

Asianumero
164/2021
399/2015
85/2011
7585/2007
Aluenumero
633000

Högnäs

Asemakaava

Kaupunginosan rajan muutos

65. kaupunginosa, Högnäs

Korttelit 65012-65020 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja suojelualueet

Muodostuu uudet korttelit 65012-65020

Asemakaavaselostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 6438.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kehä III:n luoteispuolella Bodominjärven ja Matalajärven välisellä kannaksella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007-2008.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puh. 043 825 1919
Aila Valldén, kaavoitusarkkitehti
Anja Karhula, maisema-arkkitehti
Valtteri Nurminen, suunnitteluinsinööri (liikenne)
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3.	Suunnittelun vaiheet	7
2.	Lähtökohdat	8
2.1.	Suunnittelutilanne	8
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	8
2.1.2.	Maakuntakaava.....	8
2.1.3.	Yleiskaava	10
2.1.4.	Asemakaava	13
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	13
2.1.6.	Tonttijako	14
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	14
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	14
2.1.9.	Pohjakartta.....	14
2.2.	Selvitys alueesta.....	15
2.2.1.	Alueen kehityshistoria	15
2.2.2.	Alueen yleiskuvaus	18
2.2.3.	Maanomistus.....	19
2.2.4.	Rakennettu ympäristö	21
2.2.5.	Liikenne	25
2.2.6.	Luonnonolosuhteet	30
2.2.7.	Suojelukohteet	41
2.2.8.	Ympäristön häiriötekijät.....	47
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	48
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	48
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	48
3.3.	Osallisten tavoitteet	49
4.	Asemakaavan kuvaus	49
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	49
4.2.	Mitoitus	50
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	52
4.3.1.	Maankäyttö	52
4.3.2.	Liikenne	58
4.3.3.	Palvelut	61
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	61
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	63
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	65
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	65
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	68
4.7.	Nimistö	68
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	70
5.1.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	70
5.2.	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	71

5.3.	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	74
5.4.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	80
5.5.	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	83
6.	Asemakaavan toteutus.....	86
6.1.	Rakentamisaikataulu	86
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	86
6.3.	Toteutuksen seuranta	88
7.	Suunnittelun vaiheet	88
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	88
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	88
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	88
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	89

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Havainnekuva

Liite 3, Katukartta

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 633000 Högnäs.

Selvitykset

- Högnäsin alueen hulevesisuunnitelman päivitys. Sitowise Oy. 30.12.2022.
- Högnäs asemakaavoitus. Liito-oravaselvitys ja luontotyyppien nykytilan arviointi vuonna 2021. Luontotieto Keiron Oy 3.2.2022.
- Högnäs asemakaava - Natura-arvio 2021. Luontotieto Keiron Oy, 28.1.2021.
- Högnäsin asemakaavoitus - Natura-arvio ja vaikutukset kaava-alueen luontoarvoihin. Luontotieto Keiron Oy. 27.12.2017.
- Högnäs asemakaavoitus - luontoselvitys 2015. Luontotieto Keiron 29.1.2016.
- Kaavan maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen. WSP Finland Oy. 24.9.2015
- Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelma. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja 2/ 2011.
- Högnäsin alueen inventointi. Arkkitehtitoimisto LPV Oy. 31.10.2008
- Högnäs Espoo – asemakaavaluonnosraportti. Arkkitehtitoimisto LPV Oy. 31.10.2008

1. Tiivistelmä



1.1. Alueen nykytila

Högnäs sijaitsee Kehä III:n luoteispuolella Bodominjärven ja Matalajärven välisellä kannaksella. Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa golfkenttään, etelässä Hanabäckin viljelysaukeaan, lännessä Bodominjärveen ja idässä Matalajärveen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria.

Högnäs on pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakentunut vihreä loma-asunto- ja omakotialue. Högnäsin kannas on osa laajempaa Bodominjärven ympäristön maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka arvot liittyvät kartano- ja kyläympäristöihin, peltoalueisiin sekä järvenrantojen tiestöön. Alueelle luonteenomaista on runsas jalopuukanta ja rantojen metsäinen maisemakuva. Alueen n. 70 kiinteistöä rakentamattomia on alle kymmenen, myös rannat ovat pääosin rakennettuja. Nykyisistä yli 120 rakennuksesta valtaosa on pienehköjä alkuperäisen ilmeensä säilyttäneitä vapaa-ajan asuntoja ja talousrakennuksia. Alueella on myös uudempia omakotitaloja. Nykyinen kokonaiskerrosala on rakennusrekisterin (2021) mukaan yhteensä noin 5 350 k-m².

Laadittavan asemakaavan alueella on rakennustasoisien väestöaineiston (2021) mukaan reilut 20 vakituista asukasta ja arviolta noin 60–70 kesäasukasta. Vakituisten asukkaiden määrä on kaavoituksen kestäessä laskenut. Ranta-alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti kaavaa eikä Högnäsissä ei ole vuosikymmeniinkin katsottu voitavan myöntää uusille rakennuspaikoille poikkeamispäätöksiä. 2000-luvun lupahakemusten määrä osoittaa alueella olevan rakentamispainetta. Vastaavilla saavutettavuusalueilla olevat huvila-alueet ovat vastaavana aikana tiivistyneet ja usein myös jo asemakaavoitettu omakotialueiksi.

Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kaava-alueen pohjois- ja itäosassa on valtion omistamia Matalajärven Natura 2000 -alueeseen kuuluvia maita, jotka ovat osana Nuuksion kansallispuistoa Metsähallituksen hallinnassa.

Kaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin päässä Kehä III:sta, jolta kaava-alueelle on yhteys Träskändan eritasoliittymästä Hepokorventien kautta. Lähipalvelut sijaitsevat Auroranportissa ja Järvenperässä noin 1,2-2,5 kilometrin päässä. Liikenne alueelle ohjautuu Paciuksentien kautta. Paciuksentie on päällystetty ja sillä on katuvalaistus. Högnäsiä palvelee yksi bussilinja (Leppävaara-Läbderanta-Högnäs), jonka kääntöpaikka on Paciuksentien varressa. Högnäsissä on vuodesta 2007 lähtien ollut vesijohto- ja jätevesiviemäriverkko. Rakennettavuudeltaan alue on pääosin normaalisti rakennettavaa (perustamistapaluokka 2), mutta perustamisolosuhteet vaihtelevat paljon.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tavoitteena on alueen ominaispiirteitä vaalien asemakaavoittaa ainutlaatuinen väljä erillispientaloalue. Alueelle varataan riittävät virkistysalueet. Luonnonarvojen kannalta arvokkaimmat osa-alueet kaavoitetaan suojelualueiksi ja niille osoitetaan suojavyöhykkeet.

Uudisrakennukset sijoittuvat 1940-1960-luvuilla palstoitetuille ja rakentuneille kiinteistöille. Kaava on myös asuinkorttelialueiden osalta miljöönsojilupainotteinen. Rakennusten sijoitusta ohjataan siten, että jyrkät rinteet, tärkeät kasvillisuusvyöhykkeet ja rannat jäävät uudisrakentamisen ulkopuolelle. Asemakaavaehdotukseen sisältyy kulttuurihistoriallisten kohteiden säilyttämisen sekä luonnon- ja vesiensuojelun kannalta keskeisiä merkintöjä ja määräyksiä. Hulevesien osalta edellytetään niiden määrän ja laadun hallintaa, myös rakentamisaikana.

Erityistä huomiota on kiinnitetty Natura-alueen, rantojen, puuston sekä muun monipuolisen kasvillisuuden ja eläimistön suojelemiseen. Kaava-alueelle kaavoitetaan Högnäsin asukkaiden tarpeisiin eriluonteisia virkistysalueita, jotka varmistavat, että asukasmäärän kasvusta ei aiheudu Natura-alueen suuntaan haitallista virkistyspainetta. Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL/nat). Kaava ei muuta näiden suojelualueiden suojelutasoa. Suojelun toteuttamista ohjaa Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma. Liikkumista alueella rajoitetaan järjestyssäännöllä ja tarvittaessa kulunohjausrakentein.

Ajoneuvoliikenteen verkko perustuu nykyiseen tiestöön, mutta kävelyn ja pyöräilyn reittejä täydennetään. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset varmistetaan mitoittamalla alueelle uusi päätepysäkki nykyistä kauemmaksi Matalajärven rantaviivasta. Alueelta on varattu myös joitakin paikkoja yleistä pysäköintiä varten.

Asuinrakentamisoikeus on noin 12100 k-m², mikä vastaa aluetehtokkuutta $e(a)=0,03$ ja keskimääräistä korttelitehtokkuutta $e(k)=0,06$. Asemakaava mahdollistaa nykyiseen rakennuskantaan verrattuna noin kolminkertaisen kerrosalan lisäyksen. Sallittu

tehokkuus on noin neljäsosa tavanomaisten täydennysrakennettavien omakotialueiden tehokkuuksista. Tonttien keskikooksi muodostuu vajaat 2500 m². Asuntojen lukumäärää on rajoitettu. Alueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan 240-270 asukasta. Asuinkerrosalan muutoksesta (vakituiset ja loma-asunnot) laskettu asukasmäärän kasvu on noin 160-170 asukasta.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Högnäsin yhdyskuntarakenteellinen soveltuvuus vakituisen asumiseen on osoitettu yleiskaavatasoisissa selvityksissä. Asemakaavoitus käynnistettiin, koska yleiskaavassa pientaloalueeksi osoitetulla alueella oli kunnallistekninen valmius, lupahakemuksina ilmennyttä rakentamispainetta ja tarve kokonaistarkastelulle. Asemakaavoitus mahdollistaa viereiseen Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten arvioinnin ja lieventämisen kokonaisuutena.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Högnäsin asemakaavan tavoitteet ja valmisteluaineiston nähtävillä vuonna 2009. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2010 ja uudelleen nähtävillä 2011. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaan liittyvät maankäyttösopimukset ja valtuusto asemakaavan vuonna 2014. Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) teki valtuuston hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen. Valtuusto otti 23.3.2015 oikaisukehotuksen huomioon kumoamalla Högnäsin asemakaavan hyväksymispäätöksen ja palautti kaavan uudelleen valmisteluun.

Asemakaavan valmistelu jäi odottamaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE) visio- ja luonnosvaiheiden selvityksiä. Myös asemakaavan selvityksiä täydennettiin ja laadittiin luonnonsuojelulain mukainen Natura-arviointi. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi vuonna 2018 ja edellytti mm. laskennallisen asukasmäärän puolittamista ja yleiskaavaprosessin etenemistä ennen asemakaavan käsittelyä. Korkein hallinto-oikeus vahvisti vuoden 2019 lopussa valtioneuvoston päätöksen Matalajärven Natura 2000 -alueen täydennyksestä ja perustelajeista, mikä aiheutti Natura-arvioinnin päivitystarpeen. POKE-yleiskaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä 18.5.2020 kaupunginhallitus kiirehti Högnäsin asemakaavan viimeistelyä.

Asemakaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä keväällä 2021. Nähtävilläoloaikana kaava-alueelta löydettiin luonnonsuojelulain suojelemaa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Syksyllä 2021 kaavan Natura-arvioinnista saatiin luonnonsuojelulain mukaiset lausunnot ELY-keskukselta ja Natura-alueen haltijalta Metsähallitukselta. Niissä edellytettiin kaavaan muutoksia ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä. Luontoselvitys ja hulevesiselvitys päivitettiin. Muutettu asemakaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 20.2.-21.3.2023. Saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin pieniä tarkistuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen valtuusto hyväksyi asemakaavan 11.12.2023.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Nykyiset Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulivat voimaan 1.4.2018. Keskeisiä tavoitteita ovat: 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen (yhdyskuntarakenteen eheys; palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-alueiden saavutettavuus; kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edistäminen ja saavutettavuus), 2. Tehokas liikennejärjestelmä (toimivuus ja taloudellisuus; matka- ja kuljetukset ja solmukohdat) 3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö (varautuminen sään ääri-ilmiöihin, tulviin ja ilmastomuutoksen vaikutuksiin; terveys- ja ympäristöhaittojen ehkäisy), 4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat (valtakunnallisten arvojen turvaaminen, monimuotoisuus, bio- ja kiertotalous, luonnonvarojen kestävä hyödyntäminen, yhtenäiset viljely- ja metsäalueet), 5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto (uusiutuvan energian tuotanto, logistiset ratkaisut, tuulivoimaloiden keskittäminen, valtakunnallisen energiahuollon turvaaminen).

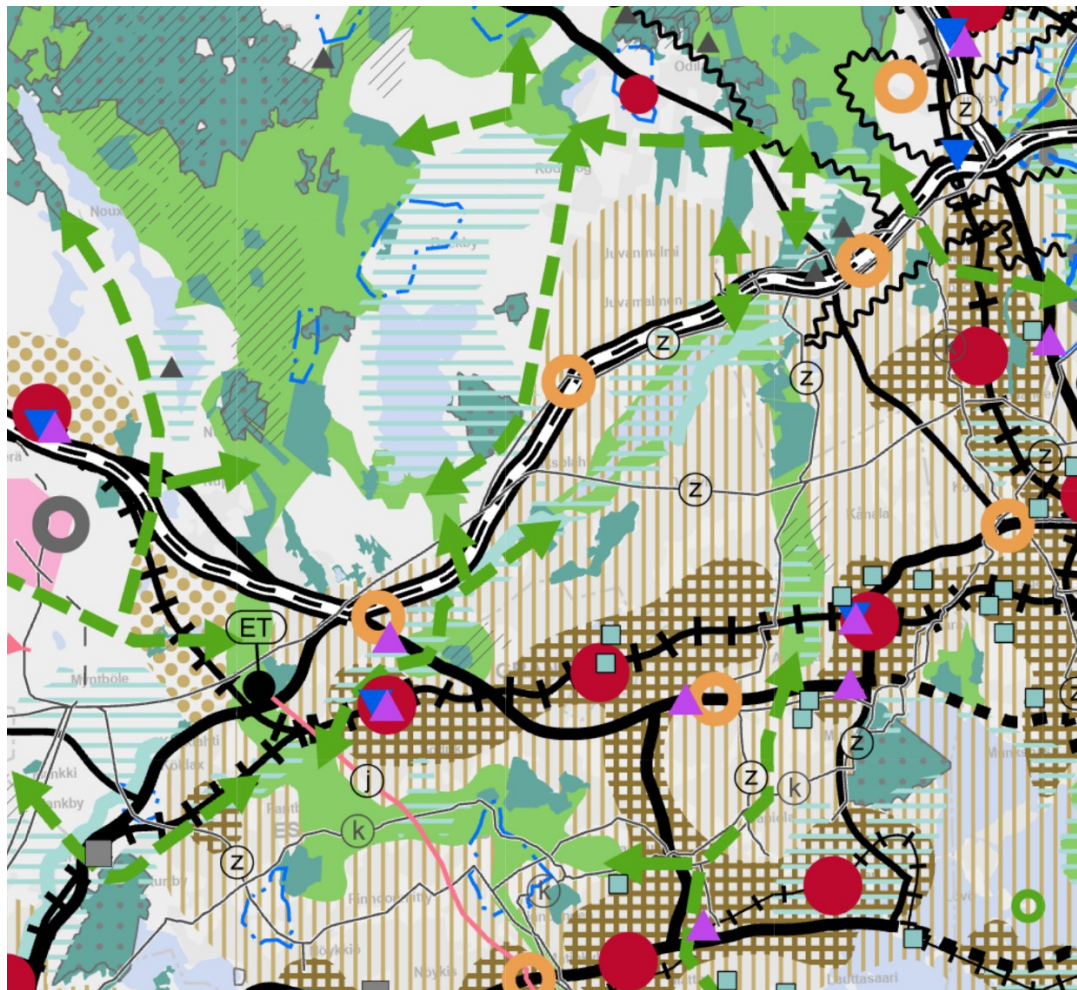
Högnäsin asemakaava perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hyödyntämiseen eikä se muodosta merkittävää tai uutta asuinalueita. Asemakaavoitus tukee eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Suunnitelman mitoitus on alueen lähtökohdista johdettu ja luo niihin peilautuen toimivaa yhdyskuntarakennetta. Suunnitelma lisää ja monipuolistaa asuintonttitarjontaa. Suunnitelma edistää liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja. Saavutettavuus toteutuu eri kulkumuodoilla ja suunnitelma parantaa joukkoliikenneyhteyksien säilymismahdollisuuksia. Rakentaminen perustuu olemassa olevaan liikenneverkkoon, kunnallistekniikkaan ja kannustaa olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen. Kaavaratkaisu luo terveellistä ja turvallista ympäristöä ilman ulkopuolisia ympäristön häiriötekijöitä kuten liikennemelua tai ilmansaasteita. Suunnitelmassa varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Luonnon- ja kulttuuriympäristön säilyttäminen on keskeinen osa kaavaratkaisua. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Valtakunnallisesti arvokkaat luontoarvot huomioidaan. Kulttuuriympäristön elinvoimaisuutta tuetaan. Uusiutumiskykyisen energiahuollon osalta ei ole ristiriitoja valtakunnallisten tavoitteiden kanssa, vaan energiahuolto on järjestettävissä alueelle soveltuvin paikallisin ratkaisuin.

2.1.2. Maakuntakaava

Espoon maakuntakaavatilanne on muuttunut Högnäsin asemakaavan vireillä ollessa useita kertoja. Uudenmaan maakuntakaavassa (2007) Högnäsin taajamatoimintojen

alue kytkeytyi sen eteläpuoliseen maankäytön erityismerkintään, Kehä III:n kehittämisvyöhykkeeseen. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (2016) osoitettiin uusia painotuksia tiivistettävästi taajama-alueesta ja Kehä III:n kehittämisvyöhyke poistui. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen 2020) osoitettiin uusi maakunnallinen Bodominjärven ympäristön kulttuuriympäristöaluearajaus, johon Högnäs sisällytettiin. Matalajärvi on 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Myös eteläpuolisen Oittaaan merkitys korostui 4. vaihemaakuntakaavassa, kun sen itäosa merkittiin virkistysyhteysmerkinnän sijaan virkistysaluemerkinnällä.

Espoon alueella on tällä hetkellä (7/2023) voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu, luettu 26.7.2023)

Högnäs on taajamatoimintojen alueen ulkopuolista aluetta, jota koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavan valkoisilla alueilla on mahdollisuus paikallisesti merkittävään yhdyskuntarakentamiseen ja asemakaavoitukseen (maakuntavaltuusto 25.8.2020). Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Ympärivuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille

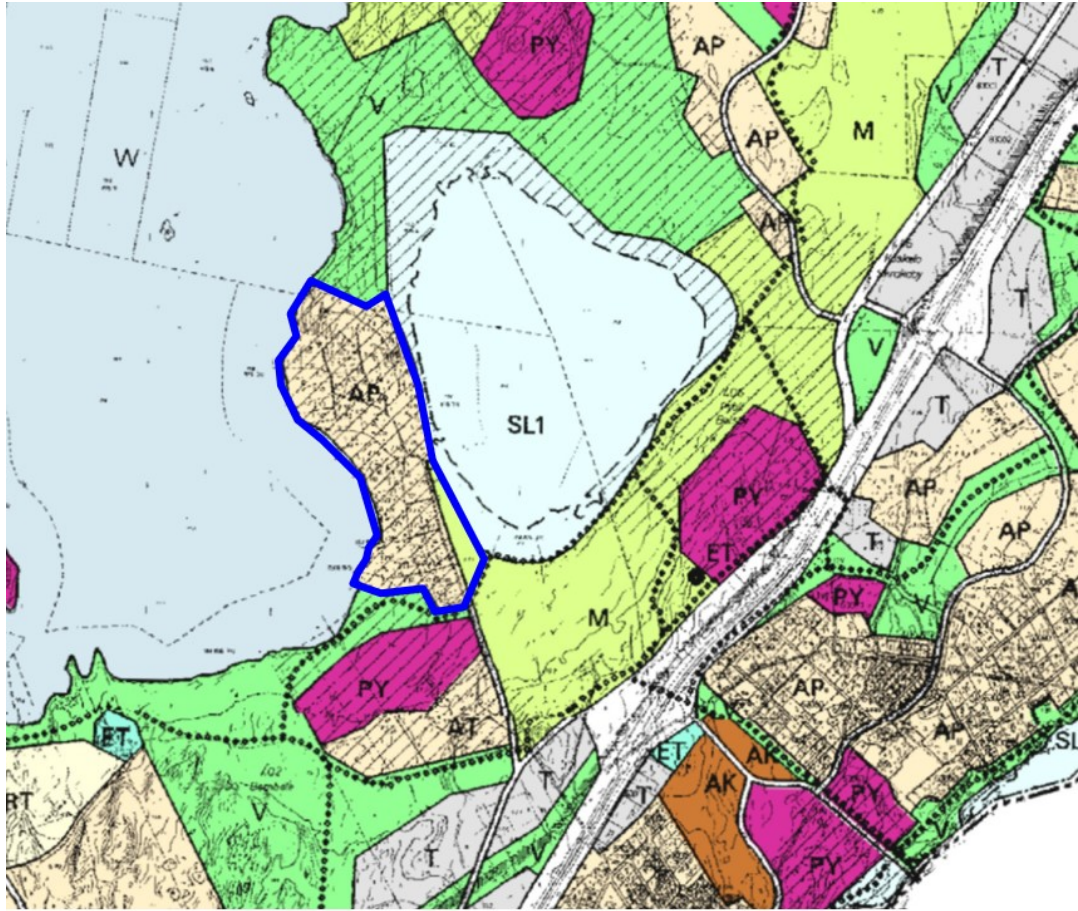
sekä palvelukeskittymiin. Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävän liikkumisen edellytykset. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Matalajärvi on Natura-alueita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvat tai siihen kuuluviksi ehdotetut alueet, turvattava alueiden yhtenäisyys, arvioitava suunnitelmasta alueelle kohdistuvat vaikutukset ja huolehdittava, ettei merkittävästi heikennetä niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on ehdotettu tai sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Asemakaava-alueen eteläpuolella on maakunnallinen viheryhteystarve. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyskellisestä verkostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia eikä määritä yhteyden leveyttä maastossa.

2.1.3. Yleiskaava

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I (PYK I). Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Siinä Högnäs on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jossa suojeluarvoltaan merkittävät rakennukset, rakenteet ja vanha tiestö tulisi säilyttää ja jossa rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Kulttuuriympäristörajaukset ovat Pohjois-Espoon alueella eri selvityksissä ja ylemmissä kaavoissa vaihdelleet. Yleiskaavassa Högnäs oli tunnistettu kuuluvan luokituksestaan paikalliseen ja rajaukseltaan erilaiseen Matalajärven ympäristön kokonaisuuteen kuin esimerkiksi 4. vaihe-maakuntakaavassa, jossa se kytkettiin Bodominjärven kokonaisuuteen. Högnäsin osalta kulttuuriympäristön arvot ja tavoitteet niiden huomioimisesta eivät ole kuitenkaan ole muuttuneet. PYK I:ssä Högnäsin eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen pääulkoilureitti. Högnäsin itäpuolinen Matalajärvi rantaluhtineen on luonnonsuojelualue SL1. Välittömästi Högnäsin eteläpuolella on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) ja kyläaluetta (AT). Matalajärven eteläpuolella on maa- ja metsätalousaluetta (M).



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. © Espoon kaupunki 1/2021. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella.

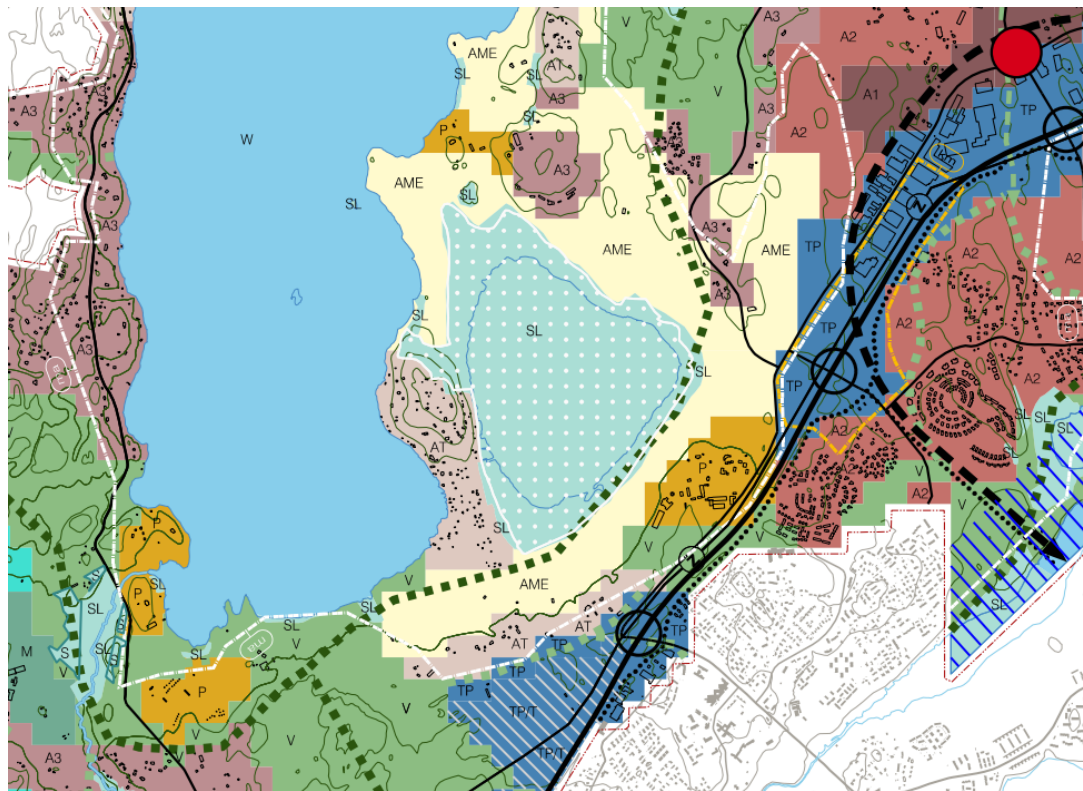
Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Kaupunginvaltuusto päätti yleiskaavan hyväksymisestä 15.11.2021. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi POKE-yleiskaavan hyväksymispäätöksestä tehdyt valitukset 27.1.2023, mutta valitusprosessi jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Alueella voimassa olevat toimenpiderajoitukset jatkuvat, kunnes yleiskaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman (tilanne 7/2023).

POKE-yleiskaavan päivitys merkitsee merkittävää kaupunkirakenteellista tiivistämistä monin paikoin Kehä III:n varressa ja erityisesti uuden Viiskorven keskuksen alueella. Högnäsin osalta POKE-yleiskaava tunnistaa samat arvot ja yhdyskuntarakenteen kuin voimassa oleva yleiskaava: Matalajärven luonnonsuojelualue, kulttuurimaisema-arvot ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan täydennysrakentamispotentiaalin. Högnäs on osoitettu merkinnällä kyläalue AT. Aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena. Rakentamista ohjaavassa yksityiskohtaisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,2. Alue on arvokasta kulttuuriympäristöä. Tarkemmassa suunnittelussa on turvattava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Matalajärvi ja osa Högnäsin kannasta on osoitettu suojelualueeksi ja

Natura 2000 -alueeksi. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen suojeluarvoja ei saa heikentää.

Yleiskaava osoittaa Högnäsin eteläpuolelle Hanabäckin peltoaukealle avoimen maiseman elinkeinoalueen AME, maakunnallisen ekologisen yhteyden ja mahdollistaa peltoaukean eteläosan kehittämisen asuntovaltaisena asuinalueena AT. POKE- yleiskaavan liitekartassa 3 ”luontoarvojen verkosto” ei ole tämän eteläpuolisen maakunnallisen yhteyden lisäksi osoitettu Högnäsiin tai sen lähialueelle ekologisia yhteyksiä.

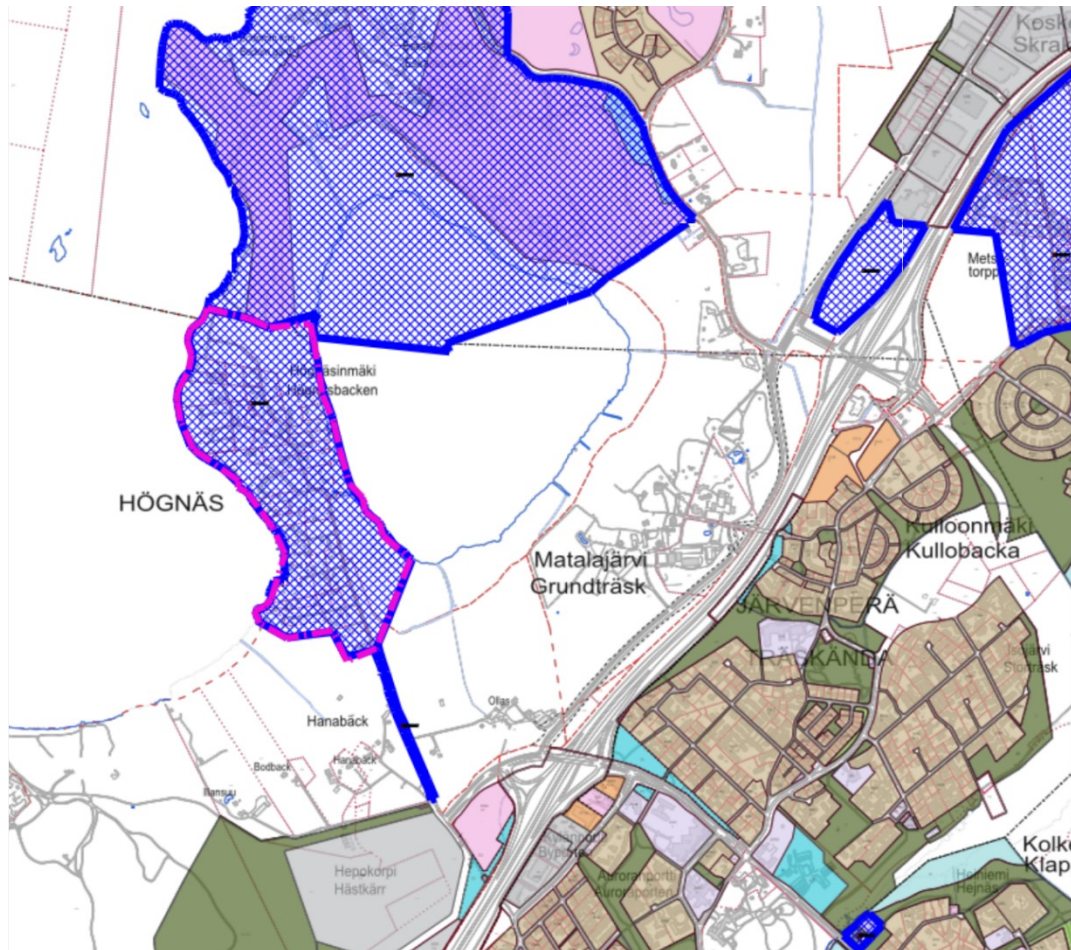


Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta (Kv hyväksytty 15.11.2021).

Yleiskaavan esittämistapa on aiempaa yleispiirteisempi, mutta se perustuu yksityiskohtaisiin teemaselvityksiin. Högnäsin asemakaavan yleiskaavallisiin perusteluihin liittyy myös mm. yleiskaavaraportti Mökille vai kotiin? – näkökulmia loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiselle. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisu 3/2019.

Yleiskaavoitus jatkuu osana vireillä olevaa koko kaupungin yleiskaavatyötä, Espoon yleiskaava 2060.

2.1.4. Asemakaava



Asemakaavoitustilanne © Espoon kaupunki 11/2023. Asemakaavoitetut alueet on osoitettu väritäytöllä ja viireillä olevat asemakaavat sinisellä rasterilla. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Högnäs rajoittuu pohjoisessa Bodomin vahvistetun asemakaavan alueeseen ja muilta osin asemakaavoittamattomiin alueisiin. Bodomin asemakaavassa Högnäsiin rajoittuva alue on osoitettu golfkentän korttelialueeksi EG-1. Högnäsin pohjoispuolella on viireillä Bodominkartanon asemakaava ja siihen liittyvä Bodomin asemakaavan muutos, jonka ehdotusvaiheen kaupunkisuunnittelulautakunta on 31.10.2012 hyväksynyt kaupunginhallitukselle hyväksymiskäsittelyä varten. Bodominkartanon asemakaavaehdotuksen Högnäsin asemakaava-alueeseen rajoittuvat alueet ovat joko golfkentän korttelialuetta (EG-1) tai luonnonsuojelualuetta, joka kuuluu Natura 2000-verkostoon (SL/nat). Högnäsin eteläpuolella on viireillä Paciuksen tien asemakaava, jonka tavoitteena on muuttaa tie hallinnollisesti kaduksi. Puotismäentien ja Kehä III:n väliselle alueelle suunnitellaan datakeskusta ja muuntamoita, joiden asemakaava on tullut voimaan 8.11.2023.

2.1.5. Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.1.6. Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoja. Asemakaava koskee valtion ylläpitämään rekisteriin kuuluvaa aluetta.

2.1.7. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n mukaista rakennuskieltoa. Koska alueella ei ole asemakaavaa, rakentamista rajoittavat kuitenkin mm. MRL 72 § (suunnittelutarve ranta-alueella), MRL 128 § (maisematyölupa) ja MRL 171 § (poikkeamisen edellytykset). Högnäs on kokonaisuudessaan ranta-aluetta, jolla toimivalta poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen myöntämiseen on vuoteen 2014 asti ollut valtion alueidenkäyttöä ohjaavilla viranomaisilla.

2.1.8. Muut suunnitelmat ja päätökset

Valtioneuvosto on 1.6.1989 päättänyt Nuuksion järviylänköalueen kehittämisestä ulkoilun ja luonnonsuojelun tarkoituksiin. Matalajärven Natura-alue on liitetty osaksi Nuuksion kansallispuistoa. Matalajärvellä on voimassa metsähallituksen päätös liikumiskiellosta 1.4.–15.7. lintujen pesimärauhan takaamiseksi. Metsähallituksessa on laadittu Matalajärven kannaksen ja Bånbergetin aarnialueen luonnonhoitosuunnitelma (Ari Lahtinen 11.5.2010).

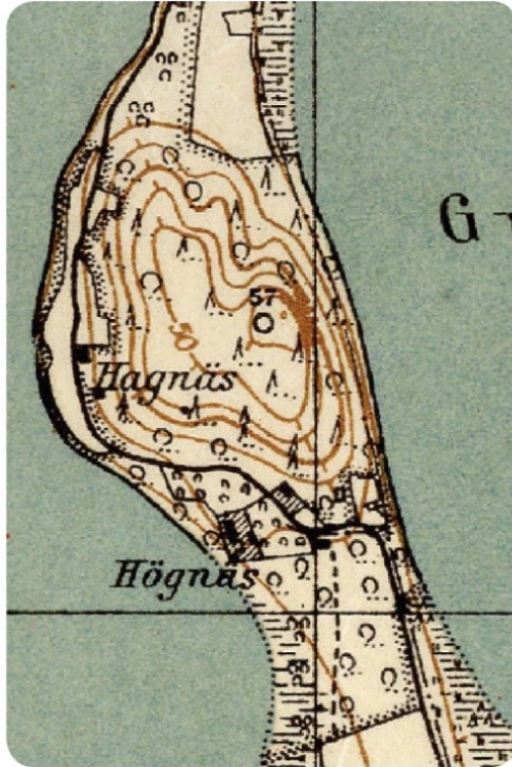
Metsähallitus on laatinut Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman, joka on hyväksytty 2006. Suunnitelmassa ei ole esitetty Matalajärven osa-alueen toiminnallista vyöhykejakoa tai asemaa palvelurakenteessa, koska Matalajärvi on maantieteellisesti kansallispuiston ydinalueesta erillinen osa, jonka liittäminen kansallispuistoon on ollut suunnitelmaa laadittaessa kesken. Metsähallituksen Rannikon Luontopalvelut on 2019 aloittanut Nuuksion kansallispuiston hoidon ja käytön suunnittelun, joka osaltaan koskee kaava-alueen suojelualueita. Nykyinen hoito- ja käyttösuunnitelma (HKS) päivitetään. Suunnitelman avulla sovitaan yhteen ja ohjataan luonnonsuojelun, virkistyskäytön ja muun käytön tavoitteita ja tarpeita 10–15 vuoden ajanjaksolle. Keskeisiä ja käyttäjien kannalta merkittäviä asioita suunnittelussa ovat esimerkiksi käytön eri vyöhykkeet, reittien ja palvelurakenteiden sijoittaminen ja luontoarvojen turvaaminen. Hoito- ja käyttösuunnitelmasta on tehty Natura-arviointi. Suunnitelmaluonnos ja siihen liittyvä järjestyssääntöluonnos olivat lausuttavana 29.11.2022 - 16.1.2023. Matalajärvi on osoitettu luonnoksessa rajoitusvyöhykkeeksi, jolla liikkuminen on kielletty 1.1.-31.12. Liikkuminen sallitaan osoitetuilla reiteillä lintutorneille. Högnäsin kannakselta on hoito- ja käyttösuunnitelmassa tunnistettu yhteystarve kulkureitille. Lehdon kuluneisuutta esitetään seurattavaksi ja reitin toteutustarvetta arvioitavaksi HKS:n välitarkastuksen yhteydessä.

