

Asianumero
5241/2014
113/2018
uusi 6274/10.02.03/2020

Aluenumero
641300

Kolmperänranta

Asemakaava ja asemakaavan muutos

75. kaupunginosa, Kolmperä

Kortteli- katu-, liikenne-, vesi-, virkistys- ja erityisalueet

Muodostuvat uudet korttelit 75020 - 75029

Muutetaan vahvistettuja asemakaavoja:

Aluenro 640100 Hyväksytty 13.11.2006

Aluenro K1 (R24) Hyväksytty 16.1.1942 (Muuttunut asemakaavaksi MRL:n § 213 perusteella 1.1.2000)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka **koskee 15. päivänä elokuuta 2018 päivättyä, 21. päivänä joulukuuta 2020 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7132.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Länsi-Espoossa, Kirkkonummen rajalla, Kolmperä-järven tuntumassa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Asianumero

Aluenumero

Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä Espoon tiedotuslehdissä 16.12.2015 sekä Kirkkonummen kuulutuslehdissä 5.3.2016 ja 6.3.2016.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puh. 043-825 1183
Liisa Ikonen, sähköposti: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet	5
2.	Lähtökohdat	6
2.1.	Suunnittelutilanne	6
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	7
2.1.2.	Maakuntakaava.....	7
2.1.3.	Yleiskaava	8
2.1.4.	Asemakaava	9
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	10
2.1.6.	Tonttijako	10
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	10
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	10
2.1.9.	Pohjakartta.....	11
2.2.	Selvitys alueesta.....	11
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	11
2.2.2.	Maanomistus.....	11
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	12
2.2.4.	Luonnonolosuhteet	15
2.2.5.	Suojelukohteet	16
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	16
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	17
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	17
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	17
3.3.	Osallisten tavoitteet	17
4.	Asemakaavan kuvaus	23
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	23
4.2.	Mitoitus	23
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	23
4.3.1.	Maankäyttö	23
4.3.2.	Liikenne	26
4.3.3.	Palvelut	29
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	29
4.3.5.	Energia- ja lämmityskäytöstä	30
4.3.6.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	30
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	31
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	32
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	33
4.7.	Nimistö	33
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	34
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	34
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	35
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	36

5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	36
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	37
6.	Asemakaavan toteutus.....	37
6.1.	Rakentamisaikataulu	37
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	37
6.3.	Toteutuksen seuranta	38
7.	Suunnittelun vaiheet	38
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	38
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	39
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	39
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	40

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake Kolmperänranta 641300

Liite 2, katukartta ja ohjeelliset katupoikkileikkaukset

Liite 3, Kolmperänranta meluselvitys

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto, Kolmperänranta - Ämmäsmäki, alue 641300

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaava / asemakaavan muutos (kartta), selostus liitteineen,

Nupurintien tarveselvitys välillä Metsälammetie–Kirkkonummen raja, Sweco Ympäristö Oy, 24.6.2015

Kolmperän alueen luontoselvitys 2014, Enviro, 23.1.2015

Tiesuunnitelma Maantien 110 (Nupurintie, Turuntie) parantaminen Karhuniityntien liittymän kohdalla ja välillä Brobackantie–Kolmirannantie, Espoo ja Kirkkonummi, Sito Oy, 2018

Kolmperän rakennushistorian inventointi, Ramboll, 31.1.2017

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Kolmperän alue on vuosikymmenien saatossa rakentunut pientalovaltainen asuin-alue; alueen vanhin rakennuskanta on rakennettu 1930-luvulla ja uusimmat rakennukset ovat 2010-luvulta. Alue ympäröi Kolmperä-järveä. Alueen maastonmuodot ovat paikoin jyrkät. Alue on luonteeltaan pääosin rakennettu mutta vehreissä pihapiireissä kasvaa runsaasti kookasta, vanhaa puustoa. Alueella sijaitsee myös muutamia rakentamattomia metsäkuvioita sekä virkistyskäytössä oleva rantaan rajoittuva alue. Kaava-alueelta on tunnistettu luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella on sekä loma-asutusta että vakituista asumista. Alue on pääosin yksityisomistuksessa.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella muutetaan Kolmperän alueen vuonna 2000 asemakaavaksi muuttunut rakennuskaava maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttäväksi asemakaavaksi ja uutta asemakaavaa laaditaan kaavoittamattomille kiinteistöille. Kaavalla mahdollistetaan olemassa olevan pientaloalueen täydennysrakentaminen ottaen huomioon järven läheisyys, luontoarvot, alueen mittakaava ja maastonmuodot sekä alueelle suunniteltu kunnallistekniikka.

Alueen pinta-ala on noin 58 hehtaaria (ha), ja rakennusoikeutta osoitetaan noin 43900 k-m². Olemassa olevien rakennusten volyymi ennen kaavamutosta on noin 12 000 k-m², joten uutta rakennusoikeutta on tulossa noin 32 000 k-m².

Asuinkortteleiden tehokkuus kolmea tilaa lukuun ottamatta on $e=0,20$ kerrosluvun ollessa kaksi. Pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakon tasolle ja kellariin sallitaan. Tontin minimikokoa ja asuntojen lukumäärää rajoitetaan.

Rakennusten sijoitusta ohjataan siten, että tärkeät kasvillisuusvyöhykkeet ja rannat jäävät uudisrakentamisen ulkopuolelle.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Pääosalla aluetta on voimassa rakennuskielto (rakennuskieltoalue 81) asemakaavan muuttamista varten. Rakennuskieltoa on uusittu siten, että se on voimassa vuoden 2022 loppuun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin laajemmasta kokonaisuudesta, joka käsitti Kolmperän asuinalueen sekä Ämmäsmäen alueen, sillä alueet sijaitsevat lähellä toisiaan. Kaavaehdotusvaiheessa alueet jaettiin siten, että Ämmäsmäen

asemakaavan muutos käsiteltiin omana kokonaisuutenaan ja Kolmperänrannan asemakaava ja asemakaavan muutos omanaan.

30.11.2015 Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi Kolmperänranta-Ämmäsmäki osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä.

21.12.2015–25.1.2016 Kolmperänranta-Ämmäsmäki osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.

13.1.2016 Kaavoittajien vastaanotto järjestettiin Karhusuon kirjastossa.

Kaava-alue jaetaan kahteen osaan. Ämmäsmäki, asemakaavan muutos, alue 640101, on tullut voimaan 1.2.2017.

23.1.2018 Kolmperän alueen maanomistajille järjestettiin keskustelu- ja tiedotustilaisuus kaavan sisällöstä ja aikataulusta.

17.9.–16.10.2018 Kolmperänrannan asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutos-ehdotus oli nähtävillä. Kaavaehdotuksesta saatiin 21 muistutusta sekä lausuntoja ja kannanottoja.

Kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista kuultiin alueen maanomistajia 2.10.2019 lähetetyllä kuulemiskirjeellä. Asiasta saatiin yhdeksän muistutusta.

Kolmperänrannan kaava-alueesta rajattiin pois idän suunnassa Kolmperänsuoran kaava-alue, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 23.11.2020. Kolmperänsuoran kaava-alue kuulutettiin lainvoimaiseksi 3.2.2021. Kaava-alueen jakamisen tavoitteena on mahdollistaa pyörätien rakentamisen mahdollistavan tiesuunnitelman hyväksymisen tavoiteaikataulussaan.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

Kolmperän alueella on ollut voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi vuosien ajan. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt ottaa asemakaavan muutoksen työohjelmaansa vuonna 2012.

Kolmperän alue on rakentunut vuosikymmenten kuluessa. Viime vuosikymmeninä alueen rakentaminen on toteutunut pääosin poikkeamispäätöksiin perustuen.

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Tehokas liikennejärjestelmä

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaava ja asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä. Kaavoitus on perusteltua muun muassa alueen lähiympäristön maankäytössä tapahtuvien muutosten vuoksi sekä voimassa olevan rakennuskaavan vanhentuneisuuden vuoksi. Vaikka alue on tällä hetkellä Espoon näkökulmasta syrjäinen, sen merkitys kaupunkirakenteessa tulee kasvamaan ympäröivän maankäytön kehittyessä pidemmällä aikavälillä ja alueen kaavoitus tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.1.2. Maakuntakaava

Voimassa olevat:

- 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.
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat mm. jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kivianeshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.
- Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamo koskee Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman huhtikuussa 2014.
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan

ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa.



Kuva: Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Vireillä oleva:

- 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.

Uudenmaan maakuntakaavassa Kolmperän alue on valkoista aluetta, joihin ei kohdistu maakunnallisia käyttötarpeita ja joilla ei siten ole mitään aluevaraus-merkintää. Nämä ovat pääasiassa maa- ja metsätalousalueita, joille kuntien päätöksillä voidaan sijoittaa muitakin paikallisia toimintoja. Koko maakuntakaavan alueelle annetut yleiset kehittämissperiaatteet koskevat myös valkoisia alueita. Alueen tuntumassa ovat ohjeelliset varaukset siirtoviemäriille ja 110 kilovoltin (kV) voimajohdolle.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

2.1.3. Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.



Kuva: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

2.1.4. Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

Kolmperän rakennuskaava, Byggnadsplan för en del invid Kolmpers träsk belägna ägor, underlydande Esbogård, skattelägenhet R:no 1:62, å Esbogård av Esbo kommun och Nylands län (vahvistettu 16.1.1942), muuttunut asemakaavaksi MRL:n § 213 perusteella 1.1.2000. Asemakaavassa on merkintöjä asuinkortteleista, puistosta tai istutusalueesta, torista, vesialueesta, tonttiliittymistä ja tien puoleisista rakennusaloista.

Ympäristölautakunnan esitys tekniselle lautakunnalle Kolmperän liittämiseksi vesi-
huoltoon, ympäristölautakunta 14.6.2012.

Tiesuunnitelma Maantien 110 (Nupurintie, Turuntie) parantaminen Karhuniityntien liit-
tymän kohdalla ja välillä Brobackantie–Kolmirannantie, Espoo ja Kirkko-nummi, Es-
poon kaupunki, Kirkkonummen kunta, ELY-keskus.

Kolmperän kunnallistekniikan yleissuunnitelma, 19.4.2018.

2.1.9. Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:2000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima
ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen yleiskuvaus

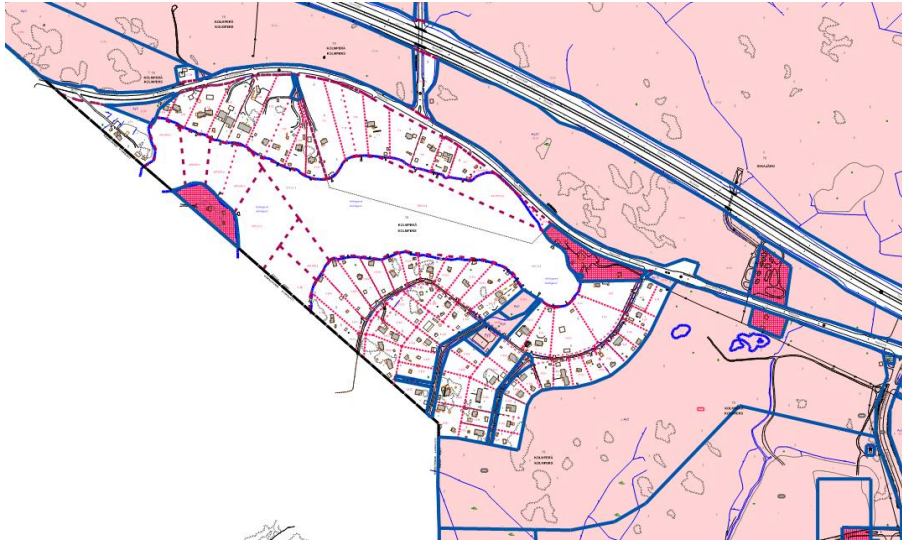
Kolmperän alue on vuosikymmenien saatossa rakentunut pientalovaltainen asuin-
alue; alueen vanhin rakennuskanta on rakennettu 1930-luvulla ja uusimmat raken-
nukset ovat 2010-luvulta. Alue ympäröi Kolmperä-järveä. Alueen maastonmuodot
ovat paikoin jyrkät ja viettävät kohti järveä. Alue on luonteeltaan pääosin rakennettu
mutta vehreissä pihapiireissä kasvaa runsaasti kookasta, vanhaa puustoa. Alueella
sijaitsee myös muutamia rakentamattomia metsäkuvioita sekä virkistyskäytössä
oleva rantaan rajoittuva alue. Alueella on sekä loma-asutusta että vakituista asu-
mista. Alue on pääosin yksityisomistuksessa.

Alueen katuverkko ei ole kokonaisuudessaan toteutunut.

Kaava-alueelta on tunnistettu luonnonsuojelulailta suojeltuja liito-oravan elinympäris-
töjä.

2.2.2. Maanomistus

Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Espoon kaupunki omistaa joitakin tiloja alu-
eella. Vesialue on pääosin yhteisomistuksessa.



Kuva: Espoon kaupunki omistaa punaisella merkityt alueet (08/2018).

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijaitsee Espoon ja Kirkkonummen rajalla Kolmperä-järven rannalla. Alue on vanhaa huvila-aluetta ja on vuosikymmenien saatossa rakentunut. Siellä on edelleen 1900-luvun puolivälissä rakentuneita rakennuksia, mutta myös uutta asuntotuotantoa sekä rakennuskantaa kaikilta väliin jääviltä vuosikymmeniltä. Osa kiinteistöistä on rakentumatta.

Alkuperäiset katu- ja puistoaluevaraukset ovat havaittavissa. Katualueista osa on rakentunut, ja ne ovat luonteeltaan pieniä tonttikatuja. Kolmperäntien eteläpäässä on katualuevarauksia, joita ei ole rakennettu ja jotka ovat edelleen yksityisomistuksessa.

