

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 43

§ 43

## **Högnäs, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 633000, 65. kaupunginosa Högnäs**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Vallden Aila  
Peltola Katariina  
Pasanen Markus  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 3.3.2021 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 17.3.2021 pidettävään kokoukseen.

### **Selostus**

Högnäsin omakoti- ja loma-asuntoalue saatetaan asemakaavan piiriin siten, että maltillinen täydennysrakentaminen mahdollistuu. Kaavalla turvataan alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonarvot. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus on noin 12 900 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Högnäs, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 6438, käsittää korttelit 65012 - 65018 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

### **Asemakaavan aiemmat käsittelyvaiheet ja MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Högnäsin asemakaavan tavoitteet ja valmisteluaineiston nähtäville vuonna 2009. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2010 ja uudelleen nähtävillä 2011. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaan liittyvät maankäyttö sopimukset ja valtuusto asemakaavan vuonna 2014. Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) teki valtuuston hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen. ELY-keskuksen mukaan kaavaan liittyvästä Natura-arviosta olisi tullut 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 kansallispuiston alueelle sijoittunut hulevesiallas poistetaan. Neuvotteluissa ELY-keskus vaati lisäksi muun muassa, että asemakaavan sallima asuntojen lukumäärä tulisi käydä ilmi kaavakartasta eikä pelkästään kaavamääräyksistä. Valtuusto otti 23.3.2015 oikaisukehotuksen huomioon kumoamalla Högnäsin asemakaavan hyväksymispäätöksen ja palautti kaavan uudelleen valmisteluun.

Uudelleen valmistelussa alueesta laadittiin uusi luontoselvitys, Natura-arvio, maisemallinen tarkastelu sekä arvioitiin vaikutukset pohjaveden muodostumiseen. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE) luonnosvaiheen oltua nähtävillä tarkistettu asemakaavaehdotus tuotiin kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn, joka päätti 15.8.2018 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että:

- "rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan luontoon ja ympäristöön. Laskennallinen asukasmäärä voisi olla enintään puolet nyt esitetystä.
- kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään

määrämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdossa.

- Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa.
- Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan vaikutus.”

Asemakaavaehdotusta on nyt kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaisesti muutettu. Kaavaratkaisusta on neuvoteltu ELY-keskuksen ja Natura 2000 -aluetta hallinnoivan Metsähallituksen kanssa. Korkein hallinto-oikeus on vuoden 2019 lopussa vahvistanut valtioneuvoston päätöksen Matalajärven Natura 2000 -alueen täydennyksestä ja perustelajeista. Asemakaavasta on täydentyneen perustelajiluettelon pohjalta laadittu uusi Natura-arvio. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotusvaiheen aineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2020, joten vireillä olevan yleiskaavan vaikutusta asemakaavaan on ollut mahdollista arvioida. Yleiskaavakäsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus 18.5.2020 kiirehti Högnäsin asemakaavan viimeistelyä.

Valtuuston vuonna 2014 hyväksymään asemakaavaan verrattuna on tehty seuraavat muutokset:

- Asukasmäärätavoite on puolitettu laskemalla asuinrakennusoikeutta noin puoleen. Rakennusoikeutta on laskettu suhteellisesti enemmän pohjoisosasta (lähellä Natura-alueen lehtoa, kaukomaisemassa merkittävä, vaikeasti rakennettavia rinteitä) kuin eteläosasta (lähellä joukkoliikennepysäkkiä, lähempänä palveluita, tasainen maasto). Jokaiselle ns. pienkiinteistölle osoitetaan kuitenkin vähintään yhden 150 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen erillispientalon rakennuspaikka.
- Rakennusoikeus ja asuntojen lukumäärä on osoitettu kiinteistökohtaisesti rakennusaloittain. Rakennusaloja tarkennettu siten, että ne ohjaavat yhtenäiseen kyläkuvaan ja tärkeimmät puustoiset rinteet jäävät niiden ulkopuolelle. Rantojen kasvullisena hoidettavaa suojavyöhykettä on levennetty. Uudisrakennusten ympäristöön soveltamista ja säilytettäväksi suositeltuja rakennuksia koskevat kaavamerkinnot ja määräykset on päivitetty. Katualueiden reunoille on lisätty istutuskaistoja.
- Suojelualueisiin rajautuvan korttelin 65018 rakentamista ohjaavia määräyksiä on täsmennetty (8 §). Pohjoisosassa Natura-lehdon suuntaan on levennetty suojavyöhykettä. Uudet talousrakennukset on sijoitettava kauemmaksi rannasta.
- 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 yhteiset venevalkama-alueet osoitettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueeksi (VL-2) asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) sijaan. VL-2 alueita on joiltakin osin levitetty, jotta hulevesien ohjaaminen suojeluarvot huomioiden on mahdollista.
- Suojelualueen (SL/nat) raja on tarkistettu toteutuneiden lunastustoimitusten pohjalta. Nimi Pirunpakka korvattu nimellä Högnäsinmäki.
- Luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lehtoalueiden merkintää (aluemerkintä s-3) on tarkennettu. Maisemankuvaa koskevia säilyttämismääräyksiä koskien koko aluetta (5 §) sekä tärkeimpiä osa-alueita (s-1, s-2) on lisätty. Kaava-alueen eteläosaan on lisätty ekologisia yhteyksiä viitasammakkoa varten.