2.1.9. Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen kehityshistoria



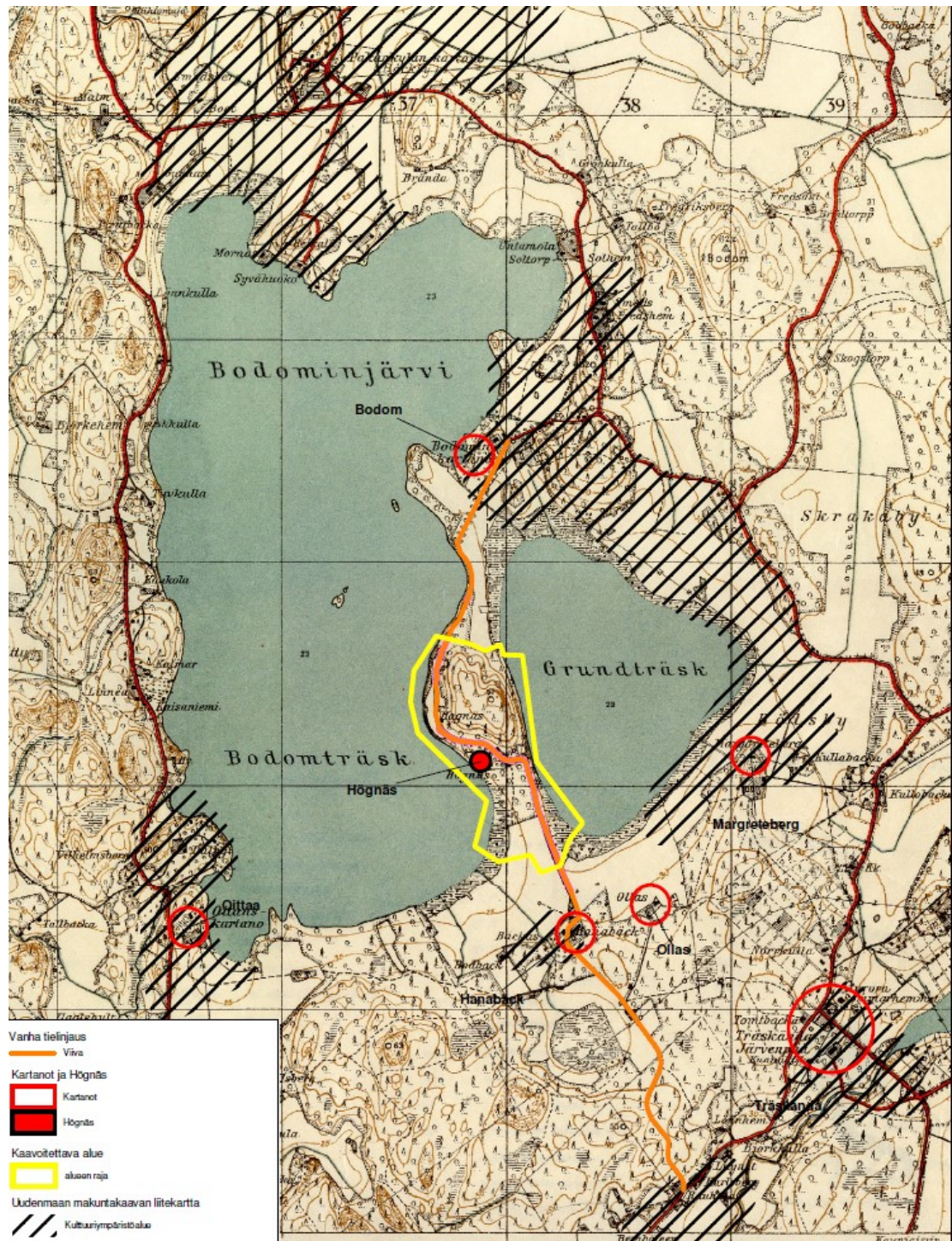
Topografikartta vuodelta 1935. (Espoon museo, cit. Högnäsin alueen inventointi)



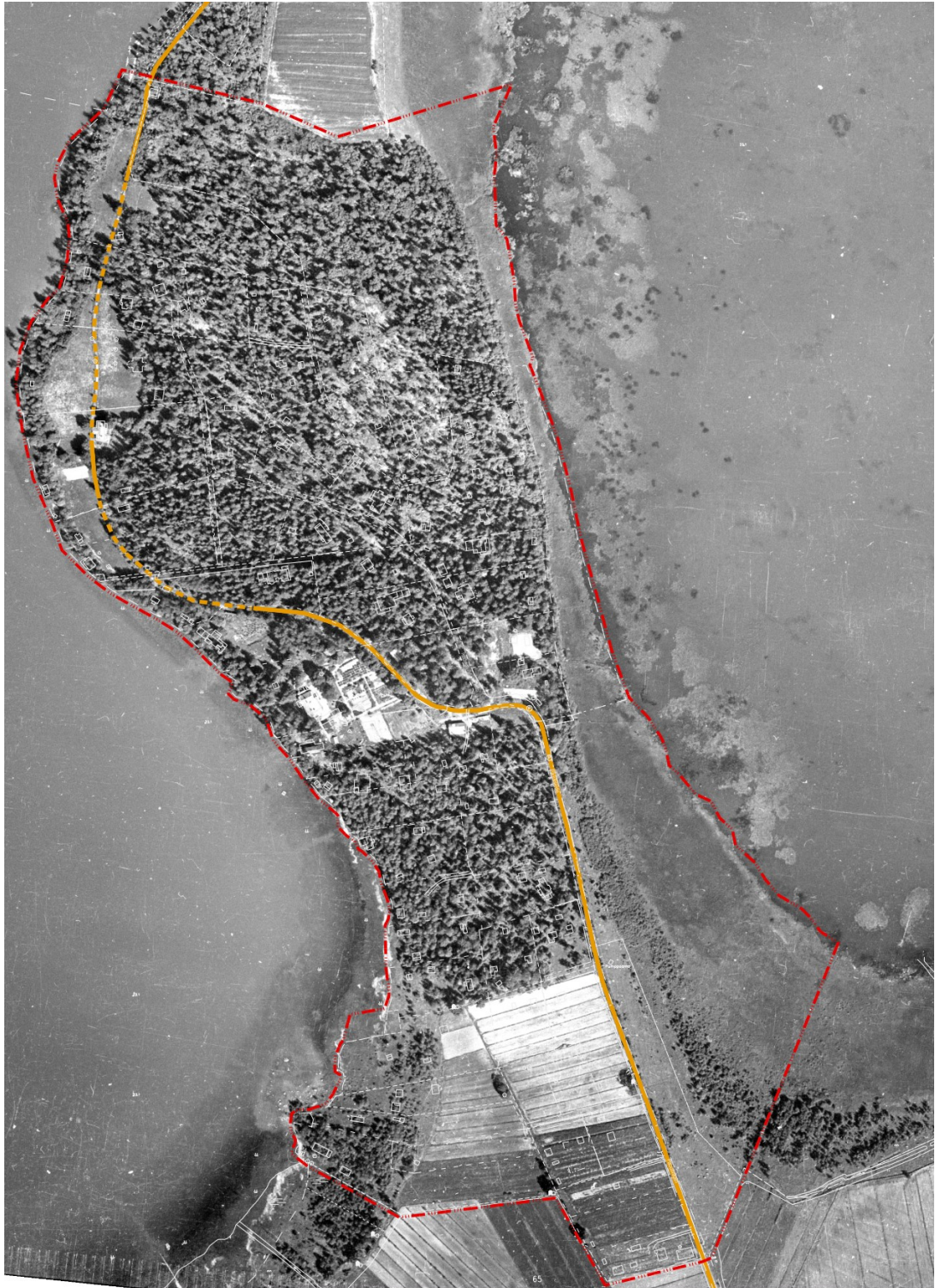
Peruskartta vuodelta 1958. (Maanmittauslaitos, cit. Högnäsin alueen inventointi)

Högnäsin alue sijaitsee Bodominjärven ja Matalajärven välisellä kannaksella. Kyseessä on kapeahko kalliomäki, jonka laelta avautuvat näkymät järvien yli. Högnäsin kannaksen kautta on kulkenut kylätie Kvarnbystä Bodomin kartanolle. Tieltä oli yhteys myös Träskändan kartanoon. Linjaus näkyy Fonsenin kartassa 1750-luvulta. Alue sijoittuu Oittaaan, Bodomin ja Margretebergin kartanoiden sekä Hanabäckin tilan väliseen keskipisteeseen.

Högnäsin alue sai ensimmäiset asukkaansa todennäköisesti 1800-luvun puolen välin jälkeen. Alkuperäinen Högnäsin huvila, jota on kutsuttu myös "kartanoksi" on rakennettu v. 1886. Huvila paloi 1956, uusi rakennettiin 1957 ja nykyinen 1988. Huvilaa vastapäätä sijaitsi 1950-luvulla ulkoasultaan uudistettu puutarhurin asuinrakennus, joka on purettu vuonna 2012. Alueen neljäs 1800-luvulla alkujaan rakennettu talo on muistitiedon mukaan Bodomin kartanon tilanhoitajan talo, joka on 1930-luvulla muutettu kesähuvilaksi. Edellä mainitut rakennukset näkyvät 1930-luvun topografikartassa. Muuta asutusta alueella ei tuolloin ollut.



Uudenmaan maakuntakaavatyön mukaisten kulttuuriympäristöjen (2008) mukaiset kohteet Högnäsin kaava-alueen ympäristössä. Lähde: Arkkitehtitoimisto LPV Oy, 31.10.2008.



Ilmakuva vuodelta 1943 (lähde Espoon kaupunginmuseo, kuvaaja Puolustusvoimien Tiedustelukeskus, lupa 10816). Ilmakuvan päällä on esitetty oranssilla historiallinen tielinjaus, ohuilla valkoisilla viivoilla vuoden 2022 kiinteistörakenne sekä punaisella Högnäsin asemakaava-alueen likimääräinen raja. Kaava-alueen eteläosa on vuonna 1943 muutamia yksittäispuita lukuun ottamatta vielä avointa peltoaluetta. Myös Matalajärven ranta on nykytilanteeseen verrattuna huomattavan avoin ja järven mataluus hahmotettavissa vesialueen kasvustoissa. Alueen keskiosissa läpi kannaksen ja Bodominjärven puolella myös pohjoisempana hahmottuvat avoimen puutarhamaiset pihapiirit.

Kesäasutusta alueelle alkoi syntyä jo ennen toista maailmansotaa, mutta pääosa kesämökeistä on rakennettu 1940-luvun lopulla ja tämän jälkeen. 1940-luvulla mökkejä rakennettiin eteläosaan, joka oli tasaista peltoaluetta. 1950-luvulla mökkejä rakennettiin myös Högnäsin kalliomäen reunoille ja laelle. Matalajärven länsirannalle muodostui pienehköjen kesämökkien rivistö. Bodominjärven puolelle, samoin kuin alueen keskiosiin syntyi myös mökkiasutusta sekä muutama omakotitalo. Samalla vanha tie siirrettiin Bodominjärven rannasta alueen keskelle, ylös mäelle ja sen länsirinteelle. Vanha tie katkaistiin pihojen tieltä. Muutos näkyy vuoden 1958 peruskartassa, jonka kiinteistörakenne on hyvin lähellä nykyistä. Vuonna 1958 peruskartassa on esitetty 59 asuinrakennusta ja 26 talousrakennusta. Kaikki rakennuslupatietojen mukaan tuolloin valmiit rakennukset eivät näy peruskartassa. 1950-luvun lopun jälkeen alueelle on rakennettu joitakin uusia rakennuksia. Pääosin uudisrakentamisessa on ollut kyse aiemman rakennuksen korvaamisesta, joissain tapauksessa vakituksella asunnolla. Toisaalta joitakin vanhemman rakennuskannan edustajia on purettu tai tuhoutunut. Jotkut jo 1800-luvulla vakituksessa asuinkäytössä olleet rakennuspaikat ovat nykyään rekisteristatukseltaan vapaa-ajan asuntoja.

2.2.2. Alueen yleiskuvaus

Högnäs sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella Bodominjärven ja Matalajärven välisellä kannaksella. Noin 38 ha:n suuruinen alue on vanhaa vähitellen rakentunutta loma-asunto- ja omakotialuetta. Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa golfkenttään, etelässä Hanabäckin viljelysaukeaan, lännessä Bodominjärveen ja idässä Matalajärveen.

Högnäsin kannas on osa laajaa arvokkaaksi luokiteltua kulttuuriympäristöä. Bodominjärven ympäristön arvot liittyvät kartano- ja kyläympäristöihin, vuosisatoja viljelyskäytössä olleisiin peltoalueisiin sekä järvenrantojen tiestöön, joka maisemallisesti mielenkiintoista ja monin paikoin alkuperäisen linjauksen mukaista. Myös Högnäsin asemakaava-alueella on vanhaa tiestöä ja rakennuksia. Kaava-alueella sijaitsee monimuotoista ja arvokasta luonnonympäristöä, joka on paikoin sekoittunut kulttuurivaikutteisen kasvilajiston kanssa. Alueella esiintyy uhanalaisia luontotyyppisiä sekä suojeltuja lajeja.

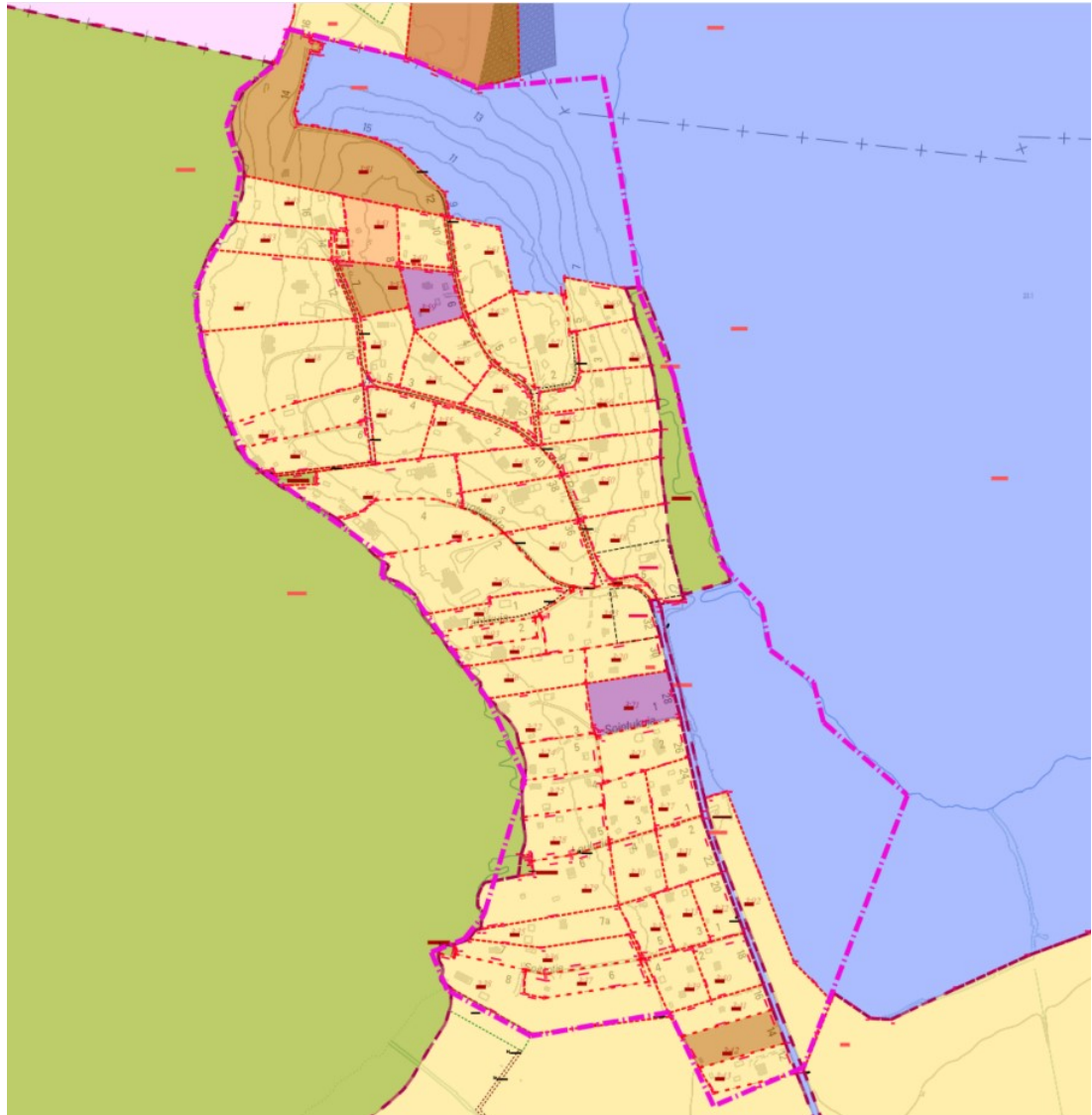
Kiinteistöt ovat suhteellisen suuria, mistä johtuen alueella on säilynyt luonnontilaisia, metsäisiä pihvoja ja pihojen osia etenkin Högnäsin keski- ja pohjoisosilla. Eteläpuoli on entistä peltoa, jossa tilojen vapaa-alueet on istutettu tai saaneet metsittyä itsestään.



Ortokartta, johon kaava-alue rajattu punaisella sekä kuvia kaava-alueen ilmeestä sen rakentamattomilta osilta. © Espoon kaupunki 2014.

2.2.3. Maanomistus

Alue on pääosin yksityisomistuksessa ja omistus varsin hajautunut. Pohjois- ja itäosassa on valtion omistamia, Matalajärven Natura-alueeseen kuuluvia maita. Natura-alue on Metsähallituksen hallinnassa. Bodominjärven rannassa on kolme pientä tiettyille sisämaatilaille yhteiseksi erotettua venevalkamaa. Espoon kaupungilla ei ole maanomistusta alueella.



- Yksityinen henkilö, perikunta tai maatalousyrittäjä
- Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, asunto-osuuskunta
- Yksityinen tai julkinen yritys, pankki tai vakuutuslaitos, sosiaaliturvarahasto
- Espoon kaupunki
- Valtio tai valtion liikelaitos
- Uskonnollinen yhteisö, säätiö, puolue tai yhdistys
- Muu, muu valtio, muu kunta, kuntainliitto, kuntayhtymä

Maanomistus. Kaava-alue on likimääräisesti rajattu aniliinipunaisella pistekatkoviivalla. © Espoon kaupunki / Trimble Cloud 1/2021.

2.2.4. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

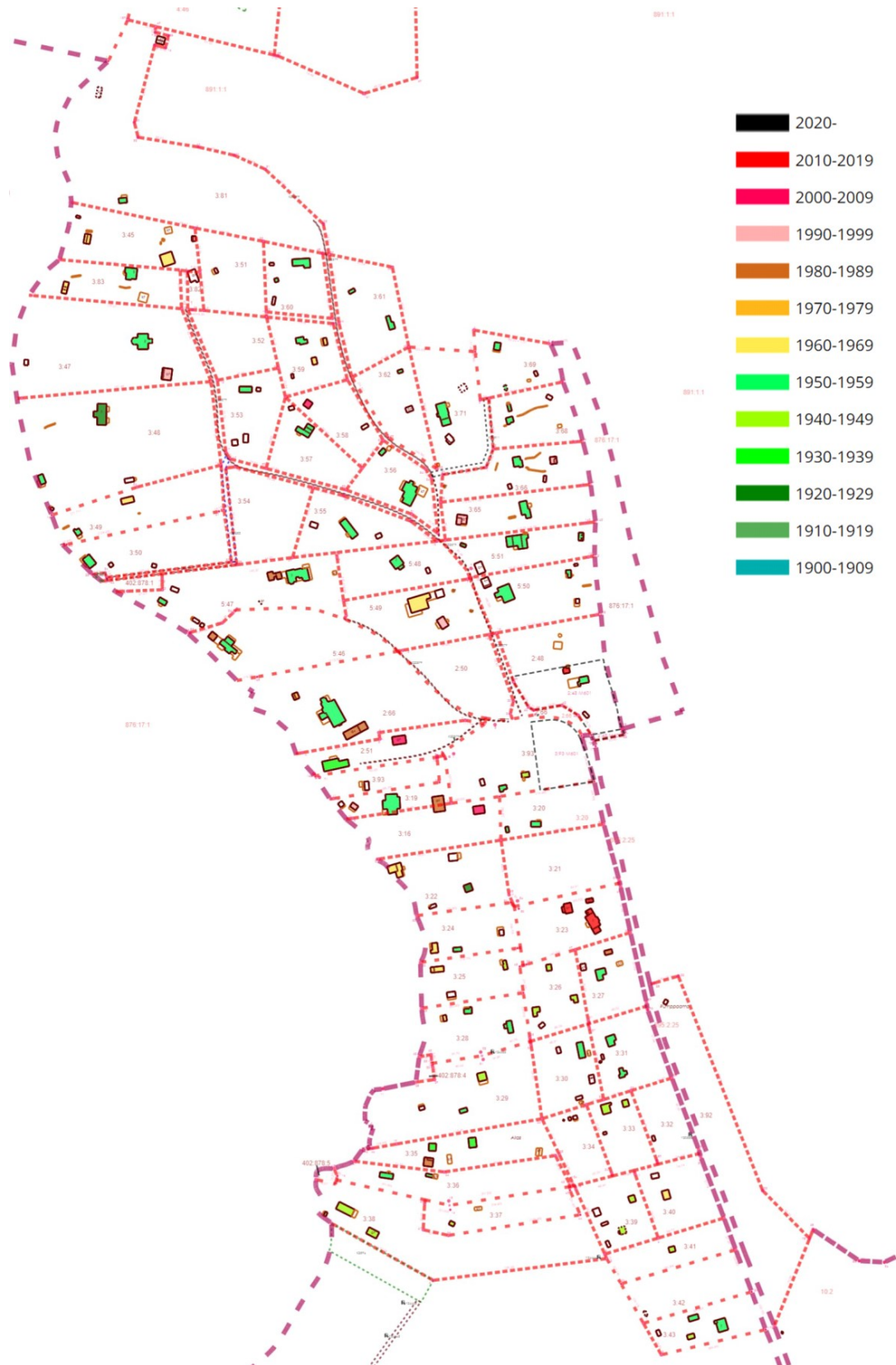
Högnäsin kannaksen kautta on kulkenut kylätie Kvarnbystä Bodomiin ainakin jo 1700-luvulla. Tieltä oli yhteys myös Träskändan kartanoon. Högnäs sijoittuu Oittaa, Bodomin ja Margretebergin kartanoiden sekä Hanabäckin tilan muodostaman kolmion keskipisteeseen. Högnäsin asema yhdyskuntarakenteessa muuttui merkittävästi, kun Kehä III rakennettiin 1960-luvulla ja liikenne pääkaupunkiseudun kokonaisuudessa ohjautui uudella tavalla. Pohjois-Espoon kylämaisten saarekkeiden verkosto leikkautui uuden valtakunnallisen tielinjauksen myötä ja kehätien varsi kehittyi aiemmasta rakenteesta poikkeavana ja työpaikkapainotteisena. Kehä III:n sisäpuoliset alueet on nykyisin pitkälti jo asemakaavoitettu asumiseen ja lähipalveluille. Matalajärven ja Bodominjärven ympäristön perinteisillä kartano/kulttuurimaisema-alueilla (Margreteberg, Bodom, Oittaa) on 1990-luvun pohjois-Espoon yleiskaavassa laajalti julkisen rakentamisen varauksia (PY), jotka eivät kuitenkaan kytkeydy julkisten lähipalveluiden verkkoon. Niillä lisäasuinrakentaminen on ollut vähäistä ja alueella harjoitetaan edelleen jossain määrin myös maataloutta. Högnäs onkin edelleen hieman erillään muista asuinalueista viljellyn pellon, järvien ja golfkentän rajaamana. Yleiskaavassa on etelässä ja pohjoisessa virkistysaluevaraukset. Sijainti on kuitenkin varsin lähellä Kehä III:sta, joten sen saavutettavuus pääkaupunkiseudun mittakaavassa on hyvä eikä se laajemmin tarkasteltuna ole yhdyskuntarakenteesta erillään. Päättävän kadun päähän ei kuitenkaan ole ollut luontevaa sijoittaa laajempaa aluetta varten palveluita, vaikka kaava-alueen eteläpuolella Hanabäckissä niille onkin Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (1996) varaus.

Lähin kaupunkikeskus on Espoon keskus, jonne on matkaa linnuntietä n. 4,5–5 km. Lähin palvelukeskittymä on Järvenperässä 1,2–2,5 km:n päässä. Vireillä olevassa yleiskaavassa on esitetty Viiskorpeen noin reilun 3 kilometrin päähän paikallista uutta keskusta.

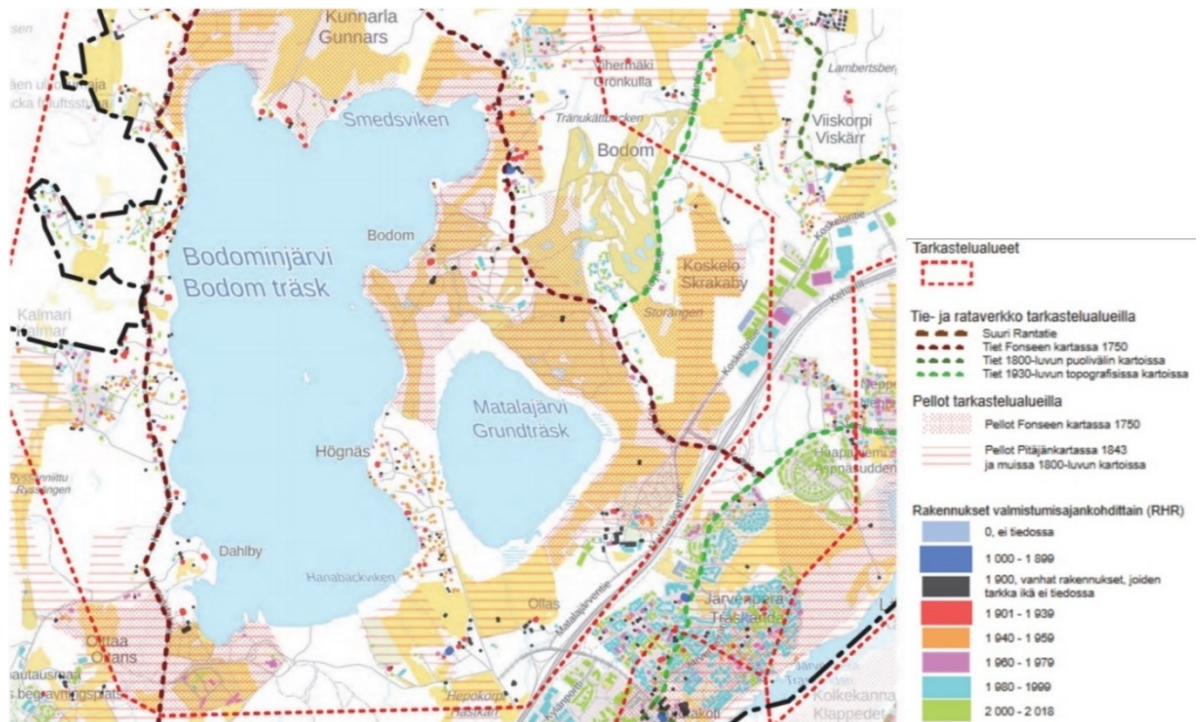
Maankäyttö ja rakennuskanta

Alueella on noin 70 kiinteistöä, joista kokonaan rakentamattomia on n.10 (esimerkiksi yhteiset venevalkamat ja Natura-alue). Kaava-alueella Matalajärven rantaan rajoittuu seitsemän kiinteistöä, joiden kohdalla ranta on rakennettua rantaa. Bodominjärven puolella Högnäsin rannat ovat lähes koko rantaviivan matkalta rakennettuja, vaikkakin maisemakuva on vehreä ja puustoinen.

Asuinrakennuksista valtaosa on vapaa-ajan asuntoja. Pihapiireissä on lisäksi saunoja ja muita talousrakennuksia. Kaikki rakennukset on valokuvattu inventoinnin yhteydessä 2008.



Högnäsin alueen rakennukset ja kiinteistöt. Värikoodi ilmoittaa rakennuksen rekistereiden mukaisen rakentamisaikajankohdan. (Espoo Trimble Locus Cloud 26.7.2023).



Bodominjärven ympäristön kulttuurimaisema-alueen maankäytön ja rakennuskannan kehitys. Lähde Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava- yleiskaavatasoinen kulttuuriympäristöselvitys. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja 1/2019. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 31.1.2019.



Kiinteistöt ovat suhteellisen suuria, mihin nähden rakennuskantaa on vähän. Suurin osa kiinteistöistä on kooltaan 2000–5000 m². Bodominjärven rannassa on kolme yhteisomistuksessa olevaa kiinteistöä venevalkamia varten. Ne ovat pieniä, alle 500 m².

Rakennusrekisterissä on nykyisin yhteensä 126 rakennusta, joista vakituisia asuntoja on 12 ja vapaa-ajan asuntoja on 43 (10/2020). Loput rakennukset ovat pihapiireissä olevia saunoja ja muita talousrakennuksia. Rakennettua kerrosalaa on rakennusrekisterin mukaan yhteensä 5417 kerrosneliömetriä (k-m²), mistä vakituisia asuntoja 1507 k-m², vapaa-ajan asuntoja 2510 k-m² sekä sauna- ja talousrakennuksia 1400 k-m². Lukuja tulkittaessa on huomioitava eri-ikäisten asuinrakennusten kerrosalan erilainen rekisteröintitapa. Vanhimpien asuinrakennusten, saunojen ja talousrakennusten rekisteritiedoissa on todennäköisesti edelleen puutteita.

Högnäsiin on vuonna 2007 valmistunut vesi- ja viemäriverkko, johon kiinteistöt liittyvät sitä mukaa kun niillä rakennetaan tai korjataan. Vuonna 2017 viemäriverkkoon oli liittynyt 20 kiinteistöä.

Pääosa rakennuskannasta on peräisin 1950–60-luvuilta. Rakennukset ovat osin heikkokuntoisia, koska alueelle, päinvastoin kuin monille muille vastaaville 1940–1960-luvuilla kehittyneille Pohjois- ja Vanha-Espoon huvila- ja omakotialueille, ei ole saanut poikkeuslupia uudisrakentamista varten vuosikymmeniin. Vain rakennuslupia ole-massa olevien rakennusten laajennuksiin, korvaavaan rakentamiseen ja talousrakennuksia varten on myönnetty, mikä on aiheuttanut epävarmuutta alueen kehityksen suunnasta.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on 22 vakituista asukasta (lähde: Espoon kaupungin tietojärjestelmä 1.1.2020) ja lisäksi tiekunnan rekisterien perusteella on noin 60–70 kesäasukasta. Asemakaavoitusta aloitettaessa vakituisia asukkaita oli yli 40. Työpaikkatoimintoja ei ole.

Kaupunki-/taajamakuva

Suunnittelualue on vanhaa espoolaista kulttuuriympäristöä, jota leimaavat puutarhamaiset suuret pihat, kaupunkikuvallisesti merkittävät jalopuut ja melko vaatimaton rakennuskanta, joskin joukossa on myös muutamia rakennuksia, joilla on myös kulttuurihistoriallisia/rakennustaiteellisia arvoja. Alue on väljästi rakennettu ja sen yleisilme on puustoinen ja melko sulkeutunut. Valtaosalla alueesta tiestö on pohjois-eteläsuuntaista ja rinteitä myötäilevää, mutta aivan eteläosassa painottuu itä-länsisuuntainen yhteys Bodominjärven rantaan. Alueen metsäinen silhuetti luo kehykset järven maisemakuvalle ja näkyy laajalle alueelle Bodominjärven ja Matalajärven suuntiin. Eri-tyistä huolta alueen suunnittelussa onkin pidettävä rantamaisemista, jotka näkyvät kauas Kunnarlantien ja Oittaaan suuntaan Bodominjärven puolella ja Kehä III:lle ja Röyläntielle Matalajärven yli.

Matalajärvi on nimensä mukaisesti matala ja runsasravinteinen järvi. Rantaluhat ovat umpeenkasvaneita, mutta muutamista kohdista Paciuksentieltä ja kannaksen

korkeimmilta kohdilta avautuu näkymiä järvelle. Vesialue, vaikeakulkuiset rantaluhdat ja pohjoisosan lehtometsä kuuluvat Natura 2000-suojeluverkostoon. Bodominjärven puolella pihapiirit ovat pitkänomaisia ja useista kohdista avautuu järvimaisema länteen.

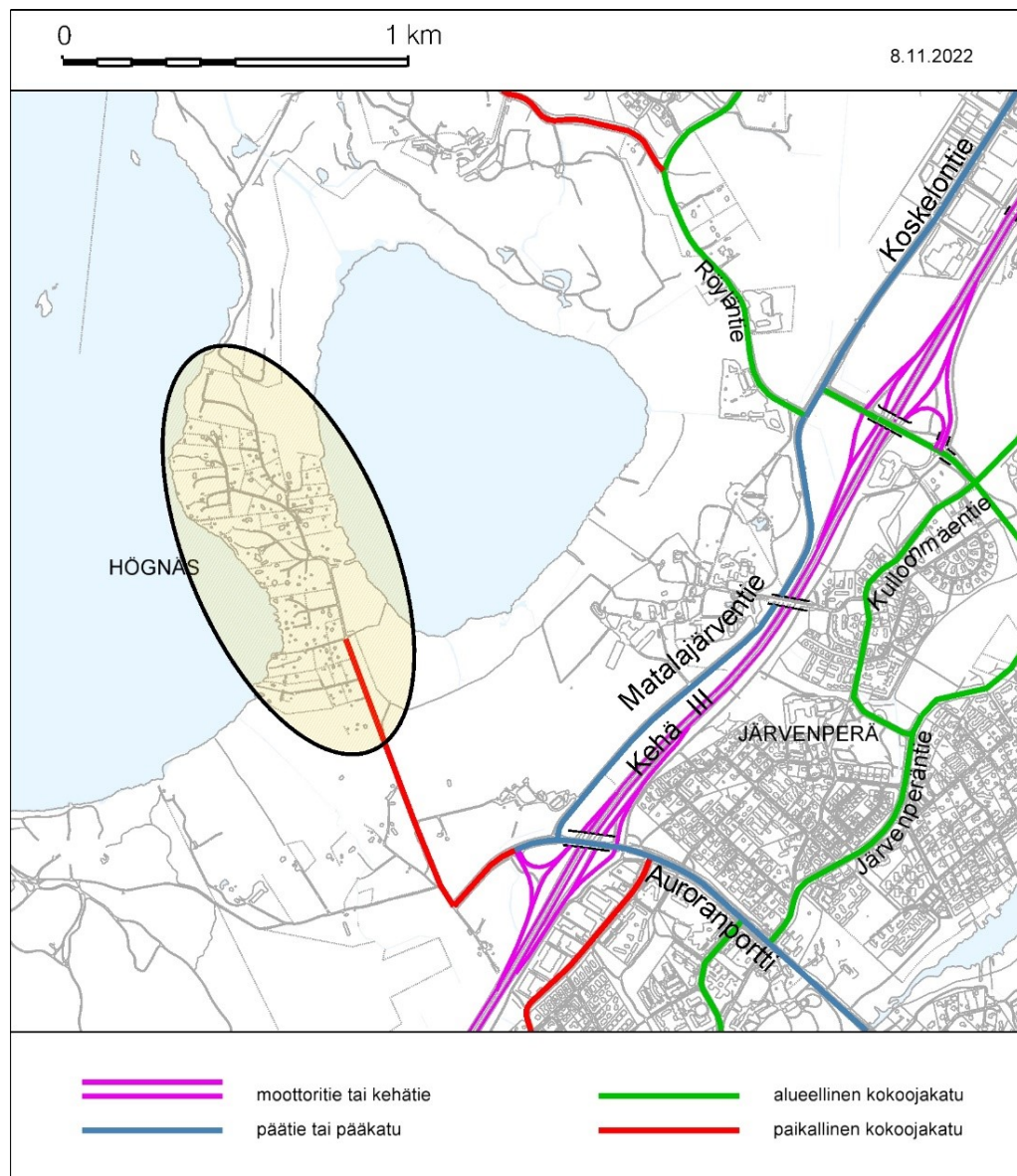


Maisema / pihapiirit osa-alueittain. Lähde: Kaavan maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen, WSP Finland Oy, 24.9.2015.

2.2.5. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin päässä Kehä III:lta, joka on seudullinen, voimakkaasti myös raskaan liikenteen kuormittama kehätie. Suunnittelualueelle on yhteys Järvenperänsolmun eritasoliittymästä Hepokorventien ja Paciuksentien kautta. Hepokorventielle on mahdollista saapua myös Matalajärventieltä, joka on Kehä III:n pohjoispuolella sijaitseva rinnakkaiskatu suunnittelualueelta itään päin tai Auroranportti-nimistä katua pitkin Lippajärven suunnasta.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa.

Kehä III:n liikennemäärä v. 2019 vaihteli suunnittelualueen kohdalla noin 53 000 – 57 500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa välillä. Träskändansolmun liikennemäärät oli Auroranportti-kadulla 7 200 ja Hepokorventien ja Paciuksentien liittymässä noin 500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Maankäytön kehittymisen aiheuttama liikenteen lisääntymisen arvioidaan olevan noin 250 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Tällöin Paciuksentien liikennemäärä olisi lopputilanteessa keskimäärin 750 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

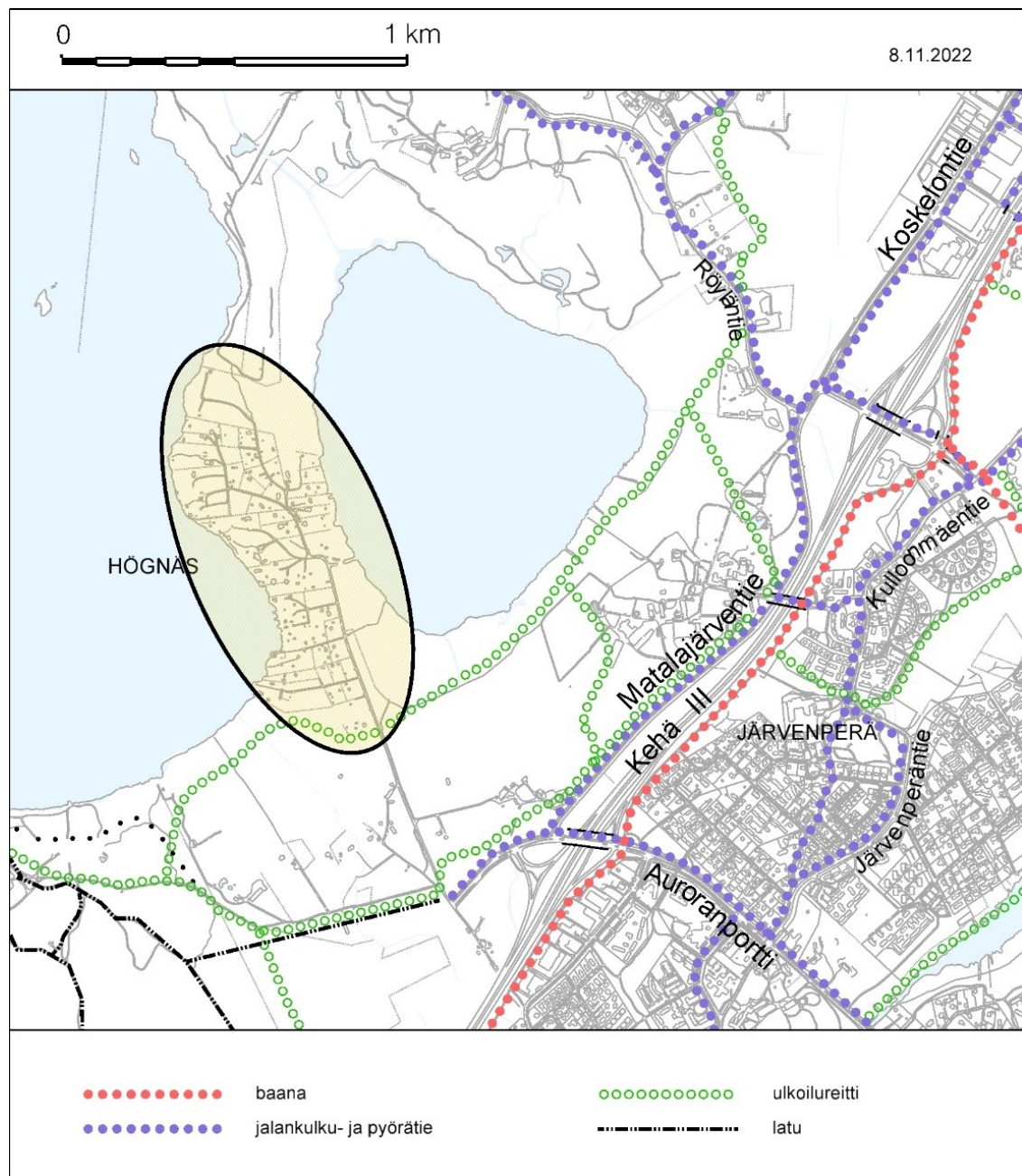
Alueen liikennemäärät on esitetty alla olevassa kuvassa. Ylempi numeroarvo kuvaa nykyliikenteen määrää, alempi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotusvaiheen mukaista ennusteliikennettä vuonna 2050. Ennusteliikennemääriä ei ole saatavissa kaikilta osuuksilta, joten ne on merkitty alla olevaan kuvaan vain paikkoihin, joihin ennuste on tehty. Suluissa oleva luku kuvaa raskaiden ajoneuvojen osuutta prosentteina liikennemäärästä.