Nupurintien varrella on alueita, joilla ei ole asemakaavaa. Osalle näistä on rakentunut pientaloja poikkeusluvin.

Järven ympäristö on vehreä, ja järvi antaa leimansa koko alueelle.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella on noin 110 asukasta. Alueella ei ole työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee kunnan länsirajalla nykyisen yhdyskuntarakenteen kannalta syrjäisellä paikalla. Alueen tuntumassa on Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) omistuksessa oleva laaja jätteenkäsittelyalue, jonka toiminnot ovat viime vuosina muuttuneet ja jonka toimintaa kehitetään edelleen.

Kaava-alue rajautuu Nupurintiehen, joka on seututie Turun ja Helsingin välillä.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksessa Histan alueelle osoitetaan merkittävä raideliikenteeseen tukeutuva asemanseutu. Mikäli alue aikanaan rakennetaan, tulee Kolmperän aluekin osaksi tiiviimpää kaupunkirakennetta.

Kaupunki-/taajamakuva

Alue on pientaloaluetta, jonka rakennukset edustavat eri vuosikymmenien pientaloarkkitehtuuria. Osa säilyneistä rakennuksista edustaa 1900-luvun puolivälin huvilarakkitehtuuria ja vapaa-ajan rakentamista. Alue on kasvillisuudeltaan ja yleisilmeeltään vihreä. Katuverkko on kylämäinen.

Alueen keskellä on Kolmperä-järvi, joka lisää merkittävästi alueen maisemallista viihtyisyyttä.

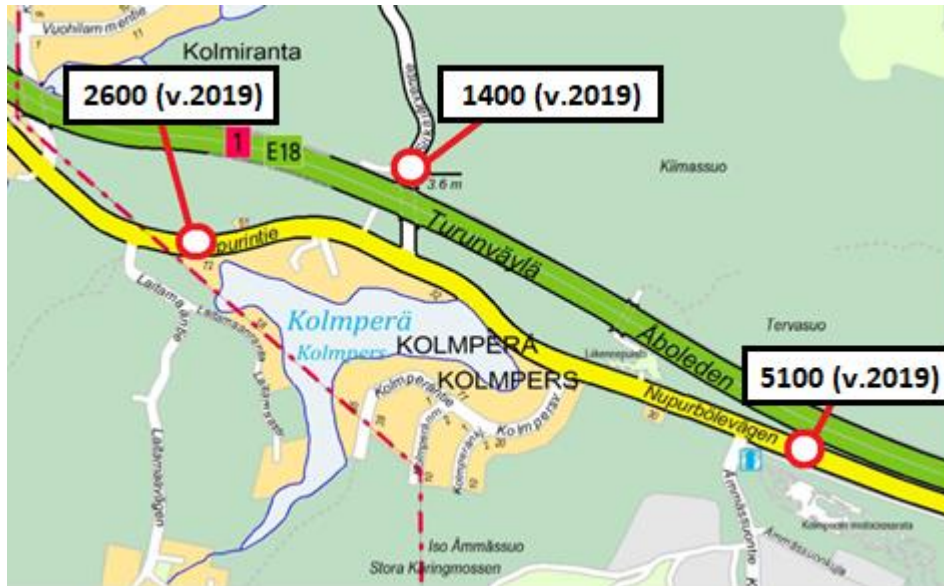
Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue sijaitsee Turunväylän (vt1) sekä sen rinnakkaisväylän Nupurintien (mt 110) eteläpuolella. Alueen ajoneuvoliikenne tulee Nupurintieltä, josta on yhteys Turunväylälle Histan eritasoliittymän kautta. Myös noin 500 metrin päässä Kolmperäntiestä länteen sijaitsevalta Siikajärventieltä tulee liikennettä Nupurin-tielle.

Alueen asukkaat, etenkin Kolmperän järven ja Nupurintien välissä, ovat ilmaisseet useaan otteeseen huolensa Nupurintielle johtavien liittymien liikenneturvallisuudesta. Nupurintie on geometrialtaan haastava, eikä sen saattaminen nykystandardien mukaiseksi ole mahdollista ilman mittavia kunnostus- ja korjaustoimenpiteitä.

Nupurintielle on tehty vuonna 2011 Uudenmaan ELY-keskuksen vetämänä alue-varaussuunnitelma ”Nupurintien (mt 100) parantaminen välillä Bemböle–Kolmiranta”. Siinä Nupurintie on esitetty tämän kaavakohteen kohdalla sijansa verran pohjoisemmaksi. Tällä menetelmällä Nupurintien eteläpuolelle olisi saatu rinnakkaiskatu, joka olisi vähentänyt Kolmperän pohjoisosan kiinteistöliittymien lukumäärän minimiin.



Kuva: Keskimääräiset arki vuorokausiliikenne (KAVL) suunnittelualueen ympäristössä.

Jalankulku ja pyöräily

Alueella ei ole tällä hetkellä pyöräteitä tai jalkakäytäviä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kolmperän aluetta palvelee Kolmperäntie-niminen päättävä tonttikatu. Kolmperäntien puolesta välistä haarautuu kaksi lyhyttä tonttikatua: Kolmperänkuja ja Kolmperänrinne. Kaksi ensin mainittua katua jatkuvat vielä Kirkkonummen rajan jälkeen sallien ajoyhteyden kuntarajan yli kiinteistöille.

Kaava-alueen pohjoisosassa Kolmperä-järven pohjoispuolisten kiinteistöjen länsipuoli on asemakaavoitettu ja kaavoitetun alueen koillisosassa on pieni katualue.

Alueen pysäköinti on järjestetty kiinteistöillä. Lähiympäristössä ei ole yleistä pysäköintiä kadunvarsissa eikä yleisillä pysäköintialueilla.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Suunnittelualueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Nupurintiellä Kolmperäntien sekä Siikajärventien liittymissä. Pysäkkejä liikennöi linja 234(V) Espoon aseman ja Veikkolan välillä.

Liikenneturvallisuus

Suunnittelualueeseen liittyvällä Nupurintiellä välillä Kirkkonummen raja – Ämmäsuontien liittymä on viimeisen 10 vuoden aikana (v. 2009 – 2019) tapahtunut 9 liikenneonnettomuutta. Onnettomuuksista kuusi oli peuraonnettomuuksia, kaksi tieltä suistumisia sekä yksi onnettomuus, jota ei ole luokiteltu mihinkään kategoriaan. Kaikki yhdeksän onnettomuutta tapahtuivat Nupurintiellä, eikä niillä ollut yhteyttä Nupurintielle liittyviltä kaduilta (Kolmperäntie, Siikajärventie, Ämmäsuontie).

Palvelut

Alueella ei ole juurikaan palveluita. Lähimmät palvelut ovat Espoon keskuksessa ja Kirkkonummen Veikkolassa. Virkistysmahdollisuudet ovat hyvät aluetta ympäröivien, laajojen viheralueiden ansiosta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen itäosa on liitetty kunnallisen vesihuollon piiriin. Länsiosiin on kaavoituksen yhteydessä laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma vesihuollon ja uusien katujen mitoittamiseksi.

Katujen ja puuttuvan kunnallistekniikan rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella sijaitsee puhelinkeskus ja siihen liittyvä antennimasto.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Alue koostuu vehreistä rakennetuista pihapiireistä, joissa kasvaa kookasta, vanhaa puustoa, metsäisistä alueista sekä virkistyskäytössä olevasta, rantaan rajoittuvasta alueesta. Kaava-alueen topografia on paikoin jyrkkäpiirteistä ja erityisesti kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat rinnetontit laskevat jyrkästi kohti Kolmperä-järveä. Kolmperä-järven ranta-alueet ovat lähes kokonaan rakennettuja. Kaava-alueen kaakkoisosa on talousmetsää.

Kasvillisuustyypit vaihtelevat kaava-alueella, jossa on edustettuna niin sekametsää, kuusivaltaista korpea, soistunutta metsämaata, tuoretta kangasta kuin kalliomännikköäkin. Kolmperä-järvi muodostaa oman elinympäristötyypinsä. Pääosa alueesta on kuitenkin sekametsää.

Kaava-alueelta laaditussa luontoselvityksestä alueelta on tunnistettu luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltavia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä elinympäristöjä. Kolmperä-järvellä esiintyy erityisesti vesisiippa-lepakoita ja järvi on tärkeä ruokailu-alue ja siirtymäreitti lepakoille. Luontoselvityksessä kaava-alueen rakennuksista ei löydetty lepakoiden päiväpiiloja, lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai talvihorrospaikkoja. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin tarvittaessa edellyttää hakijalta lepakkoselvityksen laatimista mahdollisen purkuluvan yhteydessä, mikäli olevia rakennuksia halutaan purkaa.

Kolmperän alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelualueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppisiä tai vesiläillä suojeltavia pienvesikohteita. Luontoselvityksessä ei todettu liito-oravan lisäksi muita uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Silmälläpidettävistä linnuista alueelta tunnistettiin rantasipi ja sirittäjä, mutta havainnot huomionarvoisista linnuista hajautuvat eri puolille aluetta, joten niiden perusteella ei voida rajata linnustolle merkittäviä kohteita.

Alue on maaperältään pääosin moreenia, jonka päällä on alle kolmen metrin kerros silttiä, hiekkaa tai soraa. Alueella esiintyy myös kallioalueita, erityisesti kaava-alueen eteläosassa sijaitsee laaja kallio- ja moreenialue. Rakennettavuus-luokka vaihtelee alueella normaalisti rakennettavasta (luokka 2) alueen maastonmuodot vuoksi vaikeasti rakennettavaksi rinnemaastoksi (luokka 3b) ja erittäin vaikeasti rakennettavaksi jyrkäksi rinteeksi (luokka 5b).

2.2.5. Suojelukohteet

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltavia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Tällä hetkellä alueella ei ole rakennussuojelukohteita. Kolmperän alue kuuluu osaksi vanhaa Nuuksion huvilayhdyskuntaa, jonka alkuperä ulottuu 1930-luvulle.

Yksityinen maanomistaja on ollut yhteydessä kivimuurin suojeluun liittyen toivoen sen suojelua.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelun merkittävin häiriötekijä on Turunväylältä ja Nupurintieltä tuleva liikennemuutos.

Ämmässuon ja Kulmakorven alueita kantautuu ääni- ja värinähaittoja. Lisäksi jätteenkäsittelyalueelta leviävä haju koetaan ajoittain haitalliseksi.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Kolmperän alueen vuonna 2000 asemakaavaksi muuttunut rakennuskaava maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttäväksi asemakaavaksi ja laatia asemakaava niille kiinteistöille, joilla ei ole asemakaavaa.

Tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan pientaloalueen täydennysrakentaminen ottaen huomioon järven läheisyys, luontoarvot ja maastonmuodot sekä alueelle suunniteltu kunnallistekniikka.

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa vähäinen pientaloalueen täydennysrakentaminen, määritellä tarkoituksenmukainen suojelutaso rakennuksille ja ympäristölle sekä turvata alueen luontoarvojen säilyminen.

Kulmakorven ja Ämmässuon alueilla tapahtuvat muutokset ja maankäytön kehittyminen edellyttävät, että myös Kolmperän alueen asemakaava ajantasaistetaan.

Alueen itäosaan, järven eteläpuolelle on jo rakennettu vesihuolto ja läntiselle alueelle, järven pohjoispuolelle on tarkoitus rakentaa vesihuolto, mikä puoltaa alueen maltillista tiivistämistä.

3.3. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Valmisteluaineiston kuuleminen (MRA 30§)

Kolmperänrannan kaava-alue oli alun perin osa laajempaa kokonaisuutta, joka käsitti Kolmperän asuinalueen kaavoitetun ja kaavoittamattomat alueet sekä Ämmäsmäen virkistysalueen. Kaava-alue jaettiin osiin ehdotusvaiheessa.

Alue on ollut rakennuskiellossa pitkään, mikä on turhauttanut joitakin alueen asukkaita. Pääosa mielipiteensä ilmaisseista asukkaista puoltaa alueen kaavoittamista.

Asukkaiden tavoitteena on luonnonkauniin pientaloalueen säilyminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Lisäksi asukkaiden tavoitteina on ympäröivien virkistysalueiden säilyminen ja kehittäminen virkistyskäyttöön.

Yleisten alueiden kehittäminen, järviluonnon säilyminen puhtaana ja liikenneturvallisuuden parantaminen ovat saatujen mielipiteiden perusteella asukkaiden tavoitteita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduissa mielipiteissä tuotiin esiin seuraavia aiheita:

Rakennusoikeus, maankäyttö, nimistö, kaava-alueen rajaus

- Osa toivoo rakennusoikeutta nostettavan, kun taas osa pitää osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä tehokkuuslukua riittävänä. Esitetään, että asuntojen lukumäärää ei tule kaavassa rajata. Arvostellaan kaavan nimistöä, kaupungin järjestämää osallisyhteistyötä ja kuntien välistä yhteistyötä. Paheksutaan sitä, että Ämmäsmäen ja Kolmperän-rannan suunnitelmia käsitellään samassa yhteydessä ja prosessissa.

Liikenne

- Kolmperäntien ja Nupurintien liittymää pidetään vaarallisena ja esitetään, että liittymää ja liikenneturvallisuutta pitää parantaa.
- Kevyenliikenteen reitti Brobackantien risteyksestä Kolmperään saakka tulee rakentaa.
- Katualuevarauksia tulee muuttaa niin, että korttelialueiden pinta-alat kasvavat ja siten myös rakennusoikeus kasvaa.
- Meluesteet moottoritien varteen ovat tarpeelliset, mutta Kolmperän alueen rakentamista ei saa sitoa meluesteiden rakentamisaikatauluun.
- Junaradan linjaus tulee säilyttää Turunväylän pohjoispuolella nykyisten suunnitelmien mukaisesti.
- Jalankulun ja pyöräilyn reitit tulee saada turvallisiksi ja esteettömiksi.