- Pysäköintipaikkoja, lisärakennusoikeutta, asuntojen lukumäärää, hulevesiä, tulvariskiä sekä sulfidisavia koskevat kaavamerkinnot ja määräykset on päivitetty kaavaratkaisua tukeviksi ja kaupunkisuunnittelukeskuksen yhtenäistettyjen käytäntöjen mukaisiksi. Sävelharjun kääntöpaikan hulevesien käsittely on siirretty suojelualueelta katualueelle ja lähivirkistysalueelle.

Kaavaan tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten kaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon yhteydessä kaavan Natura-arvioinnista on tarpeen pyytää luonnonsuojelulain 65 §:n mukaiset lausunnot.

### **Vireilletulo**

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007–2008. Asemakaavoitus käynnistettiin, koska alueella oli paljon lupahakemuksina ilmennyttä rakentamispainetta ja juuri rakennettu vesihuoltoverkko. Lisärakentamisen tasapuolinen osoittaminen ja Natura-vaikutusten arviointi kokonaisuutena edellyttää alueen asemakaavoitusta.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan liittyen on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.3.2008.

### **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 loma-asunto- ja omakotialue, jonka alkuperäinen ilme on hyvin säilynyt. Alueella on säilynyt runsaasti luonnontilaista kasvillisuutta ja pihat ovat usein metsäisiä. Valtaosa nykyisistä yli 120 rakennuksesta on pienehköjä vapaa-ajan asuntoja ja talousrakennuksia, mutta alueella on myös vakituista asumista. Kiinteistö rakenne on pitkälti sama kuin jo 1950-luvun lopussa. Alueen yli 70 kiinteistöstä kokonaan rakentamattomia on noin kymmenen. Nykyinen kokonaiskerrosala on rakennusrekisterin (2021) mukaan yhteensä noin 5 350 k-m<sup>2</sup>. Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Pohjois- ja itäosassa on valtion omistamia Matalajärven Natura 2000-alueeseen kuuluvia maita, jotka ovat Metsähallituksen hallinnassa. Bodominjärven rannassa on kolme pientä sisämaatiloille yhteiseksi erotettua venevalkamaa. Espoon kaupungilla ei ole maanomistusta alueella.

Rakennustasoisien väestöaineiston mukaan asemakaava-alueella on (tilanne 2.1.2020) 22 vakituista asukasta. Kesäasukkaiden määräksi on tiehoitokunnan rekistereiden pohjalta arvioitu lisäksi noin 60–70 henkilöä. Vakituisten asukkaiden määrä on ollut selvässä laskussa, koska suunnittelutarpeen takia ranta-alueella ei ole vuosikymmeniin saanut poikkeuslupia uusille rakennuspaikoille tai vakituiseen asumiseen. Vuoteen 2014 asti toimivalta uudisrakentamislupien suhteen on ollut valtion viranomaisilla. Vanhaa rakennuskantaa ei ole kunnostettu, koska alueen kehityksen suunnasta on ollut epävarmuutta.

Rakennettavuudeltaan alue on pääosin normaalisti rakennettavaa, lukuun ottamatta kannaksen jyrkimpien kohtien vaikeasti rakennettavaa

rinnemaastoa ja alavampien alueiden pehmeikköjä. Bodominjärven ja Matalajärven alavimmat rannat ovat tulvavaara-alueita.

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.

Paikallinen liikenne rakentuu Paciuksentien varaan. Paciuksentie on päällystetty ja sillä on katuvalaistus. Muu tiestö on kapeaa ja pääosin sorapintaista. Alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä. Joukkoliikenne hoidetaan linjalla 225/225K Leppävaara-Lähderranta-Högnäs. Linjan päätepysäkki on Paciuksentien kääntöpaikalla.

Högnäsissä on vuonna 2007 rakennettu vesi- ja viemäriverkko.

Högnäsin kannas on osa laajempaa Bodominjärven ympäristön maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka arvot liittyvät kartano- ja kyläympäristöihin, peltoalueisiin sekä järvenrantojen tiestöön. Myös Högnäsin asemakaava-alueella on jonkin verran vanhaa tiestöä ja rakennuskantaa sekä kulttuurivaikutteista kasvilajistoa. Högnäsin kannas nousee pohjoisosaltaan yli 30 metrin korkeuteen viereisten järvien pinnasta. Alueelle luonteenomaista on runsas jalopuukanta ja rantojen metsäinen maisemakuva.

Matalajärvi, sen rantaluhdat ja Högnäsin pohjoisosan lehtometsä kuuluvat Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Alun perin Matalajärvi on nimetty Naturaan luontotyyppin perusteella, jolla suojellaan luontaisesti ravinteista järveä, rantaluhtia ja lehtoa sekä muutamia II-liitteen lajeja. Vuoden 2018 lopussa valtioneuvosto täydensi Natura-suojelualueverkostoa siten, että Matalajärven osalta suojelu koskee myös lintudirektiivin liitteen I-lajeja sekä pesimä- että muutonaikaista linnustoa.

Bodominjärvi on toiminut vedenhankintavesistönä vuosina 1973–1998. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) on säännöstellyt järven vedenpintaa vedenoton vuoksi, ja vesiluvan mukaisesti vedenpintaa säännöstellään yhä säännöstelypadon avulla. Espoon kaupunki on laatinut vuonna 2020 hakemussuunnitelman Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muutosta varten. Tavoitteena on rakentaa uusi säännöstelypato ja uusi kalatie, jonka avulla mahdollistetaan taimenen ja muun kalaston nousu Glomsinjoesta Bodominjärveen. Muutoksen lähtökohtana on Bodominjärven ja Matalajärven nykyisten vedenkorkeuksien ja ranta-alueiden säilyttäminen pääosin ennallaan. Kaavan mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus on tarkistettu hakemussuunnitelman aineistojen perusteella, tulvariski huomioiden.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Lainvoimaisia aluetta koskevia maakuntakaavoja ovat Uudenmaan maakuntakaava sekä Uudenmaan 2. ja 4. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntakaavassa (2007) Högnäs on taajamatoimintojen aluetta. Högnäs kytkeytyi eteläpuoliseen erityismerkintään, Kehä III:n kehittämisvyöhykkeeseen. Alueen eteläpuolella on viheryhteystarve. Matalajärvi on Natura-alueita. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (2016) Kehä III:n kehittämisvyöhyke poistui. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa Högnäs merkittiin osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Bodomjärven ympäristö).

Vireillä oleva Uusimaa 2050-maakuntakaavakokonaisuus kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat ja voimaan tullessaan korvaa aiemmat maakuntakaavat. Uusimaa2050-kaavakokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä 22.1.2021 kaavan toimeenpano on keskeytetty, kunnes sitä koskevat valitukset on ratkaistu. Kokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Högnäs on taajamatoimintojen alueen ulkopuolista aluetta, jota koskevan yleismääräyksen mukaan alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Vaihemaakuntakaavassa osoitettu myös edelleen eteläpuolinen viheryhteystarve, maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja luonnonsuojelualueet. Asemakaavassa esitetty väljä suojeluarvot huomioiva täydennysrakentaminen, jolla on paikallista merkitystä, toteuttaa lainvoimaisia ja hyväksytyjä maakuntakaavoja.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I (1997). Yleiskaavassa Högnäs on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jossa suojeluarvoltaan merkittävät rakennukset, rakenteet ja vanha tiestö tulee säilyttää ja jossa rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Högnäsin eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen pääulkoilureitti. Yleiskaavassa 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).

Vireillä oleva Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava merkitsee merkittävää kaupunkirakenteellista tiivistämistä monin paikoin mm. Kehä III:n varressa ja uuden Viiskorven keskuksen alueella. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9. - 20.10.2020. Ehdotuksessa Högnäs oli osoitettu merkinnällä kyläalue (AT). Ehdotusvaiheen kaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena. Rakentamista ohjaavassa yksityiskohtaisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,2. Asemakaavaehdotus on voimassa ja vireillä olevien yleiskaavojen mukainen.

Alueella ei ole asemakaavaa. Pohjoispuolella on voimassa Bodomin asemakaava, jossa Högnäsiin rajoittuva alue on golfkentän korttelialuetta. Muilta osin Högnäsin kaava-alue rajoittuu asemakaavoittamattomiin alueisiin.

Alueella on 2000-luvulla ollut vireillä kymmenkunta poikkeuslupaa ja rakentamispaineita on huomattavasti enemmän. Högnäs on kokonaisuudessaan ranta-aluetta, jolla poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen myöntäminen on ollut valtion alueidenkäyttöä ohjaavien viranomaisten ratkaisuvallassa. Högnäsin alueella ei edelleenkään ole edellytyksiä poikkeuslupien myöntämiselle vakituiseen asumiseen, vaan alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella.

### **Asemakaavaehdotus**

Tavoitteena on alueen luonnon ja maiseman erityispiirteitä suojellen mahdollistaa ainutlaatuinen erillispientaloalue, jossa nykyinen rakennuskanta voidaan säilyttää ja rakentaa maltillisesti lisää. Erityistä huomiota kiinnitetään Natura-alueen, rantojen ja monipuolisen kasvillisuuden suojelemiseen. Liikenneverkko pohjautuu nykyiseen

tiestöön. Högnäsin asemakaavan keskimääräinen korttelitehokkuus ja tonttikoko vastaavat väljyydeltään pitkälti sitä, mitä nykyisen yleiskaavan kyläalueilla on suunnittelutarveratkaisujen kautta voitu toteuttaa.

### **Mitoitus**

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria (ha), josta noin 24 ha on erillispientalojen korttelialuetta, 0,6 ha virkistysaluetta ja 10 ha suojelualuetta. Asuinrakentamisoikeus on noin 12 900 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa aluetehtokkuutta  $e(a)=0,03$  ja keskimääräistä korttelitehtokkuutta  $e(k)=0,05$ .

Alueelle voidaan rakentaa vajaan 90 vakituista asuntoa erillispientaloihin. Tonttien keskikooksi muodostuu noin 2 700 m<sup>2</sup>. Alueen laskennallinen asukasmäärä on noin 260 asukasta (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>). Vakituisten asukkaiden määrän kasvuksi on arvioitu noin 230 asukasta. Loma-asukkaiden määrä vastaavasti laskee.

### **Erillispientalojen korttelialueet (AO-1, AO-2)**

Kaikki asuinkorttelit on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueiksi AO-1 tai AO-2. AO-2- korttelialueiksi on osoitettu suojelualueeseen rajoittuvat ja Matalajärven suuntaan viettävään rinteeseen sijoittuvat kiinteistöt korttelissa 65018. AO-2 -merkinnän alueella ohjataan rakentamista (8 §) siten, että Natura-alueen suojelu ei vaarannu. Ranta-aluetta ei saa raivata nurmikoksi ja piha-alueiden valaisemista tulee välttää. Rakentamisaikaiset maanmuokkaustoimenpiteet tulee ajoittaa kesäaikaan Matalajärven ravinnekuormituksen vähentämiseksi. Pitkäaikaista melua aiheuttava rakentaminen tulee ajoittaa pesimis- ja muuttokauden ulkopuolelle. Muut korttelit ovat AO-1-aluetta.

Rakennusalat on määritelty pitkälti nykyisen kiinteistörakenteen pohjalta ja asuntojen lukumäärä on osoitettu rakennusaloittain. Asuinrakennusten sijoitusta ohjataan siten, että jyrkimmät rinteet ja rannat jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Bodominjärven ja Matalajärven rantaan on osoitettu suojavyöhyke, jolle uusia rakennuksia ei saa rakentaa. Tästä sisämaahan päin on Bodominjärven rantaan merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa vain talousrakennuksia. Uudet asuinrakennukset tulee sijoittaa kauemmaksi rannasta omalle rakennusalueelle ja Matalajärven puolella myös uudet talousrakennukset on sijoitettava varsinaiselle rakennusalueelle.

Kerroskorkeus on tasamaatonteilla 1 u 2/3 ja rinnetonteilla ½ k 1 u 2/3, mikä ohjaa käyttämään nykyiseen rakennuskantaan sopivia rakennustyyppisiä ja sovittamaan rakentaminen maastoon. Katot ovat harjakattoja ja pääasiainen julkisivumateriaali puu tai rappaus. Högnäsin huvilan säilynyt puutarhurin asunto on suojeltu sr-merkinnällä. Olemassa olevaa rakennuskantaa kannustetaan säilyttämään mahdollistamalla olemassa olevan enintään 90 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon säilyttäminen asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi. Asuinrakentamisoikeuden lisäksi saa säilyttää muutamia suojeltuja tai säilytettäväksi suositeltuja rakennuksia (yhteensä noin 300 k-m<sup>2</sup>) ja rakentaa pientaloalueilla tavanomaisen 20 %:n lisärakentamisoikeuden mukaisesti erillisiä talousrakennuksia.

Kaikkialla korttelialueilla maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeää puustoa sekä vanhoille pihapiireille ominaisia piirteitä kuten jaloja lehtipuita ja vanhoja istutuksia tulee vaalia. Poistettavat suuret jalopuut tulee korvata uusilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus ja suunnitelma kasvillisuuden istuttamiseksi. Kaikkia kortteleita koskee myös

hulevesien käsittelyä koskeva määräys. Maanpinnan korkeusasema tulee säilyttää lähellä nykyistä. Katujen varsilla on pääsääntöisesti istutettavaa vyöhykettä ja Paciuksentien varressa rakentaminen ohjataan kauemmaksi kadusta, jotta kadun ilme säilyisi rehevän puutarhamaisena.

Eriluonteiset maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävät alueet on osoitettu merkinnöillä s-1 ja s-2. Luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä rauhoitetut tammetsammut on merkitty kaavaan. Sävelkaaren ja Sävelkulun katualueiden länsipuolella säilytetään pähkinäpensaslehtoa s-3-merkinnällä. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu viitasammakoiden ekologisena käytävänä toimivat avo-ojat eko-1-merkinnällä.

Tulvavaaran alueille on osoitettu alin suositeltava rakentamiskorkeus. Samoilla alavilla alueille on myös mahdollisia sulfidimaita, jotka tulee huomioida rakentamisessa.

### **Virkistysalueet**

Kaava-alueelle on kaavoitettu eriluonteisia virkistysalueita. Eteläosaan on suunniteltu Sointupuisto, jonne voidaan rakentaa leikki- ja oleskelualue. Natura-alueen ja Paciuksentien välinen viljelty pelto on merkitty Högnäsinlaidan lähivirkistysalueeksi, jonne voidaan sijoittaa myös hulevesien laadullista käsittelyä ennen niiden johtamista Natura-alueelle. Kaava-alueen pohjoisosaan Bodominjärven rantaan ja Natura-alueen länsipuolelle on osoitettu Högnäsinrannan lähivirkistysalue. Myös Bodominjärven vanhat yhteisrannat ja niille johtavat kiinteistöt on kaavoitettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueiksi, jotta kaava mahdollistaa kaikille uusille asukkaille pääsyn Bodominjärven rantaan. Väljällä pientaloalueella yleisten virkistysalueiden tarve on kaiken kaikkiaan suhteellisen vähäinen, eikä alueelle kohdistu merkittävää kaava-alueen ulkopuolisilta alueilta tulevaa virkistyspainetta. Noin kahden kilometrin päässä kaava-alueelta sijaitsee Oittaa ulkoilualue monipuolisine palveluineen. Oittaa sijaitsee muun muassa uimaranta, leikkipuisto, ulkoilureittejä, hiihtolatuja, minigolfrata, luistelurata ja ulkoliikuntasali. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee golfkenttä. Kylminä talvina Bodominjärven jäällä kulkee hiihtolatu. Noin puolen kilometrin päässä kaava-alueelta on vireillä Hepokorvenkallion asemakaavahanke, jossa on tavoitteena kehittää uusia ulkoilureittejä Kehä III eteläpuolelta Oittaa suuntaan. Reitit tulevat toteutuessaan palvelemaan myös Högnäsin asukkaiden virkistyskäyttöä.

### **Suojelualueet**

Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL/nat). Alueiden luonnonarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa. Kansallispuiston aluetta koskevat kansallispuiston rauhoitussäännökset. Kaava ei muuta suojelualueiden suojelutasoa, vaan suojelun toteuttamista ohjaa kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa ratkaistaan myös mahdollinen kulunohjaus. Suojelualueisiin rajoittuville korttelialueille on annettu suojelua edistäviä määräyksiä Natura-vaikutustenselvityksissä esitettyjen lieventämistoimenpiteiden perusteella. Suojavyöhykkeeksi on osoitettu myös lähivirkistysaluetta.

### **Liikenne ja kunnallistekniset verkostot**



Liikenneverkko perustuu olemassa oleviin teihin. Verkkoa täydennetään joillakin uusilla tonttikaduilla. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu hulevesiviemäröinti, mutta niiden mitoitus on pidetty mahdollisimman vähän nykytilannetta muuttavana. Linja-autojen kääntöpaikka siirtyy nykyistä etelämmäksi kauemmaksi Matalajärven rantaviivasta. Paciuksentien varteen on varattu tilaa erillisen kevyenliikenteenväylän rakentamiseen. Alueen eteläosaan Soittotielle saakka on lisätty uusi pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Sointukuja-Soittoraitti, jolla sallitaan osittain myös tontille ajo.

Paciuksentien varteen on osoitettu yksi yleinen pysäköintialue Laulutien kohdalle linja-autojen kääntöpaikan yhteyteen. Pysäköintialueella on tilaa noin 12 henkilöautolle.

Hulevesiä varten on varattu tilaa viivytyksaltaita ja muita viivytyksrakenteita kaavan virkistysalueille. Kaavassa veloitetaan hallitsemaan hulevesiä korttelialueilla. Näiden hidastustoimenpiteiden avulla varmistetaan, että Bodominjärven ja Matalajärven veden laatu ei lisärakentamisesta huolimatta heikkene.

### **Selvitykset ja viranomaisneuvottelut**

Högnäsistä on laadittu eri vaiheissa kaksi luontoselvitystä (Luontotieto Keiron Oy, 29.1.2016 ja 12.12.2007), kolme Natura-arviota (Luontotieto Keiron Oy, 15.12.2009, 27.12.2017 ja 15.1.2021), rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto LPV Oy, 31.10.2008) sekä katujen yleissuunnitelma (FCG Planeko Oy, 12.10.2009, tarkistettu 2011 ja 2015). Vuoden 2017 Natura-arviossa on arvioitu myös muita kuin Natura-alueeseen kohdistuvia luontovaikutuksia.

Natura-arviossa on selvitetty, minkälaisia vaikutuksia Högnäsin valmisteluvaiheen suunnitelmilla on Natura-alueeseen. Arviossa todetaan, että Högnäsin asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000-alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Natura-arviossa on lueteltu toimenpiteitä, joilla kielteisiä vaikutuksia voidaan lieventää. Näitä toimenpiteitä on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa, ja tarvittavista lieventämistoimenpiteistä on määrätty kaavassa.

Kaava-alueesta on tehty maisemallinen tarkastelu ja arvioitu vaikutukset pohjaveden muodostumiseen (24.9.2015). Tarkastelua on hyödynnetty kaavamääräyksissä.

Uudenmaan ympäristökeskus ilmoitti asemakaavan tavoitevaiheessa, että kaavasta ei ole tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Eri vaiheissa kaavasta on järjestetty työneuvotteluja viranomaisten (mm. Uudenmaan ELY-keskus ja Metsähallitus) kanssa.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut tarvittaessa neuvottelevansa maanomistajien kanssa maankäytösopimukset siten, että ne on allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy valtuusto.

### Jatkokäsittely

- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö kaavaehdotuksesta ja LSL:n mukainen lausuntopyyntö Natura-arviosta
- Metsähallitus, lausuntopyyntö kaavaehdotuksesta ja LSL:n mukainen lausuntopyyntö Natura-arviosta

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.2.2009 § 6

### Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### Käsittely

Jäsen Lindberg ilmoitti olevansa yhteisöjäävi ja poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Päivisen kannattamana, että asia jätetään tutustumista varten pöydälle.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan

ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja pöydällepanoehdotuksensa tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 25.2.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2009 § 3

**Ehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1  
Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2  
Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3  
Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4  
Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5  
Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2  
järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi\_\_\_\_\_.

**Käsittely**

Asia käsiteltiin asian 15 jälkeen.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Elon kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja pöydällepanoehdotuksensa tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 11.3.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2009 § 3

**Ehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1  
Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2  
Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3  
Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4  
Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5  
Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2  
järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Jäsen Lindberg ilmoitti olevansa yhteisöjäävi ja poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöydälle jaettiin 9.3.2009 päivätty muistio: Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan tutustumiskäynti Högnäsiin ja keskustelutilaisuus alueelle valmisteilla olevasta asemakaavasta 7.3.2009.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Elon kannattamana, että päätösehdotuksen

1. kohta 1.1 muutetaan kuulumaan: Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen.

2. lisätään kohta 1.1a, joka kuuluu: 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.

3. kohta 1.3 muutetaan kuulumaan: Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikalla ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi.

4. lisätään kohta 1.3a, joka kuuluu: Paciuksentien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraittia.

5. kohta 1.4. muutetaan kuulumaan: 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.

Jäsen Kemppi-Virtanen ehdotti, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan puheenjohtaja Markku Markkula.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä korjattu ehdotus ja jäsen Kemppi-Virtasen ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

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.

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi. Katusuunnitelmat tulisi laatia rinnan asemakaavan kanssa. Paciuksentien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraittia.

1.4

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.

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan.

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Markku Markkulan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2010 § 13

## **Ehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

## Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Högnäsin valmisteluaineistosta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.5.2010 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

### **Käsittely**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilasan ollessa estyneenä asian esitteli asemakaavapäällikkö Ossi Keränen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.11.2011 § 141

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.10.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

### **Käsittely**

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Elon sekä jäsen Klarin kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin pöydälle seuraavaan 16.11.2011 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.11.2011 § 148

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.10.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

## Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä teki seuraavat korjaukset kaavaehdotukseen:

- Sävelharjun ja Sävelkaaren välissä oleva alue muutetaan AO-1-korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku  $e = 0,13$ ,
- kiinteistön RN:o 3:81 rakennusoikeudeksi merkitään 1 000 k-m<sup>2</sup>, asuntojen lukumääräksi 5 ja istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa poistetaan,
- Paciuksentien katualue siirretään pois yksityisten pienikiinteistöjen puolelta linja-autojen kääntöpaikan, yleisen pysäköintialueen ja luonnonsuojelualueen kohdalla,
- asemakaavaan lisätään kaavamääräys § 11, joka kuuluu: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän korjaama ja täydentämä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi. Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja kokouksessa 16.11.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000 siten muutettuna, että

- Sävelharjun ja Sävelkaaren välissä oleva alue muutetaan AO-1-korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku  $e = 0,13$ ,
- kiinteistön RN:o 3:81 rakennusoikeudeksi merkitään 1000 k-m<sup>2</sup>, asuntojen lukumääräksi 5 ja istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa poistetaan,
- Paciuksentien katualue siirretään pois yksityisten pienikiinteistöjen puolelta linja-autojen kääntöpaikan, yleisen pysäköintialueen ja luonnonsuojelualueen kohdalla,
- asemakaavaan lisätään kaavamääräys § 11, joka kuuluu: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi.

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntöön päiväyksestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.10.2012 § 143

<b>Päätösehdotus</b>	Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen  Kaupunkisuunnittelulautakunta  1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000  2 hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.
<b>Käsittely</b>	Puheenjohtaja Markku Markkula esitti varapuheenjohtaja Tiina Elon kannattamana asiaa pöydälle seuraavaan kokoukseen. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.
<b>Päätös</b>	Kaupunkisuunnittelulautakunta: Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 14.11.2012 kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.11.2012 § 147

<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen  Kaupunkisuunnittelulautakunta:  1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000  2 hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.
<b>Käsittely</b>	Esittelijä lisäsi asemakaavamääräyksenä ja tekstinä listatekstin sivulle 7 kohtaan ” Nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavat tarkistukset:” lisätään kaavamääräys (§11) ” Kadut toteutetaan Paciuksentietä lukuunottamatta ohjeellisesti kevytpinnoitteisena ja alueen luonteeseen sopivina.”  Poistetaan vastaavasta kohtaa listatekstistä aiemmin kuulunut kohta: ” kaavamääräysten § 11 (kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi) on poistettu teknisen keskuksen vaatimuksesta” ja esittelijän korjauksena asemakaavakarttaan: sä-merkintä poistetaan kiinteistöltä RN:o 2:50  Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän tekemät lisäykset ja korjaukset hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.



Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän korjaama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 16.6.2014 § 187

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus:

1  
hyväksyy liitteenä olevat kiinteistöjen omistajien ja Espoon kaupungin välillä allekirjoitetut neljä maankäyttösopimusta,

2  
ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

**Käsittely** Elo puheenjohtajan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Elon pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

**Päätös** Kaupunginhallitus:  
Asia jätettiin pöydälle.

Kaupunginhallitus 11.8.2014 § 205

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus

1  
hyväksyy liitteenä olevat kiinteistöjen omistajien ja Espoon kaupungin välillä allekirjoitetut neljä maankäyttösopimusta,

2  
ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

**Käsittely** Elo Hyrkön kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:  
"Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan ympäristöön yleiskaavan mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskukselle varataan mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta lausunto."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hylänneen Elon palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

**Päätös** Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Valtuusto 8.9.2014 § 106

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

**Käsittely** Laukkanen Kankkosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

**Päätös** Valtuusto:  
Valtuusto jätti asian yksimielisesti pöydälle.

Valtuusto 29.9.2014 § 119

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

**Käsittely** Tiina Elo Niemisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

"Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan ympäristöön yleiskaavan mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskukselle varataan mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta lausunto."

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, joten seuraavien puhujien on kohdistettava puheensa palautukseen.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat palautusehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka vastustavat palautusehdotusta, äänestävät "ei".

Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 49 äänellä 24 ääntä vastaan ja 2 äänestäessä tyhjää hylkäsi Tiin Elon palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Byman Partasen ym. kannattamana ehdotti, että päätösehdotus hylätään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti valtuuston hyväksyttäväksi selostuksen keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista. Selostus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu hylkäysehdotus, on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Bymanin hylkäysehdotusta, äänestävät "ei". Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 54 äänellä 20 ääntä vastaan ja 1 äänestäessä tyhjää hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

**Päätös**

Valtuusto:  
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 2.3.2015 § 88

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1  
ottaa huomioon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 7.11.2014 päivätyn oikaisukehotuksen, joka käsittää pääasiassa Natura-arvion täydentämistä ja siitä aiheutuvia muutoksia valtuuston 29.9.2014 hyväksymään Högnäsin asemakaavaan (alue 633000),

2  
kumoaa 29.9.2014 tekemänsä Högnäsin asemakaavaa koskevan hyväksymispäätöksen (119 §) ja palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi oikaisukehotuksen johdosta.

**Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Valtuusto 23.3.2015 § 46

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus

Valtuusto

1  
ottaa huomioon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 7.11.2014 päivätyn oikaisukehotuksen, joka käsittää pääasiassa Natura-arvion täydentämistä ja siitä aiheutuvia muutoksia valtuuston 29.9.2014 hyväksymään Högnäsin asemakaavaan (alue 633000),

2  
kumoaa 29.9.2014 tekemänsä Högnäsin asemakaavaa koskevan hyväksymispäätöksen (119 §) ja palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi oikaisukehotuksen johdosta.

**Päätös** Valtuusto:  
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.5.2018 § 114

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely** Nevanlinna Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehnyt kannatetun ehdotus asian pöydälle jättämisestä ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 12.6.2018 kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.6.2018 § 126

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely** Kivekäs Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian jättämistä pöydälle äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Oila, Kiijärvi, Laakso ja Kemppi-Virtanen. EI äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Saramäki ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen jättää asian pöydälle.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Päätöksi jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan, 15.8.2018 pidettävään, kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.8.2018 § 143

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Nevanlinna Partasen kannattamana ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi 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.

Lisäperustelut: Kaavan myötä alueen laskennallinen asukasmäärä kasvaisi yli kymmenkertaiseksi nykyisestä. Näin merkittävä tiivistäminen alueella, joka on kahden kilometrin päässä lähimmistä palveluista, ei ole perusteltua. Asukasmäärän lisäyksellä on negatiivisia vaikutuksia alueen luonteeseen ja luontoon. Vaikutukset ulottuvat Nuuksion kansallispuistoon kuuluvaan Matalajärven Natura-alueeseen. Luontoarvojen turvaamiseksi Högnäs on rakennettava erittäin väljästi ja huolehdittava, että rakentamatonta ja luonnontilaisen kaltaista alaa säilyy nyt esitettyä enemmän.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, jota on myös vastustettu, ja että asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kemppi-Virtanen ja Karhu. Ei äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Kopra.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan palauttavan asian uudelleen valmisteluun.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätöksi palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen siten, että:

- 1) rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan 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.

## **Päätöshistoria**