Nyky- ja ennusteliikennemäärät suunnittelualan liikenneverkolla (Webmap 2020). Högnäsin kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella soikiolla, jossa luku 633000 on kaava-alueen hallinnollinen aluenumero.

Kävely ja pyöräily

Suunnittelualueella ei ole nykytilanteessa erillisiä kävely- tai pyöräteitä, vaan kävely ja pyöräily tapahtuu ajoradan reunassa. Noin 600 metrin päässä sijaitsevaan Paciusk-sentien ja Hepokorventien liittymään johtaa nykytilanteessa yhdistetty kävely- ja pyörätie sekä Traskändan eritasoliittymästä että Matalajärventieltä. Alueelta on lisäksi hyvät ulkoilureittiyhteydet Oittaaalle ja sen virkistysalueille. Kaavamuutosalueen eteläpuolella Hepokorvenkallion datakeskushankkeen myötä on suunniteltu parannettavan virkistysyhteyksiä myös Kehä III:n ali kohti Espoonjokilaaksoon suunniteltuja ulkoilureittejä.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueelle kohdistuva ja alueen sisäinen liikenne tukeutuu Paciuksentien vaaraan. Paciuksentie on päällystetty ja valaistu sekaliikennetie, jossa eri kulkumuodot käyttävät samaa tilaa. Muut suunnittelualueen tiet ovat kapeita ja sorapintaisia, kulkumuotoja ei ole eroteltu toisistaan.

Pysäköinti tapahtuu maantasossa kiinteistöillä. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole yleisiä pysäköintipaikkoja.

Joukkoliikenne

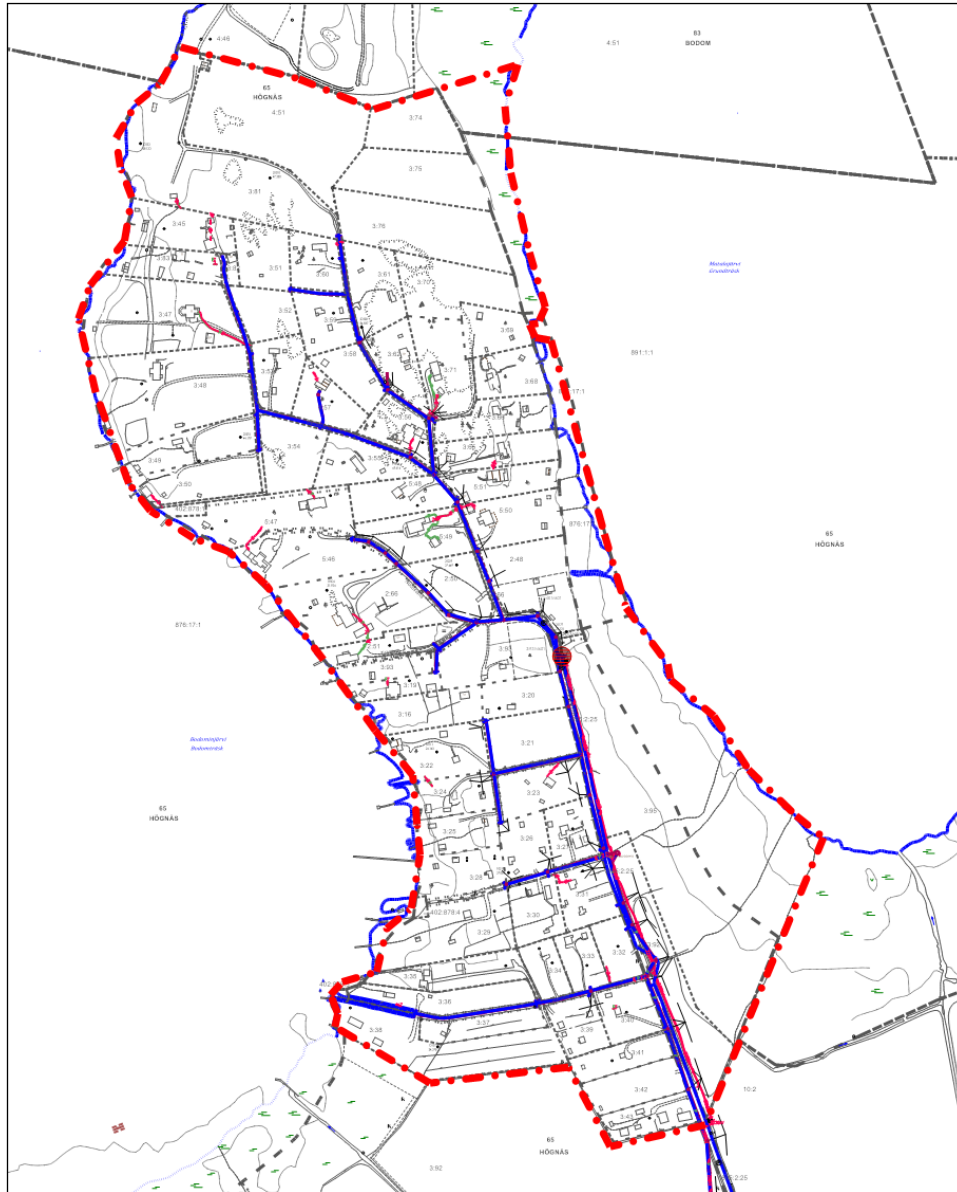
Suunnittelualueella joukkoliikennetarjonta on tällä hetkellä linja 225 sekä sen variantin 225K:n varassa, jotka liikennöivät väliä Leppävaaran asema – Högnäs. Linjan 225(K) vuoroväli on noin kerran tunnissa kello 7.00 ja 18.00 välillä arkipäivisin. Syksyllä 2023 linjavariantti 225K lakkautetaan ja kaikki vuorot ajetaan perusreittiä 225. Vuoroväli tihenee 30 minuuttiin läpi päivän. Linjan päätepysäkki sijaitsee Paciuksentiellä, noin puolessa välissä kaava-aluetta. Kattavampi joukkoliikenteen tarjonta löytyy Kehä III:n toiselta puolelta, noin 1,5 kilometrin kävelymatkan päästä Auroranportista ja Träskändan puistotien liittymästä, josta liikennöi linjoja muun muassa Jorvin, Espoon keskuksen, Matinkylän ja Kalajärven suuntiin.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluita. Lähimmät julkiset palvelut sijaitsevat Järvenperässä / Auroranportissa noin 1,5 km:n etäisyydellä asemakaava-alueen eteläosasta ja noin 2,5 km:n päässä alueen pohjoisreunasta. Järvenperässä on mm. 4 päiväkotia, huoltoasema ja vanhusten palveluita. Auroranportin päivittäistavarakauppa ja huoltoasema sijaitsevat noin 1,2 km:n päässä kaava-alueen eteläreunasta. Järvenperän yläkoulu on teitä pitkin noin 1,5–2,5 km:n päässä ja Karamzinin alakoulu noin 2-3 km:n päässä. Kaava-alueen läheisyydessä on myös Margretebergin kartanoalue, jonka yhteydessä on mm. ammattikorkeakoulu, Marketanpuisto, ratsastustalli ja -maaneesi, 2 kahvilaa sekä kasvi- ja kivimyymälä. Noin kahden kilometrin päässä on monipuolinen Oittaaan ulkoilualue, jossa on mm. pelikenttiä, uimaranta, ulkokuntosali, ulkoilumaja, leirintäalue ja ulkoilureittejä, jotka talvella kunnostetaan hiihtoladuksi. Pohjoispuolella kaava-alue rajoittuu golfkenttään, jonka klubirakennus kahviloineen on noin kilometrin päässä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Högnäsiin on vuonna 2007 valmistunut vesi- ja viemäriverkko, jota on myöhemmin parannettu. Nykyinen verkosto kulkee olemassa olevan katuverkoston mukaisesti ja ulottuu pohjoisessa Sävelkaaren päähän ja Sävelharjulla linjat päättyvät kiinteistön 3:81 kaakkoiskulmaan. Alueelta puuttuu sadevesiviemäröinti. Olemassa olevien pihapiirien yhteydessä on edelleen myös paikallisia ratkaisuja liittyen käyttö- ja jätevesiin. Myös energiaratkaisut vaihtelevat.

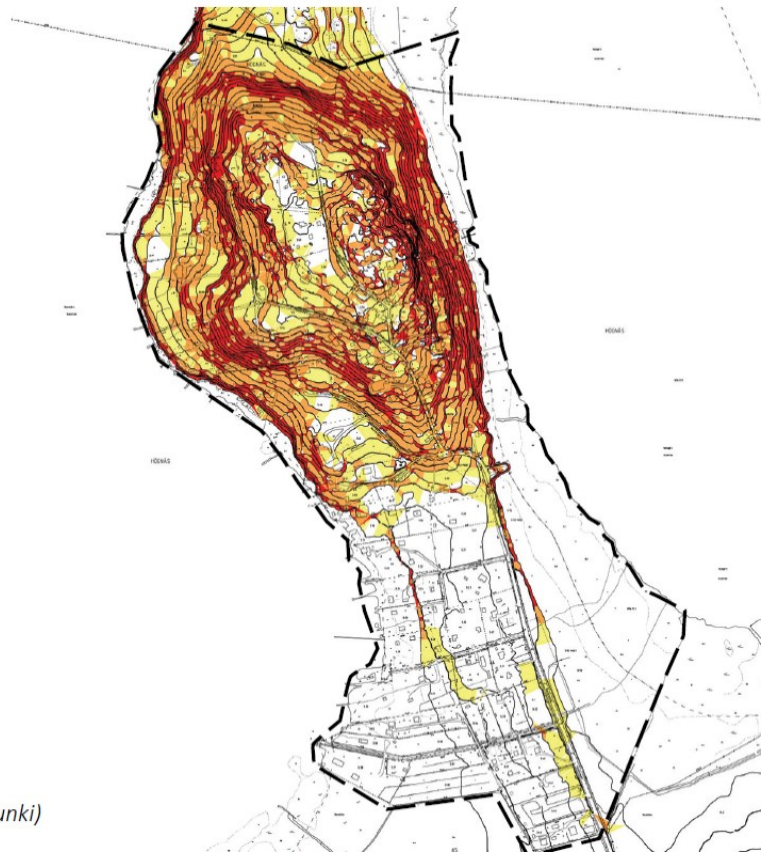
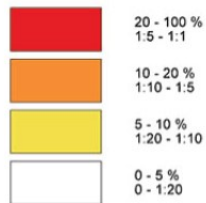


Johtokartta (vesijohdot= sininen, jätevesiviemäri= tummanpunainen). Lähde: webmap-tietopalvelut 5/2018.

2.2.6. Luonnonolosuhteet

Kaava-alueesta on tehty vuonna 2007 luontoselvitys, joka on päivitetty vuonna 2015 ja vuonna 2021 (Luontotieto Keiron Oy). Natura-arvio ja sen päivitys on tehty vuosina 2009, 2017 ja 2021 (Luontotieto Keiron Oy).

Högnäsin kannas on kapea ja se nousee pohjoisosaltaan yli 30 m korkeuteen viereisten järvien pinnasta. Kannas on pitkälti rakennettu ja sen luonto on muuttunut alkupe-
räisestä kulttuurivaikutteiseksi. Rakentamisen väljyyden vuoksi puustoa on kuitenkin paljon ja kiinteistöillä kasvaa luonnonvaraista kasvillisuutta. Högnäsin ominaispiirre on lehtomaisuus ja luontaisten tammien runsaus.

MAASTON JYRKKYYS


Maaston topografia (Espoon kaupunki)

Topografia. Lähde: Espoon kaupunki 2008.

Eteläpuoli on entistä peltoa, jossa tilojen vapaa-alueet on istutettu tai saaneet metsittyä itsestään. Alueelle luonteenomaista ovat männyn, kuusen ja koivun lisäksi runsas jalopuukanta, mm. kolme isoa rauhoitettua tammea, kookkaita vaahteroita sekä pähkinäpensastiheikköjä.

Maaperä ja rakennettavuus

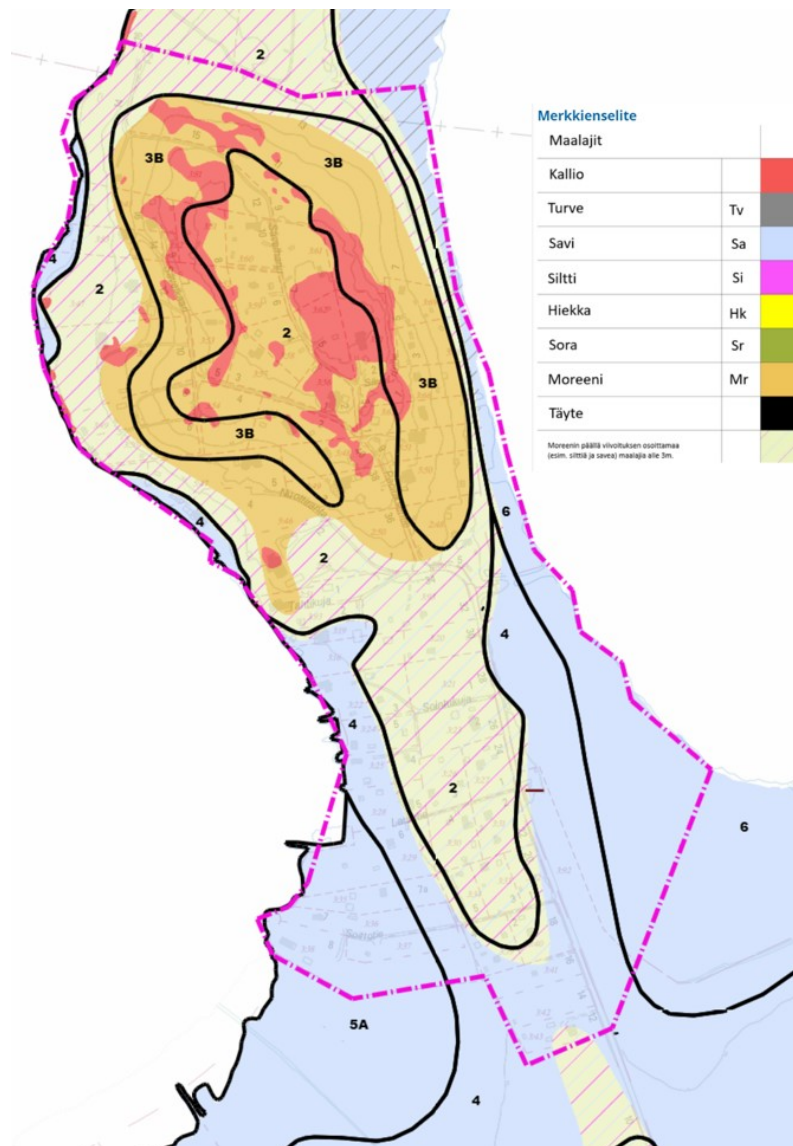
Kumparemaisien alueen korkein kohta on tasolla +58.2 mmpy ja matalimmat laita-alueet ovat tasolla +23.2 mmpy. Ylin tulvakorko alueella on +24,6 (N2000). Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +24,6 (N2000).

Maaperä kumpareen keskellä on kantavaa moreenia. Kallio on monin paikoin paljastuneena. Eteläosan keskikohdalla kantavan moreenin päälle on kerrostunut enimmillään 2,5 metriä silttiä tai savea. Alueen laidat pohjoispäässä kapeina kaistoina ja eteläosassa leveämpinä alueina ovat erittäin pehmeää savikkoa, jossa savikerroksen paksuus on suurimmillaan noin 13 metriä.

Valtaosa suunnitelluista rakennuspaikoista sijoittuu normaalisti perustettavalle alueelle (rakennettavuusluokka 2). Kumpareen sivut ovat rinteiden jyrkkyyden takia vaikeasti perustettavaa rakennettavuusluokkaa 3B. Laitaosan pehmeiköt ovat paaluperustettavaa rakennettavuusluokkaa 4 tai paaluperustettavaa ja erittäin vaikeasti rakennettavaa rakennettavuusluokkaa 6.

Högnäs sijaitsee graniittisella Bodomin rapakivilajialueella. Graniittisissa kivilajeissa esiintyy enemmän uraania, joka kohottaa radonriskiä. Radonin esiintyminen on mahdollista, joten siihen on syytä varautua radonturvallisella rakentamisella. Mikäli käyttövetenä käytetään porakaivojen vettä, tulee myös porakaivojen veden radonpitoisuus tutkia ja tarvittaessa huolehtia radonin poistosta.

Alavimmilla alueilla lähinnä kaava-alueen lounaiskulmassa on todennäköisesti happamia sulfaattimaita, jotka tulee huomioida rakentamisaikaisten maamassojen ja hulevesien käsittelyssä.



Ote maaperäkartasta, jossa on osoitettu myös rakennettavuusluokitus 3/2020.

Kasvillisuus

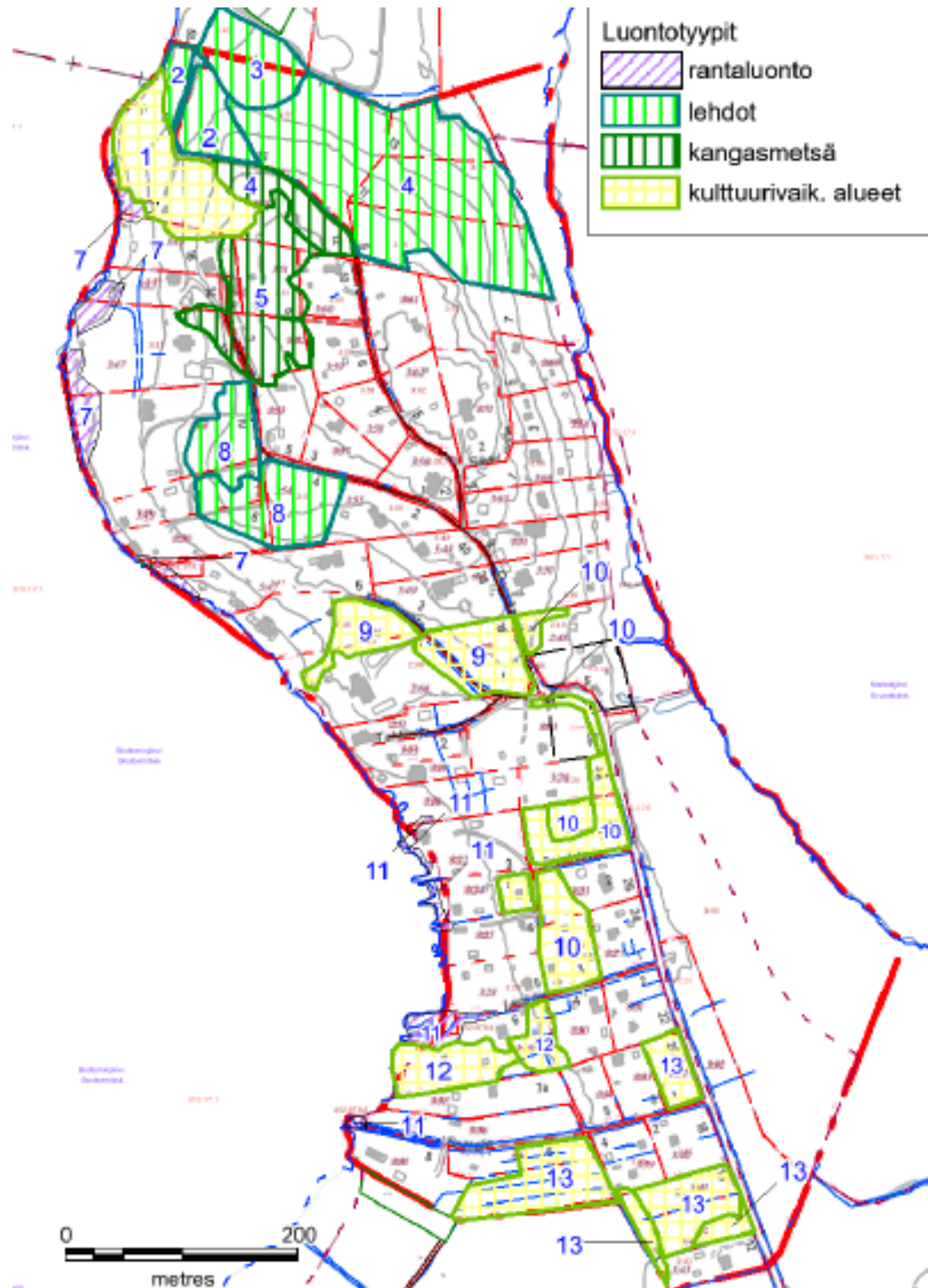
Högnäsin vedenjakajana toimiva kannas on ainutlaatuinen geologinen muodostelma Espoossa; sen topografia on osin jyrkkää ja maaperä on rehevää, mikä luo erinomaiset kasvuedellytykset jaloille lehtipuille ja vaateliaalle kasvillisuudelle. Högnäsin luonto on monin paikoin arvokasta, vaikkakin voimakkaasti kulttuurivaikutteista. Högnäsin kaava-alueelle sijoittuu maakunnan mittakaavassa huomattavan suuri elinympäristökirjo alueen pinta-alan nähden ja alueelta löytyykin paljon uhanalaisia luontotyyppjä sekä suojeltuja lajeja.

Kasvillisuus koostuu vaateliaista lehtolajeista, tavanomaisista kangasmetsän lajeista ja kulttuurivaikutuksesta hyötyvistä lajeista sekä viljelykarkulaisista ja puutarhakasveista. Lehtolajeista voidaan mainita mm. luontaisesti kasvavat tammet sekä sini- ja valkovuokko. Erittäin suurikokoisia ja siten arvokkaita tammia kasvaa erityisesti alueen eteläosassa, josta tunnetuin on aivan Paciuksentien varressa kasvava ontto Leinon tammi. Se on yksi kolmesta rauhoitetusta tammesta. Näiden lisäksi piholla kasvaa useita suuria tammia. Leinon tammi kärsi merkittäviä vahinkoja vuoden 2019 syysmyrskyssä, jolloin siitä irtosi kookkaita oksia ja jäljelle jäi lähinnä tammen runko.

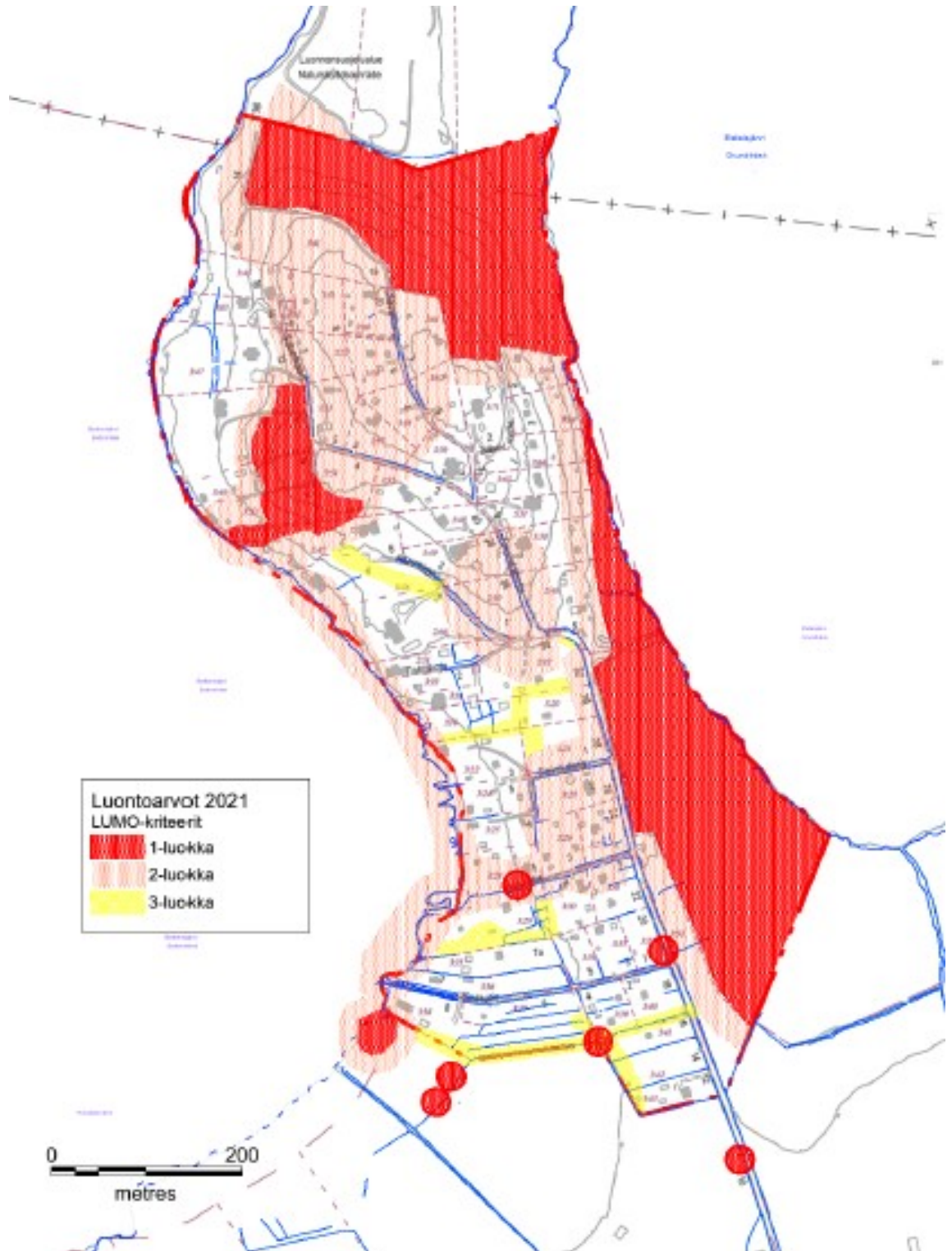
Laajahkoja pähkinäpensastoja kasvaa kaava-alueen pohjoisrajalla ja Sävelkaaren varrella länsirinteessä. Uudenmaan ELY-keskus ei ole tehnyt pähkinäpensaslehdosta Luonnonsuojelulain mukaista rajauspäätöstä, mutta alueella voidaan kuitenkin todeta olevan luonnonsuojelun näkökulmasta merkittäviä arvoja.

Luontoselvityksessä vuodelta 2007 maakunnallisesti arvokkaaksi elinympäristöksi arvioitiin Högnäsin pohjois- ja koillisosan lehtokokonaisuus, joka on Natura-alue. Luoteisranta, ylärinne ja pohjoinen laki arvioitiin paikallisesti arvokkaaksi elinympäristöksi, samoin kuin keskiosassa oleva varjoisa sekametsä. Luontoselvityksen maastokäyntien jälkeen luoteisrinteestä on kuitenkin kaadettu paljon järeitä puita ja raivattu pensaita, joten sen luontoarvot ovat huomattavasti heikentyneet. Joitakin luontoarvoja löytyi useilta lehtomaisilta rakentamattomilta tiloilta.

Tarkemmat kuvaukset alueen luontotyypeistä löytyvät kaavan yhteydessä tehdyistä luontoselvityksistä.



Högnäs in luontotyytit, Luontotieto Keiron Oy, 2022.



Högnäs in luontoarvot Espoon luonnon priorisointiluokittelun perusteella. 1-luokan kohteet ovat lakisääteisesti suojeltuja luontoarvoja, 2-luokan kohteilla on merkittäviä luontoarvoja. Kohteet voivat olla yksittäisten uhanalaisten lajien tai luontotyyppien merkittäviä esiintymiä tai näiden muodostamia kokonaisuuksia. Kohteet ovat luonnontilaltaan tai lajistoltaan edustavia tyyppinsä ilmentäjiä. 3-luokan kohteet ovat huomioitavia, paikallisesti erittäin arvokkaita arvoja. (Luontotieto Keiron Oy, 2022.)

Eläimistö

Kaava-alueella pesivät linnut ovat tyypillisiä eteläsuomalaisia taajamalintuja sekä rehevien kuusivaltaisten metsien pesimälajistoa. Järvien läheisyys kasvattaa selvästi

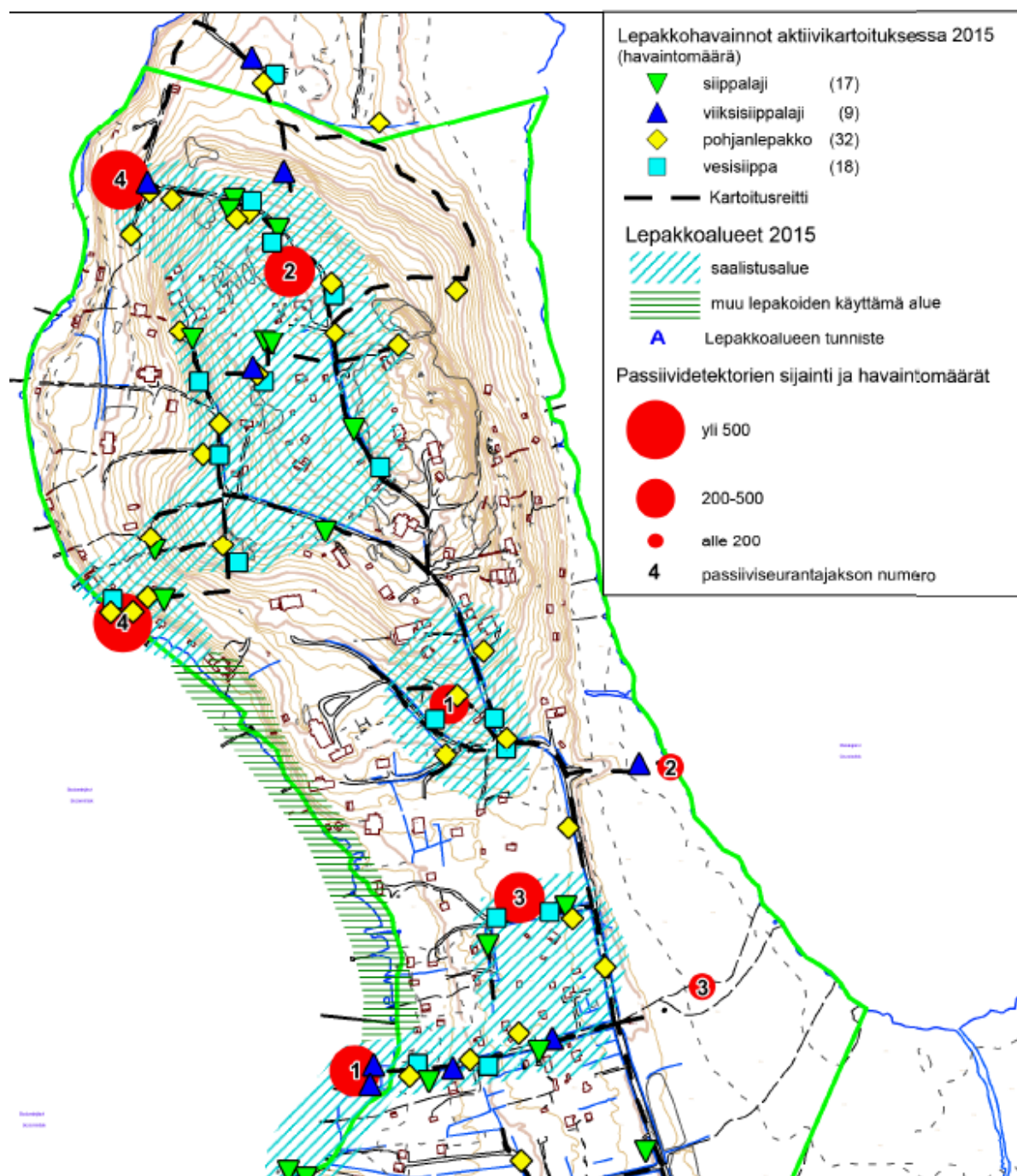
lajien kokonaismäärää. Kartoituksissa vuonna 2015 havaittiin kaava-alueelta ja sen läheisyydestä erittäin uhanalaiset nokikana ja heinätavi ja vaarantuneet haapana, taaivaahtu, viherpeippo ja pajusirkku.

Liito-oravia ei havaittu alueella vuosina 2007 tai 2015, vaikka lehtometsä onkin liito-oravalle erityisen soveliaista. Vuonna 2021 alueelta kuitenkin havaittiin ensimmäisen kerran liito-oravaa. Kaava-alueen pohjoisosasta Natura-alueelta löydettiin yksi liito-oravan ydinalue ja Bodominjärven rannalta, Sävelkaaren mutkan läheisyydestä toinen liito-oravan ydinalue. Liito-oravien ydinalueiden sisällä on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla tiukasti suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan elinaluetta löytyi ydinalueiden lähellä olevien alueiden lisäksi myös Paciuksentien eteläosan läheisyydestä. Alueen puustoisesta luonteesta vuoksi liito-oravien ekologisille yhteyksille on monia vaihtoehtoja.

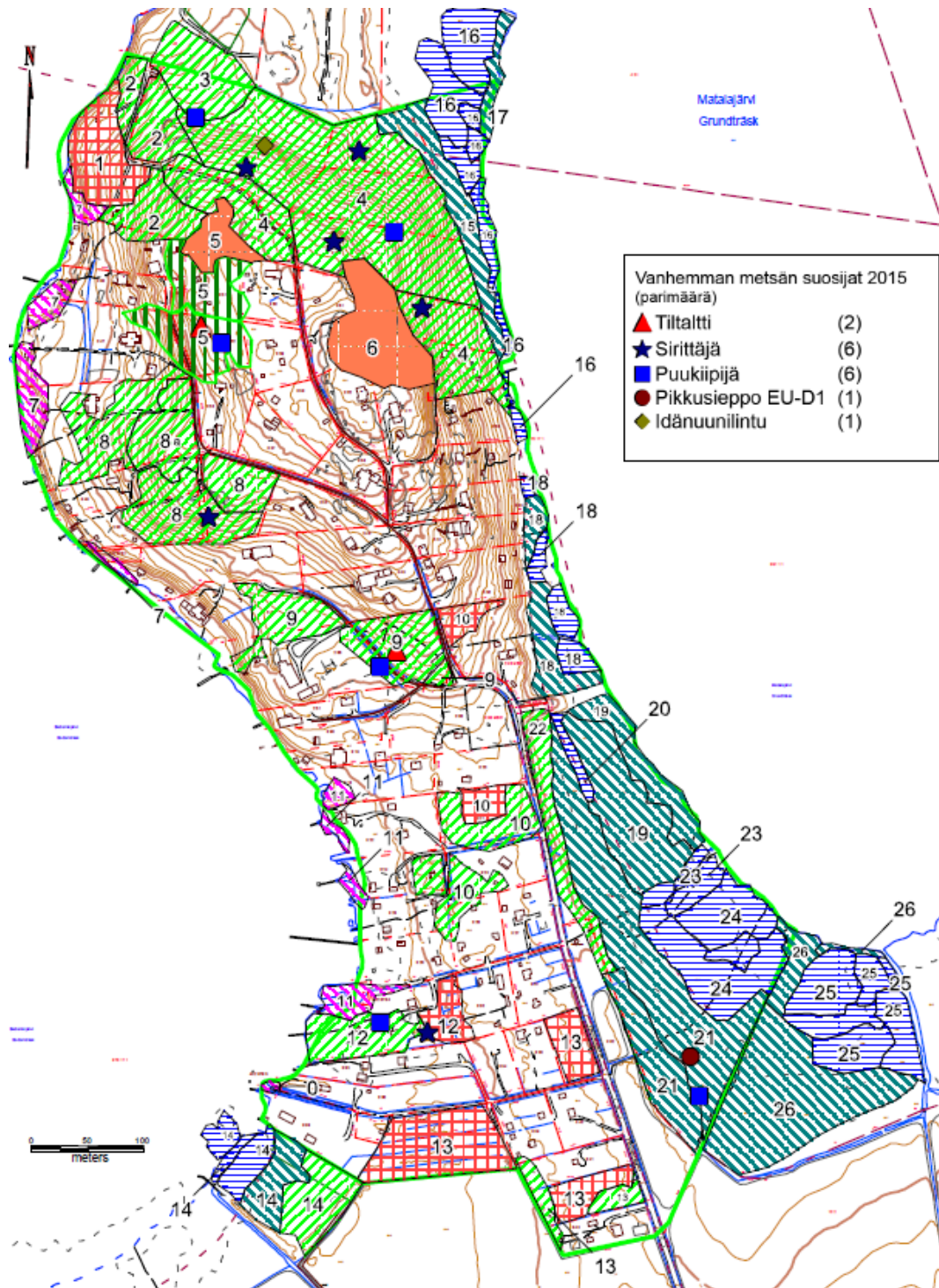
Lepakkokartoituksessa havaittiin 3–4 yleistä lajia, pohjanlepakko, vesisiippa ja viikisiippa/isoviikisiippa. Harvinaisemmista lepakoista havaittiin pikkulepakko ja vaivaislepakko. Espoon ympäristöyhdistykseltä saadun tiedonannon mukaan alueella on havaittu jopa kahdeksan lepakkolajia, edellä mainittujen lajien lisäksi myös korvayökkö, kimolepakko ja isolepakko. Luontoselvityksessä 2015 on lepakkokartoituksen pohjalta rajattu kaikkiaan viisi lepakoille tärkeää saalistusaluetta, mutta lepakoita voi liikkua muuallakin Högnäsissä. Lepakoiden päiväpiiloja ja talvehtimispaikkoja ei ole tutkittu, mutta ennen kuin alueella kaadetaan kolopuita tai puretaan rakennuksia, tulee tarkistaa, onko niissä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Viitasammakoita havaittiin runsaasti Matalajärven lounais- ja länsirannalta kutuaikaan keväällä 2015. Havaintoja tehtiin myös Bodominjärven puolelta kaava-alueen lounaispuolelta. Vuoden 2021 selvityksen yhteydessä alueelta havaittiin edelleenkin viitasammakkoja. Viitasammakko on EU-direktiivin liitteen IV laji ja se sitä kautta saanut suojelustatuksen. Matalajärven rantaluhta tulee tulkita kokonaisuudessaan viitasammakon lisääntymispaikaksi, joka on suojeltu luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla.