Luontoarvot/ luonnonsuojelu

- Liito-oravien elinympäristöjen esiintymistä alueella pidetään epätodennäköisinä ja katsotaan, että suojelun tulisi tapahtua laajemmilla metsäalueilla.
- Alueen puusto on huonokuntoista, eikä puita tulisi suojella mistään syystä.
- Alueelle osoitetut puistot ovat tervetulleita.

Kunnallistekniikka

- Järven veden laadun säilymisestä kannetaan huolta.
- Kunnallistekniikan järjestelyistä, sijoittamisesta ja rakentamisesta saatiin useita mielipiteitä.

Lausunnoissa ja kannanotoissa osalliset toivat esiin seuraavia seikkoja:

HSY tuo esiin, että pitää yleisesti hyvänä alueen tiivistämistä ottaen huomioon järven läheisyys, luontoarvot ja alueen mittakaava ja maastonmuodot sekä alueelle suunniteltu kunnallistekniikka. HSY kuitenkin korostaa, että Ämmässuon ja Kulmakorven yhdyskuntateknisen aluekokonaisuuden huomioiminen alueen kaavoituksessa on tärkeää. Pääkaupunkiseudun mittakaavassakin ainutlaatuisen yhdyskuntateknisen aluekokonaisuuden lähialueita kaavoitettaessa ei saa syntyä tilannetta, jossa lähialueiden asukkaat kääntyvät toimintoja vastaan ja vaativat toimintojen lakkauttamista alueelta.

HSY kehittää Ämmässuon aluetta materiaalikierrätykseen perustuvien toimintojen keskittymänä (Ekomo), jossa yritykset tekevät yhteistyötä HSY:n ja muiden alueella olevien yritysten kanssa.

Kaupunginmuseon kannanotossa todetaan, että hyvänä pohjana asemakaavamuutokselle voi pitää tekeillä olevaa kulttuuriympäristöselvitystä. Bertel Jungin rakennuskaava on tieltävästi toinen Pohjois-Espooseen suunniteltu rakennuskaava Solvallon jälkeen, ja ensimmäinen Pohjois-Espoossa, jossa on suunniteltu kaupunkimaisempaa huvila-alueita. Tämä on myös ainut kaava-alue Pohjois-Espoossa, jossa rakenne on pysynyt käytännössä samana 1900-luvun keskivaiheilta saakka. Espoon kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että Jungin kaavan periaatteita kunnioitetaan uudessa asemakaavassa.

Kaavaehdotuksesta kuuleminen (MRA 27§)

Kolmperänrannan asemakaavaehdotukseen ja asemakaavan muutosehdotukseen, joka oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.9.-16.10.2018, saatiin 21 muistutusta. Osalliset muistuttivat mm. seuraavista seikoista.

Tiivistettynä muistuttajat katsoivat, että

- rakennuksia ei tule suojella asemakaavalla.
- liito-oravan elinalueiksi esitetyt alueet ovat tarpeettomat.

- Nupurintien varren pyörätien rakentamista tulee kiirehtiä liikenneturvallisuuden ja alueen asukkaiden kävely- ja pyöräily-yhteyksien parantamiseksi sekä seudullisen yhteyden saamiseksi.
- kiinteistöjen liittymät tulee voida toteuttaa suoraan Nupurintielle.
- Ämmässuon ja Kolmperän alueen välisen virkistysalueen nykyinen laajuus tulee säilyttää.
- Turunväylän varteen tulee rakentaa meluesteet.
- uutta, kaavaehdotuksessa esitettyä rinnakkaiskatua ei tule rakentaa.
- Kolmperäjärven veneilyä tulee ohjata kaavamääräyksin.
- Nupurintien varren kiinteistöjen kunnallistekniikkaa ei ole suunniteltu järkevästi.
- Kolmperän asuinalueelle ei tule ohjata ulkopuolisia, mikä tulee varmistaa liikennemerkein.
- yleistä pysäköintiä ei alueella tarvita tai se pitää sijoittaa Nupurintien liittymän läheisyyteen kaupungin omistamalle alueelle.
- Kolmperän alueen asemakaavoitus ei täytä valtakunnallisia alueidenkäyttövoitteita.

Saatujen lausuntojen ja muistutusten takia kaavakarttaan tehtiin seuraavat tarkistukset:

Kiinteistöt 1:194, 1:78, 1:79, 1:80, 1:81, 7:3, 7:4, 7:6 ja 7:7

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaiset vesihuoltolinjat ja näitä koskevat kaavamääräykset on lisätty kaavakarttaan

- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- j-1, Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla maanpäällisiä rakenteita ei saa vahingoittaa.

Kiinteistöt 1:142, 1:139, 1:132 ja 1:93

Rakennussuojelua koskeva kaavamerkintä ja -määräys on muutettu seuraavasti:

- sr-merkintä muutetaan merkinnäksi sä-1.

- Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jota suositellaan säilytettäväksi. Merkinnällä osoitetut rakennukset saa säilyttää asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Jos rakennus puretaan, saa sä-1-alueelle rakentaa uuden rakennuksen.

Kiinteistö 7:6

- Rakennussuojelumerkintä sr poistetaan vuonna 2010 valmistuneesta asuinrakennusta.
- Kiinteistöllä sijaitseva hirsihuvila osoitetaan asemakaavassa merkinnällä sä-1. Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jota suositellaan säilytettäväksi. Merkinnällä osoitetut rakennukset saa säilyttää asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Jos rakennus puretaan, saa sä-1-alueelle rakentaa uuden rakennuksen.

Kiinteistö 1:89

- Kiinteistöllä sijaitseva hirsimökki merkitään asemakaavassa säilytettäväksi merkinnällä sä-1. Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jota suositellaan säilytettäväksi. Merkinnällä osoitetut rakennukset saa säilyttää asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Jos rakennus puretaan, saa sä-1-alueelle rakentaa uuden rakennuksen.

Kiinteistö 7:4

- Lisätään tilan pohjoisosaan 3 metriä leveä puilla ja pensailta istutettava alueen osa.

Koskee AO-merkinnällä varustettuja kiinteistöjä

Tonttijakoa koskevaa kaavamääräysten 9 § muutetaan muotoon: Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan alkavaa 2000 m² kohti. 1500-2000 m² tontille saa kuitenkin rakentaa kaksi asuntoa, jos ne sijoitetaan toistensa yhteyteen. Säilytettävä vanha erillinen vapaa-ajan asunto ei vaikuta tontilla rakennettavaksi sallittujen asuntojen lukumäärään.

Koskee korttelialuetta AO/s

- Poistetaan tonttijakoa koskeva kaavamääräysten 9 §.
- Korttelialueelle lisätään merkintä suurin sallittu asuntojen lukumäärä 2.
- Kerroslukumerkintä tarkistettiin.

Yleiset alueet

- Villaranta-nimisen rinnakkaiskadun läntisempi liittymä Nupurintielle poistetaan autoliikenteen käytöstä. Sen korvaa pp-merkintä, joka sallii kyseessä olevaan kohtaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyden Villarannasta Nupurintielle.
- Kolmperäntörmän lähivirkistysalueelle VL-1 lisättiin sijainniltaan ohjeellinen muuntamon rakennusala.

Kaavaehdotuksen uudelleen kuuleminen (MRA 32 §)

Tarkistusten jälkeen maanomistajia kuultiin uudelleen 2.10.2019 lähetetyllä kirjeellä liitteineen. Tarkistetusta kaavaehdotuksesta saatiin 9 muistutusta.

Uudelleen kuulemisen yhteydessä saaduissa muistutuksissa otettiin kantaa kiinteistökohtaisesti mm. liittymien sijaintiin ja katualueisiin, kunnallistekniikan sijoittamiseen ja sen laajuuteen, kaavan sallimaan asuntojen määrään ja rakennusoikeuteen, maan lunastukseen sekä puustovyöhykkeeseen. Yleisesti otettiin kantaa myös liikenteeseen, liikennemeluun sekä virkistysalueiden laajuuteen.

Kaavakarttaan tehtiin edelleen tarkistuksia saadun palautteen perusteella.

- Tulva-aluetta koskevat kaavamerkinnät ja -määräykset lisättiin.
- hulevesien hallintaan liittyvää kaavamääräystä tarkistettiin
- pysäköintimääräystä tarkennettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan aiemmin tekemän linjauksen mukaiseksi.
- AO/s-korttelialueen rakennusoikeutta lisättiin.
- maanlaiselle johdolle osoitettua alueen osaa laajennettiin vähäisesti

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen kanssa käydyn keskustelun tuloksena yksi tonttiliittymää osoittava nuoli lisättiin kaavakarttaan.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Alueen kaavoituksella mahdollistetaan alueen maltillinen täydennysrakentuminen ja riittävä ohjaus luontoarvoiltaan herkällä alueella.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella alueen kaavatilanne muuttuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sisältövaatimukset täyttäväksi.

Kolmperänrannan kaava-alueen rajausta muutettiin, kun siitä erotettiin omaksi asemakaavakseen Kolmperänsuoran kaava-alue, 641600, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 23.11.2020. Jakamisen perusteena oli pyörätien rakentamisen mahdollistava tiesuunnitelma, joka voidaan hyväksyä asemakaava voimaan tulon jälkeen. Kolmperänsuoran asemakaava ja asemakaavan muutos kuulutettiin voimaan 3.2.2020.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 58 hehtaaria (ha).

Rekisterin mukaan alueella on rakennusoikeutta ennen tätä kaavamuutosta noin 12 000 k-m².

Kaavamuutoksessa alueelle osoitetaan rakennusoikeutta noin 43 900 k m². Asemakaavoituksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa.

Korttelitehokkuudet ovat e=0,20 ja e=0,15 yhtä tilaa lukuun ottamatta.

Aluetehokkuus on ea=0,08.

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

Asuinpienalojen korttelialue AO

korttelitehokkuus e=0,20

Asuinpienalojen korttelialue AO

korttelitehokkuus $e=0,15$

Asuinpienalojen korttelialue, AO/s

Rakennusoikeus on 400 k-m² ja talousrakennuksille 120 k-m².

Korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus noin 45000 k m², josta osa on rakennutunut.

Korttelialueet osoitetaan asuinpienalojen korttelialueiksi, mikä mahdollistaa omakotitalojen ja paritalojen rakentamisen. Jotta alueen ympäristö voisi säilyä vehreänä ja alueelle luonteenomainen, Bertel Jungin alkuperäisen suunnitelman mukainen, väljä pienalovaltainen ympäristö säilyisi, asuntojen lukumäärää rajoitetaan kaavaehdotuksessa. Periaatteena on ohjata asuntojen lukumäärää tontin koon suhteessa.

Kaavassa ohjataan myös ranta-alueiden rakentamista, osoittamalla rannat puustoisena kehitettäväksi tontinosiksi.

Kerrosluku on pääosin kaksi kerrosta. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kellariin ja ullakon tasolle, minkä tavoitteena on helpottaa rakennusten sijoittamista rinteeseen, ja mikä samalla saattaa ohjata peittopinta-alaltaan pienialaisten rakennusten rakentumiseen, jolloin rakennuksen ympäristöä on mahdollista säilyttää enemmän.

Virkistysalueet

Lähivirkistysalueet, joilla on luonnonsuojeluun ja maisemakuvan vaalimiseen liittyviä ohjeita, VL-1.

Lähivirkistysalue, joka mukailee Bertel Jungin kaavan aluevarausta, VL. Aluevaraus siirretään kiinteistöjen väliselle rajalle, pois keskeltä yksityistä kiinteistöä, jossa se sijaitsee alkuperäisen asemakaavan mukaan.

Lähivirkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala noin 13 ha.

Suojaviheralueet, joilla on luonnonsuojeluun ja alueen ylläpitoon liittyviä rajoitteita ja ohjeita EV/s ja EV-2/s. Liito-oravan kulkuyhteyksien ja elinalueiden suojelemiseksi osalle suojaviheralueita osoitetaan lisämääräyksiä alueen hoitoon ja luonteeseen liittyen.

Suojaviheralueiden yhteenlaskettu pinta-ala noin 4 400 m².

Asuinkortteleiden väliin jääviä pinta-alaltaan suppeahkoja alueita osoitetaan virkistys-alueiksi ja suojaviheralueiksi. Lähtökohtana näiden alueiden säilyttämiselle on pidetty Bertel Jungin laatimaa, vuonna 1942 voimaan tullutta rakennuskaavaa. Näiden kautta ohjataan myös pintavesiä hallitusti Kolmperä-järveen.

Kolmperän asuinalueen ja Kulmakorven ja Ämmässuon teollisuus- ja jätteenkäsittely-alueiden väliin jää laaja virkistysalue. Koska alue on merkittävä suojavyöhyke asutuksen ja työpaikka-alueen välissä, virkistysalueen kaavamääräyksessä ohjeistetaan alueen hoitoa ja ylläpitoa.

Liito-oravien suojelu huomioidaan kaavassa osoittamalla eläimen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja eläimelle soveltuvia alueita virkistys- ja suojaviheralueiksi, joilla on lisäksi erityisiä kaavamääräyksiä eläimen suojeluun liittyen. Kaavaratkaisun avulla turvataan myös toimivat ekologiset yhteydet liito-oravalle.

Nupurintien varteen liikenteen melualueelle osoitetaan pienialaisia suojaviheralueita, joilla on myös suojeluarvoja muun muassa liito-oravien kulkuyhteytenä ja elinalueena.

