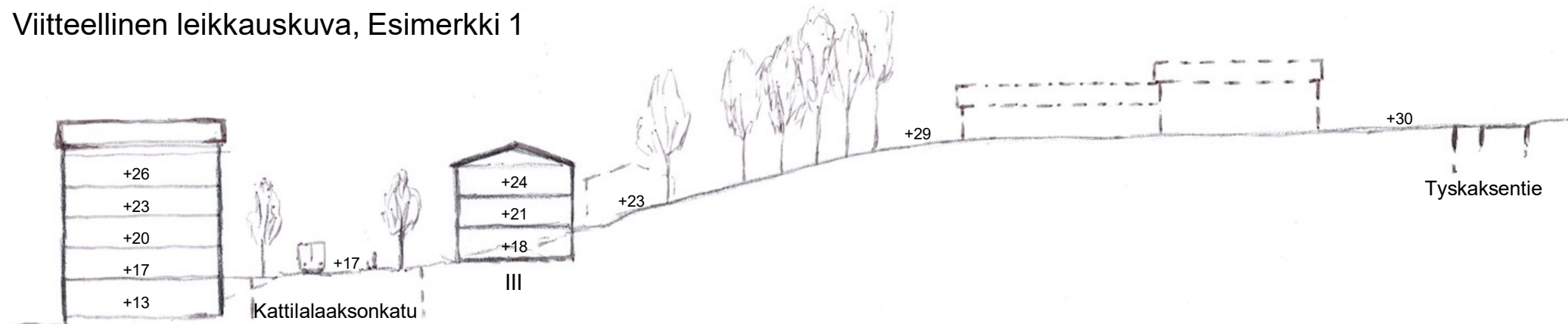


Näkymäkuva Kattilalaaksonkadulta



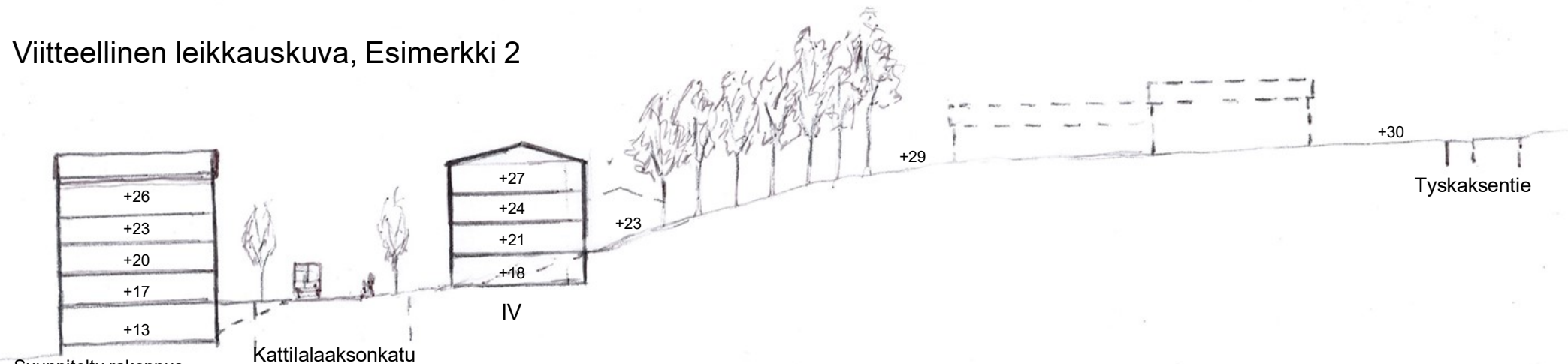
Leikkauskuvia pienkerrostaloalueesta

Viitteellinen leikkauskuva, Esimerkki 1



Suunniteltu rakennus
(Tiiliskivenpolku, 420124, OAS)

Viitteellinen leikkauskuva, Esimerkki 2



Suunniteltu rakennus
(Tiiliskivenpolku, 420124, OAS)

Julkisen palvelun alue



- Asemakaavassa varataan alue julkisten palveluiden toimintaan nykyisen yleiskaavan mukaisesti.
- Alueelle ei ole vielä suunnitteluvaiheessa tiedossa tiettyä toimintaa.
- Aluetta voidaan hyödyntää tulevaisuuden tarpeiden mukaan esimerkiksi koulun, päiväkodin, liikunta- tai hoivapalveluiden toteuttamiseen.
- Alueelle kehitetään virkistysreitistöä.

Metrovarikko



- Suunnittelualueella on olemassa oleva metrovarikko, joka säilyy alueella.



Lumiasema

- Suunnittelualueen kaakkoiskulmaan tutkitaan lumenvastaanottopaikan sijoittamista.
- Alue palvelee laajasti Espoonlahden ja Kivenlahden kaupunkialueita ja on Länsiväylän varressa hyvin saavutettavissa ja liikenteellisesti sijainti on toimiva.
- 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 . 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.



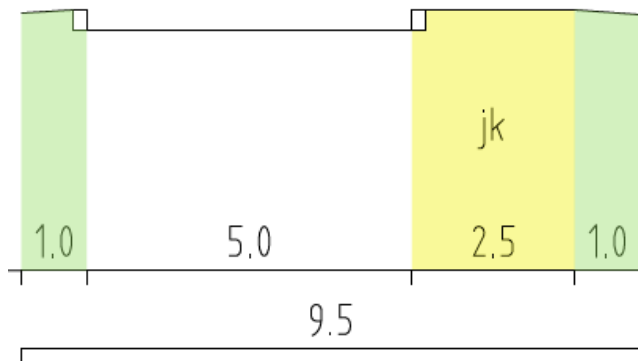
Katuverkosto

The map displays the Kattilalaakso area with various roads and planning features. The legend indicates:

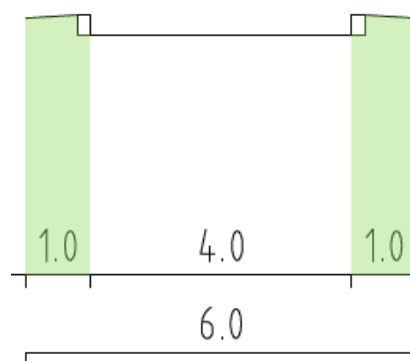
- Nykyinen tie (Black solid line)
- Uusi / parannettava tie (Red solid line)
- Nykyinen ulkoilutie (Brown solid line)
- Uusi ulkoilutie (Orange solid line)
- Jalankulku- ja pyöräilytie (Pink solid line)
- Virkistysyhteystarve (Green dashed line with arrows)

Key locations and roads labeled include: Ruukintie, Kattilalaaksonkatu, Kattilarinne, Antaksentie, Antaksenkuja, Kattilavuorentie, Kattilavuorenkuja, Kitteldalen, Kiveliönpiha, Uusi umpikatu, Tyskaksentie, Tyskä, Tyskaksenkaari, Nöykkiönkatu, Sammalvuori Mossberget, Sammalvuoren metroaukio, Vessien, Huusela, Espoonlahdenselä, Esbovikskrutten, Höyryläväntie, Ristaallokonpuisto, Korsajoparken, Laikkamäntti, Järvenmäki, Maininkirinne, Kivenlahdentie, Länsiväylä, (Espoonlahdentunneli), (Esbobiktunneli).

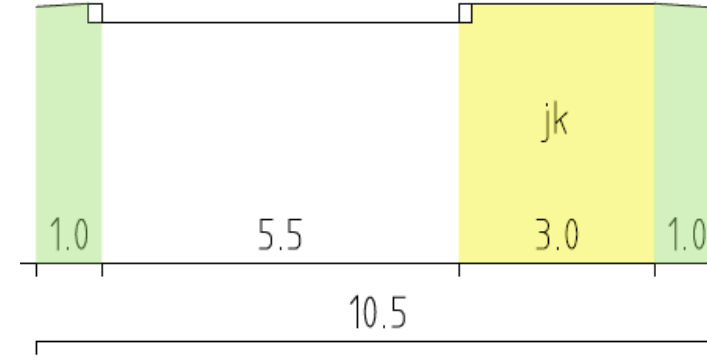
Katujen alustavat poikkileikkaukset



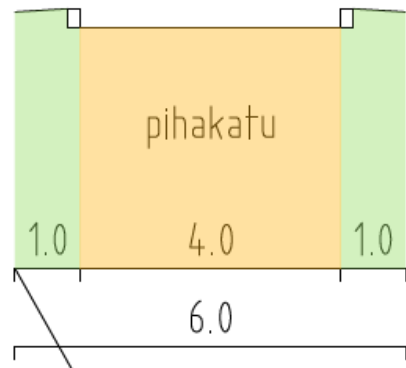
Antaksentie



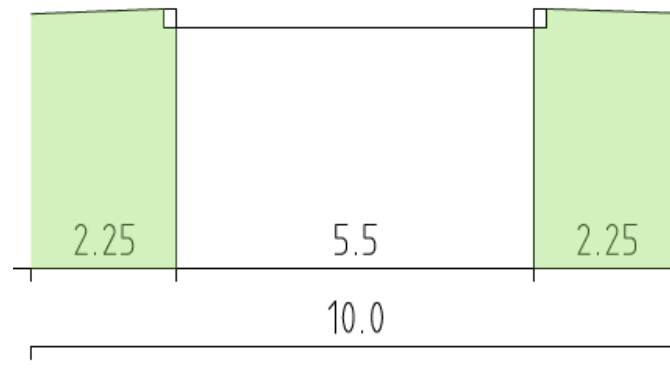
Antaksenkuja



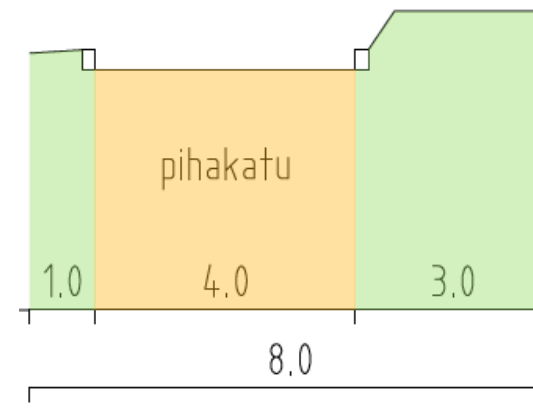
Uusi umpikatu julkisen palvelun korttelia varten



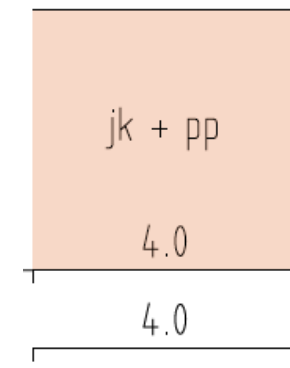
Uusi pihakatu



Tyskaksentie



Tyskaksentien loppupää



Jalankulku- ja pyöräilytie

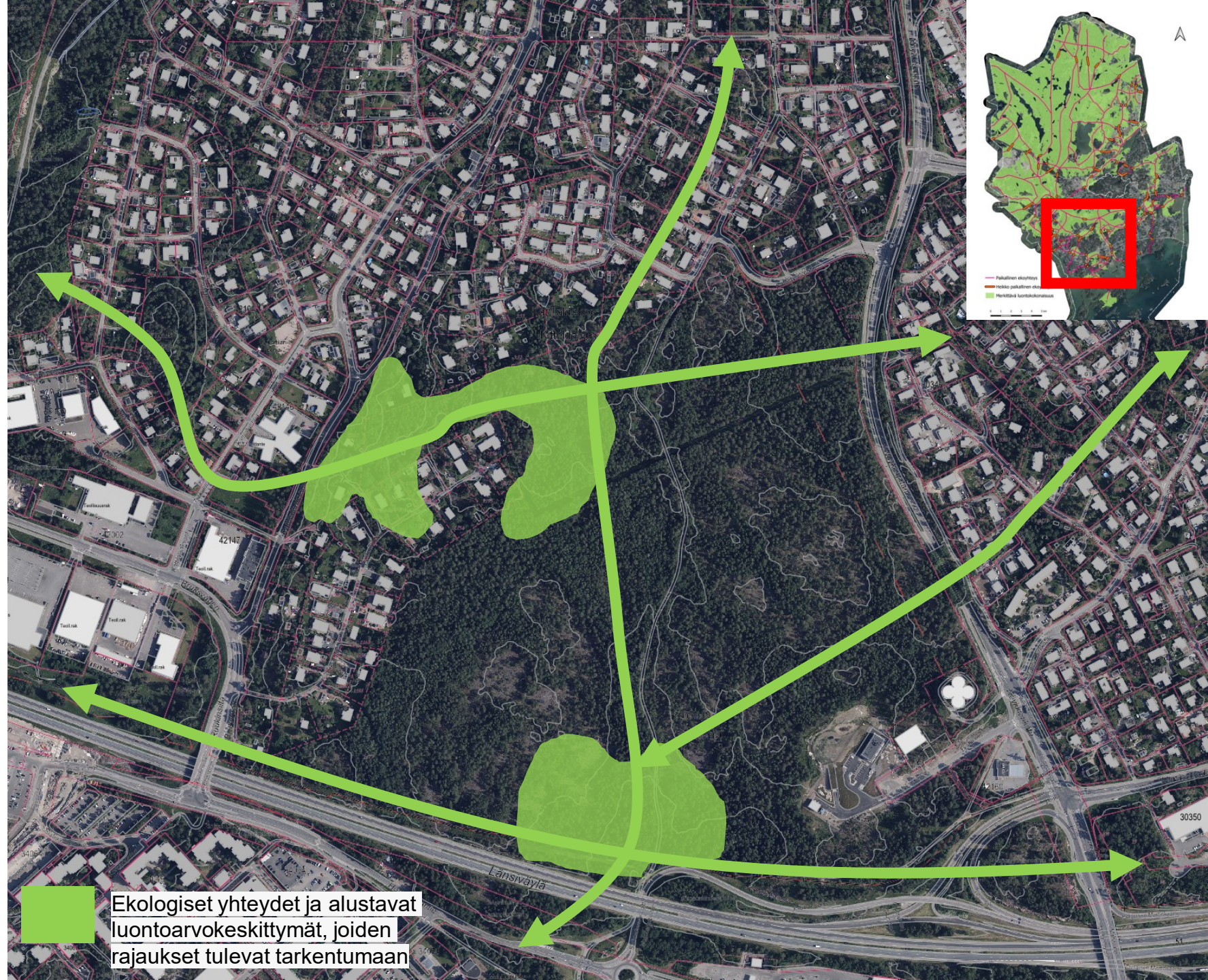
Virkistys

- Sammalvuori säilytetään pääosin metsäisenä lähivirkistysalueena.
- Alueen eteläreunaan jatketaan kävely- ja pyöräilyreittiä, muuta Sammalvuoren halki kulkevaa reitistöä kehitetään polkumaisena.
- Keskeiset laajemmat virkistyspalvelut
Sammalvuoren läheisyydessä ovat Keskuspuisto (n. 1,3 km), Latokasken urheilupuisto (n. 1 km), Hannusmetsä (n. 1,1 km) ja Tyrskyvuori (n. 1,1 km).



Luonto

- Sammalvuori on Espoon ekologisen verkoston kannalta tärkeä luontoalue.
- Alueen luontoarvoissa on metsälain mukaisia arvokohteita, kuten karukkokankaita ja vähätuottoisia kallioalueita. Alueella esiintyy myös lahokaviosammalta.
- Alue on linnustollisesti arvokas.
- Sammalvuorella esiintyy luonnonsuojelulailla tiukasti suojeltuja liito-oravia ja lepakoita.
- Alueella virtaa vesilailla suojeltu noro.
- Alueen luontoselvitys tullaan päivittämään kaavaprosessin aikana, joten tiedot luontoarvoista tulevat tarkentumaan.



Liittyminen ympäristöön