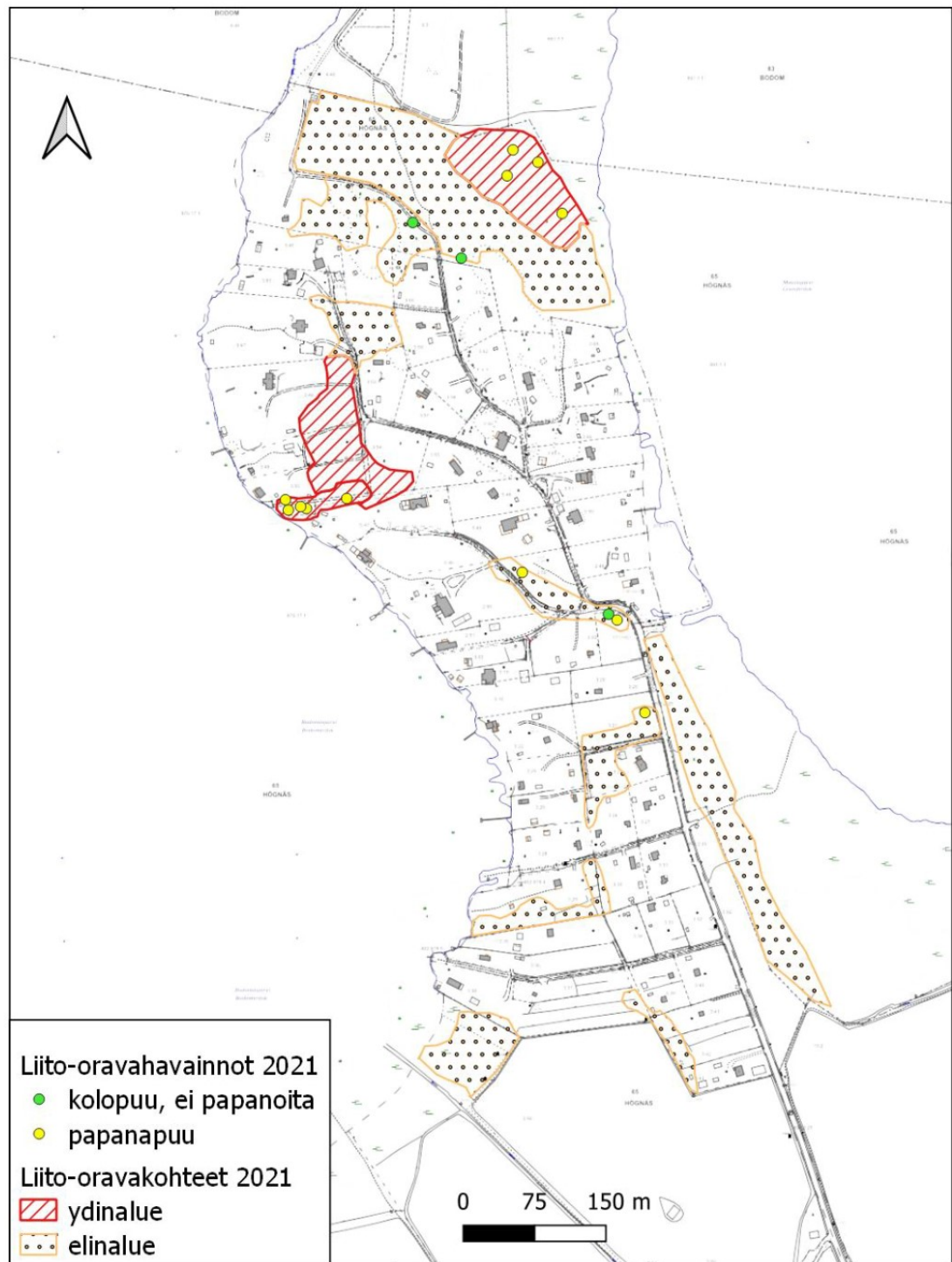
Högnäsin luontokartoituksen yhteydessä havaittiin useita muitakin eläinlajeja, mm. saukko, supikoira, minkki, kettu, rusakko, siili, orava, valkohäntä- ja metsäkauris. Matalajärven rannoilta on aikaisemmin havaittu myös täplälampi- ja lummelampikorentoja. Nk. Leinon tammesta on Metsähallituksen tutkimuksissa löydetty erityissuojeltu aarniseppä. Alueen hyönteislajisto on monipuolinen.



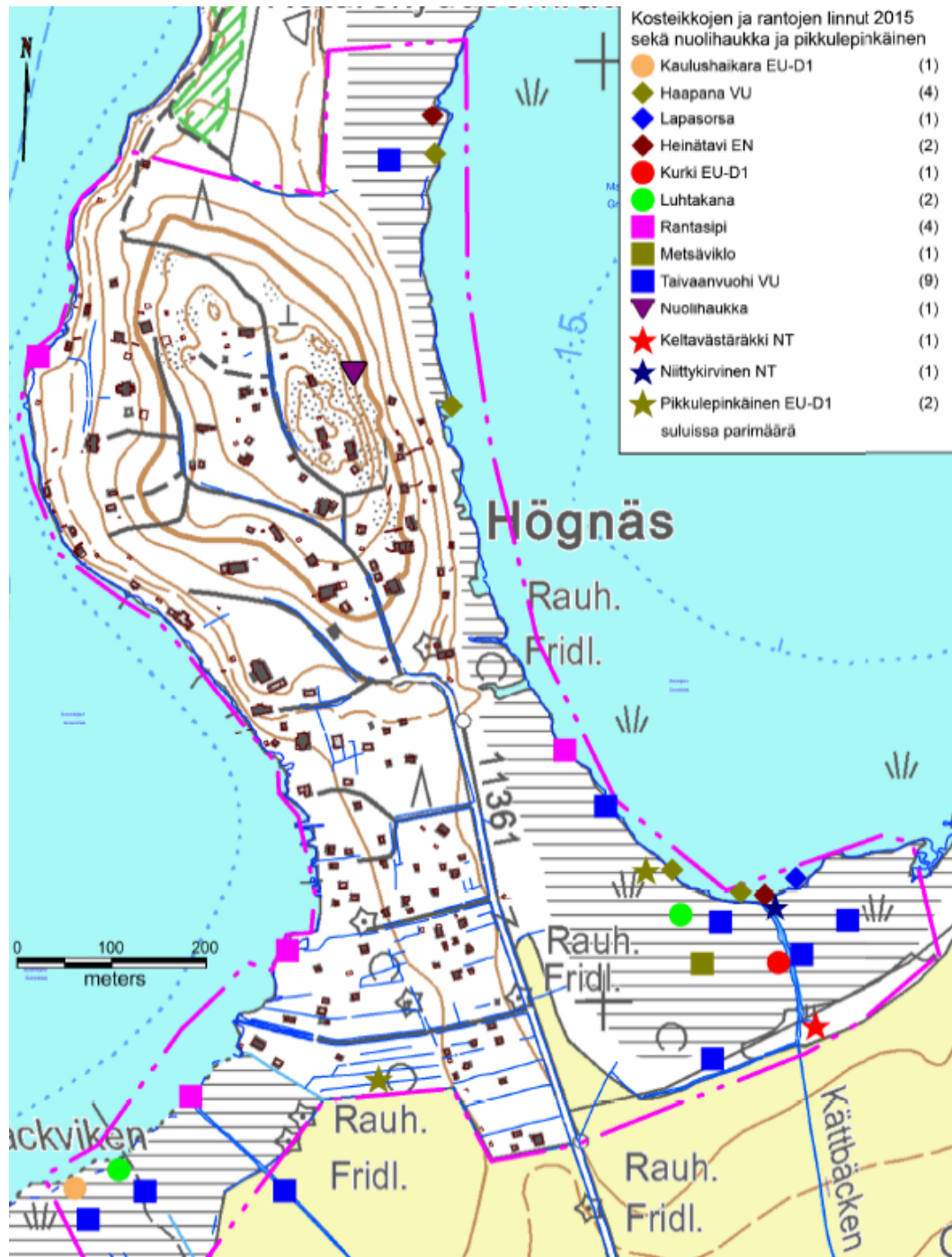
Lepakkohavainnot 2015. Lähde: Luontoselvitys 2015, Luontotieto Keiron Oy 29.1.2016.



Vanhempaa metsää ja havumetsää suosivat pesimälinnut vuonna 2015. Lähde: Luontoselvitys 2015, Luontotieto Keiron Oy 29.1.2016



Liito-oravahavainnot 2021. Lähde Luontotieto Keiron Oy, 2022.



Kosteikkojen ja rantojen linnut vuonna 2015. Lähde: Luontoselvitys 2015, Luontotieto Keiron Oy 29.1.2016

Vesistöt

Matalajärvi on luontaisesti rehevä, lähdevaikutteinen järvi, joka on nimensä mukaisesti hyvin matala. Järven rehevät rantaluhdet ulottuvat kaava-alueelle. Matalajärveä on käsitelty myös kohdassa 2.2.7.

Kaava-alue rajoittuu Bodominjärveen. Bodominjärvi on luonnostaan lievästi rehevä. Järvi on ravinnekuormituksen vaikutuksesta kuitenkin rehevöitynyt lisää, mikä näkyy

ajoittaisena kasviplanktonin runsastumisena. Järven vesi on savisameaa ja lievästi humuksen värjäämää. Kesällä kasviplankton aiheuttaa veteen vihertävän värin.

Alavien rantojen pohjamaa on eroosioherkkää savea ja silttiä. Eroosiota voi hidastaa kivivalleilla ja kasvillisuudella.

Högnäsin kannas toimii vedenjakajana: itäosassa pintavedet valuvat Matalajärven ja länsiosassa Bodominjärven suuntaan.

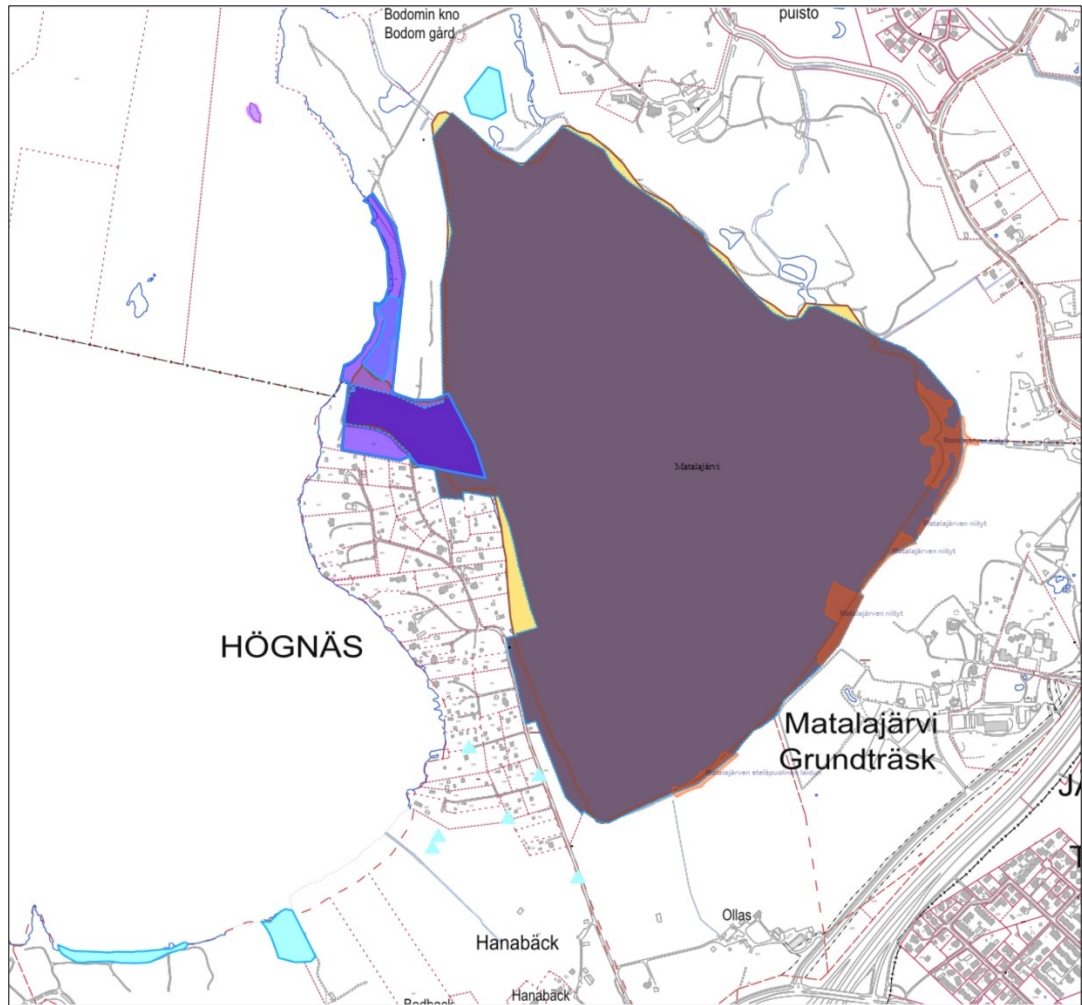
2.2.7. Suojelukohteet

Luonnonsuojelu

Högnäsin pohjois- ja koillisosassa oleva maakunnallisesti arvokas lehtokokonaisuus ja itäosassa olevat Matalajärven rantaluhdat kuuluvat Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Ne on liitetty vuosina 2014–2018 Nuuksion kansallispuiston osaksi. Valtioneuvosto on 1.6.1989 päättänyt Nuuksion järviylänköalueen kehittämiseksi ulkoilun ja luonnonsuojelun tarkoituksiin. Nuuksion kansallispuistoa koskevat kansallispuiston rauhoitusmääräykset. Kansallispuisto on perustettu lailla 118/1994 ja sen rauhoitusmääräyksistä on säädetty asetuksella 119/1994. Luonnonsuojelulain (1096/1996) 22 §:n mukaan sellainen valtion omistukseen siirtynyt alue, jonka käytöstä luonnonsuojelualueen laajennusalueeksi on tehty päätös hankinnan tai muun saannon yhteydessä, luetaan kuuluvaksi asianomaiseen luonnonsuojelualueeseen.

Alun perin Matalajärvi on nimetty Natura 2000-verkostoon luontotyyppin perusteella (SAC-alue), jolla suojellaan luontaisesti ravinteista järveä, rantaluhtia ja lehtoa sekä muutamia II-liitteen lajeja. Suojelualueverkoston täydennyksessä vuoden 2018 lopussa Matalajärvelle lisättiin SPA-alueen status. SPA-alueilla suojellaan lintulajeja, Matalajärven osalta tämä tarkoittaa lintudirektiivin liitteen I-lajeja sekä pesimä- että muutonaikaista linnustoa. Korkein hallinto-oikeus on vuoden 2019 lopussa vahvistanut valtioneuvoston päätöksen Matalajärven Natura 2000 -alueen täydennyksestä ja perustelajeista. Högnäsin asemakaavan Natura-arvion päivitys 2021 on laadittu myös myöhemmin lisätyt suojeluperusteet huomioiden.

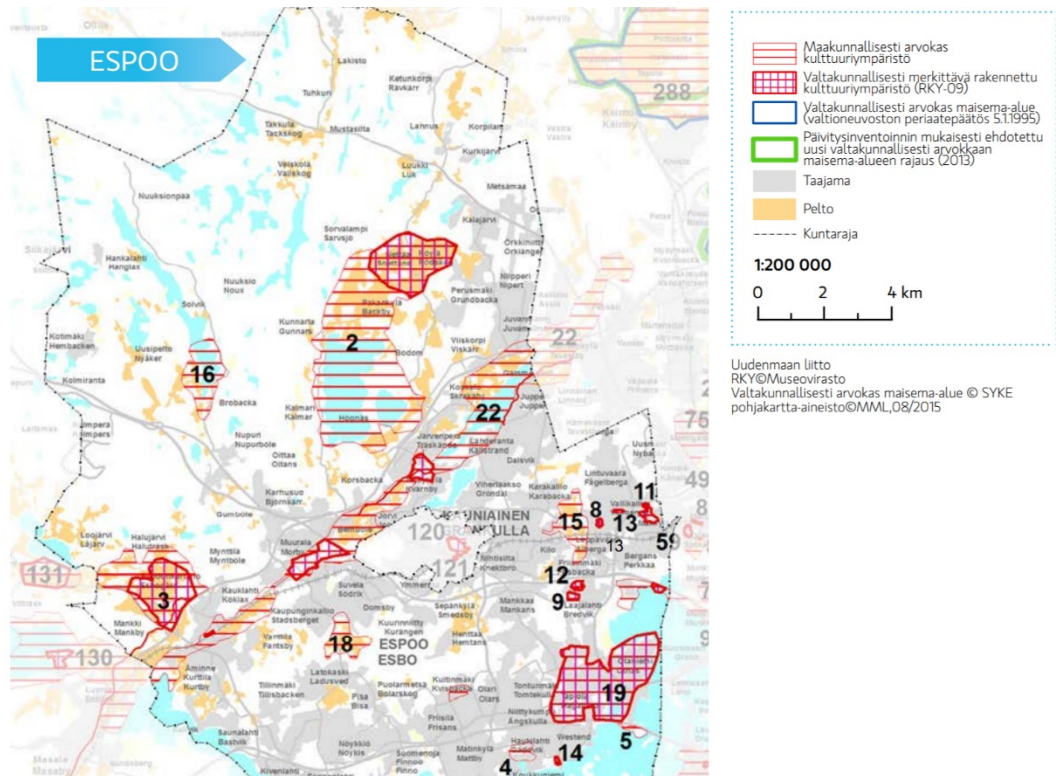
Kaava-alueella on suojeltu luonnonsuojelulain perusteella luonnonmuistomerkkeinä useita tammia: nk. Leinon tammi Paciuksentie 20, Uddenin tammi Soittotie 8 ja Koivurannan tammi Laulutie 5/6. Helsingin hallinto-oikeus on 23.5.2019 kumonnut Espoon ympäristölautakunnan pyynnöstä Koivurannan tammen rauhoituksen purkamispäätöksen (24.1.2019).



Matalajärven ympäristön luontokohteita (kansallispuistot=lila, Natura-alueet =lila/keltainen), luonnonmuistomerkit, luonnonsuojelualueet, luontotyypit, aarnialueet, arvokkaat luontokohteet, perinneympäristöt, uhanalaiset luontotyypit. Maakunnallisesti merkittävän lehtokokonaisuuden (lila täyttö) eteläosassa Natura-alueen ulkopuolella on toteutettu 2008 hakkuita, jotka ovat heikentäneet tuon osa-alueen luonnonarvoja. © Espoon kaupunki Trimble Locus-aineistot 1/ 2023.

Kulttuurimaisema

Alue on Bodominjärven kulttuurimaisema-alueita, joka on maakuntakaavan inventoinneissa luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi. Kulttuurimaisema-alue muodostuu kartano- ja kyläympäristöjen kokonaisuudesta, jossa rakennukset yhdessä vuosisatoja viljelykäytössä olleiden peltöjen kanssa muodostavat Uudenmaan rannikkoseudulle tyypillisen kulttuurimaiseman. Yleiskaavan maisema-alue-ajaukset poikkeavat jossain määrin maakuntakaavaa varten tehdyistä selvityksistä, mutta alue on myös voimassa olevassa yleiskaavassa kulttuurimaisema-alueita.



Ote maakuntakaavatason selvityksestä "Missä maat on mainiommat". Uudenmaan liitto 2012.

Alueella sijaitsee historiallista tiestöä. Paciuksentien eteläosa ja Nuottiranta sen jatkeena noudattelevat 1700-luvun vanhaa tielinjausta Suurelta Rantatieltä kannaksen kautta Bodomin kartanolle. Historiallisen katutilan vehreän luonteen säilyttämistä on pidetty maisemallisesti tärkeänä lähtökohtana. Tonttien katuun rajautuvien reunojen kasvillisuusvyöhyke vaikuttaa keskeisesti katutilan luonteeseen, joten kasvillisuusvyöhykkeen säilyttämistä tai istuttamista on suositeltu. Tielinjaus on myöhemmin katkennut rakennettujen kiinteistöjen alueella. Maastossa on kuitenkin yhä edelleen paikoin nähtävissä vanhan tien linjaus ja sitä reunustaneen tammirivin osa rakennetun kiinteistön alueella.

Högnäsin asemakaavasta on laadittu maisemallinen tarkastelu, jossa arvioidaan myös rakentamisen vaikutuksia. (Maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen. WSP Finland Oy. 24.9.2015). Selvityksen valmistumisen jälkeen kaavan peruseriaatteen rakentamisen sijoittumisesta ovat säilyneet samoina, mutta rakennusoikeutta on pienennetty noin puoleen aiemmasta. Rakennusoikeuden lasku on kohdistunut erityisesti kaukomaisemassa merkittävään pohjoisosaan.

Högnäsin kannas kohooa topografialtaan jyrkkänä metsäisenä saarekkeena muodostaen suurmaisemalle taustan erityisesti Bodominjärven suunnalta tarkasteltuna ja rajaa järvimaisemaa, kuten myös Matalajärven puolella. Matalajärven Natura-alueeseen osin kuuluva kannaksen itäpuoli on pääosin puustoisempi ja luonnonmukaisempi kuin Bodominjärvelle avautuva länsireuna, jonne kulttuuriympäristön arvot painottuvat. Erityisesti alueen luonteisosan pihapiireillä ja puutarhoilla on tunnistettu

kulttuurihistoriallisia arvoja. Maisemakuvan säilymisen kannalta erityisen tärkeänä on pidetty rantavyöhykkeen puuston säilyttämistä. Kaukomaisemassa myös rinnepuustolla on keskeinen vaikutus maisemakuvan säilymisen kannalta.

Arkeologiset kohteet

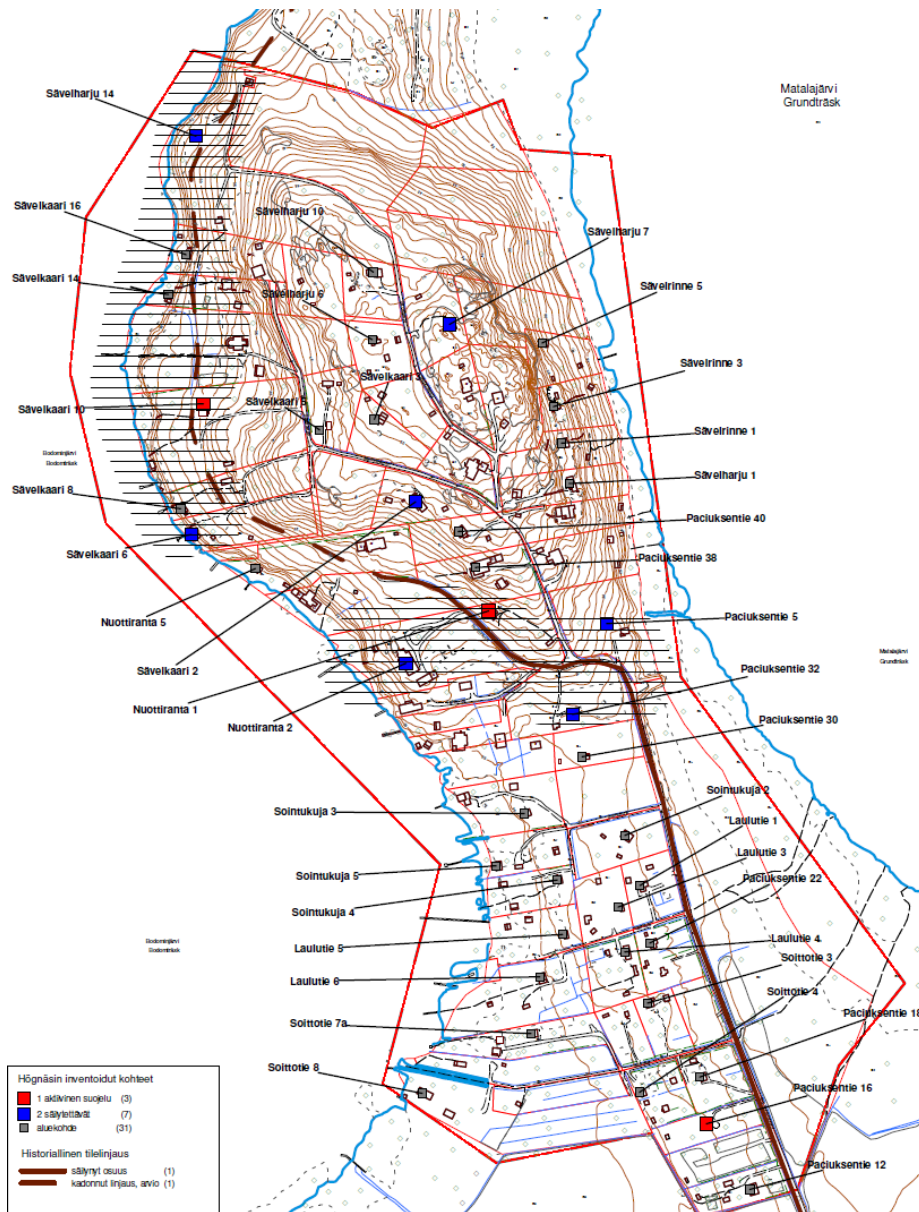
Alueella ei ole kiinteitä muinaismuistoja tai kylänmäkiä. Alueelta on tehty yksittäinen kivekkäin irtolöytö, kaksiteräinen poikkikirves, jonka tarkka löytöpaikka ei ole tiedossa.

Rakennussuojelu

Alueen rakennushistoriasta on tehty rakennusinventointi (Högnäsin alueen inventointi. Arkkitehtitoimisto LPV Oy. 31.10.2008). Alueen vanhimmat rakennukset eivät ole säilyneet. Alueella on vanhaa, pääosin vaatimatonta rakennuskantaa. Rakennusinventoinnissa esitettiin suojeltavaksi kolmea kohdetta ja säilytettäväksi seitsemää kohdetta. Myös muilla kohteilla oli paikallista arvoa. Suojeltavaksi arvoitettu kohde Nuottiranta 1 (Högnäsin huvilan puutarhurin mökki) ja säilytettäväksi suositeltu kohde Sävelharju 14 on inventoinnin tekemisen jälkeen purettu. Molemmista on jäljellä luonnonkivinen kivijalka. Sävelkaari 10 mainitaan myös Espoon kaupungin museon ERI2003 -inventoinnissa kohteena 65-005, ”1910-luvulle ajoitettu vanha asuinrakennus, jonka vanhimmat osat saattavat olla vanhempia kuin rekisteriin merkitty valmistusvuosi”. ERI2003-kohde 65-006 (Paciuksentie 38), ”selkeälinjainen 60-luvun bungalow-tyylinen omakotitalo” on vuoden 2008 inventoinnissa arvoitettu tavanomaiseksi aluekohteeksi.



Alun perin 1800-luvulta peräisin oleva asuintalo, nykyinen kesäasunto. Kohde on Högnäsin huvilan puutarhurin mökin purkamisen jälkeen arvoitettu rakennussuojelunäkökulmasta alueen arvokkaimmaksi. Kuvassa näkyy myös vanha tielinjauksen pohja ja sitä reunustanut tammirivi. (Kuva LPV, 2008)



Rakennusinventoinnin kohdekartta. Lähde: Högnäs alueen inventointi, Arkkitehtitoimisto LPV Oy, 31.10.2008.

Rakennussuojelukohteiden arvotusta on täydennetty Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta vuonna 2022. Espoon kaupunginmuseo esitti 16.6.2022 alueen nykyisestä rakennuskannasta seuraavan lausunnon:

”Högnäs kaava-alue muodostaa kannaksen joka erottaa Matalajärven Bodomjärvestä. Korkein kohta nousee n. 50 m merenpinnan yläpuolelle, ja 30 m Bodomjärven pinnasta. Alue on kuulunut Bembölen kylään ja Smedsin (Högnäs, 1891), Backaksen (Hagnäs, 1903), ja Koskin (Högnäs, 1891) tiloille. Kannaksella näkyy neljä torppaa 1800-luvun kartoilla kylätien yläpuolella. Yhden torpan runko on todennäköisesti säilynyt olevan rakennuksen osana. Seuraavan historiallinen kerrostuman muodostaa Villa Högnäs, joka todennäköisesti on rakennettu 1890-luvun alussa (inventoinnissa tosin mainittu rakennusvuodeksi 1886) ja paloi vuonna 1956. Kantatiloista on 1900-luvun alusta pitäen lohkottu huvilatontteja, mutta Högnäs

alueen kehityksen kannalta ratkaisevaa oli marraskuussa 1949 ja huhtikuussa 1950 tapahtunut lohkominen, jolloin suuri osa nykyisin olemassa olevista huvilatonteista muodostettiin.

Yksittäisistä kohteista vanhin on Sävelkaari 10, joka on 1800-luvulla rakennettu torppa, joka on laajennettu 1900-luvulla. Kohde on maakirjan mukaan lohkottu Hanabäckin tilasta 26.1.1903 nimellä Hagnäs. Kauppa- ja maakirjan mukaan sen osti Bodomin kartanon omistaja vuonna 1901. Kyse on 15,18 ha kokoisesta tilasta, 1,60 ha viljeltyä, 11,47 ha varsinaista metsämaata ja 2,11 ha joutomaata. Tämä lienee ollut suurin osa Högnäsin kannaksesta. Asuinrakennuksen edessä näkee vanhan kylätien penkereenä nurmen alla. Tielinjauksen osoittaa myös tammirivistö. Pihan eteläosassa on omenapuita osoittamassa vanhan puutarhan sijaintia. Tilan 3:48 asuinrakennus ja pihapiiri ovat selkeitä suojelukohteita.

Nuottiranta 2, Villa Högnäs, Kesähuvi Kumpulainen, sijaitsee 1890-luvulla (tai vuonna 1886) rakennetun huvilan kivijalalla. Kyseessä on Bembölen kylän Smedsin verotilaan kuulunut 2,585 ha kokoinen alue, joka lohkottiin kantatilasta vuonna 1891. Valokuvien perusteella huvilalla on ollut samoja piirteitä kuin J. W. Aspelinin suunnittelemissa, vuonna 1894 valmistuneessa Hovgårdin päärakennuksessa. Alkuperäinen huvila paloi 1956, ja nykyinen on vuodelta 2008 (Kenneth Danielsen). Harkkikivijalka saattaa mahdollisesti olla alkuperäisestä huvilasta. Pihapiirillä on edelleen huvilamaisia piirteitä suurine jalopuineen. Pihapiiri suojeltava.

Nuottiranta 1. Edellistä vastapäätä sijaitsee huvilan puutarhurin talon tontti. Itse asuinrakennus purettiin vuonna 2008, mutta kivijalka on säilynyt, ja pihapiirissä on havaittavissa huvilamaisia piirteitä. Kivijalka säilytettävä.

Paciuksentie 32, ensimmäisen mökkiasutuksen vaiheen säilynyt edustaja. Myös pihapiiri on hyvin säilynyt. Kohde sijaitsee vanhan tielinjan varrella. Suojeltava rakennus.

Uudempi rakennuskanta joka on kokonaisuuden kannalta tärkeä:

1950-luvulta on usea Omarakenne Oy:n rakentama kesämökki alueella. Yhtiö on tunnettu laadukkaista suunnittelijoistaan ja tuotanto edustaa tyyppinsä parhaimmistoa.

Sävelharju 7 on hyvin säilynyt tyyppinsä edustaja Natura-alueen reunalla. Suunnittelijaksi mainittu rakennusmestari Väinö Paavolainen, Omarakenne Oy:n toimitusjohtaja, otti pientalojen suunnittelussa käyttöön moduulijärjestelmän, ja puutavara ryhdyttiin leikkaamaan määrämittaansa jo puusepäntehtaalla. Aluksi menetelmää hyödynnettiin mökkirakentamisessa, mutta jo 1960-luvun alkupuoliskolla järjestelmä mahdollisti omakotitalojen viennin Saksaan. Viennistä saadut kokemukset innostivat Paavolaisen kehittämään miesvoimin liikuteltavia omakotitalojen elementtejä. Kohteella on rakennushistoriallista merkitystä. Suojeltava rakennus.

Sävelkaari 6 on hyvin säilynyt tyyppinsä edustaja. Rannassa sijaitseva puhtaslinjainen saunamökki on arkkitehti Lauri Havasteen suunnittelema. Takasiipi ja terassin kaiteet eivät esiinny lupapiirustuksissa, mutta on hienovaraisesti toteutetut. Aikakauden hyvä edustaja. Suojeltava rakennus.

Sävelkaari 2 on arkkitehti Anna-Liisa Hoikkala-Uskin suunnittelema puikkomainen mökkirakennus villa Koli, Kari tai Kahi (nimi piirustuksissa epäselvä). Tämä on hyvin säilynyt ja kunnossapidetty arkkitehdin suunnittelema kokonaisuus. Suojeltava rakennus.

Paciuksentie 5. Vuonna 1952 arkkitehdin suunnittelema Viikonloppumaja Tammirinne on vuonna 2010 rakennetun mökkiä isomman autokatoksen myötä menettänyt arvoaan siinä määrin, että sen suojelua on vaikea perustella. Ei suojeltava.

Paciuksentie 16, Ellinlinna. Myöhäisfunktionalistinen mökki vuodelta 1947 edustaa ensimmäistä palstoituksen myöten syntynyttä mökkivaihetta. Riittämättömän ylläpidon johdosta mökin suojelua on vaikea perustella. Ei suojeltava.

Paciuksentie 38, Pähkinärinne, on rakennusmestari J. Virneksen suunnittelema bungalow-tyyppinen omakotitalo vuodelta 1969. Taloa on muutettu arkkitehti Kenneth Danielсенin suunnitelmien mukaan vuonna 1997. Ainoa myöhemmän rakennuskannan edustaja, jota nostettiin esiin ERI 2003-inventoinnissa. Seuraavassa asemakaavamuutosvaiheessa todennäköisesti suojeltava rakennus.

LPV:n aluekohteet ovat tärkeitä kokonaisuuden kannalta, mutta ei nouse suojeltavien joukkoon yksittäisinä rakennuksina.

Kannasta pitkin on keskiajalta saakka kulkenut tie Bodomin ja Kvarnbyn kylien välillä. Tämä on myöhemmin yhdistänyt myös Bodomin ja Träskändan kartanoita. Vielä vuoden 1935 kartassa tie seuraa vanhaa linjaansa. Yhteys Bodomin kartanoon on nyt kuitenkin katkaistu, ja kannaksen länsipuolta seuraava tielinja ei ole pääosin enää käytössä vaan näkyy tonttien halki kulkevana tierauniona. Historiallinen tielinjaus on otettava huomioon kaavoituksessa kuten alueella sijaitsevat kivijalat ynnä muut kivrakenteet. ”

2.2.8. Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei kohdistu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä, kuten ohjearvot ylittävää tieliikenne- tai lentomelua tai merkittäviä tieliikenteen aiheuttamia ilmansaasteita.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Tavoitteena on ylempien kaavatasojen ohjeistuksen mukaisesti muuttaa nykyinen huvila- ja omakotialue väljäksi erillispientaloalueeksi alueen luonnon, kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteet huomioiden. Nykyistä rakennuskantaa voidaan säilyttää ja rakentaa maltillisesti lisää.

Liikenneverkko pohjautuu nykyiseen tiestöön. Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä, sekä kävely- ja pyöräilymahdollisuuksia parannetaan.

Erityistä huomiota kiinnitetään Natura 2000-alueen, rantojen ja monipuolisen kasvillisuuden ja eläinlajien suojelemiseen ja rakentamisesta aiheutuvien vaikutusten lieventämiseen. Tärkeänä tavoitteena on Bodominjärven ja Matalajärven veden laadun pittäminen hyvänä.

Maisemallisena tavoitteena on Högnäsin rantojen ja jyrkkien rinteiden säilyttäminen puustoisina kaukomaisemassa Bodominjärveltä ja Matalajärveltä päin katsottaessa.

Espoon kaupunginhallitus (18.5.2020) ja kaupunkisuunnittelulautakunta (20.1.2021) ovat kiirehtineet Högnäsin asemakaavan käsittelyä, joka 2015 jäi odottamaan koko Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavallisten tavoitteiden tarkentumista. Kaupunginhallitus linjasi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan käsittelyn yhteydessä päätöskohta E: ”Kaupunginvaltuuston jo kertaalleen hyväksymän ja sittemmin uuteen tarkasteluun vedetyn Högnäsin alueen asemakaava, joka tässä POKE-ehdotuksessa on AT-aluetta, viimeistellään välittömästi ja tuodaan kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.”

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.3.2009 hyväksynyt asemakaavoituksen pohjaksi seuraavat tavoitteet:

1. Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen. Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohteisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.
2. Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.
3. Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi. Katusuunnitelmat tulisi laatia rinnan asemakaavan kanssa. Paciuksetien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraittia.

4. Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.
5. Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan.

Tavoitteet ovat täsmentyneet kaavoituksen kestäessä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.8.2018 tekemän päätöksen mukaisesti alueen tavoiteasukasmäärä on pienentynyt noin puoleen asemakaavan aiemmasta ehdotusvaiheesta. Korttelialueita ja Sointupuistoa kytkevä kävelyn raitisto on korostunut keinona vähentää Natura-alueelle kohdistuvaa painetta. Uudenmaan ELY-keskus ei ole pitänyt yhteisrantojen AH-merkintää riittävänä, vaan edellyttänyt yhteisrantojen osoittamista muuksi kuin korttelialueeksi. ELY-keskus on myös edellyttänyt suojavyöhykkeitä, joita lautakunnan vuoden 2009 tavoitteenasetteluun ei sisällynyt.

3.3. Osallisten tavoitteet

Asukkaiden mielipiteet ovat jakautuneet. Monet mielipiteiden esittäjät ovat huolestuneita Högnäsin luontoarvoista ja kannattaneet alhaista rakentamistehokkuutta. Toisaalta suuri joukko haluaisi aluetta kehitettävän tavanomaisena pientaloalueen täydennysrakentamisena ja lisää rakennusoikeutta ainakin omalle kiinteistölleen. Ympäristöjärjestöt ovat suhtautuneet lisärakentamiseen ja vakituisen asumisen lisäämiseen Natura 2000 -alueen vieressä lähtökohtaisen kielteisesti.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaavoitus perustuu sekä voimassa olevaan yleiskaavaan (Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, 1996) että valtuustossa hyväksyttyyn yleiskaavan päivitykseen (Espoon Pohjois- ja keskiosien yleiskaava POKE, kv 15.11.2021). POKE-yleiskaavan yhteydessä on tarkasteltu olemassa olevien loma-asuntoalueiden käyttötarkoituksen muuttamispotentiaalia. Perusteita vakituisen asumisen lisäämiselle Högnäissä ovat:

- Alueen saavutettavuus, etäisyys valtakunnallisesti merkittävään maantiehen, liikkuminen nykyiseen taajama-alueeseen, lyhyt matka sekoittuneisiin asuin- ja työpaikka-alueisiin sekä keskusalueisiin.
- olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, asutusta 1800-luvulta, systemaattisesti rakentunut jo 1950-luvulla
- mahdollisuus monipuolistaa asuntotarjontaa vetovoimaisessa miljöössä
- Nykyisellään vakituisia asuntoja, joiden palveluinfrastruktuuri on joka tapauksessa ylläpidettävä.
- etäisyys lähimpään alakouluun/yläkouluun

- lähialueen ulkoilu- ja virkistyspalvelut/harrastusmahdollisuudet
- päivittäistavarakaupan ja päiväkotien saavutettavuus / luonteva sijainti suhteessa asiointi-/työmatkareitteihin.
- etäisyys lähimmälle joukkoliikennepysäkille (tavoite pientaloalueella alle 800).
- olemassa oleva tieverkko
- merkittävä määrä potentiaalisia asuntoja nykyisen vesihuoltoverkon piirissä.
- valtaosalla alueesta hyvä perustettavuus
- ei maankäytön suunnittelua rajoittavia määriä liikenne- tai lentomelua, hyvä ilmanlaatu.