Muut alueet

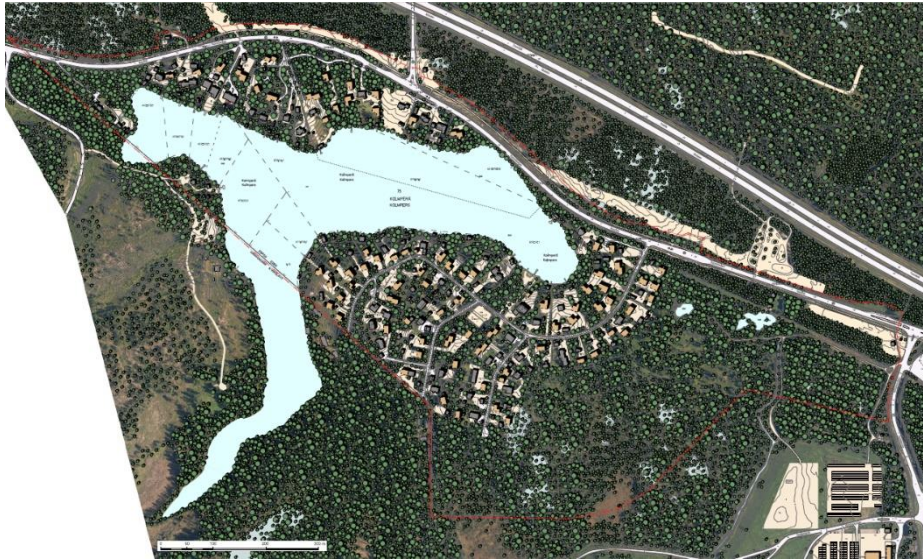
Kolmperä-järvi osoitetaan vesialueeksi, W. Vesialueen pinta-ala on noin 14 ha.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue, ET

Nupurintien varressa sijaitseva tietoliikennettä varten rakennettu rakennus kulkuyhteyksineen osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalla alueelle. Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1000 m².

Nupurintie kaava-alueen kohdalla ja vuoden 2018 tiesuunnitelmassa suunniteltu pyörätie osoitetaan maantien alueelle, LT. Maantien aluetta kaavassa on noin 4,8 ha.

Nupurintien varteen osoitetaan tarpeelliset katualueet Nupurintielle suuntautuvien tonttiliittymien vähentämiseksi. Alueen itäpään katualueet pysyvät pääsääntöisesti ennallaan joitakin tapauksia lukuun ottamatta, joissa kadun aluevarausta tarkistetaan siten, että voimassa olevan kaavan mukaiset kiinteistöt saavat vähäisesti lisää maa-alaa.



Kuva: Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen havainnekuva.

4.3.2. Liikenne

Suunnittelualan ympäristöön on tehty aiemmin muun muassa seuraavia suunnitelmia ja raportteja, joita on käytetty tässä asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa hyödyksi soveltuvilta osin:

- Aluevaraus suunnitelma ”Nupurintien (mt 110) parantaminen välillä Bemböle–Kolmiranta, 2011”
- Nupurintien tarveselvitys välillä Metsälammentie–Kirkkonummen raja, Sweco Ympäristö Oy, 24.6.2015
- Nupurintien JKPP välillä Brobackantie–Kirkkonummen raja, Sito Oy, (valmis vuoden 2017 aikana)
- Kolmperän KTYS (Sitowise 2018)

Kolmperän kunnallisteknisessä yleissuunnittelussa tavoitteena oli vähentää ajoliittymiä Nupurintieltä suunnittelemalla rinnakkaiskatu Nupurintien eteläpuolisille kiinteistöille. Ajoliittymien vähentämisestä on sovittu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa ja suunnitelmaa tehtiin yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa.

Liikennöinti Kolmperäntielle ja sen varren kiinteistöille tapahtuu jatkossakin olemassa olevasta Nupurintien ja Kolmperäntien välisestä liittymästä. Kaava-alueen pohjoispuolen tonttien kulkuyhteyksiä Nupurintieltä kiinteistöille on vähennetty yhdistelemällä vierekkäisiä liittymiä sekä suunnittelemalla kaksi rinnakkaiskatua Nupurintien varteen. Kolmas rinnakkaiskatu on osoitettu Nupurintien ja Kolmperäntien liittymään, jonka kulkuyhteys on järjestetty Kolmperäntieltä.

Läntisin ja pisin rinnakkaiskaduista on nimeltään Villaranta ja ehdotusvaiheesta poiketen se liittyy Nupurintiehen vain itäisen puolen liittymällä. Ajantasaisen asemakaavan mukainen ja olemassa oleva liittymä poistetaan ajoneuvoliikenteen käytöstä ja asemakaavassa se merkitään jalankululle ja pyöräilylle tarkotetuksi yhteydeksi (pp). Idempänä sijaitseva rinnakkaiskatu on lyhyt kääntöpaikalla varustettu katu Siikajärventien liittymää vastapäätä. Lyhydestään ja linjauksesta Nupurintien suuntaisena, se ei tarvitse omaa nimeä, vaan sitä voi pitää Nupurintien ulokkeena. Kolmperäntien pohjoispään katuysteys jää myös ilman uutta nimeä saaden nimekseen Kolmperäntie.

Espoon ja Kirkkonummen rajalla sijaitseva kiinteistön 1: 77 ajoliittymä Nupurintielle on vaarallinen ja vaikeasti korjattavissa pituuskaltevuuden ja huonon näkyvyyden osalta. Suunnitelmassa on mietitty tulevaisuudessa mahdollisen ajoyhteyden paikkaa Kirkkonummen puolelta Laitamaantietä pitkin. Uusi liittymä Laitamaantielle ja vanhan liittymän sulkeminen ja maisemoiminen Nupurintielle vaatii neuvotteluita eri viranomaisten ja yksityisten maanomistajien välillä.

Edellä mainitun liittymän siirron lisäksi liittymän voi saada turvallisemmaksi suureholla maantäytöllä liittymässä, jolloin pysähtymistila ennen Nupurintielle liittymistä mahdollistaisi auton turvallisen pysähtymisen ja näkemien parantumisen. Kohtisuoraa liittymistä Nupurintielle on lähes mahdotonta toteuttaa jyrkkyydestä johtuen. Nykyisenlainen linjaus tuottaa vähäisimmän pituuskaltevuuden kiinteistön eteläosan ja Nupurintien välillä. Haasteita liittymän parantamiselle tuo myös se, että se sijaitsee kokonaisuudessaan liito-oravien reviiirillä, mikä aiheuttaa rajoituksia maantäytöille kiinteistön alueella.

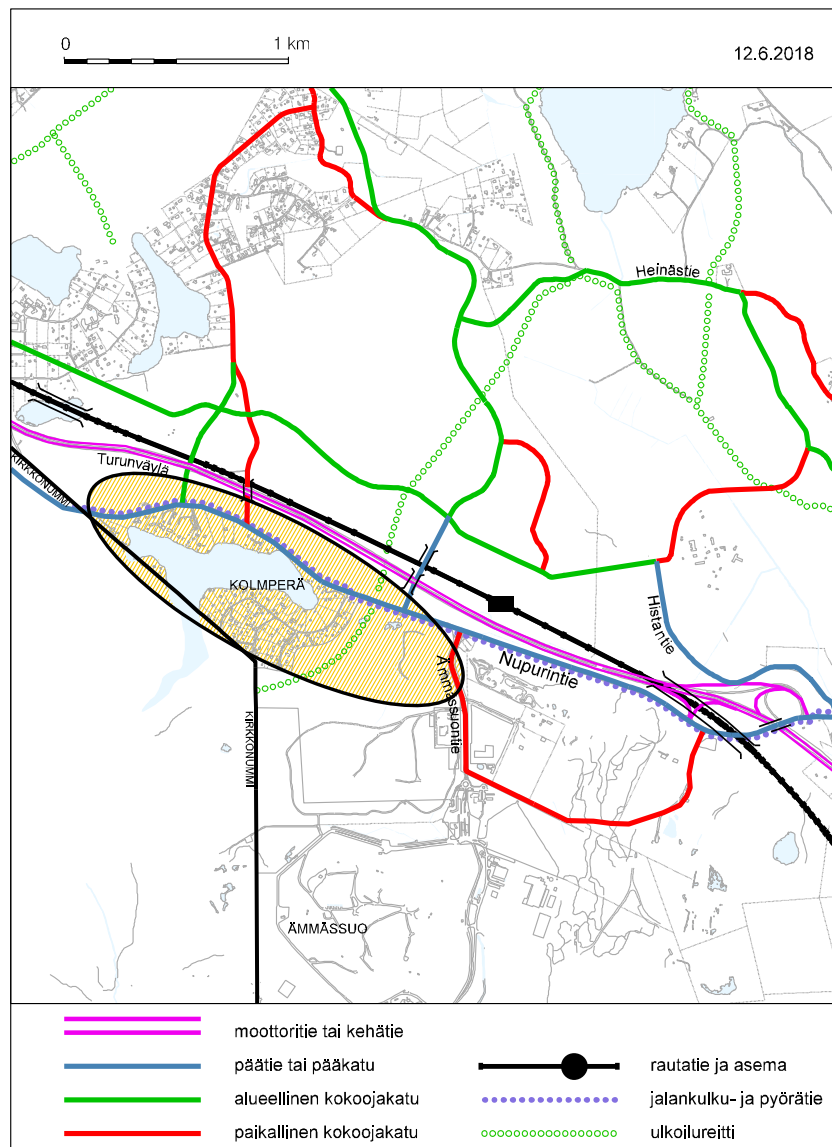
Katualueen leveys Kolmperäntiellä mahdollistaa sille, sekä siitä erkaneville Kolmperänrinteelle ja Kolmperänkujalle poikkileikkaukseltaan 5 metriä leveään ajoradan. Nupurintien varteen suunnitelluissa kaduissa Villaranta ja Nupurintien jatke sekä pumpaamolle johtavalla kadulla ajoradan leveys on 4.5 metriä.

Brobackantie – Kirkkonummen raja -välinen jalankulku- ja pyörätie on suunniteltu kulkevan suunnittelualueen ohitse Kirkkonummen rajalle ja siitä kohti Veikkolaa. Jalankulku- ja pyörätie oli osa Nupurintien tiesuunnitelmaa, joka valmistui alkuvuodesta 2018. Kolmperänrannan kaavasta on syksyllä 2020 erotettu Kolmperänsuora-kaava, jotta edellä mainitun tiesuunnitelman mukainen jalankulku- ja pyörätien toteuttaminen saadaan käyntiin mahdollisimman nopeasti. Tämän myötä jalankulku- ja pyörätien rakentaminen tiesuunnitelman mukaisesti välille Brobackantie – Kirkkonummen raja, on mahdollista.

Jalankulku- ja pyörätie täydentää tällä hetkellä Brobackantielle päättyvän jalankulku- ja pyörätien ja jatkuu yhtenäisenä Kirkkonummen rajalle asti. Jalankulku- ja pyörätie tulee alueelle idästä päin Nupurintien eteläpuolella ja vaihtaa tielinjauksen pohjoispuolelle juuri ennen Kolmperäntien liittymää.

Nupurintielle on katukartassa esitetty kaksi keskisaarekkeellista suojatieylitystä kaava-alueen vaikutuspiirissä. Suojateiden rakentamisen myötä Nupurintien nopeusrajoitusta voi olla syytä laskea 50 km/h suojateiden vaikutusalueella. Katukartassa esitetyt ratkaisut ovat tilavarauksia rakentamista varten, eivätkä siten edusta lopullista suunnitelmaa. Suojateiden rakentamisesta ja sijainnista päätetään vasta rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kolmperäntien varteen on mahdollista rakentaa 2,5 metriä leveä jalkakäytävä Nupurintieltä Kolmperänrinne-nimiseen katuun asti. Kolmperäntien loppuosalle, Kolmperänrinteelle ja Kolmperänkujalle ei ole katualueen kapeuden vuoksi mahdollista rakentaa jalkakäytävää. Edellä mainitut kadut ovat suhteellisen vähäliikenteisiä päätyviä katuja, joten jalkakäytävät niiden varressa eivät ole turvallisuusnäkökulmasta välttämättömiä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 2 ap/asunto. Jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m², autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto.
- Kytkeytyt pientalot 1 ap/ 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukitta-vaan tilaan.

Yleistä pysäköintiä ei alueella tällä hetkellä ole. Nupurintie on luokitukseltaan päätie eikä sen varteen ole mahdollista järjestää kadunvarsipysäköintiä. Kolmperäntie ja siitä erkanevat kadut ovat taas pääasiassa poikkileikkaukseltaan niin kapeita, ettei niidenkään varteen ole suotavaa toteuttaa yleistä pysäköintiä. Yksi kohta, johon pysäköintiä voidaan tarvittaessa järjestää, on Kolmperäntien varteen, Kolmperänkujan ja Kolmperänrannan väliselle alueelle. Kolmperänkentän reunalle voidaan tarvittaessa toteuttaa noin 10 autopaikkaa yleistä pysäköintiä.

Esteettömyys

Alueen maastonmuodot ovat paikoin niin jyrkät, että esteettömän ympäristön rakentaminen ei kaikilta osin ole mahdollista.

4.3.3. **Palvelut**

Kaavassa osoitetaan virkistysalueita, jotka palvelevat lähinnä alueen asukkaita.

4.3.4. **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueen itäpäähän on rakennettu vesihuolto. Muun alueen kunnallistekniikka voidaan rakentaa, kun asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Kiinteistön 1:77 kunnallistekniikan rakentaminen on mahdollista toteuttaa idän suunnalta. Suunnittelua jatketaan yhteistyössä HSY:n ja kaupungin kesken.