Kaava-alueen luontoarvojen vuoksi asemakaava on laadittu huomattavasti väljempänä kuin mitä yleiskaavan pelkkä pääkäyttötarkoituksmerkintä mahdollistaisi. Asemakaavan korttelitehokkuus on noin neljäsosa voimassa oleva yleiskaavan (PYK I / AP) vastaavien pientaloaluevarausten täydennysrakentamisessa sovelletuista korttelitehokkuuksista ja vajaa kolmasosa hyväksytyyn yleiskaavan (POKE) kyläalueen (AT) merkinnän mahdollistamasta. Tehokkuusluvut saattavat osin alittaa sen, mitä suunnittelutarve-/lupamenettelyllä yleiskaavan joillekin vastaaville aluevarauksille on ollut mahdollista rakentaa. Rakentamisen väljyys heijastaa sijaintia valtakunnallisesti merkittävän luonnonsuojelualueen vieressä maakunnallisesti merkittävällä kulttuurimaisema-alueella. Miljöön ja luontoarvojen säilyttämiseen sekä hulevesien hallintaan ja hyödyntämiseen on hyvät edellytykset.

Asemakaavoitus toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kun niiden eri osa-alueita tarkastellaan kokonaisuutena. Högnäsin väljä, suojeluarvot huomioiva täydennysrakentaminen, jolla on paikallista merkitystä, on maakuntakaavan tavoitteiden mukaista. Viimeisen 10 vuoden aikana (vuosina 2013-2022) Espoon väestönkasvusta 99 prosenttia on sijoittunut Uusimaa 2050-kaavan taajamatoimintojen alueelle, joten sen edellyttämä kasvun ohjaaminen keskuksiin ja muualle taajamatoimintojen alueelle hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelle toteutuu Espoossa hyvin.

Asemakaava mahdollistaa kokonaistarkastelun, jonka avulla aluetta voidaan kehittää tasapuolisesti ja vaikutukset kokonaisuutena voidaan arvioida. Vastaavan saavutettavuuden alueet Kehä III:n varressa ovat jo pitkälti tiivistyneet asemakaavoituksen myötä. Alue on saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Kaava tukee bussiyhteyden säilyttämistä ja siihen tukeutuvan muun maankäytön kehittämistä.

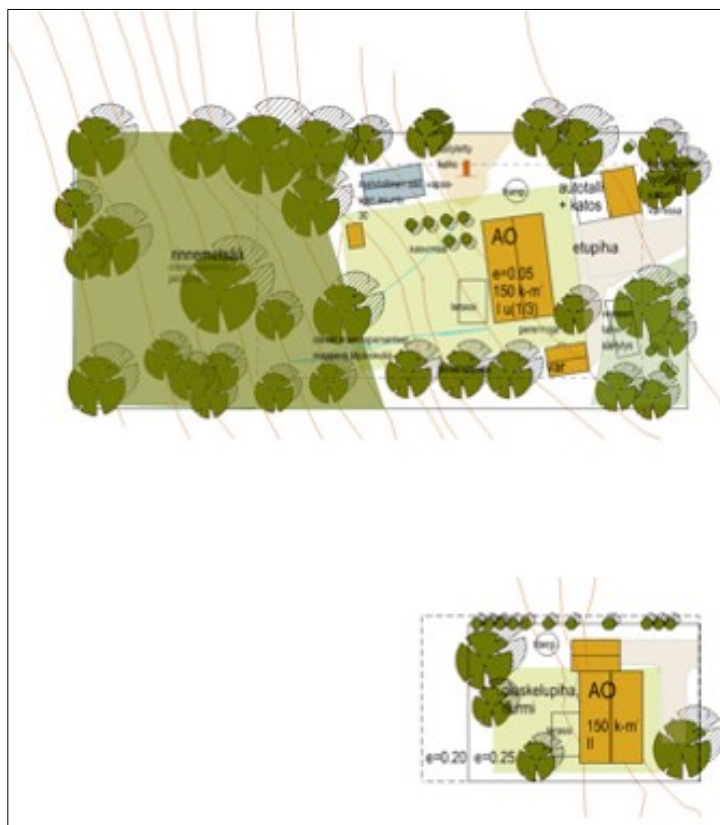
4.2. Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria (ha), josta noin 21,5 ha on erillispientalojen korttelialuetta, 2,5 ha virkistysaluetta ja 11,7 ha suojelualuetta. Asuinrakentamisoikeus on 12140 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta $e(a)=0,03$ ja keskimääräistä korttelitehokkuutta $e(k)=0,06$. Tonttien laskennalliseksi keskikooksi muodostuu vajaat 2500 m².

Asuinrakennusoikeuden kasvu (ilman lisärakennusoikeutta) on noin 8000 k-m². Lisärakennusoikeutta talousrakennuksille on n. 3000 k-m². Asuinrakennusoikeuden lisäksi saa säilyttää suojellut rakennukset, joiden rekisteritietojen mukainen pinta-ala

on yhteensä 285 k-m². Kaavan mahdollistama kokonaiskerrosala on nykyiseen toteutuneeseen kokonaiskerrosalaan verrattuna noin nelinkertainen.

Alueen tuleva laskennallinen asukasmäärä muiden kaava-alueiden kanssa vertailukelpoisella väljyysluvulla (1asukas/50 k-m²) laskettuna on noin 240 asukasta. Asuntojen lukumäärästä arvioiden laskennallinen asukasmäärä on noin 270 asukasta. Asuntokohtaisessa arviossa on huomioitu uudisrakennusten rinnalla säilytettävissä olevat vapaa-ajan asunnot itsenäisinä asuntoina asunnon Espoossa keskimääräisin toteutunein koon mukaan porrastetuin asukasmäärin. Väljyysluvulla arvioitu vakituisten asukkaiden määrän laskennallinen kasvu suhteessa vuonna 2020 vakituiseksi asukkaiksi rekisteröityneiden määrään on noin 220 asukasta. Osa vakituiseksi asukkaiksi rekisteröityvistä tulee olemaan kesäasukkaita, joiden määrä vastaavasti laskee. Asuinkerrosalan muutoksesta (vakituiset ja loma-asunnot) laskettu asukasmäärän kasvu on noin 160-170 asukasta. Asukasmääräarvioissa on käytetty 100 %:n toteutumisastetta.



Yllä kuvassa esitetty samassa mittakaavassa Högnäsin asemakaavan keskimääräinen tontti ja sen alla tavanomainen espoolainen pientaloalueen täydennysrakentamistontti samalla rakennusoikeudella. Kuva havainnollistaa Högnäsin asemakaavan tonttien poikkeuksellista väljyyttä. (lähde Espoon kaupunkisuunnittelukeskus).

Nykyään rakennettuja kiinteistöjä on noin 60. Kaavan mahdollistama vakituisten asuntojen lukumäärä on 87 ja lisäksi suojellaan 5 rakennusta. Tonttien keskikooksi muodostuu noin 2470 m², mikäli kaikki asunnot toteutetaan omille tonteilleen. Vakituisten asuntojen enimmäislukumäärän ja suojeltujen rakennusten lisäksi voi säilyttää noin kaksikymmentä olemassa olevaa vapaa-ajan asuntoa, joita asuntojen

lukumäärärajoituksen vuoksi ei voida kiinteistötekniisesti erottaa omille tonteilleen. Vapaa-ajan asunnon säilyttäminen vähentää uudisrakentamiseen käytettävissä olevaa asuinkerrosalaa. Pientaloasunnon keskikoko jäänee alle 140 k-m²:n, mutta riippuu siitä, toteutetaanko kaikilla tonteilla sallittu enimmäismäärä asuntoja ja säilytetäänkö nykyisiä loma-asuinrakennuksia.

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Nykyistä kesäasunto- ja omakotitaloaluetta täydennetään erillispientaloalueena ja sen katuverkkoa kehitetään maltillisesti. Asemakaava perustuu pääosin vanhaan kiinteistörakenteeseen. Keskeisiä seikkoja ovat alueen kulttuurihistoria ja luonnonsuojelu - erityisesti Matalajärven Natura-alueen suojelu - sekä alueen maisemalliset arvot, eläinlajisto ja kasvillisuus.

Asemakaava-alueen korttelialueet on osoitettu erillispientalorakentamiseen osa-alueiden erityispiirteet huomioivin pääkäyttötarkoituksmerkinnöin AO, AO/s-1 ja AO/sl. Rakentamisen tehokkuus vaihtelee osa-alueiden luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen, saavutettavuuden ja topografian mukaan. Eteläosaan on mahdollistettu suhteessa enemmän rakentamista, koska se on topografialtaan tasaista, lähellä joukkoliikennepysäkkiä ja suunniteltua puistoa sekä lähempänä Auroranportin, Järvenperän ja Oitaa palveluita. Pohjoisosaan on osoitettu suhteessa pienempi asukasmäärän kasvu, jotta asutuksen pohjoispuoliseen Natura-alueeseen kuuluvaan Högnäsinmäen lehtoon ei kohdistu liian suurta virkistyspainetta. Lisäksi vaikeasti rakennettavat jyrkät rinteet, kaukomaisemassa merkittävä säilytettävä rinnepuusto ja vesihuoltoverkoston kapasiteetti perustelevat pohjoisosan väljempää mitoitus.

Korttelialueiden lisäksi kaavassa on osoitettu eriluonteisia suojelualueita, lähivirkistysalueita, puisto- ja katualueita sekä yleisen pysäköinnin alueita. Katualueet on mitoitettu alueen ominaispiirteisiin sovittein. Lähivirkistysalueille on varattu tilaa katualueiden luonnonmukaiseen hulevesien käsittelyyn. Natura2000-alueen suojavyöhykkeeksi on kaavoitettu Högnäsinrannan lähivirkistysalue ja Matalajärven puolelle suojelualue. Alueelle kaavoitettavat uudet virkistysalueet on suunniteltu siten, että ne ohjaavat virkistyskäyttöpainetta pois luonnonsuojelualueilta. Erityistä huomioita on kiinnitetty rantojen suojeluun. Uutta rakentamista rantaan ei ole sallittu. Bussien kääntöpaikka on suunniteltu nykyistä etelämmäksi ja kauemmaksi herkästä Matalajärvestä. Matalajärven Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Asemakaava ei muuta suojelualueiden statusta, vaan ne toteutetaan luonnonsuojelulain pohjalta ja niiden käyttöä ohjaa erillinen hoito- ja käyttösuunnitelma.

Kaikkia erillispientalokortteleita (AO, AO/s, AO/sl) koskevat periaatteet, kaavamerkinnot ja -määräykset

Rakennusoikeus rakennusoikeuslukuna ja asuntojen enimmäislukumäärä on ilmaistu rakennuslakohtaisesti nykyiseen kiinteistörakenteeseen perustuen. Tyypillinen

erillispientalon koko on noin 125–150 k-m². Tätä suuremmat asuntokohtaiset rakennusoikeudet johtuvat yleensä jo olemassa olevista rakennuksista. Rakentamisen tehokkuus väljenee vaiheittain etelästä pohjoiseen. Sallittu asuntojen lukumäärä on alueen pohjoisosassa pääosin 1 asunto/kiinteistö ja eteläosassa 1–2 asuntoa/kiinteistö sijainnista ja ympäristöarvoista riippuen. Lisäksi saa rakentaa yksikerroksisia erillisiä talousrakennuksia enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta ja säilyttää suojelumerkinnällä sr osoitetut rakennukset. Mahdollisesti säilytettävän vapaa-ajan asunnon rakennusoikeus sisältyy saman kiinteistön kaavakartassa osoitettuun rakennusoikeuteen. Vanhan talousrakennuksen rakennusoikeus sisältyy talousrakennuksille 2§:ssä sallittuun lisärakennusoikeuteen, jollei talousrakennukselle erikseen ole osoitettu rakennusala ja rakennusoikeusluku. Jos nykyiselle talousrakennukselle on osoitettu erillinen rakennusoikeus ja rakennusala, saa tontilla olla sen lisäksi muita talousrakennuksia enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Asuinkorttelialueilla asuinrakennusten sijoitusta on ohjattu siten, että jyrkät rinteet, tärkeät kasvillisuusvyöhykkeet ja rannat jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Uudet asuinrakennukset tulee pääsääntöisesti sijoittaa rantaan nähden samaan linjaan olemassa olevien asuinrakennusten kanssa tai niitä kauemmaksi rannasta. Näin rannoille muodostuu kasvullinen suojavyöhyke, jonka leveys on määräytynyt topografian, maanperän, nykyisen kasvillisuuden ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden mukaan. Vanhat sauna- ja lomarakennukset saa säilyttää ja kunnostaa rannan tuntumassa myös tällä kasvulliseksi merkityllä suojavyöhykkeellä (s-1, s-2). Uusia talousrakennuksia saa Bodominjärven puolella rakentaa tämän vyöhykkeen yläpuolelle tl-alueelle. Matalajärven puolella uudet talousrakennukset on sijoitettava varsinaiselle rakennusalueelle.

Suurin sallittu kerrosluku on tasamaatonteilla 1 u 2/3 ja rinnetonteilla ½ k 1 u 2/3. Kerroslukumääritys tukee tavoitetta rakennusten perinteisestä ilmeestä ja rinteeseen sovittamisesta.

Asuntojen lukumäärärajoituksen takia tonttien minimikokoa ei ole tarpeen määrätä. Mikäli rakennusalueelle on sallittu useampi kuin yksi asunto, tonttijako ratkaistaan mahdollinen rakennusoikeuksien jakaminen tonttien kesken. Tonttijako ei saa johtaa asuntojen enimmäislukumäärän kasvamiseen suhteessa asemakaavaan. Saman rakennusalan kaksi asuntoa voidaan toteuttaa myös paritalona.

Tonteilla asuntojen lukumäärärajoituksen estämättä saa säilyttää ja kunnostaa vanhan, enintään 90 k-m² suuruisen loma-asunnon, jonka kerrosala kuitenkin sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen. Määräyksen tavoitteena on edistää olemassa olevan rakennuskannan säilymistä, kun uudisrakennus voidaan toteuttaa purkamatta nykyistä loma-asuntoa.

Rakennusinventoinnin ja kaupunginmuseon kannanoton 16.6.2022 perusteella viisi kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta on osoitettu suojeltavaksi sr-merkinnällä. Suojeltua rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee

julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

Kaikkia korttelialueita koskee hulevesien käsittelyä koskeva määräys (4§). *Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttävälle viherkatoille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee imeyttää ja/tai viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta viimeistään 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti käsitellä öljynerottimella. Lupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä siten, että rakentaminen ei heikennä vastaanottavan vesistön tilaa.*

Rakentamisen sovittamista ympäristöön koskevat kaavamääräykset ovat:

- 5§ *Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, louhintoja, leikkauksia ja pengerryksiä välttäen sekä mahdollisimman paljon luonnonmukaista aluetta säästäen. Uudisrakennusten ilmeen ja mittakaavan tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivujen ja kattojen värityksen tulee sopeutua maisemaan. Uudisrakennuksissa tulee välttää hyvin kirkkaita tai hyvin vaaleita sävyjä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu. Pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan sallia rappaus, jos sitä on käytetty viereisissä olemassa olevissa rakennuksissa. Julkisivun korkeus ei saa ylittää 7 metriä lukuun ottamatta harjakattoisen rakennuksen päätyä, joka ei saa ylittää 9 metriä. Uudisrakennusten pääasiallisen kattomuodon tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 15 - 35 astetta. Räystäiden tulee olla avoimia ja niiden alapinnan katon lappeen suuntaisia.*
- 6§ *Alueella ei sallita korkeita umpinaisia aitarakenteita. Mahdollinen aitaaminen tulee toteuttaa ensisijaisesti kasvillisuusaidoin tai -aidantein. Tontin aitaaminen VP- tai VL-2 -alueen suuntaan on sallittu.*
- 7§ *Asuinrakennukset on perustettava siten, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.*
- 8§ *Vanhat luonnonkivijalat ja -aitamuodostelmat tulee säilyttää ja huomioida suunnittelussa.*
- 9§ *Katujen ja kulkuyhteyksien rakentamis- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Toteutuksessa tulee säilyttää mahdollisimman paljon kasvillisuutta ja käyttää mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pinnoitteita.*

- 10§ *Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 24,6 mpy (N2000). Korkeustason +24,6 mpy alle rakennettaessa vesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +24,6 m mpy (N2000).*
- 12§ *Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Puiden kasvulosuhteet tulee turvata. Maiseman tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaat puut ja erityisesti alueelle ominaiset iäkkäät tammet tulee säilyttää. Vanhoille pihapiireille ominaisia piirteitä, kuten jaloja lehtipuita, vanhoja rakenteita ja istutuksia tulee vaalia alueen ominaispiirteitä ylläpitäen. Poistettavat suuret jalopuut tulee korvata uusilla jaloilla lehtipuilla. Puut juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Alueen hoidossa tulee huomioida puuston merkitys suurmaisemassa. Rakennusluvan tai muun maisemaa muuttavan toimenpiteen luvituksen yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus sekä suunnitelma puuston säilyttämisestä ja korvaavan kasvillisuuden istuttamisesta.*
- 13§ *Ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.*
- 14§ *Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.*
- 15§ *Vanhan vapaa-ajan asunnon, saunan tai muun talousrakennuksen saa säilyttää ja kunnostaa rakennusalan rajasta riippumatta. Suojelualueella S-1 ja suojavyöhykkeellä s-2 uudisrakentaminen, laajennus ja rakennuksen laatutason parantaminen vesijohtoverkostoon liittämällä on kielletty.*

Kaavamääräyksiä tulkittaessa tulee huomioida myös selostuksen kohta 6.2, Toteuttamis- ja soveltamisohjeet. Asemakaava-alueella merkittävien puiden kaato on luvanvaraista. Katujen varsille on merkitty istutettavaa tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävää alueen osaa, jonka avulla rakentaminen ohjataan kauemmaksi kadusta, jotta kadun ilme säilyisi vehreänä. Katualueelta saa puustoisena säilytettävän /istutettavan alueenosan läpi järjestää yhden ajoliittymän tonttia kohti.

Erityisperusteita suojelulle on osa-alueilla s-1, s-2, eko-1 ja eko-2, jotka on tarkemmin kuvattu kohdassa 4.5.

AO, erillispientalojen korttelialueet

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen eteläosassa alueet Paciuksentien ja Nuottirannan risteyksestä etelään sekä pohjoisosassa alue Sävelkaaren ja Sävelharjun välissä. Rakennettaviksi osoitetut korttelien keskiosat jäävät suurmaisemassa puustoisina säilytettävien reunavyöhykkeiden taakse. Eteläisempi alue on topografialtaan tasaisempaa ja kiinteistörakenteeltaan systemaattisempaa. Eteläreunassa rannan suuntaisen rakenteen ohella on myös itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Muutamassa kohdassa rakennusoikeus ja rakennusala on osoitettu nykyisestä kiinteistörakenteesta poikkeavasti. Kiinteistöjen 3:19 ja 3:16 rakennusala on yhteinen koska nykyiset rakennukset sijaitsevat poikkeuksellisesti kiinteistörajan päällä. Erillinen rakennusala talousrakennukselle mahdollistaa sen, että toiselle kiinteistölle ylipäättään jää asuinrakennusoikeutta. Tahtiraitti jakaa kiinteistön 3:93 isomman osan kahteen osaan, jolloin eteläisemmän alueen korttelirakenne ja raittiverkosto jatkuu Nuottirannan risteykseen asti. Korttelissa 65019 uudisrakennusten rakennusalat on tilusvaihtoon perustuen keskitetty vähäpuustoiselle jo muokatulle alueelle Soittotien varteen. Näin syntyy muodoltaan tarkoituksenmukaisia tontteja ja korttelin eteläreuna säilyy puustoisena kerroksellisena reunavyöhykkeenä ja ekologisena yhteytenä. Jotta kiinteistörakennetta muuttavan tonttijaon yhteydessä kaavan 2§:n lisärakennusoikeutta voidaan soveltaa samoilla periaatteilla kuin muuallakin kaava-alueella, on nykyisen rannassa sijaitsevan vapaa-ajan asunnon erottaminen omalle tontilleen mahdollistettu osoittamalla sille erillinen rakennusala. Tämän rakennusalan osoittaminen ei ole nostanut korttelitehokkuutta. Pohjoisemmalla AO-alueella rakennusalat perustuvat nykyiseen kiinteistörakenteeseen.

Kaikkia kortteleita koskevien kaavamääräysten lisäksi alueen alavimmilla alueilla kortteleissa 65019 ja 65014 sekä korttelin 65016 AO-korttelinosalla mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista ja rakentamisen aikana. Maaperän laatu tulee selvittää ennen suunnittelua ja maamassat tarvittaessa käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Soveltamisohjeita saa valvovalta ympäristöviranomaiselta (11§).

AO/s-1, erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Bodominjärven puoliset alueet, joilla kulttuuriympäristöarvot korostuvat, on osoitettu tällä merkinnällä. Kyseessä on maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävä alue, jonka arvot koostuvat rakennusten, pihojen ja puutarhojen sekä luonnontilaisempien alueenosien kokonaisuudesta, pihojen sommittelusta, historiallisesta tielinjauksesta sekä arvokkaasta puustosta. Toimenpiteiden yhteydessä tulee varmistaa arvojen säilyminen. Maisemallisesti merkittävä rinnepuusto tulee säilyttää.

Aluetta halkova Nuottiranta on osa vanhaa kylätietä, joka on johtanut Kvarnbystä Bodomin kartanolle (ks. kohta 2.2.1. alueen kehityshistoria). Osalla matkaa pihapiirien rakentuminen on 1940-60-luvuilla katkaissut tieyhteyden eikä kaavan tavoitteena ole yhteyden palauttaminen.

AO/sl, erillispientalojen korttelialue, jonka suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossapidossa on erityisesti huomioitava Matalajärven Natura 2000 -alueen suojelu

AO/sl- korttelialueeksi on osoitettu kaava-alueen koillisosassa Natura2000-alueeseen tai sen suojavyöhykkeeseen S-1 rajoittuvat ja Matalajärven maisematilassa olevat kiinteistöt eli kortteli 65018. Korttelialueen rajaukseen liittyy uuden suojelualueen S-1 osoittaminen (ks. kohta kaavan mukaiset suojelukohteet).

AO/sl -alueella on kaikkia korttelialueita koskevien määräysten lisäksi erityisesti huomioitava suojelualueiden läheisyys. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että Matalajärven tila ei heikkene. Maanmuokkausta edellyttävä rakentaminen tulee ajoittaa touko-elokuulle Matalajärven ravinnekuormituksen vähentämiseksi. Rakentamisaikaisen hulevesien laadun varmistaminen tulee olla osa hulevesien hallintasuunnitelmaa. Merkittävää melua ja tärinää aiheuttavat työt tulee linnustovaikutusten lieventämiseksi ajoittaa aikavälin 15.4.-31.10. ulkopuolelle (18§).

Korttelialueen sisäisellä s-2 suojavyöhykkeellä *tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Aluetta ei saa raivata nurmikoksi eikä sinne saa sijoittaa lannoitusta vaativia istutuksia. Alueelle saa toteuttaa välttämättömiä hulevesijärjestelyitä. Ranta-alueen valaistusta tulee välttää* (16§). Kuten muillakin asuinkorttelialueilla, *vanhan vapaa-ajan asunnon, saunan tai muun talousrakennuksen saa säilyttää ja kunnostaa rakennusalan rajasta riippumatta.* (15§). Suojavyöhykkeellä s-2 (ja suojelualueella S-1) uudisrakentaminen, laajennus ja rakennuksen laatutason parantaminen vesijohtoverkostoon liittämällä on kuitenkin kielletty.

Virkistysalueet (VP, VL, VL-1, VL-2, VL/s)

Kaava-alueen eteläosaan on suunniteltu keskeisesti **Sointupuisto (VP)**, jonne voidaan rakentaa leikki- ja oleskelualue. Puiston puuston säilyttäminen on tärkeää, koska se on osa ekologista yhteyttä eko-2.

Alueen pohjoisosaan Bodominjärven rannan ja Natura-alueen väliselle alueelle on kaavoitettu **Högnäsinrannan lähivirkistysalue (VL-1)**. Alueen lehtomainen kasvillisuus tulee säilyttää. Alueelle jää vanha varastokatos ja purettujen rakennusten kivijalkoja. Alueella kasvaa myös maisemallisesti merkittävää puustoa. Virkistysalueen halki olemassa olevan tien kautta on mahdollistettu ajoyhteys kahdelle asuinrakennuspaikalle. Nykyisellään epävirallinen ulkoilureitti jatkuu pohjoiseen golfkentän suuntaan. Sitä voidaan Högnäsinrannan virkistysalueella täydentää lenkkimäiseksi.

Sävelkulun ja Bodominjärven väliseen rinteeseen on osoitettu **Sävelmänmaan lähivirkistysalue (VL/s)**. Alueen ominaispiirteet on säilytettävä liito-oravan ydinalueiden, lepakoiden siirtymäreittien ja lehtomaisen kasvillisuuden perusteella. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava

ympäristöviranomaisen kanssa. Hulevesijärjestelyt on toteutettava suojelun ehdoilla. Alueella on nykyisin kapea polku rantaan ja kesävedenottamo.

Paciuksentien itäpuolinen viljelty pelto on kaavoitettu **Högnäsinlaidan lähivirkistys-alueeksi (VL)**. Sinne on mahdollista toteuttaa hulevesirakenteita muualta alueelta hulevesiverkostoon keräytyvien hulevesien hallintaa ja puhdistamista varten. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että Matalajärven tila ei heikkene. VL-alueen katualueita palvelevat hulevesijärjestelyt tulee toteuttaa siten, että ne ovat toiminnassa Paciuksentien kaduksi rakentamisen aikana. Alueelle tulee lisätä puustoa ekologisiksi askelkiviksi. (20§)

Vanhat venevalkamat Soittotien ja Laulutien päässä on merkitty **lähivirkistys- ja venevalkama-alueiksi (VL-2)**. VL-2 alueet on osoitettu nykyisiä tiettyjen tilojen yhteisiä venevalkamia hieman laajempina, jotta katualueilta johdettavien hulevesien viivytysrakenteet voidaan alueelle toteuttaa ja venepaikkoja voidaan mahdollisuuksien mukaan lisätä. VL-2-alueiden venepaikat varataan ensisijaisesti kortteleiden 65012-65013 ja 65015-65020 ei-omaraantaisten tonttien käyttöön (22§).

Bodominjärven rannan s-1 merkintä koskee myös rannan virkistysalueita. Lähivirkistysalueille saa luontoarvot huomioiden toteuttaa kapeita kulkuyhteyksiä ja hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita. Maisemaa merkittävästi muuttavia virkistystoimintoja ei alueelle voi sijoittaa. Katso myös kohta 6.2., Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.

Suojelualueet

Kaavan mukaisia suojelukohteita on kuvattu kohdassa 4.5.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenne kulkee suunnittelualueelle nykytilanteen mukaisesti Träskändansolmun eritasoliittymästä Hepokorventien ja Paciuksentien kautta. Alueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa katujen vaatimat tilavaraukset on tutkittu tarkemmin (FCG 2009, 2011 ja 2015). Yleissuunnitelman ja sen päivitysten pohjalta on tehty katukartta, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 3).

Alueen eteläpuolella sijaitsevan Hepokorvenkallion alueen kaavoituksen yhteydessä on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll 2021), jonka pohjalta Hepokorventietä parannetaan Hepokorventien ja Paciuksentien liittymästä Puotismäentien liittymään asti. Kadun parantaminen Hepokorvenkallion kaavaa varten sujuvoittaa myös Högnäsiin suuntautuvaa liikennettä.

Högnäsin ja Hepokorvenkallion kaava-alueiden väliin jää noin 500 metrin pituinen kaavoittamaton alue Paciuksentietä. Paciuksentien muuttaminen kaduksi on käynnistetty Uudenmaan ELY-keskuksen aloitteesta ja se etenee omana asemakaava-hankkeenaan (633400 Paciuksentie).

Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualuetta halkovan ja pääyhteytenä toimivan Paciuksentien varteen on varattu tilaa yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien tai pelkän jalkakäytävän toteuttamiseen. Jos Paciuksentien varteen toteutetaan jalkakäytävä, on pyöräliikenteen paikka ajoradalla. Tilavaraus mahdollistaa molemmat ratkaisut, joskin kävelytieratkaisulla lumitiiloille ja luiskille jää enemmän tilaa katualueella. Vaihtoehtoisesti Paciuksentie on mahdollista toteuttaa myös kylätieperiaatteella, jossa ajoneuvoliikenne käyttää keskellä olevaa kapeaa ajorataa ja kohtaamistilanteessa väistäminen tapahtuu leveille piennaralueille. Jalankulku ja pyöräliikenne käyttää piennaralueita. Kylätien etuna on kapeahko poikkileikkaus, joka myös luonteeltaan sopii Högnäsin arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Högnäsin kaava-alueeseen kuuluva osuus Paciuksentiestä on päädytty kuitenkin esittämään ensisijaisesti ajorata + jalkakäytävä -poikkileikkauksella, koska Högnäsin alueelle sijoittuu Paciuksentien varrella oleva asumiskeskittymä.

Alueen eteläosaan on lisätty uusi pohjoiseteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys Paciuksentieltä aina kaava-alueen etelärajaan asti. Kokonaisuutta Tahtiraitti-Lauluraitti -Soittoraitti saa osittain käyttää myös tontille ajoin, mutta läpiajo moottoriajoneuvoilla ei ole sallittu. Alueen pohjoisosassa Högnäsinrannan virkistysalueen halki on olemassa olevan tien kautta mahdollistettu ajoyhteys kahdelle asuinrakennuspaikalle ja edelleen kävely-yhteys rannan suuntaisesti kaava-alueen pohjoispuolelle.

Alueen eteläpuolelle sijoittuvan Hepokorvenkallion kaava-alueen ja sen myötä parantavat katualueet Hepokorventien ja Paciuksentie alueella parantavat myös kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Tällä hetkellä Hepokorventien ja Paciuksentien liittymään päättävä jalankulku- ja pyörätie on suunniteltu parannettavaksi Puotismäentien liittymään asti. Paciuksentien ja Puotismäentien liittymästä Oittaaalle päin on suunniteltu erilliset ulkoilureitti- ja latuyhteydet Puotismäentien varrelle.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Liikenneverkko säilyy pääosin nykyisellä paikallaan vähäisiä linjauksen muutoksia lukuun ottamatta. Olemassa olevat kiinteistöliittymät on pyritty säilyttämään ja joillekin kiinteistöille on osoitettu uusia tonttiyhteyksiä. Joihinkin näkemägeometrialtaan ongelmallisiin kohtiin ja Paciuksentielle, erityisesti bussien kääntöpaikan kohdalle, on kuitenkin ollut tarpeen osoittaa liittymäkieltoja. Muutamassa kohdassa kulku tonteille on osoitettu maanomistajien toimesta toteutettavan ajoyhteyden varaan, koska rinne- ja maastossa ei ole tilaa täysimittaiselle kadulle. Kaava-alueen pohjoisimmille asuinkiinteistöille 3:81 osoitetaan kulku ajoyhteydellä asemakaavaan osoitettavan lähivirkistysalueen (VL-1) kautta.

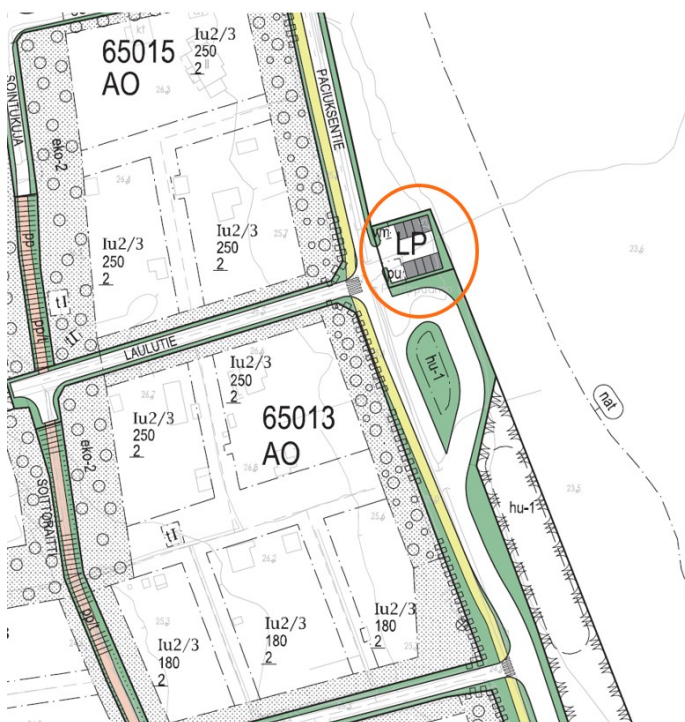
Katualueet on mitoitettu alueen arvot ja luonne huomioon ottaen mahdollisimman kapeiksi. Toteutuksessa tulee säilyttää mahdollisimman paljon kasvillisuutta ja käyttää mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pinnoitteita. Bussilla liikennöitävältä osaltaan Paciuksentie todennäköisesti säilytetään asfalttipinnoitteisena, jotta hulevedet

voidaan kerätä hallitusti katualueilta. Katso myös kohta 6.2., Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.

Suunnittelualueen pysäköinti tullaan toteuttamaan kiinteistöillä maantasossa. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- 2 ap / asunto tai 1 ap / asunto, jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m²
- 1 ap / vapaa-ajan asunto.

Alueella ei ole nykytilanteessa yleiseen pysäköintiin osoitettua tilaa. Kaavaan on mitoitettu tila yleisen pysäköinnin alueelle (LP) Paciuksentien varrella bussien kääntöpaikan yhteydessä. LP-alueella on tilaa noin 8 yleiselle pysäköintipaikalle. Lisäksi Särvelkaaren päähän on esitetty kahden yleisen pysäköintipaikan sijoittaminen olevan tukimuurin muodostamalle levikkeelle. Katualueet ja ajoradat on mitoitettu niin kaapena, ettei niille todennäköisesti voida mahdollistaa ajoratapysäköintiä. Yhteensä Högnäsin kaava-alueelle on osoitettu noin kymmenen yleistä pysäköintipaikkaa.



Yleiseen pysäköintiin tarkoitettu noin 8 autopaikan LP-alue Paciuksentiellä bussien kääntöpaikan yhteydessä.

Bussien kääntymispaikan yhteyteen suunnitellun yleisen pysäköintialueen lisäksi Högnäsin eteläpuolelle kaavoitettavan Hepokorvenkallion kaava-alueelle on osoitettu yleistä pysäköintiä Paciuksentien ja Puotismäentien liittymään noin 10 autopaikan verran.

Joukkoliikenne

Kaavassa on varauduttu uuden linja-autojen kääntöpaikan ja päätepysäkin rakentamiseen Paciuksentien varteen hieman nykyistä kääntöpaikkaa etelämmäksi Laulutien ja Soittotien väliin. Kääntöpaikka mahdollistaa täysikokoisen linja-auton kääntämisen ja odottelutilan, joten alueella voi jatkossa liikennöidä täysikokoisilla linja-autoilla.

Helsingin seudun liikenne (HSL) on kommentoinut syksyllä 2020 Högnäsin kaava-alueelle mitoitettua bussien kääntöpaikkaa ja todennut sen riittäväksi.

4.3.3. Palvelut

Pieni asukasmäärätavoite, sijainti päättyvän kadun päässä ja kohtuullinen etäisyys olemassa oleviin palveluihin ovat johtaneet siihen, ettei aluevarauksia julkisia tai kaukallisia palveluita varten ole tehty. Jatkossakin lähipalvelut tulevat sijaitsemaan Järvenperässä/Auroranportissa.

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

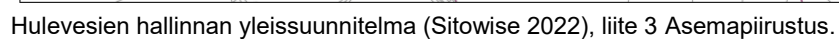
Kaava-alueen vesijohto- ja viemäriverkko on rakennettu 2007. Alueella havaittujen vesijohdon paineongelmien vuoksi vesijohtoa on saneerattu suuremmaksi vuonna 2011. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu katujen yleissuunnitelma, jossa on tutkittu alueen vedenkulutus- ja viemärintarve ja tarvittavat toimenpiteet verkon parantamiseksi. Korkeimmilla kohdilla sijaitsevat kiinteistöt saattavat joutua hankkimaan kiinteistökohtaisen paineenkorotuksen.

Alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma (Högnäsin alueen hulevesisuunnitelman päivitys. Sitowise Oy 2022). Pintavedet johdetaan pois kaduilta gravitaatioviemäreillä. Hulevesien viivytys- ja imeytysmenetelmillä vähennetään maaston eroosiota ja vesistökuormitusta. Kaavassa on virkistysalueilla tilavaraukset viivytyslaitteille ja muille hulevesien käsittelyrakenteille. Hulevesien käsittelyllä varmistetaan, että Bodominjärven ja Matalajärven veden laatu ei heikkene lisärakentamisesta huolimatta.

Paciuksentien varressa olevalle pysäköintialueelle on kaavassa osoitettu ohjeellinen vm- aluevaraus puistomuuntamo ja pumppaamo (olemassa oleva) varten. Toinen varaus muuntamolle on korttelialueella AO/65017 Sävelharju-kadun länsipuolella.



Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Sitowise 2022), liite 1 Valuma-aluekartta.





Vajaa puolet asemakaavan korttelialueista on normaalisti rakennettavaa aluetta (hiekk-, moreeni- ja kallioalueet selänteellä). Valtaosa uusista ja nykyisistä rakentamispaidoista sijoittuu normaalisti perustettavalle perustamistapaluokan 2 alueelle. Talot voidaan perustaa maan varaan anturoilla, samoin pihat ja putket. Pohjoisosassa maasto on paikoin jyrkkää ja /tai kallioista. Kaavamääräyksen mukaan louhintoja

tulee välttää. Vaikeasti rakennettava rinne maasto on monin kohdin puustoisena maisemallisesti merkittävää ja rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Paaluperustusta vaativia korttelialueita on Bodominjärven rannassa Laulutien ja Soittotien päässä ja eteläosan entisellä peltoalueella, missä kantava moreeni kuitenkin on pääosin alle 5 metrin syvyydellä.

Osoitteessa Paciuksentie 12 on Espoon ympäristökeskuksen PIMA-luokittelun mukaan maaperää mahdollisesti pilanneen/pilaavan toiminnan vuoksi selvitystä vaativa pilaantuneen maan kohde. Maaperän tilan tietojärjestelmän (Elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus) mukaan kohde 100319920 on kasvihuone, jonka toiminta on lopetettu ja joka on purettu 2004. Listatut PIMA-prosessit ovat torjunta-aineiden käyttö, polttonesteiden varastointi ja käsittely sekä tuhkan ja kuonan varastointi. Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja. Maaperän laatu on tarpeen selvittää näytteenotoin ennen rakentamista. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava. Maa-alueen luovutuksen yhteydessä on selontekovelvollisuus (YSL 527/2014, 139 §).

Maaperän mahdollisen radonpitoisuuden vuoksi asemakaavassa on määräys, jonka mukaan asuinrakennukset tulee perustaa siten, ettei huoneilman radonpitoisuus kohtaa yli ohjearvojen. Tarkempi toteutus suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä rakentamismääräysten mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 § edellyttää, että tulvan vaara otetaan huomioon kaavoituksessa ja rakentamisessa. Uutta rakentamista ei tule toteuttaa tulvariskialueille niin, että tulva aiheuttaa rakennuksille merkittävää vahinkoa. Kaava-alueen lounaiskulmassa tulee huomioida ylin tulvakorko, joka on + 24,6 mmpy (N2000). Korkeustason +24,6 mmpy alle rakennettaessa vesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle + 24,6 mmpy (N2000). Kaavan mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritelty vuonna 2020 laaditun Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muutosta varten laaditun hakemussuunnitelman perusteella. Vesitiiviit rakenteet ja täytöt todennäköisesti nostavat perustamiskustannuksia.

Rantojen alavilla osilla maaperässä on todennäköisesti kerroksia hapanta sulfaattimaata. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista ja rakentamisen aikana. Rakennussuunnittelun yhteydessä suositellaan alueella tehtäväksi tarkentava kartoitus, jossa selvitetään jo hapettuneen maa-aineksen ja vielä pelkistyneessä tilassa olevan rikkipitoisen maa-aineksen välisen vaihteluvähyhyökkeen sijainti kokonaisrikkipitoisuusmäärityksin sekä happoa tuottavan maa-aineksen hapontuottopotentiaali. Kartoitustietoja hyödynnetään rakennussuunnittelun yhteydessä mm. materiaalivalinnoissa. Erityisesti em. vaihteluvähyhyökkeessä ja alueen tulevalle kuivatustasolle sijoittuvien materiaalin tulee olla korroosion kestäviä. Hapontuottopotentiaali ja kokonaisrikkipitoisuus ohjaavat myös mahdollisten kaivumassojen loppusijoitusta sekä hulevesien käsittelytarvetta. Rikkipitoisuuksien ollessa matalia työn aikaisten kaivantovesien käsittely ei poikkea tavanomaisesta. Korkeilla

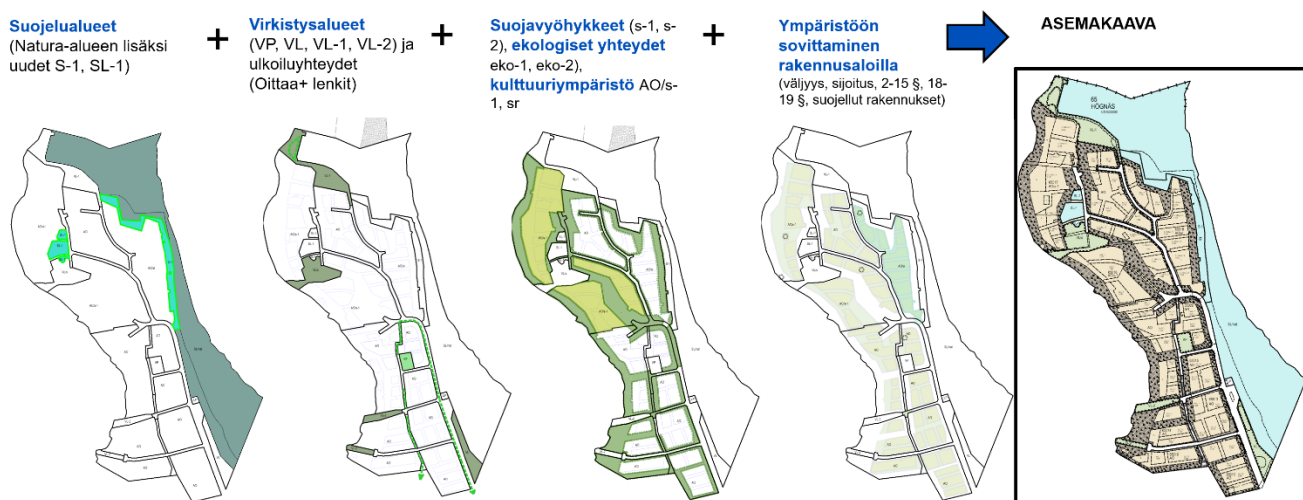
rikkipitoisuuksilla kaivantoveden laadunseurantaan on syytä lisätä pH-määryksiä mahdollisen käsittelytarpeen selvittämiseksi. Sulfidisavialueella hulevesien ohjaamisessa on eduksi suosia viivytyksaltaita, jotta alueellinen pohjavedenpinta ei tarpeettomasti laske.

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavassa on osoitettu virkistysalueita (ks. 4.3. aluevaraukset) ja suojelukohteita (ks. 4.5.). Korttelialueilla suojavyöhykkeet, ekologiset yhteydet, rakentamisen väljyys ja rakennusten ohjaaminen tärkeiden kasvillisuusalueiden kuten rantojen ja rinteiden ulkopuolelle mahdollistavat luonnonkasvillisuuden säilyttämistä. Kaavamääräyksiä avulla kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto ja istutukset säilyvät. Kaavassa on suojeltu rauhoitettuja tammia, pähkinäpensaslehtoa, arvokasta puustoa, metsäistä silhuettia ja sekä järvenrantojen kasvillisuusvyöhykettä.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Asemakaavaratkaisun lähtökohtana on ollut suojelupainotteinen maankäyttöratkaisu koko Högnäsin alueella. Kaavassa on lisäksi osoitettu suojelualueita (S-1), luonnon-suojelualueita (SL/nat, SL-1), suojelupainotteisia lähivirkistysalueita (VL/s), ekologistia yhteyksiä (eko-1, eko2) sekä maisemallisesti merkittäviä alueita ja suojavyöhykkeitä (s-1, s-2). Kaava-alueella sijaitsee myös suojeltuja rakennuksia ja luonnonmuistomerkkeinä rauhoitettuja puita. Asuinkorttelialueita (mukaan lukien suojelupainotteiset AO/sl ja AO/s-1 alueet) koskevia rakentamisen ympäristöön soveltamista koskevia määräyksiä on käsitelty kohdassa 4.3.1.



Högnäsin asemakaavan rakenneperiaate ja luonnonympäristön huomioiminen. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 2023.

SL/nat Luonnonsuojelualue

Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL/nat). *Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa. Kansallispuistoon kuuluvalla alueella ovat voimassa Nuuksion kansallispuistoa koskevan lainsäädännön mukaiset käyttörajotukset.* Natura2000-verkoston perustamispäätöksen (1999) mukainen Natura-alueen raja on merkitty maanmittauslaitoksen aineistojen perusteella suojelualueen sisälle erikseen pistekatkoviivalla ja soikiosymbolilla. Natura-alueelle ei ole osoitettu mitään uusia toimintoja eikä ohjattu virkistystä. Natura-alueen käyttöä ohjaavat sen ja Nuuksion kansallispuiston rauhoitusmääräykset. Nykyisten polkujen kulunohjauksesta ei kaavassa määrätä, koska toimenpiteet tulee ratkaista suojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelmassa. Metsähallitus alueen haltijana on päivittämässä Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa ja siinä tarkemmin määritellään suojelualueiden käyttö ja mahdolliset kulunohjaustoimenpiteet. Hoito- ja käyttösuunnitelmaa ollaan valmistelemassa hyväksyttäväksi ympäristöministeriöön alustavan arvion mukaan talven 2023-24 aikana. Asemakaavan yhteydessä on tehty Natura-arvio, jossa käsitellään tarkemmin suojelualueisiin liittyviä kysymyksiä.

SL-1 Luonnonsuojelualue

Sävelkaaren ja Sävelkulun varressa on luonnonsuojelulain 29 § perusteella suojeltu luontotyyppi, pähkinäpensaslehto. *Luonnonsuojelualue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu luontotyyppi, pähkinäpensaslehto. Luontotyypin ominaispiirteiden heikentäminen on kielletty. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys. Alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Alueesta ei ole ELY-keskuksen rajauspäätöstä, joten raja on tehty asemakaavan luontoselvityksen (2022) perusteella. SL-1-alueella esiintyy myös luonnonsuojelulain 49 § perusteella tiukasti suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja alueen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys.*

S-1 Suojelualue

Natura 2000 -alueen suojavyöhyke on osoitettu Matalajärven ranta-alueelle ja sen leveys on noin 20 metriä Natura 2000-alueen rajasta. Suojelualue perustuu Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon kaavan Natura-arviosta. Kyseessä on myös *ekologinen yhteys luonnonsuojelulain mukaisten suojeltavien lajien elinpiirien välillä (liito-orava, viitasammakko).* Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. *Alueella tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaiikutuksen lisäämiseksi. Aukkokohtiin tulee lisätä puustoa. Ranta tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella saa ylläpitää nykyiset kulkuyhteydet ja rakenteet. Alueelle ei saa toteuttaa venelaitureita, lannoitusta vaativia istutuksia tai valaistusta.*

VL/s Lähivirkistysalue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Sävelmänmaa on Sävelkulku-nimisen kadun ja Bodominjärven välillä sijaitseva lähivirkistysalue, jolta asemakaavan luontoselvityksessä (2022) löytyi luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen rajausta perustuu luontoselvityksessä kuvattuun ydinalueen määrittelyyn. *Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.* Liito-oravan elinympäristön lisäksi alue on lepakoiden saalistusalue (eko-2). Alueella on lehtomaisia alueen osia, jotka tulee pääosin säilyttää luonnontilaisen kaltaisena.

Suojeluarvoja koskevat alueenosamerkinnät**eko-1**

Kaava-alueen eteläosassa (korttelit 65012 ja 65019) Högnäsin kannaksen poikki on merkitty *ekologinen yhteystarve viitasammakon elinalueiden välillä. Matalajärven ja Bodominjärven yhdistävä ekologinen käytävä tulee katualueita lukuun ottamatta säilyttää luonnontilaisen kaltaisena, ja alueella virtaavat ojat tulee säilyttää avouomaisina. Kadun alitus tulee toteuttaa siten, ettei ekologinen yhteys katkea.*

eko-2

Kannaksen suuntaisesti kaava-alueen keskiosiin on osoitettu *alueen osa, jolla on ekologista merkitystä liito-oravan elinalueiden välisenä puustoisena yhteytenä ja lepakoiden saalistusalueena.* Alue käsittää rakentamattomia puustoisia rinteenosia, puustonrajaamia tiekäytäviä ja lehtomaisia pihapiirinosia. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen ominaispiirteet ja puustoinen latvusyhteys säilyvät. Lehtomaiset alueen osat tulee pääosin säilyttää luonnontilaisen kaltaisina. Kadut, kulku-yhteydet ja hulevesijärjestelyt tulee toteuttaa siten, että alueen ekologinen arvo ei merkittävästi heikkene.

s-1

Bodominjärven ranta-alue on merkitty kulttuurimaisemassa merkittäväksi alueen osaksi, jolla on myös ekologista merkitystä liito-oravan elinalueiden välisenä puustoisena yhteytenä ja lepakoiden saalistusalueena. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Aluetta ei saa raivata nurmikoksi eikä sinne saa sijoittaa lannoitusta vaativia istutuksia. Alueelle saa toteuttaa välttämättömiä hulevesijärjestelyitä. Ranta-alueen valaistusta tulee välttää.

s-2 Kasvullisena hoidettava suojavajöhyke.

Matalajärven rannan S-1 suojeluvöhykettä täydentää noin kahdenkymmenen metrin levyinen suojavajöhyke korttelissa 65018. Suunnittelussa, toteutuksessa ja kunnossapidossa on huomioitava Matalajärven Natura 2000 -alueen vesistö- ja linnustoarvot. Alueella tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Aluetta ei saa

raivata nurmikoksi eikä sinne saa sijoittaa lannoitusta vaativia istutuksia. Alueelle saa toteuttaa välttämättömiä hulevesijärjestelyitä. Ranta-alueen valaistusta tulee välttää.

Suojeltavat rakennukset (sr)

Merkinnällä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset, jota ei saa purkaa. Kohteet perustuvat Espoon kaupunginmuseon kannanottoon 16.6.2022 (ks. kohta 2.2.7), joka puolestaan perustuu alueinventointiin (LPV, 2008). Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa. Suojellut rakennukset saa säilyttää kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Luonnonkivijalat ja -aitamuo-
dostelmat korttelialueilla (esimerkiksi Nuottiranta 1) ja Högnäsinrannan VL-1 -alueella tulee säilyttää (8§).

Suojeltavat puut

Alueen luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetut tammet on merkitty suojeltaviksi puiksi. Tammi-
en säilyminen on huomioitu alustavissa suunnitteluratkaisuissa kaavaa havain-
nollistavissa suunnitelmissa (mm. raittien ja katujen alustavat linjaukset katukar-
tassa). Muutoksia tammien juuristoon ja vesiolosuhteisiin tulee välttää riittävän laa-
jalla alueella. Juuristo tulee huomioida riittävän laajalta alueelta myös jatkossa esi-
merkiksi kunnallistekniikan suunnittelussa. Leinon tammea lukuun ottamatta tammet
jäävät kaavassa yleisille alueille, jolloin tarkemmat suojelutoimenpiteet suunnitellaan
katu- tai puistosuunnitelmien yhteydessä. Alueen puustoisien ilmeen säilyminen ylei-
semmin on varmistettu yleisissä kaavamääräyksissä, joissa määrätään muun mu-
assa, että "maiseman tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaat puut ja erityisesti alu-
eelle ominaiset iäkkäät tammet tulee säilyttää" (12§, 9§).

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan mukainen toiminta ei tule aiheuttamaan merkittäviä liikenteellisiä ympä-
ristön häiriötekijöitä eikä alueelle sijoitu toimintoja, jotka olisivat erityistä ympäristö-
häiriötä aiheuttavia.

4.7. Nimistö

Högnäs on alkujaan niemennimi. Se on tarkoittanut Bodominjärveen työntyvää huo-
mattavan korkeaa niemeä (*hög* 'korkea', *näs* 'niemi'). Niemeen perustettua torppaakin
kutsuttiin nimellä *Högnäs*, samoin kuin 1800-luvun lopussa rakennettua ensimmäistä
kesähuvilaa. 1891 nimi merkittiin myös maarekisterissä huvilapalstan viralliseksi ni-
meksi. Rannoille ja rinteille vuodesta 1949 lähtien palstoitettua kesämökki- ja omako-
tialuetta alettiin sitäkin kutsua nimellä *Högnäs*. 1980-luvun alussa **Högnäs** otettiin
myös tätä asuinalueen laajemman virallisen kaupunginosan nimeksi.

Historiasta kumpuavia sävellyksiä

Högnäsin kohdalla oleva Bodominjärven ja Matalajärven välinen kannas on kuulunut Hanabäckin tilaan, jonka tilakeskus on etelämpänä. Vuodesta 1828 tilan omisti valtioneuvos Johan Gabriel Martin. Hänen aikanaan päärakennuksen viereen tehtiin erillinen huvilarakennus hänen tyttärelleen Ninalle ja vävyllään. Sekä päärakennus että huvila ovat säilyneet. Vävy oli säveltäjä Fredrik Pacius (1809–1891), joka tunnetaan suomalaisen musiikin kehittäjänä ja Maamme-laulun säveltäjänä. Hanabäckissä vietti kesiä myös Paciuksien vävy, Sylvian joululaulun säveltäjä Karl Collan (1828–1871).

Hanabäckin ohi Högnäsin asuinalueelle kulkeva päätie sai 1976 nimen **Paciuksentie – Paciusvägen**. Samoihin aikoihin Högnäsin pienille asuntokaduille annettiin Paciuksen ja Collanin innoittamana sävellys- ja musiikkiaiheisia nimiä, jotka vahvistetaan nyt myös asemakaavassa: **Soittotie – Spelvägen, Laulutie – Sångvägen, Sointukuja – Klanggränden, Tahtikuja – Taktgränden, Nuottiranta – Notstranden, Sävelharju – Melodiåsen, Sävelkaari – Melodibågen ja Sävelrinne – Melodibrinken**.

Alueen nimistöä täydennetään saman aihepiirin pohjalta. Sointukujan lyhyt sivukuja ja sen viereinen pieni puisto saavat molemmat nimen **Sointupuisto – Klangparken**. Soittotien ja Laulutien poikki johtavan kävely-yhteyden osuuksia ovat **Soittoraitti – Spelstråket ja Lauluraitti – Sångstråket**, ja Tahtikujan tuntumassa on **Tahtiraitti – Taktstråket**. Sävelharjun uusi sivukuja saa maastoon sopivan nimen **Sävelkallio – Melodiberget**. Sävelkaaren sivukuja on **Sävelkulku – Melodigången**, ja sen varren kukkula- ja rantamaaston viheralue saa nimen **Sävelmänmaa – Melodilandet**. Pienet viheralueet Laulutien ja Soittotien päässä Bodominjärven rannassa ovat **Lauluranta – Sångstranden ja Soittoranta – Spelstranden**.

Asuinuuetta idässä ja pohjoisessa reunustavat suojelu- ja virkistysalueet nimetään alueennimen mukaan. Pääosin mäenrinteessä oleva suojelualueen pohjoisosa saa kaavassa nimen **Högnäsinmäki – Högnäsbacken** ja kaakkoisempi, Paciuksentieltä Matalajärven rantaan ulottuva osa nimen **Högnäsinluhta – Högnäsmaren**. Lähivirkistysalueelle Paciuksentien varressa annetaan nimi **Högnäsinlaita – Högnäsliden**, kaava-alueen luoteiskolkassa puolestaan **Högnäsinranta – Högnässtranden**.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Kaavan toteutusta ja vaikutuksia on tarkemmin käsitelty myös seuraavissa selvityksissä, joihin tässä kaavaselostuksessa esitetty vaikutusarviointi osittain perustuu:

- Högnäsin katujen yleissuunnitelma sekä hulevesiselvitys, FCG Planeko Oy, 7.12.2009 (tarkistukset 10/ 2011 ja 5/ 2015).
- Högnäsin alueen hulevesisuunnitelman päivitys. Sitowise Oy. 30.12.2022
- Kaavan maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen, WSP Finland Oy, 24.9.2015.
- Högnäsin asemakaavoitus, Natura-arvio, Luontotieto Keiron Oy 27.12.2017.
- Högnäs asemakaava - Natura-arvio 2021. Luontotieto Keiron Oy, 28.1.2021

5.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueen asumisen ympäristölliset laatutekijät ovat väljyyden, luonnonläheisyyden ja luonnonrauhan kannalta hyvät. Ympäristössä on poikkeuksellisen monipuoliset ulkoilu-, liikunta- ja virkistyspalvelut (Oittaa, Margreteberg, Träskända, Bodominkartano), jotka ovat myös osa alueen identiteettiä ja syy hakeutua alueelle asumaan. Julkiset ja kaupalliset peruspalvelut ovat kohtuullisen lähellä Järvenperässä, mutta kaikki erikoispalvelut kauempana. Suomenkielinen alakoulu on lähes kaikkialta kaava-alueelta alle kolmen kilometrin päässä ja yläkoulu vielä lähempänä. Asukasmäärän kasvu parantaa joukkoliikenteen säilymisedellytyksiä, mikä on positiivista kaikkien väestöryhmien, myös autottomien toimintamahdollisuuksien kannalta.

Kaavan toteutuessa alueelle tulee uusia pysyviä asukkaita ja kesäasukkaiden määrä vähenee vähitellen. Asemakaava vahvistaa pieneltä osaltaan laajemmankin alueen väestöpohjaa. Asemakaavan myötä tulee myös pääkaupunkiseudulla kaivattuja uusia pientalotontteja hyvien liikenneyhteyksien tuntumaan ainutlaatuiselle paikalle. Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa yksilöllisiä, mutta ympäristöön sovitettuja pientaloratkaisuja. Mikäli rakentamismahdollisuudet koetaan aikaisempaa tasapuolisemmiksi, voi se edesauttaa alueen yhteisöllisyyden kehittymistä.

Asemakaava mahdollistaa maanomistajille kiinteistöjensä kehittämisen. Nykyiset asukkaat voivat toisaalta kokea ympäristössä tapahtuvat muutokset negatiivisina ja erityisesti rakentamisaikana häiritsevinä. Rakennusalojen sijainnit ja pientalorakentamisen mittakaava huomioiden naapureille ei aiheudu merkittäviä varjostusvaikutuksia, mutta näkymät asunnoista voivat muuttua ja ajoradat leventyä. Tonttien väljyys vähentänee kuitenkin koettua häiriötä.

Alueella ei ole turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyviä erityiskysymyksiä, haitallisessa määrin liikennemelua tai muita erityisiä asumisviihtyisyyttä heikentäviä häiriötekijöitä. Radonin mahdollinen esiintyminen maaperässä on tavanomaista harjualueilla ja tuodaan esille kaavamääräyksessä. Kunnallistekniikkaan liittyminen vähentää fluoripitoisen kaivoveden käyttöä. Yleiset ja korttelialueet toteutetaan säännösten puitteissa tarvittaessa esteettöminä. Alueella ei ole kohteita, jotka edellyttäisivät esteettömyyden erityistason huomioimista.

5.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

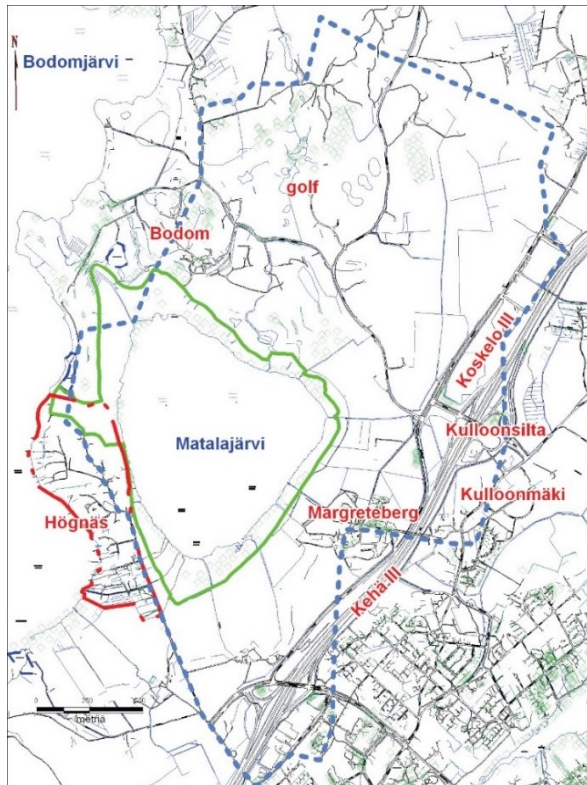
Pientalorakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta maaperään eikä se aiheuta erityisiä riskejä maaperän puhtaudelle. Yhdellä rakennuspaikalla mahdollisesti olevat pilaantuneet maat tutkitaan ja tarvittaessa puhdistetaan. Pienen tehokkuuden takia kaikille korttelialueille jää toteutuksen jälkeen edelleen enemmän muokkaamatonta kuin rakentamisen takia muokattua maa-aluetta.

Valtaosa rakennuspaikoista sijoittuu rakennettavuustarkastelun mukaan perustamistapaluokan 2 alueelle, jolloin rakennukset, piha-alueet ja putkikaivannot pääsääntöisesti voidaan perustaa maanvaraisesti. Noin viidesosa kaavan mahdollistamista uusista asunnoista vaatii paaluperustusta tai stabilointeja. Erittäin vaikeasti perustettavalle alueelle sijoittuu vain muutama prosentti uusista rakennuspaikoista. Perustamisen osalta toteuttamisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt ovat todennäköisesti keskimääräistä espoolaista kaavoitettavaa pientaloaluetta pienemmät. Soittotien päässä kadun ja muutaman tontin pelastusteiden toteuttaminen edellyttää tulvariskien huomioimiseksi täyttöjä. Ylijäämämassoja on mahdollista hyödyntää paikallisesti omalla tontilla tai alueen sisällä, mikä vähentää niiden kuljetuksista aiheutuvaa liikennettä.

Kaava-alueen pohjoisosassa toteutus voi edellyttää jonkin verran louhintoja. Rakennusalat mahdollistavat rakennuksen ja kunnallistekniikan toteutukselle on vaihtoehtoisia sijainteja, jolloin pohjoisosan kallioisilla alueilla louhintojen määrä on kaavamääräyksen mukaisesti tarpeen ja mahdollista minimoida. Maisemallisesti merkittävin kalio on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

Vaikutukset vesiin ja vesistöihin

Natura-arviossa (2021) on tarkasteltu arvioitu Högnäsin osuutta Matalajärveen kohdistuvasta kuormituksesta ja kaavan mukaisen rakentamisen vaikutusta Natura-alueen tilaan. Hulevesiselvityksessä (2022) on esitetty suunnitelma koko kaava-alueen hulevesien hallinnasta ja keinoja työmaa-aikaiseen hulevesien hallintaan. Kaava-alueen rakentamisen vaikutuksia pohjavesiin on arvioitu. Sekä hule- että pohjavesien osalta Högnäsin alueen vaikutus Matalajärven vesitaseen ja veden laatuun on pieni ja muun Matalajärven valuma-alueen vaikutus olennainen.



Högnäs kaava-alueen suhde Matalajärven valuma-alueeseen. Högnäs kaava-alue on esitetty punaisella, Matalajärven Natura-alue vihreällä ja Matalajärven valuma-alue sinisellä rajauksella.

Rakentaminen on kaavan mukaan toteutettava siten, että se ei heikennä vastaanottavien vesistöjen eli Matalajärven ja Bodominjärven tilaa. Hulevesien ohjautumissuunnat ja vedenjakajat on hulevesisuunnitelmassa pidetty pääosin nykytilan mukaisina, jotta laajemman alueen vesitasapainoon ei tule merkittäviä muutoksia. Matalajärveen ohjautuvien pinta-, hule- ja pohjavesien määrä ei merkittävästi muutu.

Rakentamisen yhteydessä ravinnekuormitus ja pintavalunta ilman hulevesien käsittelytoimenpiteitä väliaikaisesti kasvaisivat. Kaavassa on määrätty sekä määrällisestä että laadullisesta hulevesien käsittelystä, jotta tämä toteutuu. Poikkeuksellisen pienen rakentamistehokkuuden ja ison tonttikoon vuoksi uuden maankäytön äärevöittävä vaikutus hulevesiin on pienempi kuin tavanomaisessa pientalorakentamisessa. Laajoilla alueilla säilyvän kasvillisuuden ja monin paikoin imeyttämisen mahdollistavan maaperän vuoksi tonteilla on hyvät mahdollisuudet toteuttaa luonnonmukaista hulevesien hallintaa. Näistä syistä lähdevaikutteisen Matalajärven hydrologia toimii jatkossakin ja pohjavettä purkautuu järven pohjaan. Tämä vastaa koko Matalajärven valuma-alueella sovellettavaksi esitettyjä periaatteita. Hulevesiä koskevat velvoitteet koskevat koko kaava-alueella myös rakennustyömaa-aikaa, mutta Matalajärveen rajautuvalla korttelialueella edellytetään lisäksi vesien laadun varmistamista ja seuraamista tarvittaessa näytteenotolla.

Natura-arvion laatimisen jälkeen on täsmennetty työmaa-aikaista hulevesien laadun hallintaa ja alueellisten hulevesijärjestelmien toteuttamisen ajoitusta koskevia kaavamääräyksiä vaikutusten edelleen vähentämiseksi. Suojelualueen S-1 lisäämisen

jälkeen korttelissa 65018 hulevesijärjestelyt on nyt toteutettava ylempänä rinteessä, mikä lisää niiden tehoa ja imeytyvien/kasvillisuuden käyttöön päätyvien vesien osuutta. Högnäsinlaidan alueellisten hulevesien käsittelyjärjestelmien tulee olla toimintakunnossa ennen Matalajärven valuma-alueen vesiä kokoavan Paciuksenkadun rakentamista, jotta myöskään tämän alueen rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia Matalajärveen. Kaavassa on välittömästi luonnonsuojelualueisiin rajautuvilla alueilla määrätty maanmuokkausta vaativan rakentamisen ajoittamisesta talvi- ja sadekausien ulkopuolelle, jotta voidaan välttää ravinnekuormituksen kasvu.

Kaava-alueelle tehdyssä hulevesiselvityksessä ja -suunnitelmassa on esitetty hulevesien käsittelylle tilavaraukset ja tunnistettu esimerkiksi eroosion kannalta vaativimmat alueet, joille on tutkittu ratkaisut. Maankäytön luonteen vuoksi hulevedet eivät ole erityisen likaisia tai niiden määrä erityisen suuri. Rakentamisen seurauksena läpäisevämmien pintojen osuus kaava-alueen pinta-alasta kasvaa, mutta kasvillisuuspeitteisten ja läpäisevien pintojen määrä säilyy moninkertaisena niihin verrattuna. Piha-alueilla tulee suosia läpäiseviä pintoja. Rakennuspaikkojen ja teiden kuivatus muuttaa vesitasapainoa vain hyvin paikallisesti. Muutokset toteutuvat tonteittain pitkän ajan kuluessa. Suosimalla piha-alueilla hyötykäyttö-, imeytys- ja haihdutusratkaisuja vähennetään maaperän kuivumista. Ilmastomuutoksen mukanaan tuomiin lisääntyviin tulvariskeihin on varauduttu hulevesijärjestelyiden mitoituksella ja asettamalla ilmastomuutoksen huomioiva tulvakorko alavimmille alueille.

Bussipysäkin siirto kauemmaksi Matalajärvestä ja uuden pysäkin hulevesien asianmukainen ohjaaminen ja käsittely vähentävät liikennealueista Matalajärveen vedenlaatuun kohdistuvia riskejä. Hulevesiviemäröinnin toteuttamisella alueelle laajemminkin on vastaavaa vaikutusta, vaikka niin nykytilanteessa kuin kaavan toteuduttuakin Högnäsin osuus Matalajärven hulevesikuormituksesta on suhteellisen pieni.

Sulfidisavi ei pääsääntöisesti aiheuta ongelmia huleveden laatuun, mikäli pohjaveden pinnan alapuolella esiintyneet potentiaaliset happoa tuottavat maa-ainekset eivät pääse hapettumaan. Matalajärven puolella rakentamista ei ole esitetty potentiaalisille sulfidisavialueille.

Kaavan toteutuksen edellyttämän jätevesiviemäriverkkoon liittymisen myötä jätevesien aiheuttama ravinnekuormituksen on arvioitu hieman vähenevän.

Vaikutukset ilmastoon ja ilmaan

Yhdyskuntarakennetta on arvioitu kohdassa 5.4.

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä sekä rakennusmateriaalien valmistuksen että työmaiden kautta. Rakennusten elinkaaren aikana päästöjä aiheutuu mm. lämmityksestä ja liikenteestä. Kaava-alueen metsät muodostavat nykyisellään hiilinielun ja varaston, joka pienenee rakentamisen myötä. Maisema- ja luonnonarvojen vuoksi perusteella puustoltaan ja kasvillisuudeltaan säilytettäviksi osoitetut alueet ovat myös hiilensidonnan kannalta arvokkaimpia (HSY kokonaishiilivuo 2020). Uutta puustoa määrätään istuttamaan sekä korttelialueille, että S-1 ja VL-alueille. Näin

rakentamisesta huolimatta maankäytön kehitys on kaava-alueella mahdollisimman paljon hiilinieluja ja -varastoja ylläpitävää ja tukevaa.

Julkisivumateriaalina edellytetään käytettävän puuta, joka on ilmastoviisas materiaali. Pientaloissa myös merkittävä osa rakenteista toteutettaneen puusta. Olemassa olevan rakennuskannan osalta kaavaratkaisu edustaa hybridiratkaisua, jossa osa säilytetään, osa voidaan purkaa ja uusi sovitetaan vanhaan. Uudisrakentamisen osuus on kuitenkin moninkertainen suhteessa olemassa olevaan ja todennäköisesti vähitellen valtaosa olemassa olevasta rakennuskannasta korvautuu uudella.

Rakentamisen määrä suhteessa tontin pinta-alaan on pieni. Säilyttämällä merkittävässä määrin nykyistä viherrakennetta kuten korkeaa puustoa ja monipuolista kasvillisuutta hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista, vähennetään tulvariskejä ja lievennetään lämpösaareilmiötä. Rakentaminen on niin väljää, että merkittäviä pienilmastollisia muutoksia kuten lämpösaareilmiöitä, kylmän ilman alaita ja tuulisuuden lisääntymistä ei arvioida tapahtuvan. Toisaalta väljä rakentaminen johtaa asukasta kohti suuriin kasvihuonekaasupäästöihin sekä ylläpidossa että korttelialueiden, katujen ja kunnallistekniikan toteutuksessa.

Rakennukset voidaan sijoittaa joustavasti tontille suotuisa pienilmasto huomioiden. Pientalot voidaan räätälöidä yksilöllisiin tarpeisiin ja osalla aluetta myös kahden asunon kokonaisuuksiksi, mikä lisää niiden muunneltavuutta ja voi säästää elinkaaren aikaisia resursseja.

Rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta kaava-alueen tai sen lähialueen ilmanlaatuun.

5.3. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan vaikutuksia luontoarvoihin on käsitelty erityisesti Natura-alueen osalta Natura-arviossa 2021 ja yleisemmin myös koko kaava-alueen osalta aiemmassa Natura-arviossa 2017. Vuoden 2017 Natura-arvion jälkeen kaavan rakentamisen määrä on laskenut noin puoleen.

Kaavoitettavien uusien puisto- ja lähivirkistysalueiden, raittivarausten ja Natura-alueen järjestyssäännön liikkumisrajoitusten kautta varmistetaan, että Natura-alueelle ei kohdistu haitallista määrää virkistyskäyttöä. Högnäsin kannaksen lehdon osalta tavoitteena on suojelualueen kuluneiden osien ja kasvillisuuden palautuminen luonnon-tilaisiksi.

Sen lisäksi, että asemakaavassa esitetään lisää suojelu- ja virkistysalueita, on se myös korttelialueiden osalta suojelupainotteinen. Kaavan mahdollistama rakentamisen määrä on suunnittelun alusta asti ollut pientaloalueeksi poikkeuksellisen pieni ja laskenut kaavaprosessin aikana merkittävästi. Korttelialueiden tehokkuus onkin useita huvila- ja siirtolapuutarha-alueita pienempi. Asemakaavan vaikutuksia tarkasteltaessa on huomioitava myös nykyisistä vapaa-ajan asunnoista ja kesäasukkaista

nykytilanteessa aiheutuvat vaikutukset luontoon. Joidenkin nykyisten vapaa-ajan asuntojen käyttöaste on matala, koska rakennusten kunnossapito on jäänyt odottamaan asemakaavoituksen mahdollistamaa uudisrakentamista, mutta pitkällä tähtäimellä alue on sijainniltaan niin houkutteleva, että käyttöaste tulee nousemaan asemakaavoituksesta riippumatta. Vapaa-ajan ja vakituisen asumisen ero on muutenkin kaventumassa. Ihmistoiminnasta aiheutuu vaikutuksia luontoarvoihin pääosin sulan maan aikaan eli tyypillisenä vapaa-ajan asuntojen käyttöaikana.

Högnäsin kannas on kasvillisuudeltaan hyvin rehevää ja lähes koko alueella kasvaa metsää tai pihapuustoa ja pensaita. Högnäs on lähes kauttaaltaan väljästi rakennettua aluetta, jonka luonto on ensin muuttunut alkuperäisestä kulttuurivaikutteisemmaksi ja viime vuosina joiltakin osin jälleen luonnonmukaisemmaksi. Alueella on nykyisellään myös haitallisia vieraslajeja.

Asemakaavan keskeisiä tavoitteita on merkittävien puustoisten aluekokonaisuuksien ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen. Kaavan toteuttamisen myötä alueen luonnontilaisten, kasvullisten alueiden määrä vähenee ja rakennettujen tonttien ja pihojen määrä tulee kasvamaan. Korttelialueille rakennusten ja muiden rakenteiden ns. peittoalan arvioidaan jäävän alueella keskimäärin alle 15%:iin tontin pinta-alasta ja isolla osalla tonteista vielä selvästi pienemmäksi. Lähivirkistysalueilla VL, VL/s ja VL-1 kasvillisuus tulee lisääntymään monipuolistumaan tai säilymään ennallaan. VP ja VL-2 alueilla puusto pääosin säilytetään, mutta alueilla voi ilmetä käytön lisääntymisestä johtuvaa kulumista.

Uudisrakennusten sijaintia on ohjattu siten, että jyrkät rinteet, tärkeät kasvillisuusvyöhykkeet ja rannat on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Osa alueelle luonteenomaisesta kasvillisuudesta tulee säilymään. Kasvillisuus tulee myös säilymään monipuolisena. Suosimalla piha-alueilla hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja vähennetään maaperän kuivumista ja vaikutuksia kasvillisuuteen. Kaavakarttaan on merkitty erikseen luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetut suojeltavat puut sekä pähkinäpensaslehto.

Kaava-alueen merkittävimmät eläimistön arvot liittyvät Matalajärvellä pesivään ja levähtävään lintulajistoon, rantaluhtien merkittävään viitasammakkokantaan sekä runsaaseen lepakkokantaan kaava-alueella. Kaava-alueella on myös liito-oravaa ja monipuolinen hyönteislajisto. Korttelialueilla kasvillisuuden säilyminen laajana monipuolisena pienentää eläimistöönkin kohdistuvia vaikutuksia. Kaavassa on esitetty Matalajärven rannalle puustoinen puskurivyöhyke, joka velvoittaa huomioimaan Matalajärven vesien ja linnuston suojelun. Kaavassa on koko alueella määrätty valaistussuunnittelusta, jossa on huomioitava lepakot. Eurobats-ohjeesta numero kahdeksan löytyy lisätietoa lepakoiden huomioimisesta valaistussuunnittelussa. Valaistusmääräys lieventänee myös valaistuksen haitallista vaikutusta linnustoon. Viitasammakot on huomioitu kaavassa määräämällä Bodomin- ja Matalajärven yhdistäville uomille ekologinen, luonnontilaisenkaltaisena säilytettävä, pääosin avouomainen yhteys järvien välille. S-1 alueen osoittamisella ja kansallispuiston liikkumisrajoituksin on Matalajärven

rantavyöhykkeeltä pienennetty haitallisia linnustovaikutuksia kuten visuaalista häiriötä.

Tavanomaista espoolaista pientaloaluetta huomattavasti kookkaammat pihat yhdessä uusien lähivirkistysalueiden kanssa ohjaavat lemmikkieläimistä luonnonympäristölle aiheutuvaa haittaa pois suojelualueilta. Järjestyslain mukaan koirat tulee pitää taajamassa kytkettynä.

Välittömästi luonnonsuojelualueisiin rajautuvilla alueilla pitkäaikaista melua ja tärinää aiheuttavat rakentamistyöt on ajoitettava muutto- ja pesimiskauden ulkopuolelle, mikä vähentää linnustolle rakentamisesta aiheutuvaa haittaa. Rakentaminen toteutuu vähitellen tontti kerrallaan eikä rakentamisen jälkeen maankäytöstä aiheudu merkittäviä meluvaikutuksia, joka häiritsisi linnustoa.

Natura-arviointi

Högnäsin asemakaavahankkeella on Matalajärven Natura-alueeseen sekä suoria että välillisiä vaikutuksia. Kaavahanke sijoittuu osittain Natura-alueelle, sillä Högnäsin boreaalinen lehto sekä osa rantaluhdasta sijaitsevat kaavoitettavalla alueella. Nämä alueet on kaavassa merkitty suojelualueiksi, jotka kuuluvat Natura 2000 -verkostoon. Suojelualueille ei esitetä mitään uutta rakentamista ja suojelualueiden ulkopuolelle on jätetty suojavyöhykkeet.