Kiinteistön 1:86 osalta kunnallistekniikan rakentaminen edellyttää laajempia tarkasteluja. Kiinteistö on tällä hetkellä Espoon kaupungin omistuksessa.

4.3.5. Energiaratkaisusta

Kaava-alueella voidaan käyttää useita uusiutuvaan energiaan perustuvia ratkaisuja. Erilaiset lämpöpumppuratkaisut ovat alueen rakennuksille sopivia. Maa-lämpö on mahdollinen päälämmitysmuoto suurelle osalle alueen rakennuksista. Maalämpökai-
vot tarvitsevat tilaa ympärilleen suhteessa toisiin lämpökaivoihin ja erilaisiin rakenteisiin, mutta kaava-alueen pientaloille maalämpö sopii lähtökohtaisesti hyvin. Maa-lämpö on kasvihuonekaasupäästöjen kannalta myönteinen ratkaisu. Maalämpöjärjestelmän avulla on mahdollista tuottaa myös kesäaikaista rakennusten viilennystä kustannus- ja energiatehokkaasti. Muita mahdollisia lämpöpumppuratkaisuja ovat esimerkiksi ulkoilman lämpöenergiaa hyödyntävät ilma-vesilämpöpumput ja ilmanvaihdon poistoilmaa hyödyntävät poistoilmalämpöpumput.

Rakennusten lämmöntarve voidaan kattaa ympäristömyönteisesti myös erilaisia tekniikoita yhdistävällä hybridijärjestelmällä. Tällöin voidaan yhdistää esimerkiksi bioenergiaa, maalämpöä ja muita lämpöpumppuja sekä aurinkolämpöä hyödyntäviä ratkaisuja. Tämä mahdollistaa tapauskohtaisen ja tilannekohtaisen optimoinnin sekä sen, ettei tarvitse sitoutua vain yhteen teknologiaan. Jos rakennusten lämmitykseen käytetään puun tai muun biomassan polttamista, on tärkeää suosia vähän pienhiukkas- ja nokipäästöjä aiheuttavia tekniikoita.

Aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa voidaan käyttää tukemaan pääenergiamuotoja. Aktiivinen aurinkoenergia tarkoittaa sähkön tai lämmön tuotantoa laitteistojen avulla. Passiivinen eli ilman koneita tapahtuva auringon lämpöenergian hyödyntäminen rakennusten lämmityksessä on hyvä huomioida yhtenä suunnittelussa yhteensovitettavana tekijänä. Rakennusten massoittelussa ja aukotuksessa suuntautuminen etelään ja länteen vähentää lämmitysenergian tarvetta. Tällöin on kuitenkin varauduttava yllämmöltä suojautumiseen kesällä. Mahdollisesta aurinkosähkön tuotannosta huolimatta alueella tarvittava sähköenergia tulee lähtökohtaisesti pääasiassa valtakunnallisesta sähköverkosta.

4.3.6. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maastonmuodot ovat paikoin hyvin jyrkät. Maaperä on pääosin moreenia ja kalliota.

Alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maita.

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavassa on suojeltu korttelialueille sijoittuvia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä niihin liittyviä liito-oravan ekologisia yhteyksiä. Kolmperä-järven ranta-maiseman puustoinen luonne on määrätty kaavassa säilytettäväksi.

Kaavassa on määrätty rakennusten sovittamisesta ympäristöön; rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä ja mahdollisimman paljon luontoa säästämällä. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus.

Suunnittelussa on otettava huomioon viereisen kadun katu- tai rakennussuunnitelmien ja hulevesien luonnonmukaisen ohjaamisen edellyttämät korkeusasemat. Hulevesien käsittelyvelvoitteen avulla parannetaan Kolmperä-järveen laskevien hulevesien laatua.

Kaavassa varataan Kolmperän alueelle myös lähivirkistysalueita (VL-1), joiden puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Aluetta tulee kehittää virkistyskäyttöä palvelevaksi.

Suojaviheralueille (EV/s ja EV-2/s) on annettu myös määräyksiä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen huomioimisesta sekä niihin liittyvien ekologisten yhteyksien turvaamisesta. Vaikka EV/s ja EV-2/s-alueet sijoittuvat melun ja ilmanlaadun kannalta haastaviin paikkoihin, niillä on merkitystä myös alueen maisemakuvan kannalta.

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuvilla lähivirkistysalueella (VL-1) on merkitystä paitsi liito-oravan, myös muiden eläinten laajempaan ekologiseen yhteyteenä, joka jatkuu Kirkkonummelta Nuuksion järviylängölle saakka. Alueiden puustoisuus ja vihreä luonne on täten merkityksellistä myös muista kuin maisemallisista ja virkistyksellisistä syistä. Alueiden puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. VL-1-aluetta tulee kehittää myös virkistyskäyttöä palvelevaksi.

Kaavassa on määrätty alueelle velvoite hulevesien laadulliseen hallintaan, jottei heikennettäisi Kolmperä-järven vedenlaatua. Kolmperäntieltä valuvia hulevesiä käsitellään lähivirkistysalueella, johon on varattu tilaa luonnonmukaiselle painanteelle tai ojalle (hu). Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatus-alueille, hulevesiä viivytettäville viherkatoille tai hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Alueelle laadittiin rakennushistoriallinen inventointi, jonka perusteella viisi rakennusta suositellaan säilytettäväksi.

Rakennushistoriallisen inventoinnin mukaan alueen keskeisiä ominaispiirteitä ovat:

- pienipiirteinen, maastoa myötäilevä katuverkko
- puustoiset vehreät tontit
- betoni- tai tiilirakenteiset portinpylväät ja metalliset ilmavat portit ja aidat
- rantavyöhykkeellä sijaitsevat erilliset saunarakennukset
- erilliset piharakennukset
- maalatut lautajulkisivut vanhimmassa rakennuskannassa
- rakennuskannan historiallinen kerroksellisuus, rakennuskantaa 1930–2010-luvuilta

Alue on alun perin rakennettu huvila-alueeksi vuodesta 1930 alkaen ja alueella on tällä hetkellä 64 pihapiiriä.

Alueella on myös paljon rakennuksia, joita ei erikseen suositella säilytettäväksi, mutta jotka tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Näiden arvo perustuu alkuperäiseen huvila-alueen luonteeseen sekä pienimittakaavaisuuteen.

Nupurintien varressa oleva kiviaita suojellaan asemakaavalla. Kunnallistekniset rakenteet on tässä paikassa rakennettava siten, että aidan suojeluarvot säilyvät.

Tavoitteena on, että vanhaa rakennuskantaa säilyy alueella uudisrakentamisesta huolimatta.

Kaavassa on suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä niihin liittyvät liito-oravan ekologiset yhteydet. Luonnonsuojeluun liittävät kaavamääräykset ja tavoitteet mahdollistavat osaltaan myös ihmisten elinympäristön arvojen säilymistä. Maisemallisesti merkittävien puiden kaataminen asemakaava-alueella on luvanvaraista. Myös huonokuntoisten ja kasvitautien rasittamien puiden kaataminen edellyttää asemakaava-alueilla lupaviranomaisen puoltavan lausunnon.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen ympäristöön on tehty meluselvitykset vuonna 2011 (Nupurintien (mt 110) parantaminen välillä Bemböle–Kolmiranta ja vuonna 2018 (Kolmperänrannan KTYS, Kaavamuutokseen liittyvä kunnallistekninen yleissuunnittelu).

Molempien meluselvitysten mukaan suurin melulähde ja haaste on Turunväylän melu, joka ulottuu suurelle osalle Kolmperän aluetta. Myös Nupurintie aiheuttaa vähäistä liikennemelua alueella.

Vuonna 2018 tehdyn meluselvityksen (Sitowise) mukaan melun aiheuttamaa haittavaikutusta voidaan pitää suurena jo nykytilanteessa. Nykytilanteessa Turunväylän aiheuttamat päiväajan melun yli 55 dB:n alueet ulottuvat 600–800 metrin etäisyydelle tiestä ja yli 65 dB:n alueet vielä noin 150–200 metrin pää-hän. Melutason päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy Kolmperän alueella usean asuintalon kohdalla. Yli 65 dB:n alueelle ei ole asuinrakennuksia.

Ellei Turunväylän varteen rakenneta meluestettä, tulee Kolmperän kaikille kiinteistöille teettää erillinen meluselvitys rakennuslupavaiheessa. Kaavaan on laadittu perusmääräys leikki- ja oleskelupihojen sijoittamisesta melukatveeseen.

Alue sijaitsee Ämmässuon jätteenkäsittelyalueen läheisyydessä. Ympäröivä kaupunkirakenne on rakentunut laajaksi työpaikka-alueeksi, jossa toiminnot voivat aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Maakuntakaavan mukainen kiviainestoiminta ja laajamittainen rakentaminen alueen lähistöllä koetaan aika-ajoin häiriölliseksi.

4.7. Nimistö

Kaava-alue sisältää Kolmperän asuinalueen samannimisen järven ympärillä. Kaava-alueennimi **Kolmperänranta – Kolmpersstranden** kuvastaa tätä sijaintia. Koska Kolmperän kaupunginosa on hyvin laaja, asemakaava-alueelle haluttiin selvyden vuoksi täsmällisempi nimi kuin pelkkä Kolmperä. Kaava-alueennimi ei vaikuta muuhun alueennimien käyttöön, vaan asuinalueutta kutsutaan vastedeskin esimerkiksi alueopastuksessa ja opaskartassa vakiintuneeseen tapaan Kolmperäksi.

Kaavahankkeen (alue 641300) alkuvaiheessa 2015–16 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä nimellä **Kolmperänranta-Ämmäsmäki**, sillä tuolloin kaava-alueeseen kuului myös Ämmäsmäen täyttömäki. Vuonna 2016 alue jaettiin kahdeksi kaava-alueeksi, joilla on nimet **Kolmperänranta** ja **Ämmäsmäki**.

Järvennimi Kolmperä – Kolmpers ilmaisee sitä, että järvestä on kolme lahtea. Asuinalue on saanut nimensä järvestä. Alueen ja järven mukaan nimettiin 1974–75 asuntokadut **Kolmperäntie – Kolmpersvägen**, **Kolmperänkuja – Kolmpersgränden** ja

Kolmperärinne – Kolmpersbranten. 2006 annettiin lisäksi viheralueennimi **Kolmperänpuisto – Kolmpersparken.** Nämä nimet säilyvät edelleen.

Samaa aihetta käytetään vielä uudessa **kadunnimessä Kolmperänraja – Kolmpersrån**, joka tarkoittaa Kolmperänrinteen lyhyttä sivukujaa kunnanrajan tuntumassa. Jo kartassa vuodelta 1781 on rajapyykinnimi Kolmpers rå.

Kun Espoonkartanosta lohkottiin huvilapalstoja 1934, nykyisten Kolmperäntien ja Kolmperänrinteen kulmapalstalle annettiin maarekisteriin nimi Villan 41 ja vastapäiselle palstalle nimi Torg 69. Sittenmin Villan 41:n alue on kuitenkin muodostunut leikki- ja tenniskenttäalueeksi, ja sille annetaan kaavassa nimi **Kolmperänkenttä – Kolmpersplanen.** Vastapäinen, järven rantaan laskeva alue on jäänyt puistoksi, ja se saa nimen **Kolmperäntörmä – Kolmpersbrinken.**

Järven pohjoisrannan palstoille on ajo **Nupurintieltä** (alkujaan Turuntie, 70-luvulta vuoteen 1993 nimellä Nupurilantie). Kaavan myötä Nupurintie saa uuden sivukujan nimeltä **Villaranta – Villastranden.** Nimi perustuu alueen historiaan huvila- eli villa-alueena Turuntien rakentamisen ajoista lähtien ja lukuisiin Villan-alkuisiin palstanimiin – tämän kujan kohdalla mm. palstat Villan 6 ja Villan N:o 11 vuodelta 1934 ja Villan N:o 13 vuodelta 1955 (tilat 1:82, 7:1 ja 7:3). Kujan nimeämisestä on neuvoteltu asukkaiden kanssa alkuvuonna 2018.

Lännempänä Nupurintien varressa oleva viheralue (EV-2/s-alue) **Kartanon-maanperä – Gårdsmarksändan** saa nimensä sijainnistaan Kolmperän järven ja aiempien Espoonkartanon maiden luoteisessa pohjukassa. Nimeämiseen on vaikuttanut myös tälle kohtaa 1992 annettu kiinteistönimi Kartanonmaa.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Rakennushistoriallisen inventoinnin mukaan (s. 96): ”Lähtökohdiltaan viime vuosisadan alussa Nuuksion erämaahan perustettuihin huvilayhdyskuntiin verrattavissa oleva Kolmperä on edelleen taajamarakentamisesta irrallinen tiivis asuinalue, joka rajautuu metsäalueisiin ja vanhaan maantiehen. Sen välitön maisemallinen vaikutus muuhun rakennettuun ympäristöön on vähäinen. Alueen sisällä tärkein ympäristöllinen elementti on järvi, ainoa asutuksen välille pitkiä ja maisemallisesti vaikuttavia näkymiä avaava tila. Sen sijaan katujen varsilla alue on melko sulkeutunut, näkymät jäävät lyhyiksi katulinjausten, metsäisyyden ja maaston mäkisyyden vuoksi. Alueelle luonteenomaisena yksityiskohtana toistuvat tontin sisäänajoliittymien portit ja portinpylväät.”

Kaavamuutoksen myötä alue tiivistyy, mikä muuttaa alueen vehreää luonnetta karrummaksi ja rakennetummaksi sekä lisää liikennettä. Rantavyöhykkeelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, joten alueen ilme järveltä käsin säilyy, mikäli puustoa ylläpidetään ja kehitetään kaavamääräyksen mukaisesti. Olemassa olevat rannan rakennuspaikat osoitetaan kaavassa. Tulvasuojauksen otettavuus huomioon uudisrakentamisessa. Korkeustason +55,3 (N2000) alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +55,3 (N2000).

Rantavyöhyke on myös liito-oravan kulkureitti, jossa puustoisien luonteen säilyttämistä tulee vaalia ja edistää.

Alueen sisäisten katujen luonne sen sijaan muuttuu lisärakentamisen seurauksena. Rakentamisen vuoksi raivattavat alueet muuttavat ainakin tilapäisesti alueen puustoista silhuettia.

Alue sijaitsee suhteellisen etäällä palveluista. Mikäli alueelle muuttaa lapsiperheitä, palveluiden saatavuus on pääosin autoliikenteen varassa. Tavoitteena on, että Kulmakorven alueelle voisi aikanaan sijoittua toimintoja ja palveluita, joita myös Kolmperän asukkaat voivat hyödyntää. Tähän on varauduttu Kulma-korpi I:n asemakaavassa.

Kolmperän alkuperäinen rakennuskaava on Bertel Jungin laatima ja on yksi Espoon vanhimpia. Sen muuttaminen nykyilainsäädäntöä vastaavaksi asemakaavaksi mahdollistaa nykyilainsäädäntöön perustuvan rakentamisen ohjauksen.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Lisääntyvä maankäyttö alueella tulee lisäämään liikennettä alueen katuverkolla. Koska uusi maankäyttö on kuitenkin maltillista lisärakentamista, ei liikenteen kasvu ole merkittävää eikä siten aiheuta alueen liikenneverkolle turvallisuus- tai toimivuusongelmia.

Nupurintien varressa vähennetään liittymiä toteuttamalla kaksi rinnakkaiskatua, ja yhdistelemällä olemassa olevia ajoliittymiä. Näin ollen Nupurintien varrella olevien kiinteistöjen ajoyhteydet Nupurintielle paranevat, kun näkemät saadaan paremmaksi ja liittymien lukumäärä pienenee. Suunnitellut liittymät on myös pyritty saamaan geometrisesti paremmiksi.

Liittymien turvallisuudesta tehdyn selvityksen mukaan Nupurintietä tulisi kehittää muun muassa siten, että ajonopeutta lasketaan ja tien ylityspaikkoja rakennetaan lisää. Katukartassa (liite 2) on esitetty kaksi keskisaarekkeellista suojatietä, jotka helpottavat Nupurintien ylitystä.

Myös Kolmperäntien liittymä Nupurintielle vaatii kehittämistä liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Kolmperän kaavasta on syksyllä 2020 erotettu osa kaava-alueen itäosasta omaksi kaavakseen (Kolmperänsuora). Erotus tehtiin, jotta Nupurintien varteen suunnitellun jalankulku- ja pyörätien rakentaminen voidaan aloittaa tiesuunnitelman mukaisesti ja mahdollisimman nopeasti. Kolmperänsuoran kaava hyväksyttiin Espoon kaupunginhallituksessa marraskuussa 2020. Jalankulku- ja pyörätien toteuttaminen on mahdollista Brobackantien ja Kirkkonummen rajan väliselle osuudelle.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavan avulla mahdollistetaan alueen maltillinen täydennysrakentaminen sekä kunnallistekniikan toteuttaminen alueelle. Tämä muuttaa alueen maisemakuvaa, sillä rakentaminen edellyttää paikoin puuston hakkuuta, jolloin metsäiset tai puustoiset alueet muuttuvat rakennetuiksi ympäristöiksi. Kaavaratkaisun avulla on kuitenkin huomioitu alueen tärkeimmät luonto- ja maisemakuvalliset arvot.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu asemakaavassa, kuten myös niihin liittyvät ekologiset yhteydet. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen yhteydessä on löydetty kaavaratkaisu, joka mahdollistaa maltillista lisärakentamista myös liito-oravaselvityksessä rajatuille liito-oravan ydin- ja elinympäristö-alueille, kuitenkin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, ekologiset yhteydet ja riittävästi puustoisia alueita säilyttäen. Rantavyöhykkeelle on määrätty kaavassa paitsi ekologisten myös maisemallisten syiden vuoksi alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Vyöhyke säilyttää Kolmperä-järvellä puustoisien ilmeen ranta-alueilla ja toimii osana muun muassa liito-oravien ekologista yhteysverkostoa.

Alueella esiintyviin lepakoihin kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia, sillä luontoselvityksen perusteella alueen arvo lepakoille säilyy, kun rantojen puustoa säilytetään eikä järveä valaista. Järven virkistyskäytön ei arvioida heikentävän alueen arvoa lepakoiden näkökulmasta. Mikäli järven ympäristössä tehdään rakennusten purkua tai korjaustoimenpiteitä, tulee tarkistaa, esiintyykö rakennuksissa lepakoiden piilopaikkoja.

5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Kaavahanke mahdollistaa kiinteistöjen kehittämisen ja alueen elinvoimaisuuden lisäämisen.

Alueen keskellä sijaitseva virkistysalue lisää mahdollisuuksia ihmisten kanssakäymiseen. Mikäli alueelle rakennetaan katoksia tai istuskeluryhmiä, se tukee asukkaiden yhteisöllisyyttä.

Tontit ovat jyrkkäpiirteisiä, jolloin rakentamisen esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Yleiset alueet ovat pääosin esteettömiä.

Väljästi rakentuneen alueen täydennysrakentaminen lisää turvallisuutta, koska rakentamattomat katvealueet vähenevät ja alueella liikkuu enemmän paikallisia ihmisiä. Naapurustoon muuttavat uudet asukkaat voivat parhaimmillaan rikastuttaa alueen asukkaiden yhteisöllisyyttä ja kulttuuria.

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukainen maankäyttö on täydennysrakentamisloueista. Kaavoituksen myötä alueen tehokkuus kuitenkin kasvaa nykytilanteeseen nähden. Ottaen huomioon alueen sijainti Ämmäsuon läheisyydessä ja asukkaiden huoli käyttöveden laadusta, on kaavoitus perusteltua, jotta vesihuolto voidaan toteuttaa hallitusti.

Alueella voidaan suosia paikallista energiantuotantoa, kuten maalämpöä tai aurinkoenergiaa.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Vesihuolto on rakennettu alueen itäosiin. Läntisemmän osan vesihuoltoa voidaan alkaa suunnitella, kun tuleva maankäyttö on tarkentunut ja asemakaava on tullut voimaan.

Tontit rakentuvat oletettavasti pidemmällä aikavälillä.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaava ja kaavamääräykset sekä rakennushistoriallinen inventointi, luontoselvitys sekä lait ja asetukset ohjaavat rakentamista.

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvontakeskus, kaupunkisuunnittelukeskus ja kaupunkitekniikan keskus, HSY:n Vesihuolto - Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Rakennuskiellot

Osalla kaava-alueita on voimassa rakennuskielto 31.12.2022 saakka asemakaavan muuttamista varten (ksl 2.12.2020)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koski laajempaa aluekokonaisuutta, jossa olivat mukana Kolmperän asuinalue ja Ämmäsmäen täyttömäki. Ämmäsmäen kaavamuu- tos, alue 640101, jolla täyttömäelle osoitettiin erityisalue veneiden ja ajoneuvojen säi- lytykseen ja osa mäestä osoitettiin virkistysalueeksi, tuli voimaan vuonna 2017.

Muuta

Kirkkonummen kunnan kanssa on neuvoteltu rajalla sijaitsevien tilojen kulkuyhteyk- sistä ja kunnallistekniikasta. On todettu, että kunnallistekniikka voidaan toteuttaa Es- poon puolelta, joskin se on haastavaa tilan 1:86 osalta, eikä siihen tällä hetkellä va- rauduta. Ajoneuvoliittymien toteuttaminen naapurikunnan kautta voi tulla kyseeseen ajan myötä. Espoon kaupungin omistaman kiinteistön 1:86 ajoyhteys on kaavan laati- misen aikaan Laitamaantien kautta.

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Espoon tiedotuslehdissä 16.12.2015 sekä Kirkko- nummen kuuluslehdissä 5.3.2016 ja 6.3.2016.

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäytösopimus, jolloin käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset Espoon teknisen toimialan tonttiyksikön johdolla.

Kaava-alueen rajauksen muutos

Kaava-alueen rajausta muutettiin syyskaudella 2020, jolloin Kolmperänsuoran kaava-alue erotettiin omaksi kaavakseen uuden kävely- ja pyöräily-yhteyden rakentamisen mahdollistamiseksi. Kolmperänsuoran kaava hyväksyttiin kaupunginhallituksessa loppuvuonna 2020.

Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 21.12.2015 - 25.1.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin laajemmasta kokonaisuudesta Kolmperänranta - Ämmäsmäki, josta Ämmäsmäen asemakaavan muutos erotettiin omaksi kaava-alueekseen. Ämmäsmäen kaavamuutos tuli voimaan alkuvuonna 2017.

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, kaupunkitekniikan keskuksen, ympäristökeskuksen ja Espoon kaupunginmuseon kanssa. Alueen suunnittelussa on tehty yhteistyötä alueen maanomistajien ja asukasyhdistyksen kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut

- suunnittelupäällikkö Liisa Ikonen
- suunnitteluinsinööri Markus Pasanen (liikennesuunnittelu)
- maisema-arkkitehti Katariina Peltola.

Kaavakartan on laatinut erikoissuunnittelija Timo Pesonen.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaava-alueen maankäyttö perustuu Bertel Jungin vuonna 1942 voimaan tulleeseen rakennuskaavaan. Rakennuskaava on ajan hengen mukaisesti väljä ja oh-jaa lähinnä alueiden käyttötarkoitusta: asuinrakennusten korttelialue. Kaava oh-jaa kadun puoleista rakennusala ja katuliittymiä. Lisäksi kaavassa osoitetaan mm. vesialue, tori-alueita, kaivot, kiinteistön rajat ja kolmiopisteet.

Kaavoituksen yhteydessä on tarkasteltu vaihtoehtoja mm. rakennustehokkuuden ja katuliittymien osalta. Jo rakennetulla alueella on lähtökohtaisesti haluttu kunnioittaa voimassa olevan asemakaavan henkeä. Kolmperän aluetta on tarkoitus kehittää täydennysrakentamispainotteisena siten, että ympäristön arvot säilyvät. Kaavamutoksella ei kuitenkaan haluta ohjata liiaksi rakentamista, koska alue ei ole kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla. Alueen jyrkkäpiirteiset maastonmuodot ohjaavat rakentamista, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä ympäristön viihtyisyyden säilymiseksi. Muun muassa mittavia kallioleikkauksia ei sallita ja ranta-alueiden maisemakuva tulee säilyttää vehreänä. Uudiskaavan alueella liikennejärjestelyistä laadittiin vaihtoehtoja suunnittelun kuluessa.

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Lyhenteet:

ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja,

ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta,

kh = kaupunginhallitus

- 30.11.2015 ks, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville.
- 21.12.2015 - 25.1.2016 Kolmperänranta - Ämmäsmäki, OAS nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti
- Ämmäsmäki, asemakaavan muutos, alue 640101, erotettiin omaksi kaava-alueeseen. Hyväksytty valtuusto 14.11.2016, lainvoimainen 1.2.2017.
- 15.8.2016 ksl, Kolmperänranta, ehdotus nähtäville MRA 27 §, pöydälle
- 29.8.2018 ksl, Kolmperänranta, ehdotus nähtäville MRA 27 §
- 17.9. - 16.10.2018 Kolmperänrannan kaavaehdotus nähtävillä MRA 27 §
- 2.10. - 22.10.2019 Maanomistajien kuuleminen kirjeellä (MRA 32 §)
- 5.2.2020 Ksl, Kolmperänranta, ehdotus kh:lle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, pöydälle
- 19.2.2020 Ksl, Kolmperänranta, ehdotus kh:lle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi. Esittelijän muutoksena voimajohtoalue ja tätä koskeva kaavamääräys lisättiin kaavakarttaan.

- Kolmperänsuora, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 641600, erotettiin omaksi kaava-alueekseen. Hyväksytty kh 23.11.2020.
- x.x. kh, Kolmperänranta, asemakaava ja asemakaavan muutos, hyväksyminen ja esitys kv:lle
- x.x. valtuusto, Kolmperänranta, asemakaava ja asemakaavan muutos, hyväksyminen.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Liisa Ikonen
Suunnittelupäällikkö

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	049 Espoo	Täyttämispvm	08.12.2020
Kaavan nimi	KOLMPERÄNRANTA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	29.08.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.12.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	641300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	57,7065	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,4673
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	44,2392

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	57,7065	100,0	50496	0,09	6,5902	50496
A yhteensä	22,9977	39,9	50496	0,22	6,3412	50496
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	13,2040	22,9			-10,1727	
R yhteensä						
L yhteensä	6,8825	11,9			6,3063	
E yhteensä	0,5913	1,0			0,5913	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	14,0310	24,3			3,5241	

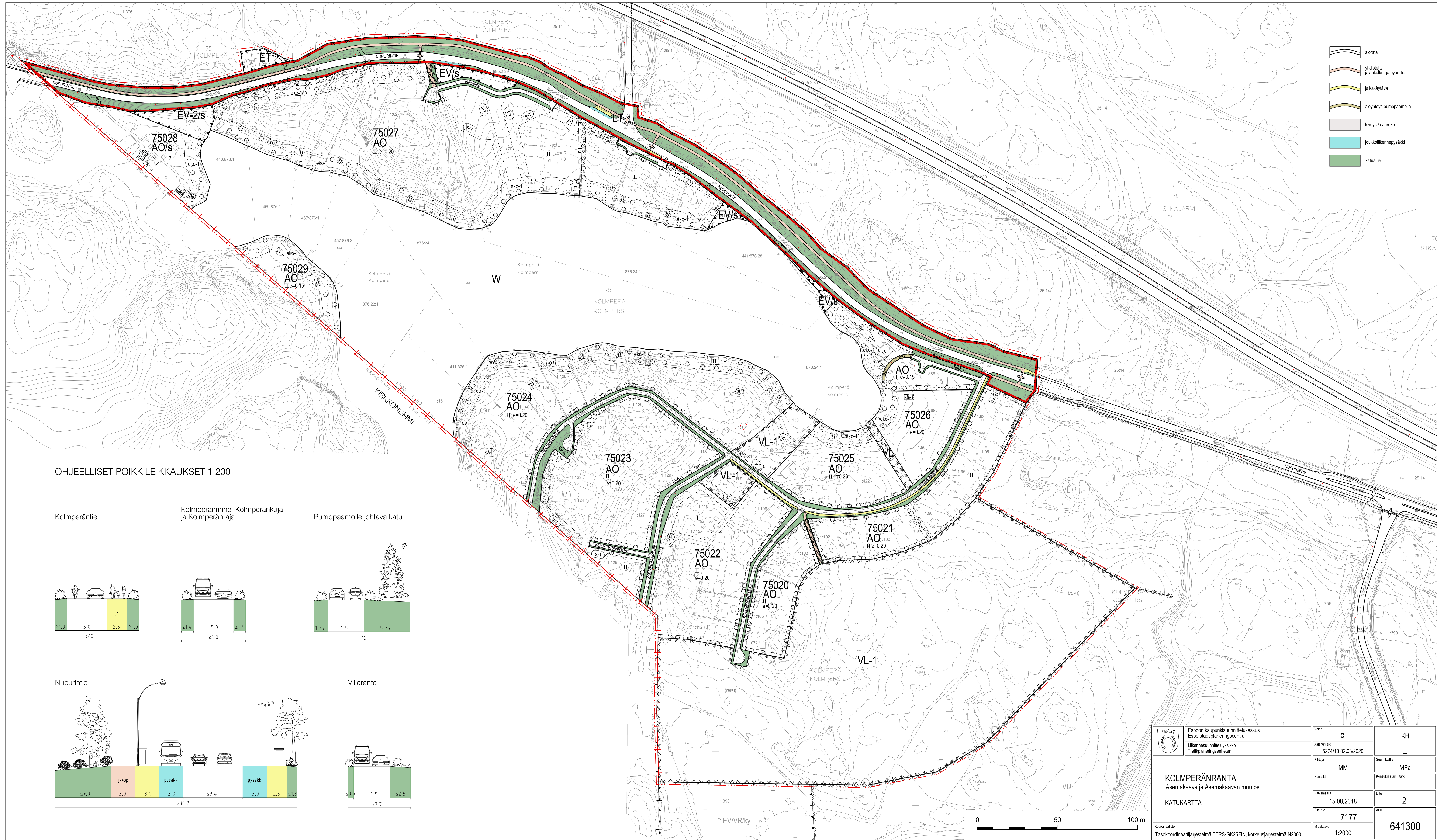
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	

Alamerkinntät

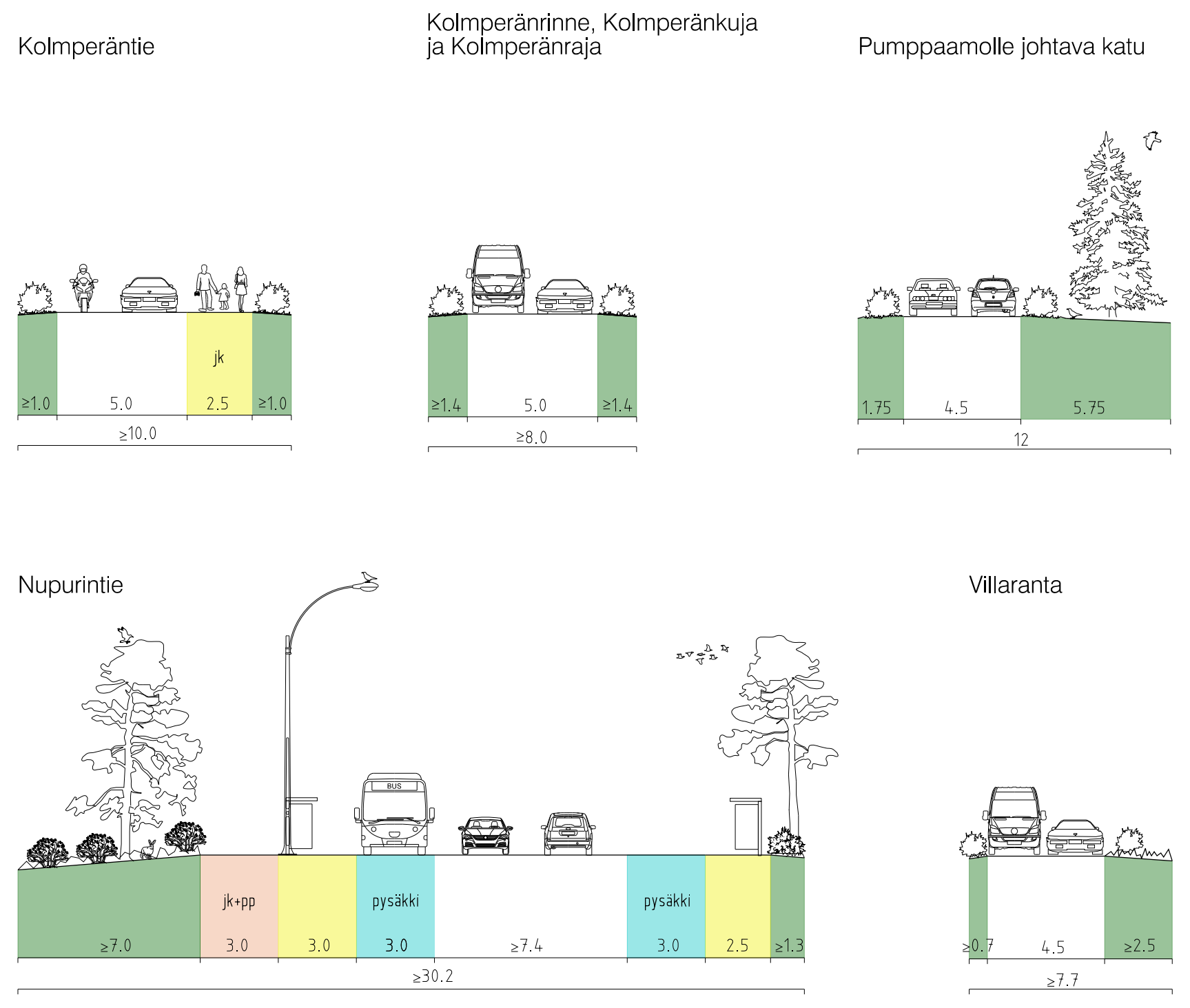
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	57,7065	100,0	50496	0,09	6,5902	50496
A yhteensä	22,9977	39,9	50496	0,22	6,3412	50496
AO	22,0703	96,0	43457	0,20	5,4138	43457
AO lisärak.oik.			6519			6519
AO/S	0,9274	4,0	520	0,06	0,9274	520
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	13,2040	22,9			-10,1727	
VL	0,0974	0,7			-20,6231	
V (vanha P)					-2,6562	
VL-1	13,1066	99,3			13,1066	
R yhteensä						
L yhteensä	6,8825	11,9			6,3063	
L	2,0717	30,1			0,1336	
LT	4,8108	69,9			6,1727	
E yhteensä	0,5913	1,0			0,5913	
ET	0,1043	17,6			0,1043	
EV-2/s	0,2340	39,6			0,2340	
EV/s	0,2530	42,8			0,2530	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	14,0310	24,3			3,5241	
W	14,0310	100,0			3,5241	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	
Asemakaava	1		1	



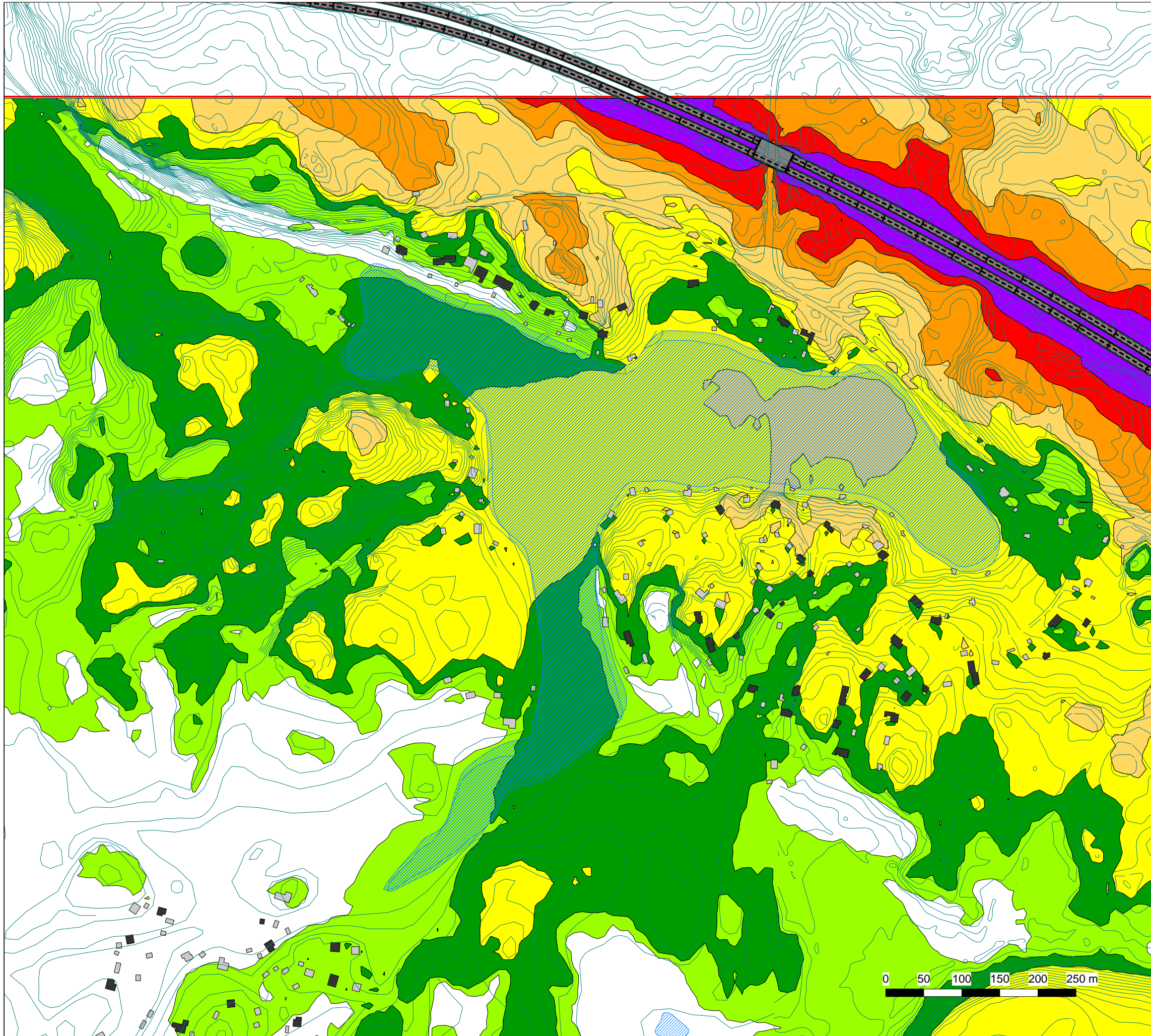
- ajante
- yhdessä liikenne- ja pyöräite
- jalkabystävä
- ajoneuvonpumpuonole
- kiveys / saareke
- julkikemeyssäki
- katute

OHJEELLISET POIKILEIKKAUKSET 1:200



Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Etsä- ja suunnittelukeskus Liikennesuunnitteluyksikkö Trafikkasuunnittelun ja Terveystieteiden osasto	Nimi	C	KH
	Alueen nimi	627410.02.03/2020	Suunnitelma
	Projektin nimi	MM	Katute
	Päiväys	15.08.2018	Läp.
	Proj. nro	7177	Siv.
Koordinaatit	Maastokuva	1:2000	641300

Katukartta
 Taso- ja korkeusjärjestelmä ETRS-GK25FN, korkeusjärjestelmä N2000



**Liitemelukartta 1
Espoon Kolmperän
kaavoitukseen liittyvän
KTYS suunnittelun
meluselvitys**

Espoon kaupunki

Melulaskentatilanne:

Ei suunniteltua meluntorjuntaa

Vuoden 2017
maantiiliikenne:

Turunväylä
KAVL 43 300 ajon./vrk.
nop.raj. 120 km/h
päivä-yö-% (89/11)

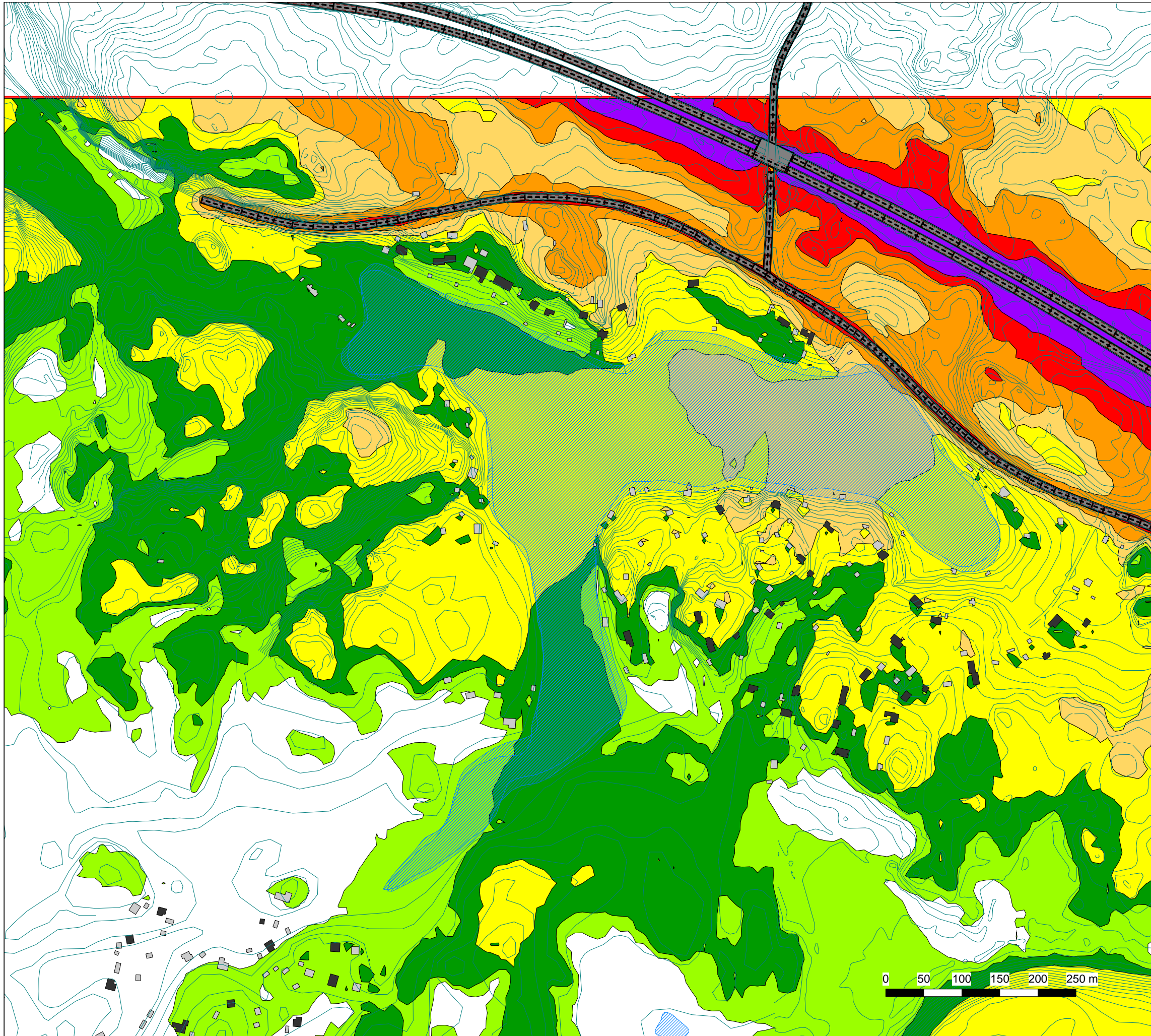
Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$
(laskentakorkeus: 2 m)

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (päiväohjearvo)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:5000 (A3)
Päivämäärä: 06.04.18
CadnaA 2018 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Olli Kontkanen



**Liitemelukartta 2
Espoon Kolmperän
kaavoituksen liittyvän
KTYS suunnittelun
meluselvitys**

Espoon kaupunki

Melulaskentatilanne:

Ei suunniteltua meluntorjuntaa

Vuoden 2017
maantie- ja katuliikenne:

Turunväylä
KAVL 43 300 ajon./vrk.
nop.raj. 120 km/h
päivä-yö-% (89/11)

Siikajärventie
KAVL 1418 ajon./vrk.
raskas-% 6
nop.raj. 50 km/h
alueellinen kokoojkatu

Nupuritie (länteen)
KAVL 2623 ajon./vrk.
raskas-% 30
nopeus 60 km/h
pääkatu

Nupuritie (itään)
KAVL 3500 ajon./vrk.
raskas-% 20
nopeus 60 km/h
pääkatu

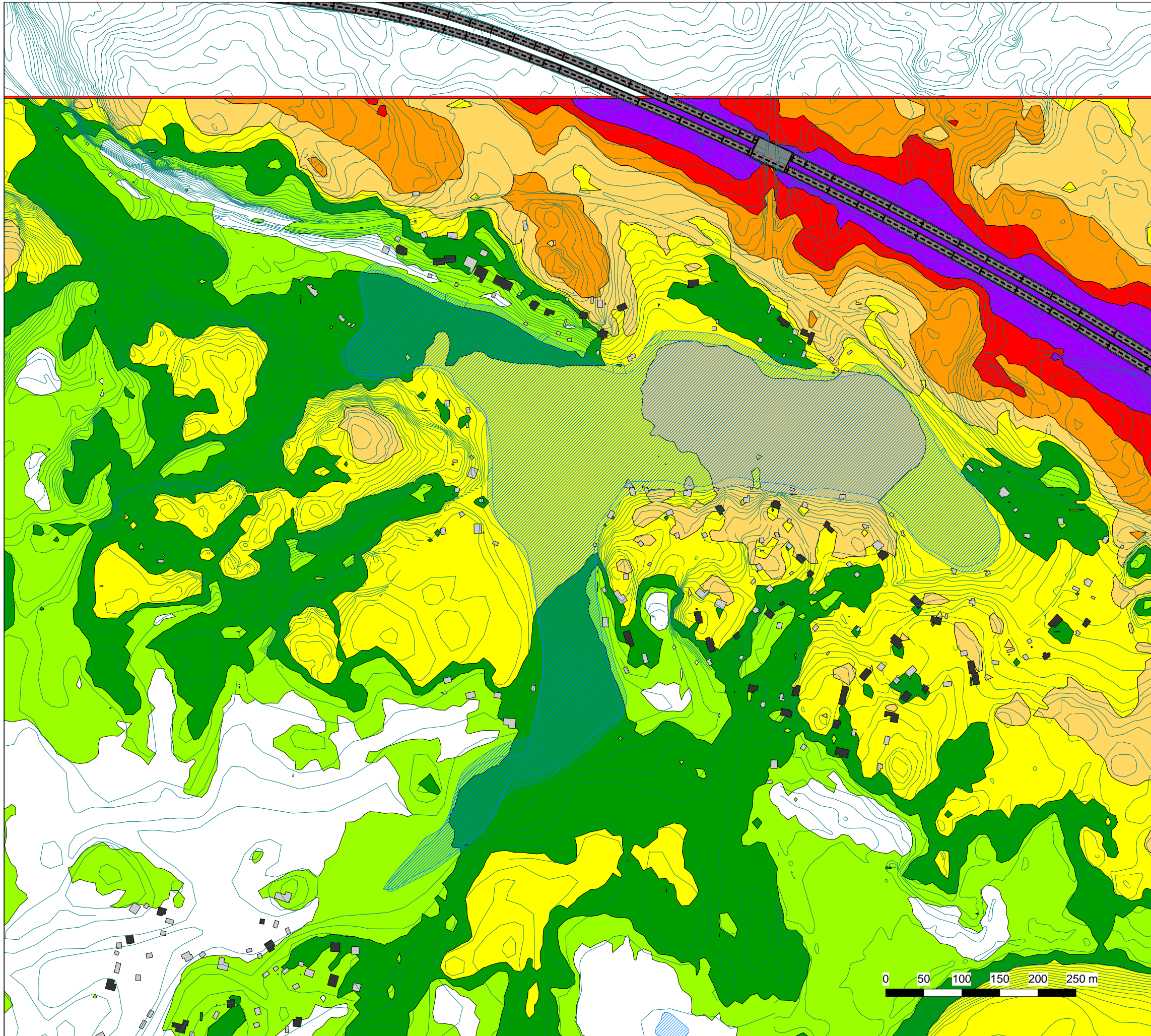
Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$
(laskentakorkeus: 2 m)

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (päiväohjearvo)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:5000 (A3)
Päivämäärä: 06.04.18
CadnaA 2018 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Olli Kontkanen



**Liitemelukartta 3
Espoon Kolmperän
kaavoitukseen liittyvän
KTYS suunnittelun
meluselvitys**

Espoon kaupunki

Melulaskentatilanne:

Ei suunniteltua meluntorjuntaa

Vuoden 2050
maantiiliikenne:

Turunväylä
KAVL 57100 ajon./vrk.
nop.raj. 120 km/h
päivä-yö-% (89/11)

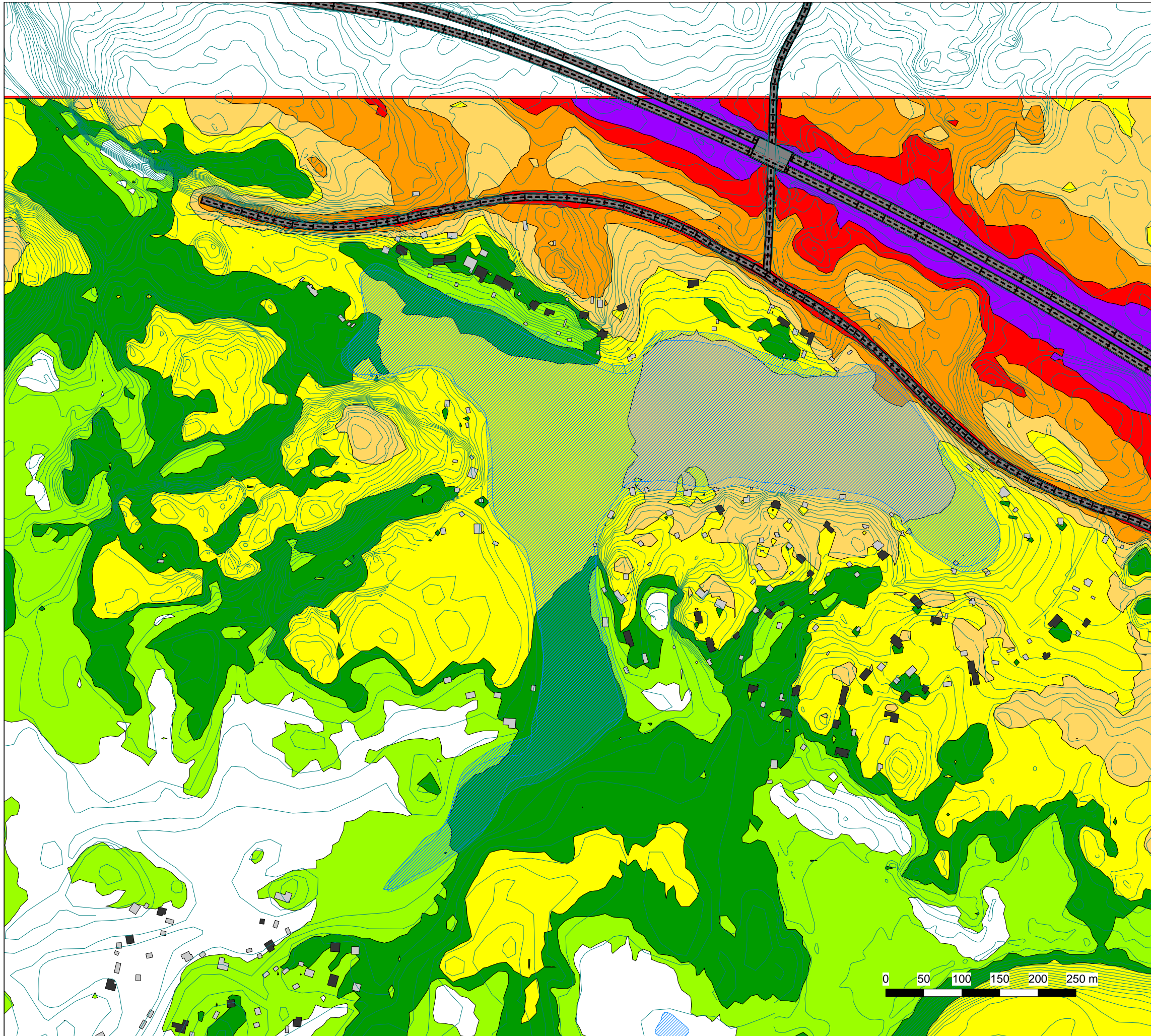
Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$
(laskentakorkeus: 2 m)

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (päiväohjearvo)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:5000 (A3)
Päivämäärä: 06.04.18
CadnaA 2018 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Olli Kontkanen



**Liitemelukartta 4
Espoon Kolmperän
kaavoituksen liittyvän
KTYS suunnittelun
meluselvitys**

Espoon kaupunki

Melulaskentatilanne:

Ei suunniteltua meluntorjuntaa

Vuoden 2050
maantie- ja katuliikenne:

Turunväylä
KAVL 57100 ajon./vrk.
nop.raj. 120 km/h
päivä-yö-% (89/11)

Siikajärventie
KAVL 700 ajon./vrk.
raskas-% 6
nop.raj. 50 km/h
alueellinen kokoojkatu

Nupurintie (länteen)
KAVL 3100 ajon./vrk.
raskas-% 30
nopeus 60 km/h
pääkatu

Nupurintie (itään)
KAVL 3900 ajon./vrk.
raskas-% 20
nopeus 60 km/h
pääkatu

Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$
(laskentakorkeus: 2 m)

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (päiväohjearvo)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:5000 (A3)
Päivämäärä: 06.04.18
CadnaA 2018 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Olli Kontkanen