Asemakaavahankkeen välilliset vaikutukset syntyvät jätevesien ja hulevesien käsittelystä sekä asukasmäärän kasvusta johtuvasta virkistyskäyttöpaineesta. Kaavassa määrätään hulevesien käsittelystä, mikä yhdessä kunnallisteknisten järjestelmien ohella todennäköisesti vähentää ravinnekuormitusta alueella.

Högnäsin asemakaavahankkeen on arvioitu vaikuttavan vähäisen kielteisesti boreaaliseen lehtoon. Keskitetyllä kulunohjauksella voitaisiin kuitenkin lieventää lehtoon kohdistuvaa kulutusta. Alueelle on jo nykyisellään muodostunut vakiintunut polku, jonka leviäminen voitaisiin estää, mikäli lehtoon toteutettaisiin kulkua ohjaavat polkurakenteet osana Nuuksion kansallispuiston polkuverkostoa. Mikäli polkurakenne toteutettaisiin alueelle, vaikutukset lehtoon olisivat neutraalit.

Luontodirektiivin II liitteen lajiin hentonäkinruuhon tai täplälampikorentoon kaavan vaikutukset arvioidaan Natura-arviossa neutraaleiksi. Linnustovaikutusten arvioidaan myös olevan neutraaleja, mikäli lieventämistoimenpiteet toteutetaan.

Tärkeimpänä lieventämistoimenpiteenä Natura-arviossa mainitaan lehdon kulunohjauksen toteuttaminen, Matalajärven kuormitusta vähentävä kiinteistöjen liittyminen viemäriverkkoon ja kaavan edellyttämä hulevesien paikallinen käsittely. Matalajärven rajautuvilla alueilla esitetään lieventämistoimenpiteenä myös maanmuokkausta vaativan rakentamisen ajoittaminen talvi- ja sadekuukausien ulkopuolelle. Toisaalta todetaan kevään ja alkukesän olevan melun kannalta haasteellisia linnustolle. Natura-alueen kokonaisarvojen säilymisen kannalta nähtiin kuitenkin parhaaksi maanmuokkausta edellyttävän rakentamisen ajoittaminen touko-elokuulle. Lieventämistoimenpiteenä mainittiin myös puuston säilyttämistä alueella, mikä mahdollistaa

linnuston elinympäristöjen säilymisen. Lieventämistoimenpiteenä esitettiin virkistysalueen ohjaamista pois kaava-alueelta. Tätä palvelee myös eteläinen yhteys Oittaa virkistysalueille ja Marketan puistoon. Yhteys toimii myös nykyisin hyvin Paciuksentien kautta.

Asemakaavaehdotuksesta 17.3.2021 antamissaan lausunnoissa ja luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisessa lausuntomenettelyssä Metsähallitus (17.5.2021, 31.8.2021) ja Uudenmaan ELY-keskus (11.5.2021, 14.9.2021) totesivat kaavasta ja siihen liittyvästä Natura-arviosta mm. seuraavaa:

- Högnäsin kaavahankkeen todennäköiset vaikutusmuodot on tunnistettu ja arviointi on kohdennettu vaikutusten näkökulmasta oikein arvioinnin kohteena olevan Natura-alueen suojeluperusteisiin. Vaikutuksia on selvitetty tavalla, joka täyttää luonnonsuojelulain 65 §:ssä tarkoitetut asianmukaisuuden vaatimukset ja arvioinnin pohjalta voidaan tehdä johtopäätöksiä vaikutusten merkittävyydestä.
- Metsähallituksen hallinnassa olevat alueet on kaavaehdotuksessa esitetty asianmukaisesti luonnonsuojelu- ja Natura-alueena. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat oikeansuuntaisia. Tehdyt muutokset sellaisenaan eivät poista alueen asuinrakentamiseen liittyviä haasteita, joita ovat virkistyskäyttöön soveltuvien viheralueiden vähyys esitettyjen asuinalueiden läheisyydessä sekä Matalajärven ranta- ja luontotyyppien herkkyyks ihmistoiminnasta aiheutuville vaikutuksille.
- Luonnonsuojelualueille tulisi jättää riittävät puskurivyöhykkeet. Kaavaselostuksessa oli esitetty aiheutuvat vaikutukset, erityisesti Högnäsin kannaksen lehtoalueeseen kohdistuvat vaikutus, ratkaistavaksi Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman yhteydessä. Vaikka lehdon käyttöä tullaan linjaamaan osana Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa, ei kaavan vaikutuksia erityisesti Lehdot -luontotyyppiin ole mahdollista ratkaista pelkästään sillä. Asukkaille tulisi pystyä tarjoamaan virkistyskäyttömahdollisuuksia ja -yhteyksiä ilman tarvetta em. alueiden merkittävään hyödyntämiseen.
- Arvioinnissa on tunnistettu vaikutuksia ja johtopäätös siitä, että vaikutukset eivät ole merkittäviä, tukeutuu osittain lieventämistoimiin, jotka eivät ole toteutettavissa kaavallisella ratkaisulla. Kaavaan sisällytetyt lieventämistoimet eivät myöskään ole riittäviä. Lisääntyvän liikkumisen ja rakentamisen Natura-alueelle aiheuttamaa häiriötä ei ole ratkaistu riittävällä tavalla. Högnäsin asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat, luontotyyppeihin ja linnustoon kohdistuvat, merkittävästi heikentävät vaikutukset ovat mahdollisia. Heikennykset kohdistuvat erityisesti levähtävään linnustoon Matalajärvellä, Matalajärven veden laatuun sekä kaava-alueen pohjoisosan lehtoon.
- Jotta voitaisiin varmistua siitä, että merkittävää heikentymistä ei tapahdu, tulee rakentamista Matalajärven Natura-alueen puolella sopeuttaa siten, ettei siitä aiheudu häiriövaikutuksia linnustolle. Matalajärven rantavyöhykkeen korttelialuetta oleva kaavamääräys ei nykyisellään turvaa riittävän suojavyöhykkeen säilymistä rakennusten ja järven välissä. Myös rannan suojavyöhykkeen kaavamääräyksiä on tarpeen tarkentaa, jotta suojaava metsävyöhyke säilyy ja sitä tarvittaessa parannetaan. Hulevesien osalta tulee pystyä riittävästi varmistamaan, ettei Matalajärveen aiheudu lisäkuormitusta. Rakentamisaikaiseen hulevesien käsittelyyn ja sen sääntelyyn sitovasti jo kaavamääräyksillä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Viheralueiden

määrä suhteessa kaavan mahdollistaman pysyvän asutuksen määrään on nykyisellään riittämätön.

Uudenmaan ELY-keskus, Metsähallitus ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ovat neuvotelleet kaavaratkaisusta ja Natura-vaikutusten lieventämisestä. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa 15.8.2022 käsiteltiin sitä, miten kaavaehdotusta tulee tarkistaa, jotta kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset on ratkaistu riittäväällä tavalla ja kaavaan sisällytetyt lieventämistoimet ovat riittäviä. Asemakaavaehdotukseen tehtiin Natura-vaikutusten lieventämiseksi viranomaisneuvottelun pohjalta 18.1.2023 seuraavat muutokset:

- muutettu suojelualueeksi S-1 Paciuksentien ja Sävelharjun itäpuolella erillispientalojen korttelialueesta 65018 Matalajärven Natura 2000 -alueeseen rajautuva reuna. Ekologinen yhteys luonnonsuojelulain mukaisten suojeltavien lajien elinpiirien välillä (liito-orava, viitasammakko). Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Alueella tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Aukko kohtiin tulee lisätä puustoa. Ranta tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella saa ylläpitää nykyiset kulkuyhteydet ja rakenteet. Alueelle ei saa toteuttaa venelaitureita, lannoitusta vaativia istutuksia tai valaistusta. Alueilla S-1 ja s-2 uudisrakentaminen, laajennus ja rakennuksen laatutason parantaminen vesijohtoverkostoon liittämällä on kielletty.
- lisätty Metsähallituksen lausunnon pohjalta 13§ määräys, että rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu vähäistä suurempaa vaikutusta Matalajärven tilaan.
- laajennettu kaava-alueen pohjoisosassa Högnäsinrannan lähivirkistysaluetta VL-1 ja Bodominjärven puolella Laulutien ja Soittotien päättänä olevia lähivirkistys- ja venevalkama-alueita VL-2 riittävän mitoituksen varmistamiseksi ja virkistyskäytön ohjaamiseksi pois Natura-alueen rannoilta. Täsmennetty Natura-alueeseen rajoittuvien lähivirkistysalueiden (VL, VL-1) määräyksiä määräämällä opastamisesta ja virkistysreittien ohjaamisesta (20§). Natura2000-alueelle ei saa ohjata virkistysreittejä ja käytön rajoitteista on opastettava alueella. Tarvittaessa pääsy Natura-alueelle tulee estää aitaamalla. Suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava Natura-alueen haltijan kanssa. VL-1 -alueen lehtomainen kasvillisuus tulee säilyttää. VL-alueelle lisätään lisäksi puustoa ekologisiksi askelkiviksi.
- muutettu Sävelkaaren länsipuolella osat erillispientalojen korttelista 65017 luonnonsuojelualueeksi SL-1 (LsL:n mukainen pähkinäpensaslehto) ja lähivirkistysalueeksi VL/s (liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, osa ekologisista yhteyksistä).
- täydennetty pohjoiseteläsuuntaista jalankulun ja pyöräilyn raittia siten, että muodostuu yhtenäinen yhteys Nuottirannan ja Paciuksentien risteyksestä kaava-alueen eteläreunalle. Näin virkistysalueet (erityisesti keskeinen Sointupuisto) kytkeytyvät paremmin asuinalueeseen, syntyy Natura-alueen ulkopuolelle lemmikkieläinten ulkoilutukseen soveltuvia lenkkimäisiä yhteyksiä ja mahdollistetaan tulevaisuudessa myös Bodominjärven rannan suuntainen uusi ulkoilureitti Oittaa suuntaan. Muutokset vähentävät asukasmäärän kasvusta Natura-alueelle kohdistuvaa virkistyspainetta.

- jaoteltu erillispienalojen korttelialueet pääkäyttötarkoituserkinnältään osa-alueiden ominaispiirteiden mukaisesti AO/s-1 , AO/sl ja AO-kortteleihin. Määritelty korttelialueille osa-alueet s-1 (Bodominjärven ranta-alueen maisemallinen suojelu, liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet), s-2 (Matalajärven suojeluarvot, Natura-vaikutusten lieventäminen, ekologiset yhteydet) ja eko-2 (liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet, lehtolaikut). Tarkistettu kiinteistökohtaisia rakennusoi-keuksia ja asuntojen maksimilukumäärää siten, että luontoarvot voidaan entistä pa-remmin huomioida. Tämä on tarkoittanut kaava-alueen keski- ja eteläosassa sekä joillakin suojelualueiden välittömässä läheisyydessä olevilla kiinteistöillä rakennusoi-keuden laskua.
- AO/sl-korttelialueen kaavamääräyksiä korostettu erityisesti luonnonsuojeluarvojen huomioimisesta, jotta voidaan varmistua, ettei rakentamisesta aiheudu merkittävää häiriötä Natura-alueelle. Maanmuokkausta edellyttävä rakentaminen tulee ajoittaa touko-elokuulle Matalajärven ravinnekuormituksen vähentämiseksi. Rakentamisai-kaisen hulevesien laadun varmistaminen tulee olla osa hulevesien hallintasuunnitel-maa. Merkittävää melua ja tärinää aiheuttavat työt tulee linnustovaikutusten lieven-tämiseksi ajoittaa aikavälin 15.4.-31.10. ulkopuolelle. Suojavyöhykkeellä tulee ylläpi-tää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Aluetta ei saa raivata nurmikoksi eikä sinne saa sijoittaa lannoitusta vaativia istutuksia.
- tarkistettu hulevesien käsittelyä ja rakentamisen ajoitusta koskevia kaavamääräyk-siä. Hulevesiselvitys on myös päivitetty, jotta voidaan varmistua Matalajärven ve-denlaadun turvaamisesta. Työmaa-aikaista ja laadullista hulevesien hallintaa on edellytetty kaikissa kortteleissa. AO/sl-alueella lisäksi rakentamisaikaisen huleve-sien laadun varmistaminen tulee olla osa rakennusluvan ehtona olevaa hulevesien hallintasuunnitelmaa. Yleisten alueiden hulevesijärjestelyiden toteutustapa on tarkis-tettu vastaamaan kaavan muuttunutta mitoitusta ja osoitettu yleisten alueiden hule-vesijärjestelyt mahdollisimman luonnonmukaisin keinoin niin, että luonnonsuojelu-alueisiin ei kohdistu merkittäviä heikennyksiä suhteessa nykytilaan. Högnäsinlaidan hulevesijärjestelyt on määrätty toteutettavaksi siten, että ne ovat toiminnassa Pa-ciuksentien kaduksi rakentamisen aikana. LP-alueen hulevesijärjestelyt tulee kytkeä katujen hulevesijärjestelmään.

Högnäsin asemakaavan Natura-arviossa (2021) lieventämistoimenpiteenä on mai-nittu kansallispuistossa liikkumiskiellon laajentaminen ja kulunohjaus Högnäsinmäen boreaalisessa lehdossa. Metsähallituksen parhaillaan laatimassa Nuuksion kansallis-puiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa (HKS, lausuntoversio 28.11.2022) esitetyt toi-menpiteet tukevat asemakaavalla toteutettavia lieventämistoimenpiteitä. Nuuksion HKS-luonnoksessa Matalajärven Natura-alue on osoitettu kansallispuiston rajoitus-osaksi, jossa liikkuminen osoitetaan vaan ohjatuilla reitillä olevalle ja uudelle esteettä-mälle lintutornille. Hoito- ja käyttösuunnitelmaan liittyvässä kansallispuiston järjestys-säännössä on mm. esitetty kiellettävän liikkuminen Matalajärven rajoitusosalla 1.1.– 31.12. välisenä aikana kulumisherkkien luontotyyppien, uhanalaisen lajiston sekä pe-simä- ja muuttolinnuston suojelemiseksi. HKS-luonnoksessa on myös tunnistettu Högnäsin kannaksen yhteystarve kulkureitille. Reitin toteutustarvetta arvioidaan

HKS:n välitarkastuksen yhteydessä. Asemakaavamerkinnot varmistavat, että mikäli Metsähallitus ei kulunohjausta Natura-alueen lehtoon nykyisen polun kohdalle toteuta, viereisellä lähivirkistysalueella VL-1 kuitenkin ohjataan kulkua tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että lehtoon ei lähiasutuksesta kohdistu liiallista virkistyspainetta. Jo varsin kevyesti toteutettavissa oleva rakenne polun eteläpäässä olisi luultavasti riittävä vähentämään polun käyttöä.

ELY-keskus ja Metsähallitus ovat työneuvotteluissa todenneet, että Natura-arviointiprosessia ei ole tarpeen päivittää, koska kaavaan tehty muutokset ovat vaikutuksia lieventäviä eikä myöskään Paciuksentien hallinnollisesti kaduksi muuttava asemakaava (alue 633400) Natura-arvion päivittämistarvetta laukaise.

Keväällä 2023 saaduissa kaavalausunnoissa Uudenmaan ELY-keskus ja Metsähallitus pitivät asemakaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia riittävinä, kun *kaavamääräyksen sanamuoto edellyttää, että Matalajärven tila ei heikkene*. Matalajärven Natura-alueen kokonaisuus huomioiden ja kaavaan sisältyvien lieventämistoimenpiteiden toteutuessa Högnäsin asemakaavaehdotus ei merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi Matalajärvi on sisällytetty Natura 2000 verkostoon.

5.4. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

Espoon kasvusta on viimeisen kymmenen viime vuoden aikana 99% ohjautunut voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti maakuntakaavan keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille. Högnäsin rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan liikenteen ja kunnallistekniikan infrastruktuuriin ja on luonteeltaan paikallista. Asemakaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen laajemmin ovat pienet. Espoon väkiluku on vuosina 2007-2022 kasvanut noin 70 000 asukkaalla. Högnäsin asemakaavan rakennuttua alueen asukasmäärä on siis noin 0.4% sen vireilläoloaikana toteutuneesta väestönkasvusta. Högnäsin asemakaava kehittää paikallisesti yhdyskuntarakennetta olevaa infrastruktuuria hyödyntäen yleiskaavan mukaisesti, mutta sen mahdollistamaa maksimimitoitusta pienempänä. Asemakaavassa on huomioitu maakunnalliset ja paikalliset ekologiset yhteydet. Pientalotontit muodostuvat tasapainoisesti osaksi yhtenäistä viherkuvaa ja metsäverkoston latvusyhteydet säilyvät.

Natura 2000 -alue on varustettu suojavyöhykkein ja alueelle on varattu yleiset virkistysalueet. Kaavassa on ollut tarpeen osoittaa suojelu- ja virkistysalueita, jotta virkistyskäyttöpaine ei purkautu Matalajärven ranta-alueen tai Högnäsinmäen lehdon suuntaan. Kaava-alueelle on varattu riittävästi virkistysalueita. Varsinaisia virkistysalueita on noin 100 m²/asukas ja väljät tontit (noin 800 m²/asukas) soveltuvat monipuolisesti virkistäytymiseen. Lisäksi kaava-alueelta on pääsy Bodominjärvelle ja yhteydet lähiympäristön monipuolisiin virkistyspalveluihin.

Yhdyskuntarakenteen osalta kaavan toteuttamisen ilmastovaikutukset ovat neutraalit. Sijainti ei ole kestävien kulkumuotojen käytön edistämisen näkökulmasta Espoon

kaupunki- ja asemakeskusten veroinen. Toisaalta vastaava maankäyttömuoto (pientaloasuminen isoilla tonteilla rannan läheisyydessä) toteutuu useimmiten kaukana keskuksista hajakentämisena, jonka aiheuttamat liikenteen ja yhdyskuntateknisen huollon toteutuksen päästöt ovat asukasta kohden Högnäsiä suuremmat. Alueen ominaispiirteisiin nähden palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikunnan edellytykset ovat riittävät.

Alue sijaitsee kohtalaisen lähellä Auroranportin / Järvenperän asuntoaluetta ja palveluita. Alueelle ei ole ollut tarpeen eikä mahdollista kaavoittaa omia korttelialueita palveluita varten. Pieneltä osaltaan alueen maltillinen tiivistyminen luo palveluita ylläpitävää asukaspotentiaalia ja elinvoimaa Järvenperän lähiseudulle. Asemakaavoitus tukee olemassa olevan joukkoliikennedyhteyden säilymistä tekemällä riittävät tilavaraukset mm. päätepysäkeille. Joukkoliikennepysäkkien saavutettavuuden osalta Högnäs täyttää tavoitteet pientaloalueelle, mutta nykyinen vuoroväli ei nostane joukkoliikenteen kulkutapaosuutta kovin korkeaksi. Tärkeimmät lähipalvelut ovat myös pyöräillen kohtuullisessa ajassa saavutettavissa. Alueelta on myös kohtalaisen helppo hakeutua esimerkiksi Kehä III:n varren seudullisille pyöräreiteille. Alueen sisällä uudisrakentamisen painopiste sijoittuu kaava-alueen eteläosaan, joka on lähempänä palveluita, olemassa olevia toiminnallisia virkistysalueita ja joukkoliikennettä.

Högnäsin liikennedyhteydet tukeutuvat pääasiassa Kehä III:een ja sen Träskändan eritasoliittymään. Alueen toteutuminen ei aiheuta lisäpaineita kaava-alueen ulkopuolisen liikenneverkon kehittämiselle. Sen sijaan jalankulun ja pyöräilyn reitti ulottuu tällä hetkellä vain Hepokorventien päähän saakka ja Paciuksentien jalankulun ja pyöräiliikenteen olosuhteita olisi pidemmällä aikavälillä hyvä kehittää.

Alueen liikenteen lisääntymistä tulkittiin liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -opasta (Suomen ympäristö 2008) apuna käyttäen. Liikenteen lisääntymisen arviointi tehtiin sekä lopulliseen asukasmääräarvioon että kokonaiskerrosneliömetrimäärään suhtautettuna, joiden tuloksena lopullisen maankäytön aiheuttama liikenteen lisäys alueen katuverkolla on noin 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lähin nykytilanteen liikennemäärätieto on Hepokorventien ja Paciuksentien liittymästä, jossa liikennemäärä vuonna 2019 oli noin 500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Tulevaisuuden yhteenlaskettu kokonaisliikennemäärä tulee siis olemaan noin 750 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Högnäsin kaavassa on esitetty tilavaraukset katujen parantamiselle ja leventämiselle sekä erillinen kävely- ja pyörätie. Lisäksi alueen eteläpuolella olevan Hepokorvenkalion kaavan yhteydessä Paciuksentien eteläpäähän on esitetty katujärjestelyjen parannuksia välille Hepokorventie - Puotismäentie. Vaikka alueen liikennemäärät kasvaisivat huomattavasti enemmänkin kuin nyt on arvioitu, ovat ne niin pieniä, että niillä ei ole vaikutusta liikenneverkon toimivuuteen tai merkittävää vaikutusta turvallisuuteen tai asumisviihtyvyyteen ajoneuvoliikennemelun tai päästöjen näkökulmasta.

Riittävän tilavarauksen tekeminen uudelle linja-autojen päätepysäkeille parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja laatutasoa. Pysäkin siirtäminen etelämmäksi pidentää matkaa pohjoisosasta, mutta uuden asutuksen painopiste on

joukkoliikennepysäkin lähellä alle 300m päässä pysäkestä. Lähes kaikilta rakennuspaikoilta matka bussien kääntöpaikalle on korkeintaan 700 metriä. Vaikka alue on linja-autoliikenteen piirissä, edustaa omakotiasuminen itsessään tyypillistä henkilöautoiluun perustuvaa asumismuotoa. Alue ei ole pientaloalueeksi erityisen henkilöautoiluun tukeutuva. Kattavien ulkoilumahdollisuuksien sijainti kävelymatkan päässä ja isot tontit voivat myös vähentää tarvetta hakeutua alueen ulkopuolisiin harrastuksiin autolla.

Erillispientalot toteutuvat tällä hetkellä muusta lainsäädännöstä ja rakennuttajien käytönaikaisten kustannusten korostuessa varsin energiatehokkaina. Alueelle ei ole nähty tarkoituksenmukaisena toteuttaa keskitettyä energiantuotantoa. Energiahuolto järjestetään alueelle sopivin kiinteistökohtaisin ratkaisuin. Kaavassa ei ole myöskään erityisesti edellytetty uusiutuvan energian kuten aurinkoenergian tai maalämmön hyödyntämistä, koska alueen luonnonsuojelulliset tavoitteet esimerkiksi puustoisuuden säilyttämisestä ja pohjavesitasapainosta ovat ensisijaisia ja energiaratkaisujen toteuttamisedellytykset tulee tutkia hankekohtaisesti.

Alueen nykyinen katuverkosto koostuu vanhoista ja kapeista hiekkateistä, jotka pitää rakentaa uudelleen ja varustaa hulevesiviemäröinnillä. Vesijohto- ja viemäriverkko on rakennettu vuonna 2007 ja sitä on kapasiteettiongelmien johdosta osittain korvattu uudella verkolla vuonna 2011. Korkeimmilla osa-alueilla saatetaan edelleen tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta. Korttelialueet ovat suhteellisen pienin investointikustannuksin liitettävissä vesijohto- ja jätevesiviemäriverkko verkostoihin. Kaava hyödyntää Kehä III:n valmista Träskändan eritasoliittymää eikä kaava muutenkaan edellytä täysin uusien katuyhteyksien toteuttamista. Katujen, yleisten alueiden ja täydentävän kunnallistekniikan toteutuksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Pienen aluetehokkuuden vuoksi alueelta ei ole mahdollista rahoittaa yleisten alueiden toteutuskustannuksia maankäyttösopimuskorvauksilla eli alue ei ole kunnallisteknisesti kannattava. Pienen asukasmäärän vuoksi vaikutukset niin julkisten palveluiden tarjoamisvelvoitteeseen kuin verotuloihinkin eivät ole keskeisiä. Kaavalla ei katsota olevan erityisiä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.



HÖGNÄS VIHERALUETARKASTELU
AA 18.12.2014, PÄIV. KP 25.2.2021

- | | |
|--|---|
| — KAAVA-ALUEEN RAJA | --- OLEMASSA OLEVA RATSASTUSREITTI (ULKOILUREITTIEN YLEISSUUNNITELMA) |
| ■ MATALAJÄRVEN NATURA-ALUE | --- VIRKISTYSREITISTÖÄ TÄYDENTÄVÄ KATU |
| ■ YLEISKAAVAN VIHERALUE | --- GOLFKAUDEN ULKOPUOLELLA KÄYTÖSSÄ OLEVA EPÄVIRALLINEN REITTI |
| --- YLEISKAAVAN VIHERYHTYYS, TOTEUTUNUT / TOTEUTUMATON | |
| --- OLEMASSA OLEVA / SUUNNITeltu ULKOILUREITTI LATU (ULKOILUREITTIEN YLEISSUUNNITELMA) | |

Viheraluetarkastelu. Puotismäentien kautta Högnäsistä on yhteydet Oittaaan kuntoradalle ja muihin ulkoilupalveluihin. Virkistysreittejä ei ohjata Matalajärven tai Högnäsin kannaksen lehdon suuntaan. Virkistysyhteyksien täydentämiseksi on yleiskaavavaraukset Bodominjärven ja Matalajärven eteläpuolella. Lähde Espoon kaupunki 2021/2023

5.5.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tonttitehokkuus on erittäin alhainen (keskimääräinen tonttitehokkuus säilytettävien rakennusten kerrosala huomioiden $e(t) = 0.06$, vaihteluväli $e = 0,03 - 0,10$) alueen miljöoarvojen johdosta. Tonttitehokkuuden vaihtelulle alueen osissa on alueen ominaispiirteistä johdetut perustelut. Asemakaavaehdotus mahdollistaa kuitenkin nykyiseen rakennuskantaan nähden runsaasti uutta rakentamista. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi kasvillisuuden säilymiseen vaikuttaa rakentamisen peittoala. Kadunvarsien ilme tulee rakentamisen seurauksena muuttumaan rakennetummaksi, mutta jopa yli kymmenen metriä leveät puustoisena säilytettävät /istutettavat kadunvarsialueet varmistavat keskeisten katutilojen säilymisen luonteeltaan vehreinä.

Hajanaisessa yksityisomistuksessa oleva pientaloalue rakentuu todennäköisesti vähitellen pitkän ajan kuluessa, mistä johtuen vaikutukset ympäristöön pysyvät hallittuina.

Kaavassa vanhalle kesämökki- ja omakotitaloalueelle esitetty täydennysrakentaminen sijoittuu jo nykyisinkin asuinkäytössä oleville kiinteistöille. Rakentaminen sijoittuu perinteiseen tapaan pääosin luontaisesti maastoon muotoutuneiden teiden varteen. Kaavamerkinnot mahdollistavat pääosin passiivisen suojelun keinoin vanhojen loma-asuntojen säilyttämisen osana rakennetta. Vanha loma-asuntokanta tulee pitkällä aikavälillä todennäköisesti kuitenkin pitkälti väistymään.

Asuntojen lukumäärärajoitus, rakennusaloittainen rakennusoikeus ohjaavat jossain määrin yhtenäiseen rakeisuuteen ja kaupunkikuvaa koskevat määräykset (puujulkisivut, harjakatto) yhtenäiseen ilmeeseen. Kaava mahdollistaa useimmiten rakennusten sijoitukselle kuitenkin useita vaihtoehtoisia ja yksilöllisiä ratkaisuja, joten tonttikohtaiset ratkaisut tulevat poikkeamaan toisistaan ja alueen ilmeestä tulee vaihteleva.

Rakennusten maastoon sovittamiseen erityisesti rinteessä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusalojen väljyys mahdollistaa esimerkiksi maisemallisesti merkittävien yksittäispuiden tai siirtolohkareiden huomioimisen rakennuslupavaiheen suunnitelmassa. Eteläosassa säilyy systemaattisen suorakulmainen kiinteistörakenne, joka täydentyy tonttijakovaiheessa ja tiiveimmillä osa-alueilla lähentelee ilmeeltään väljää tavanomaista omakotialuetta.

Pohjoisosassa pienempi tonttitehokkuus, voimakkaat maastonmuodot ja vaihtelevampi kiinteistörakenne säilyttävät alueen tunnistettavat ominaispiirteet.

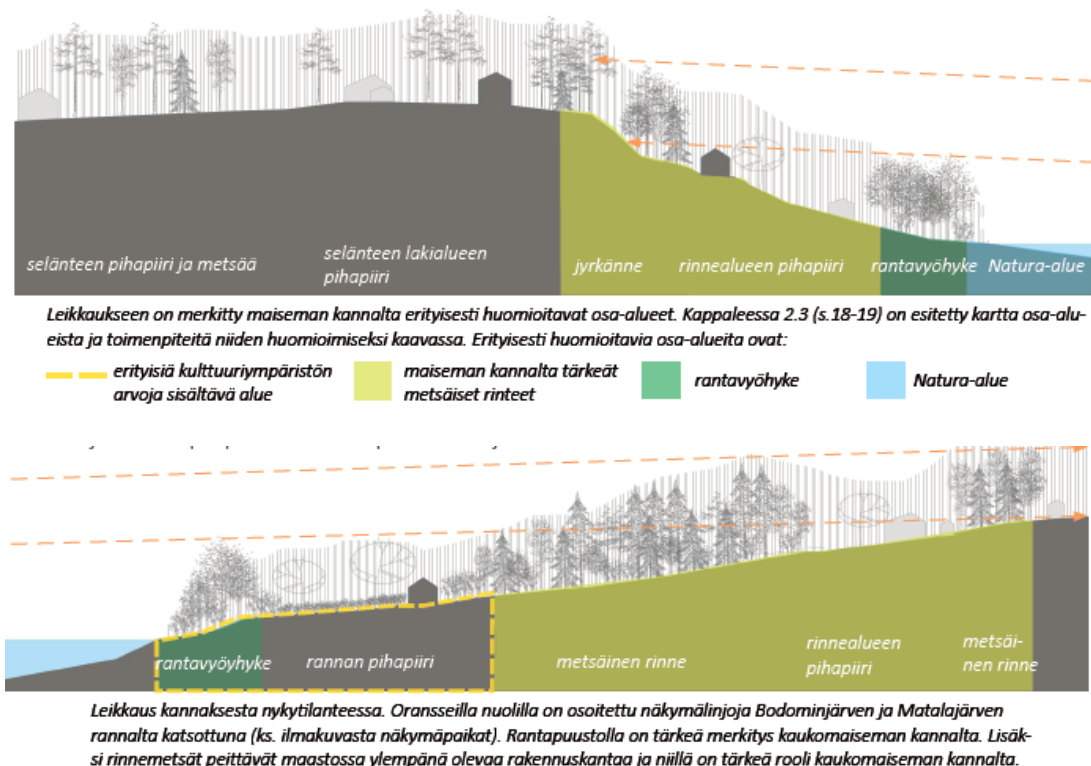
Asemakaavassa on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisesti huomioitu maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on varustettu tarvittavin suojelumerkinnoin. Yleiskaavatason suojelu- ja kulttuuriympäristömerkinnot on huomioitu. Kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi annetut määräykset perustuvat MRL:n 57 ja 118 §:iin. Kun huomioidaan kaavan tarkoitus, sen sisällölle asetettavat vaatimukset ja se, että kaikkiin suojeltujen rakennusten pihapiireihin on suojeluarvojen vaarantumatta katsottu voitavan mahdollistaa myös uudisrakennuksia, on rakennussuojelumääräysten kaavaa kokonaisuutena arvioiden katsottu olevan suojeltujen rakennusten omistajille kohtuullisia.

Alue rajautuu joka sivultaan avoimeen maisematilaan, etelässä Hanabäckin viljelysaukeaan, lännessä Bodominjärveen, pohjoisessa golfkenttään ja idässä Matalajärveen. Högnäsin topografialtaan jyrkkäpiirteinen kannas sijoittuu Matalajärven ja Bodominjärven väliin. Kannas näkyy laajalle maisemakuvaltaan avointen vesipintojen ja ympäröivien peltojen ja golfkentän johdosta. Asemakaavan myötä puustoisia alueita muuttuu pihapiireiksi, joten alueen maisemakuva tulee muuttumaan avoimemmaksi. Kaavasuunnittelun yhteydessä on haluttu turvata alueen metsäisen silhuetin säilyminen, joten kaavassa on annettu määräyksiä puuston säilyttämisestä alueella. Erityistä huomiota on kiinnitetty lakialueen rinnepuuston ja rantavyöhykkeen puuston säilyttämiseen. Kaavamääräyksillä on ohjattu säilyttämään maiseman, kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta tärkeä puusto ja istutukset. Myös esimerkiksi eteläreunaan suunnitellut tilusvaihdot mahdollistavat puuston paremman säilyttämisen ja johtavat kokonaisuutena maisemallisesti parempaan ratkaisuun. Tarkemmin maisemallisia

vaikutuksia on käsitelty raportissa ”Högnäs- kaavan maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen, WSP Finland Oy, 24.9.2015”. Kaavaan sisältyvät määräykset rakennusten sijoittelusta, maastoon sovittamisesta, kattomuodosta, rakennusten enimmäiskorkeudesta ja väriykestä edistävät rakennusten sopeutusta ympäristöön ja lieventävät rakentamisesta myös kaukomaisemaan kohdistuvia vaikutuksia.



Maisemallisesta näkökulmasta huomioitavat osa-alueet. Lähde: Kaavan maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen, WSP Finland Oy, 24.9.2015.



Leikkauspiirustusten avulla on arvioitu rakentamisen maisemavaikutuksia.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Useilla kiinteistöillä on ollut vireillä poikkeamislupahakemuksia, joten rakentaminen käynnistyyne niillä heti, kun kaava tulee voimaan. Maanomistus on kuitenkin hajanaista, joten alue rakentuu vähitellen pitkän ajan kuluessa.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Keskeisimmistä maisema- ja kaupunkikuvaan sekä rakentamisen vaikutuksiin ja yhteensovittamiseen liittyviä kysymyksiä on ohjattu kaavamääräyksillä, joten alueelle ei ole laadittu erillisiä rakentamistapaohjeita tai korttelisuunnitelmia. Lupaprosessien yhteydessä pyydetään tarvittaessa ympäristöviranomaisen lausunnot mm. kaavan yhteydessä edellytettyjen lepakkoselvitysten, puustokartoitusten ja istutussuunnitelmien riittävydestä. Tavoitteena on, että kortteleissa 65012, 65013, 65015 ja 65020 peittoala (rakennusvalvonnan tulkintaohjeen mukainen) on alle 18 % ja muissa kortteleissa alle 15% tontin pinta-alasta.

Högnäsin asemakaavan toteuttaminen edellyttää Paciuksentietä koskevan kadunpito päätöksen tekemistä.

Asemakaavoituksen yhteydessä tehty kunnallistekninen yleissuunnittelu toimii kaavan vahvistuttua lähtökohtana tarkemmalle suunnittelulle. Yleisille alueille laaditaan

tarvittavat katu- ja puistosuunnitelmat, joihin kuuluu säädösten mukaiset kuulemisprosessit. Näissä suunnitelmissa tulee huomioida asemakaavan määräykset mukaan lukien ajoitusmääräykset ja Natura-arvion 28.1.2021 suositukset mm. hulevesien ja virkistykseen ohjaamisesta. Högnäsinrannan VL-1 -alueella opastus tulee ELY-keskuksen ja Metsähallitusten lausuntojen mukaisesti toteuttaa mahdollisimman pian kaavan saatua lainvoiman. Kulunestorakenteiden toteuttamisesta tulee sopia Metsähallituksen kanssa.

Natura-alueelle laaditaan kaavasta riippumatta hoito- ja käyttösuunnitelma, josta vastaa Natura-alueen haltija (Metsähallitus).

Lepakoiden huomioimisesta valaistussuunnittelussa löytyy lisätietoa Eurobats-ohjeesta numero kahdeksan. Lepakot tulee huomioida sekä korttelialueilla että yleisillä alueilla.

Korttelialueilla, erityisesti korttelissa 65018 tulee kiinnittää huomiota rakentamisen aikaiseen hulevesien laadulliseen hallintaan (erityisesti kiintoainesten osalta), sillä käsittelemättömät hulevedet voivat kuormittaa asemakaava-alueen arvokkaita luontokohteita ja vesistöjä. Paikoittain haasteellisten topografisten olosuhteiden vuoksi eroosion ehkäisemiseen on asemakaava-alueella kiinnitettävä erityisesti huomiota. Kaavan 4 ja 18 §:n edellyttämän hulevesien hallintasuunnitelman ja siihen sisältyvän työmaa-aikaisen laadun tarkkailun riittävyys ja vaadittava toteutustapa tulee luvituksen yhteydessä tarvittaessa varmistaa ympäristöviranomaiselta. Alueellisessa hulevesisuunnitelmassa (Sitowise 2022) on annettu työmaa-ajasta seuraavia ohjeita:

- Ensisijaisena keinona torjua eroosiota on säilyttää kasvillisuutta, joka hidastaa hulevesien virtausta, edistää sadevesien imeytymistä maaperään sekä sitoo maaperää. Tämän vuoksi vesistöihin rajautuvilla pientalokortteleilla tulee säilyttää tontilla kasvillisuuspeitteinen vyöhyke rakennuspaikan ja rannan välissä. Lisäksi Matalajärveen rajautuvilla tonteilla tulee säilyttää S-merkitty suojavyöhyke.
- Mikäli tontin kasvillisuuspeitteisellä alueella joudutaan toiminaan, niiden kasvi- ja peite tulee korjata viipymättä. Lisäksi eroosion hillitsemiseksi tontin sisäisten virtausreittien jyrkimmät kohdat tulee eroosiosuojata tai muotoilla loivemmiksi esim. terassoimalla. Vesikaton ja syöksytorvien valmistuttua, piha-alueen virtausreitit voidaan myös vahvistaa tilapäisillä kouruilla.
- Rakennustyön valmistuttua käyttöön jäävät virtausreitit ja valmistuneet maaluiskat viimeistellään mahdollisimman pian lopulliseen muotoonsa avoimien maapintojen eroosion ehkäisemiseksi.
- Rakentamisen aikana tulee huolehtia, ettei maa-aineksia tai jätteitä kulkeudu tontin ulkopuolelle. Rakentamisen aikana tontti tulee pitää siistinä eikä rakennusmateriaaleja tai -jätteitä säilytetä hulevesien virtausreiteillä.
- Hulevesiverkostoon liittyvien ja rasitteellisen purkureitin omaavien kiinteistöjen (hulevesiselvitys Liite 2, kiinteistöluokat 1 ja 3) on käsiteltävä rakentamisen aikaiset hulevedet laskeuttavalla tai suodattavalla menetelmällä ennen niiden poisjohdettamista hulevesiverkostoon tai rasitteelliselle purkureitille.
- Työmaavesien laatu on tarvittaessa pystyttävä osoittamaan näytteenotolla.

6.3. Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia viereiseen Natura 2000-alueeseen tulee seurata Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan kuuluvan seurannan lisäksi. Tällä hetkellä Espoon Ympäristönsuojelun palvelualue suorittaa Matalajärvellä vedenlaatuseurantaa kolme kertaa vuodessa ja lisäksi Matalajärvellä on toteutettu linnustoseurantaa.

Kaavaratkaisusta saadaan palautetta osana normaalia asiakaspalvelua. Tarvittaessa kaupunkisuunnittelukeskus toimii yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa rakennuslupavaiheessa.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007 - 2008.

Sopimukset

Tarvittaessa asemakaavasta käydään maanomistajien kanssa sopimusneuvottelut ja tehdään sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.3.2008 ja tarkistettu 27.4.2009.

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan valmisteluaineiston ja rakennusinventoinnin laati arkkitehtitoimisto Lehto - Peltonen - Valkama OY (LPV) kaupunkisuunnittelukeskuksen tilaamana konsulttityönä vuonna 2008. Valmisteluvaiheessa tarkasteltiin kolmea eri mitoitusvaihtoehtoa, jotka toimivat kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemän tavoitepäätöksen pohjana. Vaihtoehdoista yksi valittiin kehitettäväksi eteenpäin valmiiksi valmisteluvaiheen suunnitelmaksi.

Asemakaavaehdotukset on laadittu tavoitteiden ja valmisteluaineiston pohjalta pääosin virkatyönä. Valmisteluprosessin aikana kaavaratkaisua on useaan otteeseen muutettu. Vuonna 2018 kaupunkisuunnittelulautakunta muutti tavoitteenasettelua merkittävästi puolittamalla asemakaavan asukasmäärätavoitteen. Kaavaratkaisun kehittymiseen ovat vaikuttaneet myös eri vaiheissa laaditut selvitykset. Högnäsistä on laadittu eri vaiheissa kolme luontoselvitystä (Luontotieto Keiron Oy, 3.2.2022, 29.1.2016 ja 12.12.2007), kolme Natura-arviota (Luontotieto Keiron Oy, 15.1.2021, 27.12.2017 ja 15.12.2009), rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto LPV

Oy, 31.10.2008) maisemallinen tarkastelu ja arvioitu vaikutukset pohjaveden muodostumiseen (WSP, 24.9.2015) sekä katujen yleissuunnitelma (FCG Planeko Oy, 12.10.2009, tarkistettu 2011 ja 2015) ja hulevesiselvityksen päivitys (Sitowise, 30.12.2022)..

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut 30.9.2017 asti aluearkkitehti/suunnittelupäällikkö Leena Kaasinen ja tämän jälkeen kaavoitusarkkitehti Aila Vallden. Liikennesuunnittelusta eri vaiheissa ovat vastanneet Riikka Aaltonen, Pekka Tukiainen, Silja Savolainen, Roni Zein, Markus Pasanen, Kati Vuorinen ja Valtteri Nurminen. Luonto- ja maisemakysymyksistä ovat vastanneet maisema-arkkitehdit Aino Aspiala, Katariina Peltola ja Anja Karhula.

7.4. **Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus**

5.3.2008 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.4.2008 Tiedotus- ja keskustelutilaisuus asukkaille Järvenperän koululla.

4.2. - 11.3.2009 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavalliset lähtökohdat Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi.

1. Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen. Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.
2. Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.
3. Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi. Katusuunnitelmat tulisi laatia rinnan asemakaavan kanssa. Paciuksetien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraittia.
4. Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.
5. Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan.

16.3.2009 Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville (MRA 30 §).

- Valmisteluaineiston oli laatinut arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa. Valmisteluaineisto perustuu vaihtoehtotarkasteluun, lautakunnan hyväksymiin tavoitteisiin, luontoselvitykseen ja rakennusten inventointiin.

30.3. - 5.5.2009 Asemakaavan valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30)Mielipiteet

- Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 47 kirjallista mielipidettä. Monet mielipiteiden esittäjät olivat huolestuneita Högnäsin luontoarvoista ja halusivat, että kaavan rakennusoikeutta pitäisi huomattavasti alentaa. Lähes yhtä suuri joukko halusi kuitenkin lisää rakennusoikeutta ainakin omalle kiinteistölleen.

Lausunnot

- Lausuntoja ja kannanottoja saatiin tekniseltä keskukselta ja YTV:ltä.

31.3.2009 Tiedotus- ja keskustelutilaisuus asukkaille Järvenperän koululla

- Markku Markkula toimi puheenjohtajana.
- Esitetyt mielipiteet kirjattiin muistioon.

15.12.2009 Asemakaavasta valmistuu Natura-arvio.**24.5.2010** Valmisteluaineistoon tehtiin mm. seuraavat tarkistukset:

- kokonaisrakennusoikeutta pienennettiin n. 1700 k-m²,
- rakennusoikeus merkittiin tehokkuusluvulla lukuun ottamatta pohjoisinta Natura-alueeseen rajoittuvaa kiinteistöä, johon se merkittiin kerrosalalukuna,
- kaavaan lisättiin asuntojen lukumäärää ja tontin vähimmäiskokoa koskevat rajoitukset,
- kiinteistö RN:o 3:69 muutettiin AO-2-korttelialueeksi (ennen SL),
- katujen yleissuunnitelman pohjalta tehtiin useita muutoksia, mm. Soittoraitin eteläisin osa ja Sävelrinteen loppupää poistettiin,
- järvivesien suojelemiseksi kaavaan lisättiin hulevesiä koskevia määräyksiä ja aluerajauksia,
- ranta-alueella olevia istutettavia alueen osia kavennettiin ja sieltä poistettiin uudet rantasaunat salliva määräys,
- rannan istutettavan alueen viereen lisättiin rakennusala, jolle saa sijoittaa vain talousrakennuksia,
- pienvenevalkamat ja niille johtavat polkukiinteistöt muutettiin virkistysalueesta AH- korttelialueiksi,
- säilytettävien rakennusten suojelumääräystä lievennettiin.

2.6.2010 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville (MRA 27 §).**9.8. - 7.9.2010** Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §).Muistutukset

- Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 35 muistutusta. Monet muistuttajat olivat huolestuneita Högnäsin luontoarvoista ja halusivat, että kaavan rakennusoikeutta pitäisi huomattavasti alentaa. Suuri joukko halusi kuitenkin lisätä rakennusoikeutta ainakin osalle aluetta.

Lausunnot

- Lausuntoja saatiin tekniseltä keskukselta, kiinteistöpalvelukeskukselta, ympäristökeskukselta, kaupunginmuseolta, Uudenmaan ELY-keskukselta, metsähallitukselta, HSY Vedeltä, HSL liikenteeltä ja Fortum Espoo Distributionilta. Metsähallitus ilmoitti lausunnossaan, että linja-autojen kääntöpaikka pitää siirtää pois Natura-alueelta, joka on liitetty Nuuksion kansallispuistoon.

24.10.2011 (+esittelijän korjaukset 16.11.2011) Asemakaavaehdotukseen tehtiin mm. seuraavat tarkistukset:

- bussien kääntöpaikka siirrettiin n. 200 m etelämmäksi Laulutien liittymän läheisyyteen, koska maiden liittäminen Nuuksion kansallispuistoon ei mahdollistanut kääntöpaikan kehittämistä nykyisellä paikallaan.
- pohjoisimmat Natura-alueeseen rajoittuvat korttelialueet ja kiinteistö RN:o 2:66 muutettiin AO-3-korttelialueiksi, joilla asuntojen enimmäismäärä on ilmoitettu rakennuslakokohtaisella luvulla,
- Sointupuiston vieressä olevan kiinteistön RN:o 3:21 rakennusoikeutta lisättiin hieman,
- Bodominjärven rannalla olevaa suojavyöhykettä kavennettiin vähän ja useille rannan sauna- tai lomarakennuksille merkittiin rakennusalat,
- katualueisiin tehtiin useita pieniä tarkistuksia ja niille lisättiin määräys: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi,
- toisen säilytettävän rakennuksen suojelumääräystä tiukennettiin,
- kaavamääräyksiä lisättiin ja muotoiltiin uudelleen.

2.11. - 16.11.2011 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi tarkistetun asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville esittelijän tekemin korjauksin (MRA 32 §).

19.12.2011 - 26.1.2012 Asemakaavaehdotus oli nähtävillä (MRA 32 §).

Muistutukset

- Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 26 muistutusta määräaikana ja 2 myöhemmin tullutta muistutusta. Monet muistuttajat olivat edelleen huolestuneita alueen luontoarvoista ja halusivat vähentää kaavan rakennusoikeutta, asuntojen lukumäärää ja suurentaa minimiä tonttikokoja. Osa muistuttajista oli tyytyväisiä rakennusoikeuteen tai halusivat lisätäkin sitä. Muistutuksissa otettiin kantaa myös katujen leveyteen, toiset halusivat kapeampia katualueita, kun toiset taas halusivat lisätä kevyen liikenteen väyliä, jolloin katualueita pitäisi leven-tää

Lausunnot

- Lausuntoja saatiin tekniseltä keskukselta, tonttiyksiköltä, ympäristökeskukselta, kaupunginmuseolta, metsähallitukselta, HSL liikenteeltä ja Fortum Espoo Distributionilta.

14.9.2012 Muutamia maanomistajia kuultiin kirjeellä niistä muutoksista, joita esitetään tehtäväksi nähtävilläolon jälkeen.

Muistutukset

- Kaavaehdotuksesta saatiin 2 muistutusta, joista toisella ei ollut huomauttamista muutoksista. Toinen ehdotti tarkistuksia Nuottirannan varressa olevaan istutettavaan alueen osaan ja sä-määräykseen.

22.10.2012 Asemakaavaehdotukseen tehtiin seuraavat tarkistukset:

- osa Nuottiranta – nimisestä kadusta merkittiin korttelialueen sisäiseksi ajoyhteydeksi ja istutettavan alueen osan merkintä poistettiin kadun varresta,
- kaavamääräyksen § 11 (kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi) sisältöä muokattiin,
- muuntamon rakennusala siirrettiin LP-alueelle,
- Sävelrinteen katualuetta kavennettiin 1 m,
- rakennusaloihin tehtiin maanomistajien toivomia muutoksia ja sä- rakennusala poistettiin,
- rakennusoikeus kasvoi n. 90 k-m² nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen nähden.

31.10. – 14.11.2012 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi tarkistetun asemakaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle toimitettavaksi esittelijän tekemin korjauksin.

23.5.2014 Asemakaavakartasta ja määräyksistä poistettiin st-merkintä maanomistajan toivomuksesta.

- St-merkinnällä ohjattiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Nuottirannan ja sen lähiympäristön rakentamista. Merkintä jäi tarpeettomaksi, kun Nuottiranta - katu oli muutettu korttelin sisäiseksi ajoyhteydeksi.

16.6. - 11.8.2014 Kaupunginhallitus esitti valtuustolle tarkistetun asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

8.9. - 29.9.2014 Kaupunginvaltuusto hyväksyi Högnäsin asemakaavan.

2.3.2015 Kaupunginhallitus esitti valtuustolle asemakaavan palautusta uudelleen valmisteltavaksi Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisukehotuksen johdosta.

- ELY-keskuksen mukaan Natura-arviosta olisi tullut vielä kaavakäsittelyn loppuvaiheessa kaavalausunnon lisäksi erikseen pyytää luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen lausunto ja se vaati kaavaa oikaistavaksi siten, että lähivirkistysalueita lisätään, lieventämistoimenpiteissä esitetyt reitit ja perusteltu arvio asukasmäärän vaikutuksista esitetään ja että kansallispuiston alueelle sijoittunut hulevesiallas poistetaan. ELY-keskuksen kanssa neuvoteltiin oikaisukehotuksen johdosta. Neuvottelussa ELY-keskus vaati lisäksi, että asemakaavan sallima asuntojen lukumäärä tulisi käydä ilmi kaavakartasta eikä pelkästään kaavamääräyksistä.

23.3.2015 Kaupunginvaltuusto kumosi aiemmin tekemänsä hyväksymispäätöksen ja palautti asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi.

2015-2017 luontoselvitys ja vaikutusarviointeja päivitetään, mutta asemakaavatyö jää odottamaan yleiskaavallisten tavoitteiden selkeyttämistä Espoon pohjois- ja keski-osien yleiskaavan visio- ja luonnosvaiheiden selvitysten ajaksi.

27.12.2017 asemakaavasta valmistuu toinen Natura-arvio. Natura-arviossa arvioidaan alustavaa tarkistettua kaavaehdotusta 17.5.2017.

- Arvion mukaan vaikutukset Natura-alueeseen kokonaisuutena ovat neutraalit kaava-alueen osalta, koska kaavan toteuttaminen ei merkittävästi muuta Matalajärven ekologista tilaa. Vähäisen kielteiset vaikutukset kohdistuvat boreaalisen lehdon luontotyyppiin ja muutamiin lintulajeihin. Yhteisvaikutukset yhdessä Natura-alueen muiden hankkeiden kanssa ovat vähäisen kielteiset. Högnäsin asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000 –alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja.
- kaavaehdotukseen tehdään pieniä muutoksia, jotka huomioivat Natura-arviossa esitettyjä lieventämistoimenpiteitä.

29.5.2018 asemakaavaehdotukseen esitetään tarkennettujen selvitysten ja uuden Natura-arvion (27.12.2017) pohjalta seuraavia tarkistuksia:

- alueen pohjoisosaan lisätty Högnäsinrannan lähivirkistysalue VL-1 ja sillä sijaitseva Natura2000-alueeseen kuuluvan lehtoalueen ulkopuolinen kulkuyhteys.
- Bodominjärven puolella sisämaakiinteistöjen venevalkama-alueet osoitettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueeksi (VL-2) asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) sijaan. Lisäksi VL-2 aluetta Sävelkulun jatkeena levitetty.
- Sävelharjun kääntöpaikan hulevesien käsittely siirretty Natura-alueelta katualueelle.
- kaava-alueen eteläosaan lisätty ekologisia yhteyksiä erityisesti viitasammakkoa varten
- rakennusaloja pienennetty ja ne on muutettu pääosin kiinteistö-/rakennuspaikkakohtaisiksi siten, että suurin sallittu asuntojen lukumäärä ilmenee suoraan kaavamerkinnästä. AO-3 – korttelialueet on yhdistetty AO-2- korttelialue merkintään. Tonttien minimikoko AO-2 alueella on noussut 1700 m²:sta 2000 m²:iin. Matalajärven puoleisille kiinteistöille on lisätty merkintä nat, jolla ohjataan korttelialueen suunnittelussa, toteutuksessa ja kunnossapidossa ottaamaan huomioon Matalajärven vesien- ja linnustonsuojelun. Määräyksellä mm. kielletään rantavyöhykkeen raivaaminen ja rakentamistoimenpiteet ajoitetaan ajankohtaan, jossa vaikutukset vedenlaatuun ovat mahdollisimman pienet.
- tarkennettu maisemankuvaa koskevia merkintöjä koskien koko aluetta (5§) sekä tärkeimpiä osa-alueita (s-1, s-2, s-3).
- tarkennettu luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lehtoalueiden merkintää (s-4).

- lisätty istutuskasveja katualueiden reunoille. Lisäksi Natura-arvion päivittämisen jälkeen on levennetty kaava-alueen pohjoisosassa Natura-alueeseen rajoittuvilla kiinteistöillä istutettavia alueita, jotta korttelialueilla on suojavyöhykettä lehtoalueen suuntaan.
- nimi Pirunpakka korvattu nimellä Högnäsinmäki.
- tarkennettu korttelialueiden nat-merkintää ja lisätty siihen ajoitusmääräys.

29.5.-15.8.2018 Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville. 15.8.2018 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan palauttaa asian uudelleen valmisteluun siten, että:

- 1) rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustalvaltaan ja sijainniltaan luontoon ja ympäristöön. Laskennallinen asukasmäärä voisi olla enintään puolet nyt esitetystä.
- 2) kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään määräämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdossa.
- 3) Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa
- 4) Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan POKE:n vaikutus.

Asemakaavan eteneminen jää päätöksen mukaisesti odottamaan vireillä olevan yleiskaavan ratkaisun tarkentumista.

18.5.2020 Kaupunginhallitus linjasi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan käsittelyn yhteydessä:

- päätöskohta E: ”Kaupunginvaltuuston jo kertaalleen hyväksymän ja sittemmin uuteen tarkasteluun vedetyn Högnäsin alueen asemakaava, joka tässä POKE-ehdotuksessa on AT-aluetta, viimeistellään välittömästi ja tuodaan kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.”

6-10/2020 Työneuvotteluita viranomaisten kanssa

- Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus ja Metsähallituksen luontopalvelut toteavat, että asemakaavan Natura-arvio on muuttuneen mitoituksen ja perustelajilistauksen vuoksi tarpeen päivittää ja virkistysalueita tulee lisätä.
- HSL toteaa Hepokorvenkallion kaavahankkeen yhteydessä, että Högnäsin kaavan varaukset joukkoliikenteelle ovat edelleen asianmukaiset.

20.1.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kaupunkisuunnittelun työohjelman käsittelyn yhteydessä:

- esityskohta (5) ”tiivistää Pohjois-Espoon kohteen 2 Högnäs aikataulua siten, että kaava on kaupunginhallituksen käsittelyssä ennen kesää.”

28.1.2021 asemakaavasta valmistuu kolmas Natura-arvio. Natura-arviossa arvioidaan alustavaa tarkistettua kaavaehdotusta 16.12.2020, joka perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.8. 2018 päättämään mitoitukseen ja johon on sisällytetty Natura-arviointiprosessissa tunnistettuja lieventämistoimenpiteitä.

3.3.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista. Valtuuston vuonna 2014 hyväksymään Högnäsin asemakaavaan verrattuna esitetään seuraavia muutoksia:

- alueen asuinrakennusoikeus laskee noin 46% ja on noin 13000 k-m². Rakennusoikeutta on laskettu suhteellisesti enemmän pohjoisosasta (lähellä Natura-alueen lehtoa, kaukomaisemassa merkittävä, vaikeasti rakennettavia rinteitä, hulevesien eroosioriski) kuin eteläosasta (lähellä joukkoliikennepysäkkiä, lähempänä palveluita ja Oittaaan ulkoilualueita, maasto tasainen, systemaattinen kiinteistörakenne, ei merkittäviä maisema- tai hulevesivaikutuksia) siten, että jokaiselle itsenäiseksi rakennuspaikaksi soveltuvalla nykyisellä rakennetulla kiinteistöllä (ns.pienkiinteistöllä) pyritään osoittamaan vähintään yhden erillispientalon rakennusoikeus.
- AO-1 ja AO-2 korttelialueet on määritelty uudelleen siten, että AO-2 korttelialuetta on koilliskulman suoraan luonnonsuojelualueeseen rajautuva alue, jolla on erityinen rakentamisen ohjaamistarve. Kaikki muut korttelialueet ovat AO-1 aluetta. AO-2 alueen rakentamista ohjaavia määräyksiä on täsmennetty (8§). Uudet talousrakennukset on sijoitettava aiempaa kauemmaksi rannasta. Pohjoisosassa Natura-lehdon suuntaan on lisätty leveä kasvullisena hoidettava suojavyöhyke.
- rakennusoikeus ja asuntojen lukumäärä on osoitettu kiinteistökohtaisesti rakennusaloittain. Rakennusaloja tarkennettu siten, että ne ohjaavat yhtenäisempään ja maastoon soveltuvampaan kyläkuvaan, ja tärkeimmät puustoiset rinteet jäävät niiden ulkopuolelle. Rantojen kasvullisena hoidettavaa suojavyöhykettä on levennetty. Katualueiden reunoille on lisätty istutuskaisioita. Uudisrakennusten ympäristöön sovittamista ja säilytettäväksi suositeltuja rakennuksia koskevat kaavamerkinnät ja määräykset on päivitetty.
- virkistysalueita on lisätty. Alueen pohjoisosaan on lisätty Högnäsinrannan lähivirkistysalue VL-1, joka muodostaa suojavyöhykkeen Natura 2000-alueeseen kuuluvalla lehdolla ja mahdollistaa kaikille asemakaava-alueen asukkaille pääsyn Bodominjärven rantaan. Bodominjärven puolella sisämaakiinteistöjen venevalkama-alueet osoitettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueeksi (VL-2) asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) sijaan. VL-2 alueita on levitetty. Sointupuistoa on hieman suurennettu.
- Suojelualueen (SL/nat) raja on tarkistettu toteutuneiden lunastustoimitusten pohjalta. Suojelualueen käyttötarkoituksmerkintä on tarkistettu huomioimaan myös kansallispuiston alueet. Suojelualueella nimi Pirunpakka on korvattu nimellä Högnäsinmäki.
- Maisemankuvaa koskevia merkintöjä koskien koko aluetta (5 §) sekä tärkeimpiä osa-alueita (s-1, s-2) on tarkennettu.
- Luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lehtoalueiden merkintää (aluemerkintä s-3) on tarkennettu. Kaava-alueen eteläosaan on lisätty ekologiaa yhteyksiä erityisesti viitasammakkoa varten.

- hulevesimääräykset on päivitetty. Sävelharjun kääntöpaikan hulevesiä ei ohjata enää suojelualueelle, vaan ne käsitellään katualueella ja lähivirkistysalueella.
- pysäköintipaikkoja, lisärakennusoikeutta, asuntojen lukumäärää, tulvariskiä sekä sulfidisavia koskevat kaavamääräykset on päivitetty kaavaratkaisua tukeviksi ja kaupunkisuunnittelukeskuksen yhtenäistettyjen käytäntöjen mukaisiksi. Ehdotetut muutokset perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 15.8.2018, luontoselvitykseen, maisema- ja pohjavesiselvitykseen, Natura-arvioon 2021 sekä työneuvotteluihin.

17.3.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa asemakaavan uudelleen nähtäville (MRA 32§).

6.4.-5.5.2021 Asemakaavaehdotus MRA 32§:n mukaisesti nähtävillä

Muistutukset

- 28 muistutusta. Valtaosa muistutuksista saatiin yksityisiltä maanomistajilta. Jotkut muistutuksista olivat useamman henkilön allekirjoittama ja toisaalta yksi henkilö saattoi jättää useamman erillisen muistutuksen
- Useassa muistutuksessa pidettiin viimeisintä kaavaehdotusta alueen ominaispiirteet huomioivana ja rakennusoikeutta alueelle sopivana. Useissa muistutuksissa kuitenkin katsottiin, että rakennusoikeus ei jakaudu tasapuolisesti tai että rakentamisen määrä on laskenut liikaa. Kaava-alue on pääosin jo rakennettua aluetta, kiinteistöjen olosuhteet hyvin vaihtelevat ja kaavaprosessi kestänyt poikkeuksellisen kauan, joten muistutuksissa oli hyvinkin yksityiskohtaisia omaa kiinteistöä ja kaavan toteutusta koskevia kysymyksiä.
- Virkistysalue- ja puistovaroituksista ei nähty luontoarvojen säilymisen kannalta tarpeellisia, vaan pelättiin niiden tuovan alueelle ulkopuolisia kävijöitä ja häiriötä. Esimerkiksi Sointupuistoa (VP) vastusti 15 allekirjoittajaa. Nykyisten Bodominjärven yhteisrantojen osoittamista lähivirkistysalueeksi (VL-2) vastustettiin tiukasti.
- Espoon ympäristöyhdistyksen muistutuksessa tuotiin yksityiskohtaisesti esille yhdistyksen näkemyksiä Matalajärven ja Högnäsin luontoarvoista ja ylipäätään kyseenalaistettiin vakituisen asutuksen lisäämisen oikeutus koko Högnäsin alueella. Myös Pro Bodominjärvi ry ja Pro Espoonjoki jättivät kriittiset muistutukset. Rakentamista tulisi sallia vieläkin vähemmän, mutta toisaalta kunkin maanomistajan oikeuden päättää omasta rakentamisestaan tulisi olla laajempi.

Lausunnot ja kannanotot

- Lausunnot saatiin ELY-keskukselta, Metsähallitukselta ja Caruna Oy:ltä. ELY-keskus edellytti kaavaan tarkennuksia erityisesti luonnonsuojelukysymysten osalta (Natura-alueen suojavyöhykkeet, virkistysalueiden määrä, lepakot, lehtolaikut, viitasammakko). Lisäksi ELY-keskus vaati Paciuksentien muuttamista kaduksi koko matkalta ja täsmennyksiä rakennussuojelua ja pilaantuneita maita koskeviin määräyksiin. Myös Metsähallitus korosti, että virkistyspaine ei saa ohjautua Nuuksion kansallispuistoon kuuluvalla alueella. Nähtävilläolon jälkeen syksyllä 2021 saatiin ELY-keskukselta ja Metsähallituksen luontopalveluilta luonnonsuojelulain mukaiset lausunnot kaavaan liittyvästi Natura-arvioinnista. Niissä kaavaan

edellisessä vaiheessa tehtyjä muutoksia pidettiin oikean suuntaisina, mutta osin riittämättöminä. Jotkut Natura-arviossa esitetyt vaikutusten lieventämistoimenpiteet eivät olleet kaavalla ohjattavissa. Ympäristökeskus otti kantaa VL-1 alueen lehdon ominaispiirteiden säilyttämiseen, lumitiloihin, sulamisvesiin ja lepakoiden suojeluun. Kaupunginmuseo kiinnitti kannanotossa huomiota Soittotien kääntöpaikan maisemavaikutuksiin. Kaupunkitekniikan keskus kommentoi katuja koskevia määräyksiä, kääntöpaikkoja, VL-alueiden mitoitusta sekä hulevesien ohjaamista.

- Asemakaavaan liittyvästä Natura-arviosta saadaan lausunnot ja Metsähallitukselta 31.8.2021 ja Uudenmaan ELY-keskukselta 14.9.2021.

3.2.2022 Luontoselvityksen päivitys valmistuu.

16.6.2022 Kaupunginmuseo täydentää kannanottoaan listauksella kaavallista rakennussuojelumerkintää edellyttävistä rakennuksista.

16.8.2022 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

30.12.2022 Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman päivitys valmistuu.

18.1.2023 Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista. Kaavaehdotukseen esitetään luontoselvityksen päivityksen, kaavalausuntojen, kannanottojen, Natura-arvioinnista annettujen lausuntojen, muistutusten, ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun, sekä katu- ja hulevesisuunnitelmien päivitysten pohjalta muutoksia. Valtaosa muutoksista liittyy luonnonsuojeluarvojen huomioimiseen sekä Matalajärven Natura 2000 -alueeseen kohdistuvien vaikutusten lieventämistarpeeseen. Tärkeimmät muutokset ovat:

- Jaoteltu erillispientalojen korttelialueet pääkäyttötarkoituserkinnältään osa-alueiden ominaispiirteiden mukaisesti AO/s-1, AO/sl ja AO-kortteleihin. Kytkeyty aiemat kulttuuriympäristön suojelua koskevat aluemerkinnot pääkäyttötarkoituserkinnältään AO/s-1. Täsmennetty uudisrakentamisen ympäristöön sovittamisen määräyksiä. Määritelty korttelialueille osa-alueet s-1 (Bodominjärven ranta-alueen maisemallinen suojelu, liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet), s-2 (Matalajärven suojeluarvot, Natura-vaikutusten lieventäminen, ekologiset yhteydet) ja eko-2 (liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet, lehtolaikut).
- Tarkistettu kiinteistökohtaisia rakennusoikeuksia ja asuntojen maksimilukumäärää siten, että kiinteistöjen keskinäiset erot tehokkuudessa pienenevät ja luontoarvot huomioidaan. Tämä on tarkoittanut kaava-alueen keski- ja eteläosassa sekä joillakin suojelualueiden välittömässä läheisyydessä olevilla kiinteistöillä rakennusoikeuden laskua. Yksinkertaistettu talousrakennusten lisärakennusoikeutta koskevaa määräystä ja poistettu vaatimus rakennusoikeuden jakamisesta kahteen kerrokseen.
- Muutettu Paciuksentien ja Sävelharjun itäpuolella erillispientalojen korttelialueesta 65018 Matalajärven Natura 2000 -alueeseen rajautuva reuna suojelualueeksi S-1.

- Muutettu Sävelkaaren länsipuolella osat erillispientalojen korttelista 65017 luonnonsuojelualueeksi SL-1 (LsL:n mukainen pähkinäpensaslehto) ja lähivirkistysalueeksi VL/s (liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka).
- Laajennettu kaava-alueen pohjoisosassa Högnäsinrannan lähivirkistysaluetta VL-1 ja Bodominjärven puolella Laulutien ja Soittotien päätteenä olevia lähivirkistys- ja venevalkama-alueita VL-2 riittävän mitoituksen varmistamiseksi. Rajattu venevalkamat Högnäsin ei-omarantaisten kiinteistöjen käyttöön.
- Päivitetty rakennussuojelumerkinnot perustuen kaupunginmuseon 16.6.2022 täydentämään kannanottoon.
- Täydennetty pohjois-eteläsuuntaista jalankulun ja pyöräilyn raittia siten, että muodostuu yhtenäinen yhteys Nuottirannan ja Paciuksentien risteyksestä kaava-alueen eteläreunalle ja virkistysalueet kytkeytyvät paremmin asuinalueeseen. Asukasmäärän kasvusta Natura-alueeseen aiheutuvaa virkistyskäyttöpainetta on vähennetty myös määräämällä lähivirkistysalueilla opastamisesta ja virkistysreittien ohjaamisesta.
- Tarkistettu katujen, rakennusalojen ja yhdyskuntateknisen huollon aluevarauksia.
- Tarkistettu hulevesien käsittelyä ja rakentamisen ajoitusta koskevia kaavamääräyksiä.
- Tarkistettu rakentamista ohjaavien pykälämääräysten sanamuotoja sekä tehty muista muutoksista johtuvia teknisluonteisia muutoksia mm. korttelien ja kaavamääräysten numerointiin.

1.2.2023 Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa asemakaavan uudelleen nähtäville (MRA 32§).

20.2.-21.3.2023 Asemakaavaehdotus MRA 32§:n mukaisesti uudelleen nähtävillä.
Muistutukset (27 kpl)

- Valtaosa muistutuksista saatiin yksityisiltä maanomistajilta. Jotkut muistutuksista olivat useamman henkilön allekirjoittama ja toisaalta yksi henkilö saattoi jättää useamman erillisen muistutuksen
- Asukkaiden ja maanomistajien kommentit painottuivat oman kiinteistön ratkaisuihin ja kaavaan viimeksi tehtyihin muutoksiin. Rakentamisen määrästä esitettiin vaihtelevia kantoja. Yksityiset maanomistajat toivoivat usein lisää rakennusoi-keutta. Osa piti esitettyä rakentamisen määrää alueelle soveltuvana ja toivoi kaa-
van etenevän. Uusia suojelualueita (SL-1 ja S-1), liito-oravahavaintojen vuoksi laajennettua Sävelmänmaan lähivirkistysaluetta (VL/s) ja raittiverkoston täydentä-
mistä vastustettiin ylimitoitettuina ja perusteettomina. Raiteista ja VL-2 -alueista oli toisaalta muutama puoltava maininta. Rakennussuojelumerkintöjä pidettiin pe-
rusteettomina vedoten rakennusten kuntoon tai muutostöihin. Iso osa muistutuk-
sista koski edelleen myös aiempia lähivirkistysalue- ja puistovarauksia. Niitä ei
nähty luontoarvojen säilymisen kannalta tarpeellisina, vaan niiden pelättiin tuovan
alueelle ulkopuolisia kävijöitä ja häiriötä. Erityisesti vastustettiin Sointupuistoa
(VP) ja nykyisin tiettyjen kiinteistöjen käyttöön varattujen Bodominjärven yhteis-
rantojen osoittamista lähivirkistysalueeksi (VL-2).

- Yhdistysten jättämät muistutukset kommentoivat kaavaratkaisua yleisemmin. Espoon ympäristöyhdistyksen muistutuksessa tuotiin edelleen esille näkemys Matalajärven ja Högnäsin luontoarvojen maakunnallisesta ja valtakunnallisesta merkityksestä ja kyseenalaistettiin vakituisen asutuksen lisäämisen oikeutus koko Högnäsin alueella. Myös Pro Espoonjoki ja Pro Bodomjärvi ry korostivat alueen suojeluarvoja ja vaativat edelleen rakentamisen vähentämistä. Muistutuksissa saatettiin myös vaatia lisäämään kaavaan määräyksiä, jotka siihen jo sisältyivät.

Lausunnot ja kannanotot (7 kpl)

- Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus (ELY) piti kaavaehdotuksen suojelualueita, suojavyöhykkeitä ja lepakkoalueita koskevia määräyksiä riittävinä, mutta edellytti muutosta 13§:ään. Tämä ja Nuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan/ järjestyssääntöön ehdotetut muutokset huomioiden Högnäsin asemakaavaehdotus ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi Matalajärvi on sisällytetty Natura 2000 verkostoon. Myös Metsähallitus katsoi, että kaavaehdotus voidaan esitetyillä muutoksilla hyväksyä eikä kaava todennäköisesti merkittävästi heikennä Matalajärven Natura-alueen suojeluperusteita. Tämä kuitenkin edellyttää, että lieventämistoimenpiteet ja Metsähallituksen lausunnossa esitetyt näkökohdat luontovaikutusten vähentämiseksi huomioidaan täysimääräisesti osana kaavan toteutusta. Lausunnossa on esitetty myös kaavan toteutuksen vaikutusten seurantaa.
- Helsingin seudun liikenne (HSL) tiedotti, että Högnäsiä palvelevan linjan 225 vuorovälin tihenemisestä syksyllä 2023, mutta arvioi, että suunniteltu asukasmäärän kasvu ei ole riittävä, jotta joukkoliikenteen palvelutasoa jatkossa edelleen nostettaisiin. Telia Finland Oy:llä ja Caruna Oy:llä ei ollut huomautettavaa. Espoon kaupunginmuseo katsoi, että sen lausunnot on otettu huomioon kaavasuunnittelussa. Kaupunginmuseo osallistui myös rakennussuojelua koskevien vastineiden laadintaan. Ympäristönsuojelun palvelualue kiinnitti kannanotossaan huomiota mm. ekologiaan yhteyksiin, puuston ja liito-oravan huomioimiseen sekä määräysten soveltamiseen kaikissa lupamuodoissa.

16.8.2023 kaupunkisuunnittelulautakunta yhtyi nähtävilläolopalautteeseen laadittuihin vastineisiin ja hyväksyi asemakaavaehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle seuraavalla muutoksella: ”tarkistetaan sallitun kerrosalan määrää rakennuspaikoilla siten, että pienin kerrosneliömetrimäärä on 150 lukuunottamatta s-1-alueen ympäröimää 1/90 k-m² rakennuspaikkaa.” Muita lausuntojen, kannanottojen ja muistutusten pohjalta tässä vaiheessa tehtyjä muutoksia olivat:

- muutettu kaavamääräyksiä huomioimaan ELY:n ja Metsähallituksen lausunnoissa edellytetty sisältö ”rakentamisen toteuttamisesta siten, että Matalajärven tila ei heikkene” (4, 18, 20§) ja tarkennettu myös työmaa-aikaisten vesien osalta..
- poistettu ELY:n lausunnon mukaisesti rantavyöhykkeillä (s-1 ja s-2) sijaitsevien nykyisten talousrakennusten erilliset rakennusalat. Muutoksella ei ole vaikutusta kaavan sallimaan rakentamisen määrään, mutta se selkeyttää kaavan tulkintaa. TTehty pieniä täsmennyksiä muiden talousrakennusten rakennusaloihin.
- korostettu Ympäristönsuojelun palvelualueen kannanoton mukaisesti liito-oravalle soveltuvaa latvusyhteyttä (s-1 ja s-2 ja S-1) sekä puuston säilyttämistä luvituksen

yhteydessä esitettäväksi vaadituissa suunnitelmissa (12§). Vaatimukset mm. huilavesien käsittelystä ja olemassa olevan puuston huomioimisesta koskevat muitakin lupatyyppejä kuin rakennuslupaa.

- täsmennetty 5§:n kaupunkikuvamääräystä mm. siten, että rakennuksen väriä ohjataan vain uudisrakennuksissa ja 11§:ää siten, että sulfidisaviesiintymät tulee huomioida myös rakentamisen aikana.
- muutettu koko kaava-alueella asuntojen suurimman sallitun lukumäärän esittämistä Ympäristöministeriön kaavamääräysoppaassa käytettyyn muotoon ja korttelissa 65020 kiinteistökohtaisesti yhtenäiseksi. Muutettu kiinteistöjen 3:45 ja 3:82 muodostaman kokonaisuuden asuntojen enimmäislukumäärä kahteen.
- muutettu rakennussuojelumääräys sr yhtenäistettyyn muotoon. Suojeltujen rakennusten pihapiireihin 3:50 ja 3:55 rakennusoikeus vastaavaksi kuin muiden saman korttelin kiinteistöjen. Lisäys yht. 40 k-m². Huomioitu korttelialueen 65017 rajauksessa toteutetut kunnallistekniikan liityntäkohdat. Väljennetty kiinteistöllä 3:48 rakennusala siten, että yksikerroksinen asuinrakennus on mahdollista sijoittaa rinnepuustoa säästäten lähemmäksi rantaa. Osoitettu rakennusoikeuden jakautuminen kiinteistöjen 3:37 ja 3:38 kesken jakamalla rakennusala kahteen osaan. Myös mm. kiinteistöillä 2:28 ja 3:81 tehty vähäisiä muutoksia rakennusaloihin.
- pienennetty vähäisessä määrin katualuetta Nuottirannan ja Tahtikujan risteyksessä.
- lisäksi asemakaavaehdotukseen tehty pieniä teknisluonteisia korjauksia.

27.11.2023 Kaupunginhallitus ehdotti valtuustolle asemakaavan hyväksymistä.

11.12.2023 Valtuusto hyväksyi asemakaavan.

22.5.2025 hallintolain 51§:n mukaisen kirjoitusvirheen korjaaminen. Kiinteistöjen 49-402-2-50 ja 49-402-2-48 kerrosluvun roomalaisen numeron jälkeinen kirjain korjattu u:ksi eli kaavamerkin selitettä vastaavaksi.

	Tekninen korjaus	<i>Aila Vallden</i>	22.5.2025
	Kv		11.12.2023
	Kh		27.11.2023
/i	Ksl, muutettu	<i>Aila Vallden</i>	16.8.2023
	Nähtävillä MRA 32 §		20.2.-21.3.2023
/h	Ksl, muutettu	<i>Aila Vallden</i>	18.1.-1.2.2023
	Nähtävillä MRA 32 §		6.4.-5.5.2021
164/2021	/g Ksl, rajausta muutettu	<i>Aila Vallden</i>	3.3.-17.3.2021
399/2015	/f Ksl, palautti	<i>Aila Vallden</i>	29.5.-15.8.2018
	Kv, palautti		23.3.2015
	Kv		8.9.-29.9.2014
/e	Kh	<i>Leena Kaasinen</i>	16.6.-11.8.2014
/d	Ksl, korjattu	<i>Leena Kaasinen</i>	31.10.-14.11.2012
85/2011	/c Nähtävillä MRA 32 §	<i>Leena Kaasinen</i>	19.12.2011-26.1.2012
	/a Nähtävillä MRA 27 §	<i>Leena Kaasinen</i>	9.8. - 7.9.2010
	Nähtävillä MRA 30 §		30.3. - 5.5.2009
7585/503/2007	/va Kp	<i>Kari Moilanen</i>	16.3.2009
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 633000	Piir.nro 6438
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 164/10.02.03/2021
	Högnäs Asemakaava	Piirtäjä TP Suunnittelija LK, AV	Päiväys 16.3.2009 Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aila Vallden

Aila Vallden
kaavoitusarkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja