

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Högnäs

Asemakaava

Kaupunginosan rajan muutos

65. kaupunginosa, Högnäs

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

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.3.2021 **MRA 32§:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavaan, piirustusnumero 6438.

Nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 6.4.-5.5.2021.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 3 muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Aila Valldén, kaavoitusarkkitehti

Katariina Peltola, maisema-arkkitehti

Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri (liikenne)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä muistutuksista

Kaavaehdotuksesta jätettiin 28 muistutusta. Muistutusten määrä on suunnilleen sama kuin edellisen nähtävilläolon yhteydessä. Tähän yhteenvetoon muistutuksissa esille tulleet asiat on koottu teemoittain. Vain yhtä kiinteistöä koskevat tai vain yhdessä muistutuksessa esille tulleet kysymykset on yksilöity kiinteistön rekisterinumeron avulla.

Valtaosa muistutuksista saatiin yksityisiltä maanomistajilta. Jotkut muistutuksista olivat useamman henkilön allekirjoittamia. Toisaalta yksi henkilö saattoi jättää eri kiinteistöjä tai asioita koskien neljäkin erillistä muistutusta. Kaava-alue on pääosin jo rakennettua aluetta, kiinteistöjen olosuhteet hyvin vaihtelevat ja kaavaprosessi kestänyt poikkeuksellisen kauan, joten muistutuksissa käsiteltiin yksityiskohtaisiakin omaa kiinteistöä ja kaavan toteutusta koskevia kysymyksiä. Useassa muistutuksessa pidettiin viimeisintä kaavaehdotusta alueen ominaispiirteet huomioivana ja rakennusoikeutta sopivana. Monissa muistutuksissa kuitenkin katsottiin, että rakentamisen määrä on laskenut liikaa tai että rakennusoikeus ei jakaudu tasapuolisesti.

Virkistysalue- ja puistovarauksia yksityiset maanomistajat eivät nähneet luontoarvojen säilymisen kannalta tarpeellisina, vaan valtaosassa muistutuksista pelättiin niiden tuovan alueelle ulkopuolisia kävijöitä ja häiriötä. Esimerkiksi alueen ainoaa puistoaluetta Sointupuistoa (VP) vastusti 15 allekirjoittajaa. Nykyisten tiettyjen kiinteistöjen käyttöön varattujen Bodominjärven yhteisrantojen osoittamista lähivirkistysalueeksi (VL-2) vastustettiin tiukasti.

Espoon ympäristöyhdistyksen muistutuksessa tuotiin esille näkemyksiä 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 rakentamisen vähentämistä. Pro Bodomjärvi ry toisaalta kyseenalaisti lähivirkistysalueiden ja kävelyraittien tarpeen ja vaati, että maanomistajan tulisi vapaammin saada päättää, kuinka paljon haluaa rakentaa. Monet esitetyt vaatimukset toisaalta jo sisältyivät nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotukseen esitetään vuoden 2021 luontoselvityksen, kaavalausuntojen, kannanottojen, Natura-arvioinnista annettujen lausuntojen, ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun, sekä katu- ja hulevesisuunnitelmien päivitysten pohjalta muutoksia. Valtaosa muutoksista liittyy luonnonsuojeluarvojen huomioimiseen sekä Matalajärven Natura2000-alueeseen kohdistuvien vaikutusten lieventämistarpeeseen. Muutokset ovat välttämättömiä kaavan sisältövaatimusten täyttymiseksi. Kiinteistönomistajien muistutusten pohjalta on tehty muutoksia, jos ne eivät ole olleet kokonaisratkaisun, suojeluarvojen tai viranomaislausuntojen kanssa ristiriidassa.

Kaava on tarpeen asettaa vielä kerran uudelleen nähtäville.

## Sisällys

Yleistä muistutuksista .....	2
Muistutukset aihepiireittäin .....	4
Ylemmät kaavat ja alueidenkäytön tavoitteet .....	4
Yleisesti asemakaavaratkaisu, mitoitus ja vaikutukset .....	6
Luonnonsuojeluarvot, ekologiset yhteydet, rakentamisen ohjaaminen kiinni Natura-alueeseen ja Natura-vaikutusarvio 2021 .....	8
Virkistysalueiden tarve ja riittävyys yleisesti, tiettyjen kiinteistöjen yhteisten alueiden osoittaminen lähivirkistysalueeksi, virkistysalueiden saavutettavuus ja yhteys kaava-alueelta Bodominjärven eteläpuolen metsään.....	15
Pohjoisosan virkistysalue VL-1 Högnäsinranta.....	18
Sointupuisto .....	19
Rakennusoikeuden määräytyminen, muutokset ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu .....	19
Rakentamisen ohjaaminen kahteen kerrokseen.....	21
Katujen toteutus, Sointukuja /Sointuraitti .....	21
Hulevedet .....	22
Kiinteistö 2:48 , Matalajärven puoleisen korttelialueen kaavamääräykset .....	23
Kiinteistöt 3:19 ja 3:16.....	27
Kiinteistö 3:20 .....	28
Kiinteistö 3:25 .....	29
Kiinteistö 3:28 .....	29
Kiinteistö 3:29 .....	29
Kiinteistö 3:31 .....	30
Kiinteistö 3:32 .....	30
Kiinteistö 3:37 .....	30
Kiinteistö 3:38 .....	31
Kiinteistö 3:45 ja 3:82 .....	33
Kiinteistö 3:48 .....	35
Kiinteistö 3:52 .....	36
Kiinteistö 3:54 .....	36
Kiinteistö 3:66 .....	37
Kiinteistö 3:81 .....	39
Kiinteistö 5:47 .....	40

## Muistutukset aihepiireittäin

### Ylemmät kaavat ja alueidenkäytön tavoitteet

Luontojärjestön muistutuksen mukaan ajatus Högnäsin pientalokaavasta perustuu vanhentuneeksi todettuun yleiskaavaan ja viime vuosituhanteen tilanteeseen. Sen jälkeen mm. Matalajärvi on liitetty Natura-verkostoon ja Nuuksion kansallispuistoon, ja Högnäsin alueen luonto osoittautunut Espoon monimuotoisimmaksi lajistoonsa ja pinta-alaansa nähden. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet ohjaamaan kaavoitusta yleiskaavan jälkeen. Asemakaavoituksen kiirehtiminen ennen ajantasaisen yleiskaavan valmistumista näyttää yritykseltä epäasiallisesti kiertää odotettavissa olevia ongelmia ja kaavahierarkiaa. Högnäsin kaava toteuttaisi yhteiskuntarakennetta hajauttavaa ja ilmastotavoitteiden vastaista maankäytön suunnittelua. Koska alueella nykyisin ei käytännössä ole asutusta, ei mitään välttämätöntä syytä pysyvän asutuksen ohjaamiseen täysin alueidenkäytön tavoitteiden vastaisesti ole. Säilyttäminen pienimuotoisessa huvilakäytössä edistäisi ilmastotavoitteita tarjotessaan arvokkaan mahdollisuuden mökkeilyn pääkaupunkiseudulla ilman tarvetta matkustaa satoja kilometrejä. Högnäs on POKE-kaavassa merkitty kyläalueeksi AT rakennusoikeuden antavalla kaavamääräyksellä, vaikka lain mukaan tällaista merkintää ei saa käyttää alueelle, joka edellyttää asemakaavatasoista suunnittelua. Högnäs ei missään nimessä ole kylän ominaispiirteet täyttävä alue. Koska hajarakentaminen (A3 ja AT) ylipainottuu POKE:ssa, on hyvin todennäköistä, että yleiskaavaehdotus on sen johdosta tarkasteltava kokonaisuutena uudestaan. Priorisoinnissa tulisi tarkastella alueiden keskinäistä toteutuskelpoisuutta vertaillen mm. aiheutuvia luontohaittoja suhteessa saatavaan asukasmäärään ja alueidenkäytön vaatimuksiin. Högnäs sijaitsee Uusimaa-kaava 2050:n taajamatoimintojen kehittämisalueen ulkopuolella. Ympäri vuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestävä ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset. Högnäsin tehoton, yhteiskuntarakenteesta erilleen sijoittuva asemakaava on vahvasti valmistelussa olevien ylempien kaavojen ja valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden ja siten MRL vastainen.

#### Vastine:

**Asemakaavoitus perustuu sekä voimassa olevaan yleiskaavaan että 15.11. 2021 hyväksytyyn yleiskaavan päivitykseen. Myös aiempi, tällä hetkellä voimassa oleva Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I (1996) tunnistaa Högnäsin keskeisimmät arvot: Matalajärven luonnonsuojeluarvot, kulttuurimaisema-arvot ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan täydennysrakentamispotentiaalin. Matalajärvi oli liitetty Natura 2000 -verkostoon jo ennen asemakaavoituksen aloittamista, joten sen huomioiminen on ollut lähtökohta asemakaavoituksessa alusta asti. Yleiskaavan päivityksen (Espoon Pohjois- ja keski-osien yleiskaava kv hyv. 15.11.2021, ns. POKE-yleiskaava) selvityksissä ei ole**

tullut esille merkittäviä muutoksia alueen yhdyskuntarakenteelliseen asemaan. POKE-yleiskaavan yhteydessä on tarkasteltu mm. olemassa olevien loma-asuntoalueiden käyttötarkoituksen muuttamispotentiaalia. Selvityksen mukaan Högnäs hyvin täyttää kriteerit vakituiseen asumiseen muuttamiselle. Högnäsissä on jo vakituista asumista. Asemakaavaratkaisussa on huomioitu alueen arvot ja ominaispiirteet.

Asemakaavaa laaditaan tällä hetkellä voimassa olevan ja hyväksytyyn yleiskaavan mitoitusta huomattavasti väljempänä. Asemakaavasunnittelussa voidaan ohjata alueelle tulevaa asumista yleiskaavaa tarkemmin. Esimerkiksi Högnäsin alueen paikallinen ekologinen verkosto tai hulevesiverkosto voidaan asemakaavoituksen kautta suunnitella kokonaisuutena. Asemakaavaehdotuksen mitoitus jopa alittaa sen mitä suunnittelutarve-/lupamenettelyllä yleiskaavan vastaaville pientaloaluevarauksille on ollut mahdollista rakentaa. POKE-yleiskaavan AT-merkintä ei ole lain vastainen eikä siihen liittyvä lupaharkintaa koskeva osa edes tule sovellettavaksi, jos rakentaminen on tarkoitus toteuttaa asemakaavalla. Tehdyt selvitykset ovat vaikuttaneet merkittävästi asemakaavan ratkaisuihin ja mitoitukseen. Asemakaavaa edelleen tarkistetaan siten, että vaikutuksia lievennetään eikä merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura-alueeseen aiheudu.

Vaikka voimassa oleva yleiskaava onkin yksityiskohtaista kaavoitusta suorimmin ohjaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kokonaisuutena on huomioitu asemakaavaa laadittaessa. Myös olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja monipuolisen asuintonttivarannon lisääminen ovat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Asemakaavoitus edistää joukkoliikenteen säilymisedellytyksiä, kävelyä ja pyöräilyä. Tavoiteltu maankäyttö huomioiden alueen ja palveluiden saavutettavuus valtakunnallisesti ja Helsingin seudulla on hyvä.

Maakuntakaavoitus ja yleiskaavoitus toteutuvat tällä hetkellä käytännössä jatkuvasti vireillä olevina prosesseina ja päivittyvinä selvityksinä. Pelkästään jonkin ylemmän kaavatason vireilläolo ei voi olla peruste keskeyttää asemakaavoitusta. Högnäsin asemakaavan aikataulua on jo useaan otteeseen lykätty, jotta yleiskaavalliset selvitykset voidaan huomioida. Kun otetaan huomioon Högnäsin asemakaavan vireillä olon aikana toteutunut koko Espoon asukasmäärän kasvu suhteessa Högnäsiin asemakaavan mahdollistamaan asukasmäärän kasvuun, Espoon kasvun ja asemakaavoituksen voimakas painottuminen kerrostaloasumiseen raideliikenneyhteyksien varteen, Högnäsin sijainti suhteessa liikenneverkkoon ja palveluihin sekä Högnäsin asemakaavan sisältö, ei asemakaavoitus ole ollut yhdyskuntarakennetta hajauttavaa. Kasvua on ohjattu ja ohjataan maakuntakaavan mukaisesti.

## Yleisesti asemakaavaratkaisu, mitoitus ja vaikutukset

Luontojärjestön mukaan Högnäsin kaava-alue täyttää maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan kohteen vaatimukset ja on täysin sopimaton pientaloalueeksi. Högnäs ei ole tällä hetkellä asutusalue, vaan lähes asumaton ja suojelun alueen veroinen vanha huvila-alue. Alue on luontotyypeiltään laajalti LSL:n vaatimusten mukainen ja täyttää myös useimmat LSL 10§ suojelun alueen perustamisen yleiset edellytykset. Ehdotetussa asemakaavassa on kyse radikaalisti muuttavasta maankäytöstä, eli uuden pientaloalueen kaavoittamisesta kiinni kansallispuistoon ja Natura-alueeseen. Högnäsin kaava tulee palauttaa valmisteluun kaavamerkinnän ja määräysten muuttamiseksi LSL:n ja MRL:n edellyttämän, maakunnallisten ja valtakunnallisten luontoarvojen vaalimisen toteutavaksi. Vaikka itse maankäytön muutos on pääongelma, on myös asukasluvun lisäystä 22=>260 pidettävä erittäin merkittävänä. Kun syynä on itse maankäyttötavan radikaali muutos, ei tehty asukaskuvun vähennys 470 => n. 260 poista ongelmaa. Elinympäristö ja niistä riippuvaiset erityiset luontoarvot häviävät pientalokaavan toteutuessa. Uutta rakentamista ja ympärivuotista asutusta ei tule ohjata kiinni suojelun alueisiin. Mahdollisen asemakaavaratkaisun lähtökohtana tulee olla alueen rajautuminen kansallispuistoon ja Natura-alueeseen ja niiden suojavyöhykkeenä toimiminen. Kaavaratkaisun tulee olla alueen nykytilan eli pienimuotoisen, ekologisen huvila-alueen säilyttävä suojelukaava, joka turvaa lajien suojelun säilyttämällä niiden yhteydet ja elinympäristöt nykyisellään. Maanomistussuhteet eivät saa vaikuttaa tunnistettujen suojelun alueiden lain edellyttämän vaalimisen toteutumiseen.

Toisessa muistutuksessa arveltiin, että kaavan mitoituksella asukasmäärä voisi olla esitetyn n. 260 asukkaan sijaan 400 asukasta. Asukasmäärällä katsottiin olevan merkitystä tuleviin liikennemääriin ja muihin ympäristöön vaikuttaviin tekijöihin. Arveltiin, että yksi bussilinja ei voi tarjota kovin hyvää palvelutasoa, ja alueella tulee mahdollisesti olemaan lähes 1 auto jokaista täysi-ikäistä kohti. Kaikki on haettava muualta, joten liikennetarve asukasta kohti on runsasta ja vaikutus ympäristöön merkittävä.

Muistutuksissa tuotiin esille myös näkökulma, että vain kaavan keventäminen edelleen voi turvata alueen luonnon ja ympäristön edes kohtuullisen säilymisen. Rakennusten tulisi olla tyyliltään, väritään ja luonteeltaan alueen nykyiseen ympäristöön ja kulttuurimaisemaan sopivia, esim. harjakattoisia.

Edellytettiin rakentamisen ohjausta ja ajoittamista rakennusvalvonnan erilaisin toimin ja rakennuslupia säätelemällä. Rakennusaikana syntyvä liikenne, melu, pöly aiheuttaa merkittäviä haittoja ympäristölle. Mikäli välittömästi kaavan vahvistamisen jälkeen alkaa yhtaikaisesti rakennustoiminta merkittävällä osalla tontteja, haitat voivat olla yhteisvaikutukseltaan niin merkittäviä, että alueen eläimistöä menetetään pysyvästi merkittäviä lajeja. Pitkään jatkuva rakennusaika luonnollisesti pidentää haittoja, mutta antaa enemmän mahdollisuuksia luonnolle sopeutua.

### Vastine:

**Alueen luontoarvot ovat merkittäviä, mutta kaavoituksessa ei voida kokonaan sivuuttaa sitä, että alueella on nykyisellään yli 120 rakennusta, myös vakituista asumista ja pihapiireihin liittyviä kulttuuriympäristöarvoja. Kaava on nimenomaan hyvin väljä ja rakentamiselle tiukkoja reunaehtoja antava suojelukaava. Kaavassa ei sallita rannoille uutta rakentamista. Högnäs on yleiskaavallisissa**

selvityksissä todettu vakituiseen asumiseen soveltuvaksi (saavutettavuus pientaloalueeksi hyvä, lyhyt matka Kehä III:n varren toiminnoiltaan sekoittuneisiin asuin- ja työpaikka-alueisiin, etäisyys lähimpään alakouluun/yläkouluun, päivittäistavarakaupan ja päiväkotien saavutettavuus, niiden sijainti suhteessa asiointi-/työmatkareitteihin, etäisyys lähimmälle joukkoliikennepysäkille alittaa etäisyystavoitteet koko alueella, vanhan kylätien varteen muotoutunutta asutusta jo 1800-luvulta, merkittävä määrä potentiaalisia asuntoja nykyisen vesihuoltoverkon piirissä, ei tarpeen laajentaa katuverkkoa nykyisten teiden ulkopuolelle, hyvän perustettavuuden alueella, ei melua, hyvä ilmanlaatu). Maakuntakaavassa tai päivitettyssä yleiskaavassa niitä Högnäsin osa-alueita, joille asemakaavassa lisärakentamista esitetään, ei ole osoitettu luonnonsuojelun kannalta maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviksi, vaikka muistuttajan esittämät seikat ovat olleet tiedossa näitä ylempiä kaavoja laadittaessa ja niiden tuoreita hyväksymispäätöksiä tehtäessä.

Asemakaavaa laadittaessa on tunnistettu Högnäsin erityiset luonto- ja kulttuuriympäristöarvot. Natura-arviointi on tehty käyttäen viimeisimmän päätöksen mukaisesti Natura-alueen perustelajeja. Maanomistus on jo toteutettuja suojelualueita lukuun ottamatta yksityistä eikä sillä ole ollut vaikutusta kaavaratkaisuun. Högnäsin alueen luontoselvitysten ajantasaisuus on tarkistettu vuoden 2021 nähtävilläolon jälkeen. Uusimman luontoselvityksen ja viranomaislausuntojen pohjalta kaavaan on ollut tarpeen ja on lisätty suojelualueita, suojelumerkintöjä ja vaikutusten lieventämistoimia.

Sen lisäksi, että asemakaavan esitetään lisää suojelu- ja virkistysalueita, on se myös korttelialueiden osalta suojelupainotteinen. Kaavan mahdollistama rakentamisen määrä on suunnittelun alusta asti ollut pientaloalueeksi poikkeuksellisen pieni. Kaavaprosessin kestäessä mitoitus on laskenut alle puoleen. Korttelialueiden tehokkuus onkin useita huvila- ja siirtolapuutarha-alueita pienempi. Asemakaavan vaikutuksia tarkasteltaessa on huomioitava nykytilanteessa nykyisistä vapaa-ajan asunnoista ja kesäasukkaista todellisuudessa aiheutuvat vaikutukset luontoon. Joidenkin nykyisten vapaa-ajan asuntojen käyttöaste on matala, koska rakennusten kunnossapito on jäänyt odottamaan asemakaavoitusta, mutta pitkällä tähtäimellä alue on sijainniltaan niin houkutteleva, että sen käyttöaste tulee nousemaan asemakaavoituksesta riippumatta. Vapaa-ajan asumisen ja vakituisen asumisen rajanvetokin on entistä vaikeampaa. Ihmistoiminnasta aiheutuvat vaikutukset luontoarvoihin ilmenevät pitkälti sulan maan aikaan.

Kaavojen asukasmääräarviot ovat aina laskennallisia ja niissä käytetään vertailtavuuden vuoksi samoja, kerrosalaan perustuvia väljyyyslukuja. Koska Högnäissä on rajoitettu myös asuntojen lukumäärää, voidaan tulevaa asukasmäärää arvioida myös vastaavien väljien aiemmin asemakaavoitettujen omakotitaloalueiden asuntokohtaisten tilastojen perusteella. Vuonna 2021 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa asuntojen maksimilukumäärään perustuva arvio antoi hyvin samanlaisen tuloksen tulevasta asukasmäärästä kuin kerrosalapohjainen

arviointikin. Tällä hetkellä Högnäsin vakituisten asuntojen asumisväljyys on huomattavasti suurempi kuin Espoossa keskimäärin, joten uusissa taloissa asukkaita voi olla jonkin verran Espoon keskiarvoa enemmänkin ilman että käytetty laskennallinen arvio ylitetään. Asukasmäärälaskelmassa oletetaan 100 % toteutumisaste, vaikka hajautuneessa yksityisessä omistuksessa olevilla pientaloalueilla sitä harvoin täysin saavutetaan. Vaikutusten arvioinnin kannalta on käytettävissä riittävän tarkat arviot sekä asukasmäärästä että liikennemääristä. Liikennemäärät pysyvät pieninä ja verkon välityskyky olisi riittävä huomattavasti suuremmallekin asukasmäärälle.

Asemakaavamitoituksen pienentäminen edelleen ei enää vaikuttaisi merkittävästi kaavan vaikutuksiin, jos kaikille nykyisin rakennetuille kiinteistöille tasapuolisesti kuitenkin halutaan mahdollistaa vakituinen asuminen. Rakennuspaikkojen painottamisessa on huomioitu maisema- ja luontovaikutukset, etäisyydet joukkoliikenteeseen ja palveluihin sekä maasto ja kunnallistekniikan toteutettavuus.

Monet muistutuksissa esille tuodut seikat mm. jalopuiden säilyttämisestä, rakentamisen maastoon ja maisemaan sovittamisesta ja harjakattoisuudesta oli vuoden 2021 kaavaehdotuksessa jo huomioitu. Hajanaisessa yksityisessä omistuksessa oleva alue toteutuu vähitellen eikä rakennuslupien aikataulutaminen merkittävästi muuttaisi vaikutuksia. Matalajärven puolella vuodenaikaan liittyviä ajoitusmääräyksiä ja hulevesiin liittyviä määräyksiä on edelleen tiukennettu. Maisemallisesti arvokkaiden puiden kasvuolosuhteiden tulee säilyttää ja suojata työmaa-aikana. Myös rakennusalojen asemoinnissa on huomioitu luonto- ja maisema-arvoja. Suojavyöhykkeet ja erityisesti maisemallisista syistä puustoisena säilytettävät alueet on merkitty kaavaan entistä selkeämmin.

## **Luonnonsuojeluarvot, ekologiset yhteydet, rakentamisen ohjaaminen kiinni Natura-alueeseen ja Natura-vaikutusarvio 2021**

Natura-alueeseen kohdistuvista vaikutuksista esitettiin kahta täysin vastakkaista arviota. Ympäristö- ja asukasyhdistysten mukaan suunnitellulla kaavalla olisi huomattavia vaikutuksia Matalajärven. Koko Högnäs olisi luonnonsuojelualueeksi soveltuva. Toisaalta katsottiin, että kaavaehdotuksessa esitetyt rakentamisen rajoitustoimenpiteet eivät ole missään suhteessa mahdollisen haitan kanssa ja ihmeteltiin, miten alle kymmenen nykyisen rakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asumiseen voi mitenkään uhata Matalajärveä, kun Högnäs on niin häviävän pieni osa sen valuma-alueesta ja jo rakennettu alue.

Yhdistyksen mukaan alue rajoittuu Matalajärven Natura-alueeseen, joka asettaa suuret vaatimukset kaavan aiheuttamille vaikutuksille ympäristöön (hulevedet, liikenteen päästöt, melu ym) ja itse alueen luonnon hoitamiseksi. Alue itsessään on Espoon tärkeimpiä ja valtakunnallisesti merkittävä lepakkoalue, 8-9 lajia. Se on saukon ja liito-oravan esiintymisalue. Lintualueena se on vähintään maakunnallisesti merkittävä lintualue, SPA-erityisalueen vieressä. Matalajärven ranta tärkeä



viitasammakon elinalue, joka vaatii tarvittavan suojavyöhykkeen. Hyönteistö on erityisen lajirikas. Alue on samalla erittäin tärkeä kasvillisuudeltaan, mm pähkinäpensastoa ja paljon tammia, osa hyvin vanhoja, sekä muita jalopuita sekä muuta harvinaista kasvillisuutta (rantakasvillisuutta ja esim. sammaleita ainakin kymmenkunta lajia, mm harvinainen viuhkasammal). Itäpuolella olevan Natura-alueen lisäksi on otettava huomioon Bodomin rannan pääosin lähes luonnontilainen ranta. Kasvillisuuden monimuotoisuuden väheneminen on suora uhka alueen eläimistöille.

Toisessa muistutuksessa koko Högnäsin maakunnallisiksi ja valtakunnallisiksi suojeluperusteiksi esitettiin mm.:

- Kaava-alueen eteläosan molemmin puolin elää Espoon todennäköisesti suurin viitasammakkopopulaatio (IVa), joka käyttää kaava-aluetta levittäytymiseen ja myös levähtämiseen ainakin jossain elämänkiertonsa vaiheessa.
- Kaava-alue on pääkaupunkiseudun merkittävimpiä lepakkoalueita, jolla on todettu 8–9 lajia (Iva). Ainakin *Eptesicus nilssonii*, *Myotis daubentoni*, *Myotis brandtii* ja *Myotis mystacinus*lla on tällä alueella lisääntymiskolonioita. Alue on erityisen tärkeäksi todettu juuri viimeksi mainituille kahdelle muutosaralle lajille.
- Metsälinnustolle Högnäs on yksi Suomen parhaita lehtoalueita. Alue on valtakunnallisesti tärkeä luonnonsuojelun kohde, jonka kulttuurivaikutus tekee siitä linnuston suhteen jopa luonnontilaisia lehtometsiä monipuolisemman. Arvot puoltavat Högnäsin liittämistä Natura 2000 -alueeseen
- Högnäs on osa Espoon laajinta jalopuulehtoaluetta, joka ylläpitää luontotyypeistämme kaikkein suurinta luonnon monimuotoisuutta ja uhanalaislajiston potentiaalia. Pientalokaavoitus heikentäisi luontotyyppin ja siitä riippuvaisten lajien edellytyksiä merkittävästi. Jalopuulehtojen hyönteis- ja itiökasvilajisto on täysin tutkimatta. On suuri riski, että lain suojelemaa lajistoa häviää. Tästä on käytännön osoituksina mm. jo kaatotuomion saaneesta ikitammesta löydetty aarniseppä (*Crepidophorus mutilatus*) tai luontonselvityksissä tunnistamatta jäänyt lahokaviosammal (*Buxbaumia viridis*), jotka ovat erityisesti suojeltuja lajeja.
- Kaava-alueen eteläosaa käyttää sauikko (II, Iva) järvien välissä liikkueessaan. Natura-alueen saukoista on useita havaintoja sekä maa-alueelta että Bodominjärveltä. Laji ilmentää erityisen hyvin Natura-alueen suojavyöhykkeen tarvetta ja käytännön merkitystä.

Sekä Natura-alueen suotuisan suojelutason säilymisen että kansallispuistojen tavoitteiden kannalta on välttämätöntä jättää vähintään Högnäsin kannaksen levyisiä suojavyöhykkeitä. Suojelua edellyttävät luontotyyppien esiintymät ovat valtaosin tunnistamatta. Kaukomaisemassa Högnäs on Espoon suurimman kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen näkyvimpiä elementtejä, kansallislaulumme maisema, jonka rakentaminen pilaa. Se on todettavissa myös kaavoittajan maisemaselvityksestä.

Suunnitellulla kaavalla olisi huomattavia vaikutuksia Matalajärveen. Natura-arvio vähättelee ja tulkitsee tarkoitushakuisesti väärin kaavahankkeen vaikutuksia. Maankäytön totaalisen muutoksen on täysin järjen- ja totuudenvastaisesti jopa todettu osin vähentävän kuormitusta. Selvitystä on pidettävä MRL vastaisesti perustelemattomana ja puutteellisena. Johtopäätös, että ”Matalajärven kuormitus Högnäsin osalta todennäköisesti pienenee, kun kiinteistöt liittyvät jätevesiviemäriin” on käsittämätön. Myöskään olemassa olevaan jätevesiviemäriin liittyminen ei välttämättä edellytä pientalokaavoitusta. Kiinteistö päästöstä hyvä esimerkki on pihojen muuttuminen nurmikoiksi. Siihen liittyvän lannoituksen vaikutukset arvio vääntää merkityksettömäksi mm. olettamalla, että Matalajärven valuma-alueen kiinteistöt noudattaisivat Espoon ympäristönsuojelumääräyksen ammattitasoisia

ohjeita. Arvion puutteellista tasoa osoittaa mm. oletus vuosia jatkuvan rakentamisaikaisen kuormituksen merkityksettömyydestä, tai viemäröimättömien kiinteistön osien rinnastaminen metsiin. Rakennusmelun häiritsevyydessä käytetty, perustelematon 200 metrin vaikutusalue on täysin alimitoitettu aiheutuvan loughinta- ja paalutusmelun osalta. Myös hyväksyvä tulkinta SPA-alueen linnuston siirtymiselle kauemmaksi uudesta asutusalueesta häiriön takia on Naturan suojeluvuorimusten vastainen.

Högnäs on suurimmalta osalta vaikeasti tai erittäin vaikeasti rakennettavaa: sen eteläosan alavilla savimailla perustaminen edellyttää paalutusta ja mäkisellä pohjoisosa loughintaa ja maansiirtoa.

Kuten Natura-arvio toteaa, ei valuman estämisen ja rakentamismelun linnustohäiriön yhteen sovitavaa ajankohtaa ole selkeästi osoitettavissa. Meluisan rakentamisen ja valaistuksen ohjaaminen Matalajärven rannoille on lainvastaista. Natura-arvio käsittelee väärin vaikutusten merkitystä Matalajärven ekologiseen tilaan. Vesistön tilaan vaikuttaa eniten valuma-alueelta vesistöön kohdistuva ravinnekuormitus. Järven ylikuormitus ja sitä edelleen kasvattavien hankkeiden edistäminen on Naturasuojelun tavoitteiden vastainen tilanne, ja siksi lukuisissa selvityksissä on edellytetty järven kuormitusta vähentäviä toimia. Mm. Espoon kaupungin teettämän ”Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelman 2011” kymmenestä toimenpiteestä vain yksi on tehty. Tunnistetut kuormitustilanteen parantamistoimenpiteet tulee toteuttaa ennen uusia, vähäisiksikään nähtyjä heikennyksiä. Mikään kuormitusta lisäävä päästö ei voi olla merkitykseltään vähäinen Natura-alueelle, jonka jo kestokyvyn ylittävä kuormitus edellyttää päivittäin päästöjen aktiivista vähentämistä. Natura-arvio ei ota asiallisesti huomioon mm. POKE:en sisältyvien hankkeiden heikennysten yhteisvaikutusta. Vaikutukset hentonäkinruohon ja potentiaalinen heikennys Natura-alueen tärkeimpiin suojeluperusteisiin kuuluvalla täplälampikorennolle voi olla arvion epävarmaa tulkintaa suurempi. Maankäytön muuttuessa tien suolausta joudutaan lisäämään, ja vaikka se olisi vähäistä Kehä-III verrattuna, tapahtuu suolaus aivan lisääntymispaikan vieressä. Sen ja hulevesien johtamisen aiheuttamaan uhaan täplälampikorennolle ja luhdan muulle uhanalaislajistolle ei asukasluvun vähennys vaikuta mitenkään.

Koirien määrä kasvaa samassa suhteessa kuin ihmistenkin, mutta arvion mukaan vaikutus on nolla, mm. koska koiria jatkossa pidettäisiin kytkettyinä – tämä on täysin perusteeton oletus. Vielä koiria pahempi uhka niin linnuille kuin lepakoille ovat kissat, jotka useammin kulkevat vapaana. Kyseessä on todellinen ja merkittävä uhka myös Natura-suojeluarvoille, jota arvio ei tunnista lainkaan.

Uusimaa-kaava 2050:ssä ja POKE:ssa Högnäsin eteläosassa kulkee maakunnallinen viheryhteystarve, joka on näissä merkitty ohjeellisesti – vastuu jää tällöin yksityiskohtaiselle suunnittelulle. Merkinnän vaatimus edellyttää, että viheryhteys toteutuu riittävän leveänä ja aidosti metsäisenä vyöhykkeenä. Lisäksi sen tulee olla sijainniltaan sellainen, että se turvaa sitä tarvitsevien lajien lajityypilliset tarpeet. Erityisesti kun kyseessä on suojeltu ja Natura-alueen sekä kansallispuiston lajisto, kuten Högnäsissä, vaatimukseen on suhtauduttava tiukasti. Maakunnallinen ekologinen yhteys ei voi toteutua pientalokiinteistöillä. Ylempien kaavojen ohjausvaikutuksen ja lajien liikkumistarpeiden edellyttämien yhteyksien toteutuminen edellyttää Högnäsin eteläosan säilyttämistä rakentamattomana, sillä tosiasiasa yhteydet eivät rakennuskiinteistöä paremmin toteudu ohjeellisen merkinnän mukaan pellollakaan.

Rakennuspaikat tontilla tulee asemakaavassa määritellä siten, että mahdollisimman vähän puustoa eikä lainkaan vanhoja jalopuita kaadeta. Puusto on suojattava kaavamääräyksin, yksittäiset vanhat tammet suojelumääräyksin yksilöinä. Pihakasvillisuudessa tulee suosia monimotoisuutta, ei pelkkiä tasanurmikoita. Pihavalaistus on rajoitettava kaavamääräyksin, erityisesti lepakoiden elinolosuhteet huomioon ottaen.

Matalajärven suojeluun osallistuneen asukkaan mukaan puolestaan Espoossa kaavoitetaan siirtolapuutarhoihin enemmän rakennustehokkuutta. Miten 10 rakennuspaikkaa voi uhata Matalajärven vesistöä ja linnustoa, kun järven toisella puolella on Kehä III, "Suomen suurin piha- ja puistorakentamisen näyttelypuisto" Marketanpuisto, Axxell puutarhakoulu, Överbyn puutarhamyymälä, Kivikopla ja Ultimate-pelit, modernit Primus-tallit ja laajat Master Golf-kentät? Kaikilla näillä on paljon kävijöitä. Huoli luonnosta on eri asia kuin faktat luonnon hyvinvoinnista. Esimerkiksi Vuosaaren sataman rakentamisen ei ole havaittu haitanneen Natura-alueen linnustoa. Matalajärven valuma-alue on 4700000 m<sup>2</sup>. Högnäsin asemakaava-alueen 65018osuus on 83000 m<sup>2</sup>, josta vain 34000 m<sup>2</sup> on kiinteistöjä, joihin on osoitettu rakennusmahdollisuus, joka on 0,0072 koko valumavesialueesta. Nyt kaavaehdotuksessa rajoitustoimenpiteet eivät ole missään suhteessa mahdollisen haitan kanssa.

#### **Vastine:**

**Osoitettu maankäyttö on täydennysrakennettavaksi asuinalueeksi hyvin väljää ja kaavaan sisältyy poikkeuksellisen paljon ympäristön säilymistä edistäviä ja turvaavia elementtejä. Rakentamisen tehokkuus on vain neljännes normaaleista pientaloalueiden täydennysrakentamiskaavoista ja Natura-alueeseen rajautuvilla osilla vielä tätäkin pienempi. Kaava ei laajenna rakennettua aluetta. Rantaan ei ole sallittu lisärakentamista. Asemakaavaehdotuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota Matalajärven Natura-alueen läheisyyteen, sen arvojen suojeluun ja järven vedenlaadun turvaamiseen. Kaavassa osoitetun rakentamisen vaikutusten lieventämistoimet ovat kaavan lainmukaisuuden näkökulmasta olleet välttämättömiä ja niitä on edelleen ollut tarpeen lisätä.**

**Kaavaa laadittaessa on tunnistettu Högnäsin erityiset luonto- ja kulttuuriympäristöarvot Asemakaavan maisemalliset vaikutukset on arvioitu, arvioinnin jälkeen rakentamisen määrää on merkittävästi laskettu ja maiseman suojeluun liittyviä kaavamerkintöjä on lisätty enemmän kuin vaikutusarvioinnissa on suositettu. Rakennukset on sovitettava maastoon mahdollisimman paljon luonnonmukaista aluetta säilyttäen. Rakennusalojen rajaamisessa on huomioitu luonto- ja maisema-arvoja. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut kasvuolosuhteineen tulee säilyttää ja suojata työmaa-aikana. Rakennuslupavaiheessa vaadittavalla puustokartoituksella ja istutussuunnitelmalla kiinnitetään tavanomaista enemmän huomioita olevan kasvillisuuden säilyttämiseen. Poistettavat suuret jalopuut tulee kaavamääräysten mukaisesti korvata uusilla jaloilla lehtipuilla. Asemakaavoitus ei vaaranna suojeltujen tammien säilymisedellytyksiä. Kaavamääräykset mahdollistavat jalopuujaikamon säilymisen ja kehittymisen asuinrakentamisen toteutumisen jälkeenkin.**

Matalajärven alueesta on tehty paljon luontoselvityksiä. Högnäsin asemakaava-tason luontoselvitys on päivitetty nähtävilläolon jälkeen 2021–22. Luontoselvi-tyksessä tarkasteltiin muutoksia suhteessa aiempiin selvityksiin ja arvoettiin aluetta LUMO-kriteerein. Kaavaan on tehty todettujen luontoarvojen edellyttä-mät muutokset ja kaavaratkaisua muutenkin tarkistettu siten, että luontoarvoja säilyy mahdollisimman paljon.

Natura-vaikutusten arvioinnin laatineella taholla on pitkällinen kokemus Matala-järven alueen luontoarvoista ja Natura-arviointien laatimisesta. Uudenmaan ELY-keskuksen Natura-lausunnossa todetaan seuraavaa: ”Högnäsin kaava-hankkeen todennäköiset vaikutusmuodot on tunnistettu ja arviointi on kohden-nettu vaikutusten näkökulmasta oikein arvioinnin kohteena olevan Natura-alu-een suojeluperusteisiin. Vaikutuksia on selvitetty tavalla, joka täyttää luonnon-suojelulain 65 §:ssä tarkoitetut asianmukaisuuden vaatimukset ja arvioinnin pohjalta voidaan tehdä johtopäätöksiä vaikutusten merkittävydestä.”

ELY-keskus on todennut, että Natura-vaikutusten arviointi on tehty asiallisesti, mutta johtopäätökset ovat optimistisia mm. koska kaikista lieventämistoimista ei ole määrätty asemakaavalla. Tämän vuoksi ELY-keskuksen ja Metsähallituk-sen kanssa on Natura-arviosta saatujen lausuntojen jälkeen käyty neuvotteluja kaavaratkaisun kehittämistä siten, että voitaisiin varmistua, ettei kaavarat-kaisu merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue on sisälly-tetty Natura 2000 –verkostoon. Kaavaan lisätään Natura-alueeseen kohdistu-vien vaikutusten lieventämistoimia. Tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa alueelle esitetään uusia suojelu- ja luonnonsuojelualueita turvaamaan Högnä-sin ja Matalajärven Natura-alueen erityisiä luontoarvoja. Matalajärven ranta-vyöhykkeelle on lisätty suojelualue (S-1), joka toimii Natura-alueen suoja-vyöhykkeenä.

Natura-alueeseen SL/nat kuuluva ranta, S-1-suojelualue ja korttelialueilla olevat suojavyöhykkeet toimivat yhdessä myös ekologisena yhteytenä. Uudella luon-nonsuojelualueella SL-1 turvataan luonnonsuojelulain nojalla suojeltu päh-kinäpensaslehto sekä alueella sijaitseva, luonnonsuojelulla turvattu liito-ora-van lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä alueen kautta kulkevat ekologist yh-teydet. Lähivirkistysalueiden lisäämistä on käsitelty erikseen omassa vasti-nekohdassaan.

Rakentamisen ajoituksesta on määrätty entistä tiukemmin, työmaa-aikaisten hulevesien hallintamääräystä on tarkennettu, rakennusoikeutta Matalajärven valuma-alueella on pienennetty, virkistysalueiden määrää on lisätty ja Natura-alueeseen rajautuvien virkistysalueiden ratkaisusta on määrätty siten, että vir-kistysreitit ei ohjata Natura-alueelle. Myös lemmikkien ulkoilutusta on käsi-telty Natura-arviossa ja kaavaehdotuksen tarkistus mahdollistaa lenkkimäiset ulkoilutusreitit Natura-alueen ulkopuolella niin kaava-alueen etelä- kuin poh-joisosassakin. Kaavassa on esitetty uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu poh-joiseteläsuuntainen yhteys (Soittoraitti, Lauluraitti, Tahtiraitti). Kokonaisuus

mahdollistaa Natura-arvioinnissa esille tulleet ulkoilulenkit, Sointupuiston paremman saavutettavuuden kävellen koko kaava-alueelta ja avaa uuden virkistyskäyttömahdollisuuden Bodominjärven eteläpuolelle.

Viimeisimmät liito-oravahavainnot on huomioitu. Kaavamääräykset miljöön ja puuston säilyttämisestä mahdollistavat liito-oravan ja lepakoiden elinalueiden säilymisen koko alueella. Rantojen ja vesistön suojeluun liittyvien määräysten avulla turvataan viitasammakoiden elinympäristöjen säilyminen sekä Bodominjärven että Matalajärven puolella. Kaava-alueella kulkevat viitasammakoiden ekologiset yhteydet turvaavaa eko-1-merkintää on laajennettu. Se velvoittaa säilyttämään Matalajärven ja Bodominjärven välisen ekologisen käytävän luonnontilaisen kaltaisena, lukuun ottamatta olevan kadun alitusta, joka tulee toteuttaa siten, ettei ekologinen yhteys katkea. Kaava-alueen eteläosankin rakentaminen on hyvin väljää ja aikaisempaa edelleen väljempää.

Riittävän verkostomaisen rakenteen säilymiseksi kaavakarttaan on osoitettu erityisesti säilytettäväksi liito-oravien ja lepakoiden tärkeät elinalueiden osat sekä alueen sisäiset ekologiset yhteydet. Tehdyt muutokset parantavat myös muiden kasvi- ja eläinlajien säilymisedellytyksiä. Korttelialueille on myös osoitettu säilytettäviä korttelialueenosia ja suojavyöhykkeitä (s-1 ja s-2), joilla turvataan liito-oravan ekologisia yhteyksiä, lepakoiden saalistusaluetta ja alueella kasvavaa luonnonympäristöä sekä toisaalta myös alueen kulttuuriympäristö- ja maisemallisia arvoja.

Lepakoiden elinolosuhteita on huomioitu kaavassa säilyttämällä olevaa luonnonympäristöä sekä määräämällä, että valaistuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen. Matalajärven rantavyöhykkeellä S-1 valaistuksen lisääminen on kielletty. Valaistuksen määrän, kirkkauden ja suuntauksen suunnittelulla voidaan vaikuttaa merkittävästi lepakoiden elinolosuhteisiin. Kaavamääräyksellä on varmistettu, ettei rakennuksissa mahdollisesti olevia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävitetä, saalistusalueet ja siirtymäreitit tunnistettu aluevarauksissa.

Espoon ekologisen verkoston nykytilaselvityksessä alueen eteläosan kautta on esitetty kulkevaksi maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteystarve. Högnäsin kannas on Bodominjärven rannasta Matalajärven rantaan kokonaisuudessaan rakennettua, vaikkakin maisemakvaltaan pääosin puustoista aluetta, joten ei se nykyiselläänkään yksiselitteisesti täytä maakunnallisen ekologisen yhteyden kriteereitä. Yhteystarve on kaavavaiheessa huomioitu paitsi määräämällä suojelualueista ja suojeltavista alueen osista, myös kieltämällä korkeiden umpinaisten aitarakennelmien rakentaminen ja määräämällä, että mahdollinen aitaaminen tulee toteuttaa ensisijaisesti kasvillisuusaidoin ja -aidantein. Korttelialueiden poikkeuksellisen matala rakentamistehokkuus yhdessä säilytettävän puuston ja muun kasvillisuuden kanssa tukevat myös ekologista yhteyttä eikä tilanne merkittävästi muutu suhteessa nykytilanteeseen. Eteläreunan puustoista reunavyöhykettä, joka toimii useiden lajien siirtymäreittejä tukevana

ekologisena yhteytenä, on levennetty. Högnäsinlaidan nykyisellään avoimella VL-alueelle tulee kaavamääräyksen mukaan lisätä puustoa ekologiseksi askelvikiksi.

Sekä voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa että hyväksytyssä Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavassa maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys on virallisesti linjattu Högnäsin kaava-alueen ulkopuolelta eteläpuolisten peltojen kautta. Asemakaavaratkaisulla on kuitenkin pyritty tukemaan vieressä kulkevaa ekologista yhteyttä.

Hulevesiselvitys on päivitetty, jotta voidaan varmistua Matalajärven vedenlaadun turvaamisesta. Kaavamääräysten mukaan, alueella tulee viivyttää hulevesiä ja käsitellä liikennöidyllä alueella syntyvät hulevedet niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai öljynerottimella siten, ettei tontilta purettava hulevesi heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Högnäsin kaava-alue on erittäin väljä pientaloalue, jossa kaava velvoittaa säilyttämään paljon olevaa luonnonympäristöä, joten hulevesiä on mahdollista imeyttää pitkälti luonnonmukaisten menetelmien avulla. Korttelialueilla säilytettävä puusto ja muu kasvillisuus myös sitoo ravinnepestöjä.

Suoraan Natura-alueeseen päin viettävillä korttelialueilla suojavyöhykkeiden raivaaminen nurmikoiksi ja lannoitusta vaativat istutukset on kielletty. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä siten, ettei tontilta purettava hulevesi heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Rakennuslupavaiheessa edellytetään työmaa-aikaista hulevesien hallintasuunnitelmaa. Rakentamisaikaisen hulevesien laadun varmistaminen tulee olla osa rakennusluvan yhteydessä edellytettävää hulevesien hallintasuunnitelmaa. Maanmuokkausta edellyttävä rakentaminen on määrätty kaavalla ajoitettavaksi touko-elokuulle, jotta voidaan välttää Matalajärven ravinnekuormituksen lisääntymistä. Högnäsinlaidan lähivirkistysalueelle on suunniteltu myös ”Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelman 2011” mukaisia Högnäsin kaava-alueen ulkopuolisten valumavesien käsittelyä.

Matalajärven valuma-alueelle on suunniteltu viime aikoina myös Högnäsin kaavasta riippumattomia Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelmassa (2011) tunnistettuja parannustoimenpiteitä, joita on tarkoitus toteuttaa alueen lounaispuolella sijaitsevan Hepokorvenkallion datakeskushankkeen rakentamisen yhteydessä. Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta on ollut tärkeänä lähtökohdina myös datakeskushankkeen suunnittelussa. Toimenpiteiden avulla on tarkoitus parantaa Matalajärven ekologista tilaa.

Jätevesiviemäriin liittyminen ei edellytä kaavoitusta ja myös kiinteistökohtaisella jätevesien käsittelyllä voidaan saavuttaa hyvä tulos. Käytännössä kuitenkin vasta uudisrakennushankkeen yhteydessä jätevesiviemäriin liittymistä voidaan edellyttää. Liittyminen pienentää jätevesiin liittyviä riskejä.

**Natura-alueen linnuston suojelun vuoksi on myös määrätty, että merkittävää melua ja tärinää aiheuttavat työt tulee ajoittaa 15.4.–31.10. välisen ajankohdan ulkopuolelle.**

**Högnäsin perustamisolosuhteet ovat varsin hyvät ja valtaosa osoitetuista rakentamispaikoista on normaalisti perustettavaa aluetta. Pientaloarakentaminen edellyttää erityisen paljon merkittävää melua aiheuttavaa paalutusta tai louhin-  
toja.**

## **Virkistysalueiden tarve ja riittävyys yleisesti, tiettyjen kiinteistöjen yhteisten alueiden osoittaminen lähivirkistysalueeksi, virkistysalueiden saavutettavuus ja yhteys kaava-alueelta Bodominjärven eteläpuolen metsään**

Luontojärjestön mukaan lähivirkistysalueiden riittävyys Natura-alueen suojelemiseksi on keskeinen vaatimus, joka on Högnäsissä käytännössä mahdoton toteuttaa. Alueen kolme pientä venevalkamaa on osoitettu pakkolunastettavaksi lähivirkistysalueiksi, mikä ei missään nimessä täytä vaadittua tarvetta niiden erittäin vähäisen koon ja käytön takia. Nykyiselläänkin alueilla luontoon kohdistuu häiriötä. Perustelu kaavamerkinnän tarpeelle alueiden rajaamiseksi asukkaiden käyttöön on ristiriidassa merkinnän tuottaman täysin päinvastaisen juridisen vaikutuksen eli yleisen alueen kanssa. Venevalkamien lisäksi lähivirkistysalueeksi on osoitettu pellonpalanen ja pieni rantakais-  
tale, molemmat suoraan kiinni Natura-alueessa. Näitä lähivirkistyskäyttöön tarkoitettuja alueita kutsutaan sitten "Naturan suojavyöhykkeiksi", ja siinä ohessa ne ovat myös hulevesialtaiden sijoituspaikkoja. Hulevesihyppyshautomoiden täyttämä pelto on viimeinen paikka missä kukaan haluaa virkistyä. Lopputuloksena, että käyttöpaine koirineen kohdistuu ainoalle todelliselle lähivirkistysalueelle eli Natura-alueelle. Jo tällä hetkellä alueella ulkoilutetaan vapaasti kulkevia koiria niin lehdossa kuin hevospolulla, joka kulkee Natura-alueen rajaa pitkin suoraan lintujen pesimäalueen yhteydessä.

Monessa muistutuksessa huomautettiin, että Bodominjärven puolella osoitetut kolme VL-2, lähivirkistys- ja venevalkama-alueita ovat nykyisellään tiettyjen tilojen yhteisrantoja. Yleiseksi alueeksi osoittaminen loukkaa yksityistä omistusoikeutta, kun kyseessä ei ole yhteiskunnallisesti merkittävä hanke. Yhteisrantojen nykyisten omistajien ja käyttöoikeuden omaavien oikeudet tulee säilyttää ennallaan ja eikä käyttöoikeutta ei tule levittää nykyisten omistajien ja käyttöoikeuden omaavien ulkopuolelle. Aluetta ei tule varata yleiseksi venevalkama-alueeksi, rakentaa yleistä uimarantaa eikä yleisiä alueita tule laajentaa yksityisten naapurikiinteistöjen (kuten 3:50 ja 5:47) maille. Vastarannalla sijaitseva Oittaa palvelee kaikkia espoolaisia erinomaisesti uimarantana, sillä siellä on vaadittavat paikoitus- ja saniteetitilat. Hulevesien ohjaamiseen ei ole tarvetta rakennusoikeuden vähentämisen takia eikä aiemminkaan ollut tarve laajentaa. Alueet ovat venevalkamiksi liian pieniä ja luonto herkkää. Eivät ole toimivia, ellei niitä pystytä laajentamaan reilusti. Pohjoisin VL-2 merkintä sallii lehtomaisen kasvillisuuden hävittämisen, sille tulisi vain kolme uutta käyttäjää. Hulevesien käsittelyn tarve on vähentynyt ja hulevesialtaat vähentävät mahdollisuutta käyttää virkistäytymiseen. Miten korvataan, jos yhteisranta muutetaan lähivirkistys ja venevalkama-alueeksi VL-2?

Högnäsinranta tarjoaa Högnäsin asukkaille tilaisuuden päästä rantaan, mutta yleistä uimarantaa Natura-alueen viereen ei pitäisi rakentaa. Herkkä Natura 2000 -alueen lehtoluonto kieloiheen, valko- ja sinivuokkoineen ei kestäisi talleamista ja koirien ulkoilutusta.

ELY-keskus on 2014 vaatinut, että ”Virkistyskäytön ohjaamiseksi tulee järjestää toimiva yhteys Bodominjärven eteläpuolen metsään ja kuntopoluille.” Miten tämä on otettu huomioon? Miksi on liisätty liikennettä pohjoiseen luonnonsuojelualueelle? Onko nyt valmistelussa oleva Hepokorvenkalio 633300 kaava esteenä tälle luonnonsuojelutoimelle?

**Vastine:**

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen Högnäsin asemakaavan aiemmasta hyväksymispäätöksestä (kv 29.9.2014) tekemä oikaisukehoitus osoittaa, että aiemmassa asemakaavaehdotuksessa Natura-alueen läheisyyttä ei ollut asemakaavassa riittävässä määrin otettu huomioon. ELY-keskuksella on laissa osoitettu kaavoituksen valvontatehtävä valtakunnallisiin (Natura 2000-verkosto) ja maakunnallisiin (Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan kulttuurimaisema-alue) asioihin, vaikka asemakaavan laatiikin kunta.**

**ELY-keskus on kaavan yhteydessä vedonnut myös maankäyttö- ja rakennuslain 54§:ssä oleviin asemakaavan sisältövaatimuksiin ja vaatinut, että alueelle yleisemminkin pitää lisätä lähivirkistysalueita. Lain mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Högnäsin asemakaava-alueella virkistysalueita on osoitettava erityisesti, jotta lisääntyvästä asukasmäärästä aiheutuva virkistyspaine ei kohdistu Natura2000-alueelle eli Matalajärvelle, sen ranta-alueelle tai Högnäsinmäen boreaaliseen lehtoon. Kaavaan liittyvinä pysyvinä haitallisina vaikutuksina on tuotu esille mm. Matalajärven ranta-alueella liikkumisesta pesivään linnustoon kohdistuva häiriö ja lemmikkieläinten jätöksistä aiheutuva hulevesien laadun heikentyminen, jotka kytkeytyvät virkistysalueiden määrään. Koska Espoon kaupunki ei omista alueella maata, kaikki kaavan puisto- ja virkistysalueet on ollut osoitettava yksityiselle maalle.**

**Yhteisrannoista on aiemmissa kaavavaiheissa käytetty kaavamerkintöjä LV (pienvenevalkama) tai AH (asumista palveleva yhteiskäyttöinen alue). Kaavamerkinnän palauttaminen VL-alkuiseksi lähivirkistysalueeksi perustuu ELY-keskuksen kaavaohjaukseen vuoden 2014 oikaisukehotuksen jälkeen. ELY-keskus on todennut, että edellä mainitut yksityisluonteiset merkinnät eivät ole riittäviä turvaamaan kaikkien tulevien Högnäsin asukkaiden pääsyä (Bodominjärven) rantaan ja siten ohjaamaan ulkoilua pois Natura-alueen rannasta. Kaava mahdollistaa uusien tonttien muodostamisen eikä tonttijaossa yhteisrannan käyttöoikeus automaattisesti siirry. Ohjaavan viranomaisen näkökulmasta yksityisenä alueena säilyttäminen myös vaarantaisi arvot todennäköisemmin. Lähivirkistysalueita on olennaista varata Myös Bodominjärven vedenlaadun kannalta, jotta voidaan toteuttaa katualueiden hulevesien käsittelyä mahdollisimman luonnonmukaisesti ennen niiden ohjaamista vesistöihin.**



Vuoden 2021 asemakaavaehdotukseen virkistysalueita oli lisätty, mutta antamassaan lausunnossa ja sen jälkeisissä työneuvotteluissa ELY on edelleen vaatinut virkistysalueiden lisäämistä vedoten virkistyspaineen ohjaamiseen, hulevesien käsittelyyn ja luontoarvoihin (lehtomaiset alueet, liito-orava). Espoon kaupungin esittämät perustelut syntyvien tonttien väljyydestä ja niiden soveltumisesta ulkoiluun ja virkistykseen eivät ole olleet riittäviä. Pelkästään Oittaaan ulkoilualueiden varaan ei Högnäsin asemakaavoitusta vakituiseen asumiseen voi perustella. Lähivirkistysalueita esitetään viranomaisneuvottelun 16.8.2022 perusteella suhteessa vuoden 2021 kaavaehdotukseen laajennettaviksi, ei joidenkin muistutusten vaatimusten mukaisesti poistettaviksi.

Puisto- ja lähivirkistysalueita on osoitettu mahdollisimman tasapuolisesti niiden tarkoitus ja osa-alueiden ominaispiirteet huomioiden. Tehtyjen tarkistusten jälkeen lähivirkistysalueita on osoitettu erityyppisinä riittävästi eri tarpeisiin ja keskeisimmän puistoalueen saavutettavuutta kävelen on parannettu.

Lähivirkistysalueita osoitetaan asemakaavassa nimenomaan Högnäsin tulevien asukkaiden tarpeisiin. Natura-alueen läheisyyteen ei ole tavoitteena houkuttaa ulkopuolisia ulkoilijoita eikä esimerkiksi yleisen uimarannan perustamista tavoitella. Vakituisen asumisen lisääntyminen voi toisaalta lisätä sosiaalista kontrollia ja jopa vähentää ulkopuolisten hakeutumista alueelle. Kaavaan lisätään merkintä, että lähivirkistysalueiden venevalkamat varataan Högnäsin ei-omaraantaisten tonttien käyttöön.

Asemakaavoitetuilla alueilla kaupungilla on lakisääteinen oikeus ja maanomistajan niin vaatiessa myös velvoite hankkia yleiset alueet (kuten VL, VP) omistukseensa. Ensisijaisesti lähivirkistysalueita hankitaan vapaaehtoisin kaupoin, mutta lunastusmenettelyäkin käytetään, jos vapaaehtoisin kauppoihin ei päästä. Hinta määräytyy neuvotteluissa tai lunastusmenettelyssä. Kun kaupunki omistaa alueet ja asemakaavaa ryhdytään toteuttamaan, laaditaan VL-alueille puistosuunnitelmat, joissa määritellään tarkemmin alueiden käyttötapa, mahdolliset rakentamistoimenpiteet ja hoitoluokka. Puistosuunnitelmat asetetaan nähtäville ja niitä voivat asukkaat kommentoida. Myös mahdollinen käyttö venevalkamana ratkaistaan puistosuunnitelman yhteydessä. Kaupunki vastaa toteuttamiensa virkistysalueiden kunnossapidosta.

Lisäysten jälkeen ja asukasmäärään suhteutettuna virkistysalueiden määrä riittävä. Väljällä omakotialueella yleisten virkistysalueiden tarve on pienempi, koska myös oma väljä ja puustoinen tontti soveltuu monipuolisesti virkistäytymiseen. Virkistysreittejä ei ohjata Natura-alueen eli Matalajärven tai Högnäsinmäen lehdon suuntaan. Matalajärven reuna on vaikeakulkuinen eikä houkuta virkistykseen. Högnäsinmäen lehto on historiallisen polun kohtaa lukuun ottamatta vaikeakulkuinen. Pohjoisen suunnan reittien houkuttelevuutta heikentää myös golfkentän estevaikutus. Kaavassa määrätään, että tarvittaessa Natura-alueelle pääsy tulee estää aitaamalla. Asia ratkaistaan Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmalla ja siihen liittyvällä järjestyssäännöllä.

Lausunnolla olevan hoito- ja käyttösuunnitelmaluonnoksen mukaan liikkuminen Natura-alueella kielletään ympärivuotisesti, mutta Högnäsin kannaksella varaudutaan yhteystarpeeseen ja seurantaan. Natura-alueen haltijalla on mahdollisuus lausua puistosuunnitelmista. Kaava-alueelta on hyvät yhteydet Oittaaan kuntoradalle Puotismäentien kautta ja muihinkin ympäröiviin monipuolisiin ulkoilupalveluihin (Marketanpuisto, Träskändanpuisto).

Kaavassa on esitetty uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu pohjoiseteläsuuntainen yhteys (Soittoraitti, Lauluraitti, Tahtiraitti). Kokonaisuus mahdollistaa Natura-arvioinnissa kaivatut lenkkimäiset (lemmikkien ulkoilutus-) yhteydet, Sointupuiston paremman saavutettavuuden kävellen koko kaava-alueelta ja avaa uuden virkistyskäyttömahdollisuuden Bodominjärven eteläpuolelle. Hepokorvenkallion kaava ei vaikuta tämän yhteyden toteutumiseen. Hepokorvenkallion kaavan toteuttamisen yhteydessä on tarkoitus rakentaa lisää jalankulun- ja pyöräilyn reittejä. Virkistysyhteyksien täydentämiseksi on yleiskaavavaraukset Bodominjärven ja Matalajärven eteläpuolilla ja Oittaaan yhteyksiä on suunniteltu parannettavan, myös Pitkäjärven rannalle on suunniteltu ulkoilureittiä.

## **Pohjoisosan virkistysalue VL-1 Högnäsinranta**

Alueen pohjoisosaan Bodominjärven rannan ja Natura-alueen väliselle alueelle kaavoitettu Högnäsinrannan lähivirkistysalue (VL-1) on tarpeeton. Alue voitaisiin kaavoittaa korttelialueen osana olevana suojavyöhykkeenä kuten Matalajärven rannassakin on tehty. Kasvullisena hoidettavan korttelialueenosan määräys on riittävä, jotta saavutetaan suojelutavoite ja samalla estetään tarpeeton reittiyhteys pohjoiseen. Nykyisillä ja tulevilla asukkailla on lailliset oikeudet Bodominjärven rantaan kiinteistöjensä rasiusten mukaisesti.

Yleinen ajoyhteys VL-1 ja Natura-alueen rajalla on tarpeeton, varsinkin kun se johtaa liikennettä luonnonsuojelualueelle. Nykyinen kiinteistön oma sisäinen kulkutie tulee edelleenkin varata ainoastaan tontin sisäistä liikennettä varten. Högnäsinranta lisäisi huomattavasti liikennettä ja luonnon kannalta haitallista toimintaa suojelukohteiden välittömässä läheisyydessä. Virkistysalueelta tulee todennäköisesti huomattavasti erilaista liikennettä myös järvelle, veneilyä, suppailua ym., mikä ei tue suojelutavoitteita.

### **Vastine:**

**Nyt Högnäsinrannan lähivirkistysalueeksi osoitettua aluetta Espoon kaupunki oli aiemmissa kaavaehdotuksissa esittänyt korttelialueella olevana suojavyöhykkeenä. Tämä oli Uudenmaan ELY-keskuksen ja Natura-alueen haltijan Metsähallituksen mielestä riittämätön ratkaisu ja he vaativat virkistysalueen lisäämistä. Matalajärven puolelle on nyt tarkistetuissa kaavaehdotuksissa lisätty suojelualue korttelialueen ja Natura-alueen välille.**

**Högnäsinranta ei lisää ajoneuvoliikennettä (pienimuotoista virkistysalueen huoltoliikennettä lukuun ottamatta), mutta uusi asuminen suoraan Natura-alueen kannaslehtoon johtavan tien varressa lisää merkittävästi ulkoilua Natura-alueen suunnassa. Keinoina vähentää ulkoilusta aiheutuvia haittoja on**

**kaavassa käytetty uusien asukkaiden määrän rajoittamista lehdon lähialueella ja varautumista virkistysalueen ja suojelualueen välisen rajan aitaamiseen. Virkistysalue tarvitaan mm. lemmikkieläinten ulkoilutuslenkin mahdollistamiseksi Natura-alueen ulkopuolella.**

**Kaavakarttaan VL-1 -alueelle merkitty ajo-merkintä ei ole yleinen ajoyhteys, vaan osoittaa nykyisen tien paikalla tontilleajomahdollisuuden kaava-alueen kahdelle pohjoisimmalle tulevalle tontille, joille ei ole mahdollista järjestää ajoliittymää suoraan katualueelta.**

## **Sointupuisto**

Sointupuisto on tarpeeton, koska tonttien suuret koot ja pieni rakennusoikeus sinänsä synnyttää alueelle puistomaisuutta. Puiston rakentaminen lisääisi luonnon tuhoutumista, mikä on vastoin Högnäsin luontoarvojen säilyttämismääräyksiä. Sijainti on väärä, koska sen mahdolliset haittavaikutukset: melu ja puiston ei-toivottu käyttö kohdistuvat vain rajatuille kiinteistöille. Jos puisto on välttämätön, se voidaan sijoittaa joko Paciuksentien itäpuoliselle alueelle tai kaava-alueen viereiselle pellolle, jolloin haittavaikutukset tulisivat minimoiduiksi.

### **Vastine:**

**Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaava-alueen virkistysalueista Sointupuisto on ainoa, joka palvelisi koko aluetta ja johon voitaisiin sijoittaa esimerkiksi leikkipaikka tai kuntoiluvälineitä. Tällaisen puiston on perusteltua sijoittaa asutuksen painopisteessä, jotta se on jalan hyvin saavutettavissa ja kytkeytyy esimerkiksi lemmikkieläinten ulkoilutuslenkkeihin. Mahdollinen puistorakentaminen on kuitenkin hyvin pienimuotoista, koska tavoitteena on säilyttää myös alueen luontoarvoja ja puustoisuus. Muut Högnäsin virkistysalueet ovat Natura-alueen suojavyöhykkeinä tai vesistönsuojelun näkökulmasta eriluonteisia eivätkä voi korvata Sointupuistoa.**

## **Rakennusoikeuden määräytyminen, muutokset ja maanomistajien tasa- puolinen kohtelu**

Muistutuksissa vuoden 2021 kaavaehdotuksessa toteutettua rakennusoikeuden puolittamista kommentoitiin vaihtelevilla tavoilla. Sitä pidettiin oikeana päätöksenä, liiallisena, mutta myös riittämättömänä. Jotkut pitivät rakennusoikeuden jakautumista nyt suhteellisen luontevana.

Joidenkin mielestä rakennusoikeus on koko kaava-alueella kohtuuttoman pieni. Siirtolapuutarhoihin kaavoitetaan enemmän rakennusoikeutta. Asemakaavan kehitys ei tue Espoon kaupungin yleisesti harjoittamaa maapolitiikkaa, joka pääsääntöisesti tukeutuu maankäytön tehostamiseen ja asuntojen lukumäärän lisäämiseen. Kaava ei myöskään tukene uuden, vireillä olevan yleiskaavan mukaista maankäytön periaatteita.

Muistutuksissa kyseenalaistetaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen ja esitettiin yksittäisiä vertailuja siitä, mikä oma rakennusoikeus oli suhteessa johonkin toiseen kiinteistöön tai suhteessa johonkin aiempaan kaavan vaiheeseen. Pohjoisosassa ja rannoilla rakennusoikeus oli viimeksi laskenut enemmän. Epäiltiin, että rakennusoikeus ei ollut kaikilla laskenut. Haluttiin nähdä ”ELY-keskuksen ohjaus”, jonka mukaan rakennusoikeus on pohjoisosassa ja rannoilla suhteessa pienempi kuin eteläosan sisämaakiinteistöillä.” Joidenkin muistuttajien mielestä hyöty tulee rakennusoikeuden määrästä, toisten mielestä taas nimenomaan asuntojen lukumäärästä.

#### **Vastine:**

**Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.8. 2018, että rakentamisen määrää Högnäsin asemakaavassa kokonaisuutena lasketaan puoleen aiemmin päätetystä. Vähennys oli välttämätön asemakaavan Natura-vaikutusten lieventämiseksi. Vuoden 2021 asemakaavaehdotuksessa kaikkien maanomistajien rakennusoikeus oli laskenut. Vaikutusarviointeihin perustuen rakennusoikeutta on laskettu enemmän kaava-alueen pohjoisosasta (liittyy suoraan Natura-alueeseen, kaukomaisemassa merkittävä, vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa, haasteellinen vesihuollon kapasiteetin kannalta) kuin eteläosasta (lähellä joukkoliikennepysäkkiä ja rakennettavaksi puistoksi osoitettua aluetta, tasaista maastoa, lähempänä palveluita). Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuksia on edelleen hieman vähennetty ja vähennys kohdistuu erityisesti eteläosan kiinteistöihin, jolloin pohjoisosan ja eteläosan välinen tehokkuusero hieman tasoittuu.**

**Yhdenvertainen kohtelu ei siten edellytä, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta osoittaa asemakaavassa esim. samansuuruinen rakennusoikeus, vaan kohtelu on edelleen yhdenvertaista, kunhan sille löytyy hyväksyttävä maankäytöllinen syy. Olosuhteet voivat vaihdella esimerkiksi topografiaan, rakennettavuuteen, luontoarvoihin, suojeluarvoihin, perustettavuuteen, kunnallistekniikan toteutettavuuteen, yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden saavutettavuuteen tai ympäröivään asutukseen liittyen.**

**Högnäsin asemakaavan suhteen Espoon kaupunki ei voi ensisijaisesti tavoitella mahdollisimman suurta maankäytön tehostamista. Aiemman asemakaavaehdotuksen (2014) rakentamisen määräänkään ei voi vedota, koska se ei ole koskaan tullut voimaan. Högnäsin maankäyttö on suojelupainotteista, mikä näkyy maltillisina rakennusoikeuksina. Ilman asemakaavaa rakennusoikeutta rakentamismahdollisuudet olisivat vielä rajatummat, mahdollisesti rakentamismahdollisuutta ei olisi lainkaan.**

**Rakentamisen tehokkuus on asemakaavassa koko ajan ollut rannoilla pienempi kuin sellaisilla sisämaakiinteistöillä, joilla ei ole merkittäviä maisema- tai vesistövaikutuksia. Toisaalta rannalla kerrosneliömetrin arvo on suurempi. Periaate, että joukkoliikenteen saavutettavuus ja etäisyys nykyisiin julkisiin palveluihin vaikuttaa rakentamisen painottumiseen on yleisten kestävän kehityksen mukaisten alueidenkäytön suunnitteluperiaatteiden mukainen. ELY-keskus ja Metsähallitus ovat toistuvasti oikaisukehotuksessa, lausunnoissa ja**

**neuvotteluissa korostaneet, että pohjoisosan Natura-lehtoon kohdistuva haitallinen virkistyspaine aiheutuu nimenomaan lähialueen asukasmäärästä ja että tätä asukasmäärää tulee sopeuttaa rakennusoikeutta laskemalla. Tämä ilmenee esimerkiksi ELY-keskuksen Natura-arviolausunnosta.**

## **Rakentamisen ohjaaminen kahteen kerrokseen**

Högnäsin tasatonteille, etenkin suurille rantatonteille, joihin kaavaluonnoksen mukaan saa rakentaa ainoastaan yhden uuden rakennuksen, ei pidä velvoittaa rakentamaan 25 % toiseen kerrokseen. Yksikerroksiset talot olisivat mielekkäimpiä eivätkä korkeat rakennukset, jotka hallitsisivat ranta-aluetta.

### **Vastine:**

**Kerrosalan sijoittaminen useampaan kerrokseen mahdollistetaan edelleen kerrosluvulla, mutta rakentamista ei tarkistetussa kaavaehdotuksessa pakoteta kahteen kerrokseen. Tapauksissa, joissa vanha vapaa-ajan asunto säilytetään, määräys olisi voinut johtaa epätarkoituksenmukaisiin ratkaisuihin. Rakennusten peittoala jää niin pieneksi, että kaavan tavoitteet puuston säilyttämisestä ja hulevesien hallinnasta tonteilla toteutuvat ilmankin määräystä.**

## **Katujen toteutus, Sointukuja /Soittoraitti**

Paciuksentiellä katualuetta ei haluttu levennettävän ja kävely- ja pyörätietä asukkaiden tonttien puolelle. Asukkailla olisi mahdollisuus pitää nykyiset pensasaidat ja korkeat vanhat puut paikallaan luomassa koko kaavan valmistelun ajan ollutta toivetta alueen puutarhamaisuudesta ja luontoarvoista.

Laulutie on nyt asukkaiden tonteilla. Lunastaako kaupunki katua varten tonttien osaa ja pysyykö katu kapeana?

Tulee välttää tarpeetonta katujen rakentamista: mm. Sointukuja-Soittoraitti. Soittoraitilla ei ole liikenteellistä tarvetta, ei pyöräilylle eikä kävelyille. Ehdotettu tie, joka on yli 230 m pituinen ja jossa on katuleikkauksen mukaan 7 m levyinen ajorata, rikkoo yhtenäisen korttelin ja tarpeettomasti lisää rakennettua aluetta. Hulevesien hallinta on mahdollista myös ilman Soittoraittia. Tonteille ajo voidaan järjestää myös ilman uutta läpiajon mahdollistavaa yleistä tiealuetta. Esitämme katuyhteyden Sointukuja-Soittoraitti poistamista.

### **Vastine:**

**Kadut on mitoitettu mahdollisimman kapeiksi, mutta täysin katualueen levenemistä ei voida välttää. Nykyisten kapeiden teiden rakentaminen turvallisiksi ja kaupungin kunnossapidon mahdollistaviksi edellyttää jonkin verran mitoitusmuutoksia. Osittain myös tonteille ajoakin palvelevat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet (Soittoraitti, Lauluraitti, Tahtiraitti) on mitoitettu 6 metriä leveinä katualueina, jotta tarvittaessa yhteyksien tekninen parantaminen ja kunnossapito**

**on mahdollista. Varsinainen kulkemiseen tarkoitettu osuus on kapeampi, noin puolet katualueen varauksesta. Kaavaehdotukseen on lisätty 9§, jonka mukaan katujen rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Paciuksentien tilavaraukseen tarvittava lisätila on mitoitettu pääosin idän suuntaan.**

**Ensimmäisen asemakaavan alueella kaupungilla on mahdollisuus ottaa katualueeksi osoitetut alueet haltuun ilman varsinaista lunastustoimitusta. Korvausta katualueesta on mahdollista saada, jos maanomistaja ei hyödy asemakaavasta rakennusoikeuden muodossa.**

**Kaavassa on esitetty uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu pohjoiseteläsuuntainen yhteys (Soittoraitti, Lauluraitti, Tahtiraitti). Kokonaisuus mahdollistaa Natura-arvioinnissa kaivatut lenkkimäiset (lemmikkien ulkoilutus-) yhteydet, Sointupuiston paremman saavutettavuuden kävellen koko kaava-alueelta ja avaa uuden virkistyskäyttömahdollisuuden Bodominjärven eteläpuolelle.**

## Hulevedet

Hulevesiratkaisujen rakennusaikana tulee olla sellaisia, ettei kaivuu tai tonttitöistä aiheudu päästöjä järviin. Mahdolliset massiiviset samanaikaiset työt datakeskusalueella painottavat hulevesiratkaisujen tärkeyttä, ja ovat lisätekijä rakennusaikaisten muidenkin häiriöiden kokonaisarvioinnissa. Kaavaehdotuksessa on esitetty erilaisia ratkaisuja rakennusaikaisten ja pysyvien ongelmien välttämiseksi ja luontoon kohdistuvien uhkien torjumiseksi tai ainakin vähentämiseksi. Kuitenkin osa jo aiemmin suunnitelluista ratkaisuista, kuten Matalajärveen suuntautuvien hulevesien hallintatoimenpiteet, odottavat vieläkin toteutustaan, vaikka ollaan jo suunnittelemassa paljon isompaa ympäristön muutosta. Näemme tämän selvänä ongelmana ja vain kaavan keventäminen voi turvata alueen luonnon ja ympäristön edes kohtuullisen säilymisen. Tämä edellyttää huomattavasti tarkempia kaavamerkintöjä ja –määräyksiä sekä rakentamisen ohjausta ja ajoittamista rakennusvalvonnan erilaisin toimin ja rakennuslupia säätelemällä.

Hulevesisuunnitelmat tulee päivittää vastamaan nyt esillä olevaa rakennusoikeutta. Hulevesiä on nyt varmasti helpompi hallita, kun rakennusoikeutta on merkittävästi vähennetty. Hulevesisuunnitelmien päivityksessä tulee ottaa huomioon mm. seuraavat seikat:

- Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tonttikohtaisesti ja välttää niiden johtamista keskitettyihin hulealtaisiin. Lisäksi tulisi varmistaa, että hulealtaiden ja sadevesijärjestelmien rakentaminen ei itsessään aiheuta ympäristön tuhoamista.
- Keskitetyn, pääosin hulealtaisiin perustuvan järjestelmän toimivuuteen liittyy suuria riskejä verrattuna hajautettuun järjestelmään. Kuka vastaa keskitetyn järjestelmän toiminnasta, sen kunnossapidosta? Tonttikohtaisessa imeyttämisen kunnossapidosta huolehtiminen olisi tontinomistajan intressissä.
- Hulevesien hallinta tulee toteuttaa hu-ratkaisuilla [hu] ("Aluerajaukseltaan ohjeellinen alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden vesi.") ja välttää hu-1 [hu-1] ratkaisuja ("Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen."). hu-1 ratkaisut ovat myös riski, kun ne rakennetaan lähelle rantaa ja ne estävät/rajoittavat myös VL-2 käytön, kun niitä varten tulee tehdä aluevarauksia.

- Alueella ei saa aloittaa rakentamista ennen kuin koko alueen kattava toimiva hulevesijärjestelmä suunniteltu ja se on asiantuntijoiden hyväksymä.

#### **Vastine:**

**Hulevesisuunnitelma on päivitetty vastaamaan vuoden 2022 kavasuunnitelmaa. Hulevesisuunnitelman päätavoitteena on ollut vesistöön kulkeutuvan kuormituksen minimointi. Bodominjärven puolelle on esitetty joitakin uusia purkukohtia.**

**Lähtökohtaisesti tontit huolehtivat omista hulevesistään viivyttämällä ja maaperän niin salliessa myös imeyttämällä. Kaavassa on esitetty tarkat määräykset tonttikohtaisesta hulevesien käsittelystä. Väljillä tonteilla ei sinänsä synny merkittäviä määriä hulevesiä eikä niiden luonnonmukainen käsittely ole erityisen vaativaa. Katualueiden hulevedet käsitellään mahdollisimman luonnonmukaisesti virkistysalueilla ennen vesistöjen suuntaan ohjaamista. Kaavassa on määrätty myös rakentamisaikaisesta hulevesien hallinnasta. Matalajärven puolen tonteilla maanmuokkausta edellyttävä rakentaminen on määrätty kaavalla ajoitettavaksi touko-elokuulle, jotta voidaan entisestään välttää Matalajärven ravinnekuormituksen vähentämistä. Kaavaan on myös lisätty ajoitusmääräys Paciuksentien /Högnäsinlaidan hulevesijärjestelyille.**

**Högnäsin kaavassa esitetyin hulevesienhallintamääräyksin vältetään ja lievennetään kaavan toteutuksesta aiheutuvia vaikutuksia Matalajärveen. Hepokorvenkallion kaavassa on määritelty vastaavat toimenpiteet. Rakentamislupavaiheessa veloitetaan myös laatimaan työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma ja hulevesien hallintavelvoitteet koskevat myös rakentamisaikaa. Valtaosa Matalajärveä ympäröivistä alueista on yksityisessä omistuksessa ja asema-kaavoittamattomia. Kaupunki voi velvoittaa yksityisiä toimijoita toteuttamaan hulevesiratkaisuja vain lupaprosessien yhteydessä. Högnäsin kaavan hulevesien hallintasuunnitelmassa on varauduttu toteuttamaan hulevesijärjestelyitä myös kaava-alueen eteläpuolisten alueiden hulevesien käsittelemiseksi.**

## **Kiinteistö 2:48 , Matalajärven puoleisen korttelialueen kaavamääräykset**

Kaavan laatiminen on kestänyt liian pitkään. Kaavamääräys 3§ , mistä on keksitty vuosiluku 2000?

Korttelit 65015 ja 65013 kuuluvat myös osin Matalajärven valuma-alueeseen. Korttelin 65015 rakennusalan etäisyys kansallispuiston rajasta vain noin 18 metriä kun taas kiinteistön 2:48m601 on 60 metriä ja kiinteistön 2:48 80 metriä. Tasapuolisuuden nimissä pitää muuttaa kulkemaan korkeuskäyrän 26 mukaan. Kiinteistön 5:50 vesijättömaa on ruopattu, joten suojavyöhyke on kapeampi kuin 2:48 kohdalla. Kiinteistön 2:48 kohdalla on ollut luonnollinen venevalkama, joka on kasvamassa umpeen jätevesiviemäriverkoston rakentamisesta aiheutuneen lähteen kuivumisen takia.

Lisärakennusoikeus +20 % tarkoittaa korkeintaan 30 m<sup>2</sup> autotallia. Talousrakennusten rakennusoikeustehokkuuden määrää on nostettava, koska suuret piha-alueet tarvitsevat koneita ja laitteita, joille on saatava tilat. Rakennusten enimmäiskoko ei huomioi nykyistä etätyötrendiä, eikä mahdollista usean sukupolven yhdessä asumista. Naapurikiinteistön 5:50 yhteenlaskettu rakennusala ylittää kaavassa esitetyn.

Kiinteistöt 3:93 ja 3:20 ovat saaneet kaavaehdotuksessa pinta-alaan suhteuttaen enemmän rakennusoikeutta kuin 2:48. Lisäksi 2:48 kohdalla on tarkoitus lunastaa vesijättömaata, jolloin sen pinta-ala kasvaisi nykyisestä. Kiinteistö 3:20 on pienempi, miksi se on saanut saman rakennusten määrän ja kansallispuistoon on vain 14 metriä? Viitataan yhdenvertaisuuslain 2§:ään.

Nyt kaavaehdotuksessa rajoitustoimenpiteet eivät ole missään suhteessa mahdollisen haitan kanssa. Korttelin 65018 kiinteistöjen rakennusoikeus kerrosalometrejä tulee kasvattaa 225 m<sup>2</sup> per rakennuspaikka ja kortteleiden 65015 ja 65013 suurin sallittu asuntojen lukumäärä rakennusalalla on 1 lukuun ottamatta 3:21, joka voi olla 2.

Sävelkallion ja Sävelkaaren välissä oleva rantavyöhyke lisämerkillä s-2, jää tulkinnanvaraa. Ehdotan, että rantavyöhykkeen raja kulkee korkeuskäyrän 24 kohdalla. Kiinteistön 2:48 nyt esitetyn suojavyöhykkeenalueella sijaitsee uima-allas, joka ei ole tarvinnut lupaa.

Rantavyöhykkeellä ei saa raivata: Nykyinen ravinnekuorma järvestä aiheuttaa rantojen ylirehevääkasvua, jonka seurauksena vesilitujen ja kahlaajien pesintä- ja ruokailupaikat heikkenävät. Leppä ottaa tyypeä ilmasta ja pudottaa lehtensä suoraan järveen, jossa tämän seurauksena tyypikuorma kasvaa ja aiheuttaa rehevöitymistä enemmän kuin pieni pläntti nurmikko. Jos järven ravinnekuorma halutaan vähentää niin rantavyöhykkeeltä tulisi poistaa puusto. Lannoittamiseen ei tarvita rakennuslupaa - miten valvotaan? Mihin tutkimukseen perustuu, että nurmikko ei sovi hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen? Samaan valuma-alueeseen kuuluva kaavan ulkopuolinen golfkenttä on huomattavasti pahempi ravinteiden lähde, kuin muutama tontti rannassa voi koskaan olla.

Kiinteistö 2:48 on nimenomaan puutarhatontti, jossa on aina voitu elää yhdessä lintujen kanssa. Kottaraisen pääasiallista pesimäympäristöä ovat viljelysmaiden pihapiirit ja lehtipuumetsiköt, taajamien ja omakotitaloalueiden pihapiirit, ja myös muut suhteellisen avoimet ympäristöt. Jos alue muutetaan ryteikkösi niin elinmahdollisuudet heikkenevät.

Rantamaiseman "säilyttäminen" mahdollisimman luonnonmukaisena on kulttuurihistoriallisen alueen säilyttämistä vastaan (5 § vanhoille pihapiireille ominaisia piirteitä tulee vaalia). Saman järven vastarannalla kuitenkin voidaan puustoa raivata näkymäalueen parantamiseksi. Kaavoittamisen tulee edistää myös turvallisuutta ja terveyttä. Aitaamiskielto vaarantaa asukkaiden terveyden, koska alueella on runsas valkohäntäkauris- ja metsäkaurispopulaatio, jotka toimivat tehokkaana punkkien levittäjinä (molemmat ovat vieraslajeja).

6§ julkisivun korkeus nyt määrätty 7 metriä ja harjakattoiset pääty 9 metriä vaikeuttaa tarpeettomasti rinteeseen rakentamista. Miten esimerkiksi jäteautojen kääntyminen on järjestetty Sävelkaarella, Sävelharjussa, Nuottarannassa ja Tahtikujalla - ei kai vain ote tarkoitus, että jäteautot peruuttelevat Paciuksentieltä niihin? On erittäin suuri onnettomuuksien riski.



**Vastine:**

Asemakaavan sisältövaatimusten näkökulmasta asemakaavassa on erityisesti tarpeen huomioida Natura 2000 -alue, joka on valtakunnallisesti arvokas. Kaa-  
vassa on tarpeen huomioida sekä Natura 2000 - alueen rajaus, että Nuuksion kansallispuiston alue, jotka poikkeavat toisistaan. Natura-vaikutusten arvioin-  
nissa tarkastellaan ensisijaisesti Natura-aluetta, etäisyyksiä siihen ja sen lajei-  
hin kohdistuvia vaikutuksia. Muistuttajan kiinteistö 2:48 sijaitsee kiinni Natura-  
alueessa; alkuperäisen Natura 2000 -rajauksen mukaisesti osa kiinteistöstä on  
Natura-aluetta. Natura-aluetta tuskin on mahdollista lunastaa osaksi vapaa-  
ajankiinteistöä, vaikka sitä ei olisikaan liitetty Nuuksion kansallispuistoon.  
Muistuttajan mainitsevat muut kiinteistöt sijaitsevat Natura-alueeseen nähden  
puustoisien vyöhykkeen takana Paciuksentien toisella puolella ja tarkistetussa  
asemakaavaehdotuksessa niiden rakennusalat sijaitsevat vähintään noin 40  
metrin päässä Natura-alueen rajasta.

Vaikutusarvioinneissa on huomioitu, että korttelit 65015 ja 65013 osin kuuluvat  
Matalajärven valuma-alueeseen. Niiden hulevedet eivät kuitenkaan ohjaudu  
vastaavalla tavalla suoraan Matalajärveen kuin korttelin 65018.

Raivauskiellon avulla on huomioitu alueen ekologistia arvoja ja erityisesti tur-  
vattu Natura-alueen linnustoa häiriövaikutuksilta. Kasvillisuusvyöhykkeen ta-  
voitteena on myös imeyttää ravinteita ennen kuin ne johtuvat viereisiin vesis-  
töihin. Nurmikko viivyttää tai maaperästä riippuen myös imeyttää hulevesiä. Sy-  
väjuurisempi kasvillisuus kuitenkin imeyttää tai viivyttää kuitenkin hulevesiä  
nurmea tehokkaammin.

Kaava-alueen kautta kulkevan keskeisen ekologisen yhteyden vuoksi, kaa-  
vassa on kielletty korkeiden umpinaisten aitarakennelmien rakentaminen ja  
määrätty, että mahdollinen aitaaminen tulee toteuttaa ensisijaisesti kasvilli-  
suusaidoin ja -aidantein. Punkeilta on mahdollista suojautua punkkirokotteella  
ja punkkitarkistuksilla. Nurmialueilta on myös mahdollista saada punkkeja. Ai-  
taamisen rajoittamiselle on myös maisemakuvallisia perusteita.

Natura-arviossa arvioidaan muidenkin Matalajärven vaikuttavien vireillä ole-  
vien suunnitelmien kokonaisvaikutuksia. Siinä oli tuotu esille, että Matalajär-  
ven tilan kannalta olisi tarpeen toteuttaa tiettyjä toimenpiteitä, jotka eivät ole  
asemakaavoista riippuvaisia. Högnäs on tosiaan vain pieni osa valuma-aluetta.  
Maankäytön muutosta ollaan tällä asemakaavalla kuitenkin esittämässä nimen-  
omaan Högnäsiin ja vieläpä hyvin lähelle Natura-alueen rajaa. Tämän vuoksi  
rakentaminen tulee toteuttaa siten, että juuri mitään vaikutuksia ei Matalajär-  
veen synny. Sekä ohjaavien viranomaisten että oikeusistuimien tulkinta luon-  
toarvojen huomioimisesta on viime vuosina ollut tiukentumaan päin.

Vuosi 2000 viittaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulovuoteen,  
nykyisen lupajärjestelmän ja Natura-alueita koskevan säätelyn käyttöönottoon.  
Sinänsä säilytettävien asuntojen määrään ei ole vaikutusta, onko

poikkileikkausvuosi määritelty vai ei, koska rekisteritietojen mukaan kokoehdon täyttäviä vuoden 2000 jälkeen rakennettuja vapaa-ajan asuntoja ei alueella ole, mutta aikarajaus selkeyttää kaavan tarkoitusta, kun asemakaavaa vuosikymmenien ajan tulkitaan lupakäsittelyssä.

Korttelin 65018 osalta on ollut tarpeen huomioida Natura-arviosta annettujen lausuntojen (2021) vaatimukset rakentamisesta aiheutuvien vaikutusten lieventämisestä. Tämän vuoksi muistuttajan vaatimuksia kaavamääräysten poistamisesta ja rakennusoikeuden nostosta ei ole voitu huomioida, vaan tarkistettu kaavaehdotus päinvastoin rajoittaa rakentamista aikaisempaa enemmän.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntovaatimusten pohjalta korttelin 65018 ja Natura-alueen väliin on osoitettu erillinen suojelualue ja rakentamisen määrää on sopeutettu (laskettu). Rannan käyttöä ja rakentamisaikaa koskevia määräyksiä on tarkistettu. Suojelualueeksi S-1 on osoitettu Natura 2000 - alueen rajasta laskien kaksikymmentä metriä leveä vyöhyke, jota täydentää korttelialueen puolella tasaleveä kahdenkymmenen metrin levyinen suojavyöhyke. Rakennusalat korttelissa ovat siis pääsääntöisesti 40 metrin päässä Natura-alueen rajasta. Muistuttajan omistama kiinteistön kohdalla on ainoa poikkeus, jossa suojavyöhykkeet ovat kapeammat. Koska nykyinen vapaa-ajan asunto on jo lähellä Natura-aluetta ja tila puutarhamaisempi, rakennusalan rajaa on esitetty kapeimmillaan alle 20 metrin päähän Natura-alueen rajasta.

Suojelualueisiin asukasmäärän kasvusta kohdistuvien vaikutusten lieventämiseksi ja vaikutusten arvioinnin mahdollistamiseksi Högnäsissä on rajoitettu myös asuntojen lukumäärää. Asemakaavassa osoitettu asumisen kerrosala per asunto vastaa tyypillisen espoolaisen omakotitalon kokoa eikä estä etätyötilojen varaamista. Toteutuvien erillispientalojen keskikoko on viime aikoina jopa pienentynyt.

Suoraan Natura 2000-alueen suuntaan viettävässä korttelissa 65018 oli vuoden 2021 asemakaavaehdotuksessa periaatteena, että rakentamispaikkojen määrää ei lisätä, mutta vakituinen asuminen sallitaan. Nykyisille tiloille saa rakentaa yhden ja vain yhden vakituisen asunnon. Kiinteistön 2:48 määräalalle oli vuoden 2021 asemakaavaehdotuksessa tämän periaatteen vastaisesti osoitettu uusi rakennuspaikka. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa on nyt osoitettu, kuten naapurikiinteistöillekin, vain yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka, mutta kiinteistön suuremman koon takia rakennusoikeus määritelty isommaksi kuin muilla korttelin tiloilla. Näin nykyinen vapaa-ajan asunto, jolla on rakennushistoriallisia arvoja, voidaan säilyttää uudisrakennuksen lisäksi ja mahdollistaa monipuolisen tilankäytön vaikka etätyöhön. Rakennusoikeus on määritetty siten, että se on kiinteistön pinta-alaan nähden linjassa muiden saman korttelin tulevien tonttien kanssa. Muiden tonttien rakennusoikeudet ovat selvästi matalammat, vain 100-150 k-m<sup>2</sup>.

Högnäsin omien luontoarvojen (liito-orava, lepakot) vuoksi on myös tehty muutoksia. Kokonaisuutena Högnäsin eteläosan rakennusoikeuksia on laskettu,

jolloin kiinteistökohtaiset tehokkuuserot pienenevät. Myös muistutuksessa mainittujen naapurikiinteistöjen rakennusoikeutta ja sallittua asuntojen enimmäismäärää on laskettu.

Asemakaavan lisärakentamisoikeutta koskevaa kohtaa on selkeytetty. Erillisiä talousrakennuksia saa olla 25 % kaavakartassa osoitetusta asuinrakentamisen rakennusoikeudesta. Jos talousrakennuksia nykyisellään on enemmän, ei uusia saa rakentaa. Tarkemman tulkinnan kerrosalaan luettavista tiloista tekee rakennusvalvontaviranomainen rakennusluvan yhteydessä. Rakennusten korkeuden rajoittaminen on katsottu tarpeelliseksi niiden ympäristöön sovittamiseksi eikä se vaikeuta niiden rinteeseen sovittamista.

Asemakaava ohjaa uutta rakentamista, eikä sellaisenaan aiheuta velvoitetta purkaa nykyisiä rakenteita. Asemakaavaehdotuksessa on myös rekisteritietojen mukaisesti huomioitu nykyisten rakennusten kerrosala. Kiinteistön 5:50 asuinrakennusten kerrosala jää rekisteritietojen mukaan alle 150 k-m<sup>2</sup>.

Kulttuurimaisemallisesti merkittävällä alueen osalla alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Kiinteistöä ei ole sisällytetty AO-s-1-korttelialueisiin, joilla kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen korostuu'. vaan sillä korostuvat luonnonsuojeluarvot.

Katualueiden mitoitusta on tarkistettu. Tässä yhteydessä on myös jäteautojen tarpeita tarkasteltu. Muun muassa Sävelharjun ja Sävelkallion liittymäalue on mitoitettu siten, että 12 m kuorma-auto mahtuu kääntämään ja Sävelkaaren päähän on mitoitettu tilavaraus 10 metrin jäte/kuorma-auton kääntämiselle. Näkemäalueita on tarkistettu.

## **Kiinteistöt 3:19 ja 3:16**

Naapureilla on enemmän rakennusoikeutta suhteessa kiinteistön pinta-alaan. Kaavaehdotuksessa ei ollut huomioitu, että kyseessä on kaksi erillistä tilaa, vaikka oli lupailtu, että kaikki kiinteistöt saavat vähintään 150 k-m<sup>2</sup>. Nykyinen asuinrakennus on noin 180 k-m<sup>2</sup> ja toisen omakotitalon rakennusoikeus vähintään 160 k-m<sup>2</sup> tulee yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan mahdollistaa. Eteläisemmällä kiinteistöllä on kunnallistekniikka Sointukujan kautta ja sieltä tulisi mahdollistaa uusi ajo-yhteyskin. Aiottu rakennuspaikka on noin 80 metrin päässä rannasta.

Tonttien 3:19 ja 3:93 rajalla on hulevesiongelma.

### **Vastine:**

**Muistuttajan omistamia kahta kiinteistöä ei voida tarkastella erillisinä, koska nykyiset rakennukset on rakennettu kiinteistörajan päälle. Sinänsä tällä ei ole ollut vaikutusta kaavaratkaisuun.**

Peruseriaatteena koko kaava-alueella on koko kaavan valmistelun ajan ollut rantakiinteistöjen pienempi tehokkuus ja jo rakennetuilla rannoilla rakennuspaikkojen määrän sopusuhtaisuus suhteessa rantaviivan pituuteen. Sisämaakiinteistöillä puolestaan rakennusoikeuden määrittämisessä on tarkasteltu luonto- ja maisemavaikutuksia sekä yhdyskuntarakenteellista sijaintia suhteessa palveluihin ja joukkoliikennepysäkkiin.

Vuoden 2021 nähtävilläolosta saadun palautteen pohjalta koko kaava-alueen tehokkaimpien sisämaakiinteistöjen rakennusoikeutta on yleisesti hieman laskettu, mikä laskee eri kiinteistöjen välisiä tehokkuuseroja. Vuoden 2021 nähtävilläolon jälkeen kaava-alueelta löydettiin liito-oravaa. Se ja lausunnoissa korostuneet riittävien virkistysalueiden varaamistarve, virkistysalueiden saavutettavuuden varmistaminen ja Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten lieventämistarve ovat johtaneet kaavaratkaisun muuttamiseen myös muistuttajan omistaman kiinteistön ympäristössä. Kaikille kiinteistöille ei ole voitu osoittaa edes tuota 150 k-m<sup>2</sup>:iä. Asuntojen lukumäärää laskettu esimerkiksi niissä kohdin, missä liito-oravalle soveltuvaa aluetta on todettu. Muistuttajalle on osoitettu tarkistettuun kaavaehdotukseen rakennusoikeus kaavakokonaisuuteen soveltuvien periaattein. Muistuttajan kiinteistöä koskee uusi kevyen liikenteen raitin varaus.

Kaava-aluetta koskeva hulevesiselvitys on päivitetty. Katujen rakentamiseen liittyen suunnitelmassa on esitetty nykyisen purkuojan muuttamista tulvamiotetuksi putkeksi kiinteistöjen 3:19 ja 3:93 rajalla, jotta avo-ojat eivät aiheuta alueelle vettymisongelmia. Kiinteistön 3:16 etelärajalle esitetään uutta tulvareittiä hulevesien hallitsemiseksi.

## **Kiinteistö 3:20**

Högnäsin asemakaavaehdotus on hyvä kokonaisuus ja mahdollistaa näin maltillisen omakotiasutuksen rakentamisen. Lähivirkistysalueet Bodomjärven rannalla ovat tärkeitä. Ne sekä niille johtavat polut olisi hyvä merkitä selvästi asemakaavaan ja maastoon.

Rakennusalan kohdentuminen vain osaan tonttiani ei mielestäni täytä Högnäsin kaavoittamisen tavoitteena olevaa "väljää täydennysrakentamista". Rakennusalan ollessa vain osa kapeaa tonttia joudutaan tontille sijoitettavat uudet rakennukset rakentamaan tiiviisti toistensa lähelle ja väljyyttä tuovat puutarhat on vaikea sijoittaa / rakentaa tontille. Rakennusala pienentää vielä Paciuksentien reunaan kaavoitettu istutuskaista (n5m) ja jk+pp-tie sekä sen luiska (n5m). Katsonkin että rakennusalan laajentaminen tontin länsiosassa n 10 m:illä on kohtuullinen pyyntö. Toivottavasti kaavamerkinnot mahdollistavat ns. kahden sukupolven- rakennuksen rakentamisen (= yksi rakennus sisältää siis kaksi asuntoa).

### **Vastine:**

**Kaavan edellisen nähtävilläolon (2021) jälkeen tehdyssä luontoselvityksen päivityksessä nousi Nuottirannan ja Sointukujan välisellä alueella entistä selvemmin esille tarve säästää puustoa, lehtomaisia alueen osia osana liito-oravan ja**

lepakoiden elinalueita. Korttelialueille on ollut tarpeen lisätä ekologisten yhteyksien aluevarauksia ja varmistaa lehtomaisten alueenosien säilymistä kaivantamalla rakennusaloja. Sointupuiston parempi kytkeytyminen on edellyttänyt jalankulun ja pyöräilyn raitin osoittamista. Aiempi kaavaehdotus sai kritiikkiä siitä, että rakennusoikeusero pohjoisen ja eteläisenosan välillä oli liian suuri, joten keski- ja eteläosan rakennusoikeuksia on tästäkin syystä laskettu. Rakennusoikeuksia ja asuntojen enimmäislukumäärää on laskettu myös naapuritonteilla. Valitettavasti tällekin kiinteistölle ei enää ole voitu perustella toisen asunnon sallimista. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa voidaan rakentaa uusi vakituinen asunto ja säilyttää nykyinen vapaa-ajan asunto.

### **Kiinteistö 3:25**

Kaavaan merkityllä kasvullisena hoidettavalla suojavyöhykkeellä sijaitseva rantasaunan rakennusala tulee korjata hieman suuremmaksi vastaamaan rakennuksen todellista alaa. Saman rakennusalan merkinnästä tulee poistaa talousrakennusta tarkoittava t, jotta rakennusala vastaa rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta, joka on loma-asunto.

**Vastine:**

**Asemakaavan merkintöjä ranta-alueen suojavyöhykkeellä säilytettävien nykyisten talousrakennusten ja lomarakennusten rakennusalojen osalta on tarkennettu koko kaava-alueella.**

### **Kiinteistö 3:28**

Sointukujalle, kuten siitä jatkuvalla Soittoraitillakin) tulisi lisätä merkintä pp/t, jotta ajo tontille 3:28 mahdollistuisi sen kautta. Näin tontille ei enää tarvitsisi ajaa Laulutien rauhoitetun tammen vierestä eikä pysäköidä tammen haaran alle kuten nyt.

**Vastine:**

**Sointukujalle on lisätty tontille ajon mahdollistava merkintä. Kujia ei kuitenkaan ole suunniteltu läpiajon mahdollistaviksi.**

### **Kiinteistö 3:29**

Toivoisin teidän ottavan huomioon sisäänajo mahdollisuuden vanhalle jo olemassa olevalle huvilalle Laulutien puolelta ns. vanhan tammen järven puolelta, näin vanhan kiinteistön mahdollinen käyttö ja säilyminen olemassa olevassa käytössä mahdollistuisi mahdollisimman hyvin jatkossakin.

**Vastine:**

**Rauhoitetun tammen juuriston läheisyydessä pyritään hyödyntämään tulevien katualueiden hulevesienkäsittelyyn luonnonmukaisesti vanhoja ojia eikä ole toivottavaa tehdä uudisrakentamisen edellyttämää ajoyhteyksien parantamista. Kaava mahdollistaa ajoyhteyden Laulutien kääntöpaikalta tai Soittoraitin**

kautta. Vanhoja ajoyhteyksiä voidaan käyttää, kunnes uudet katu- ja raittijärjestelyt on toteutettu.

### **Kiinteistö 3:31**

Kaavaehdotuksen mukaan estetään ajoneuvoilta ajo tontille Paciuksentieltä. Jo 1940-luvulla tehty epävirallinen jako. Tilalla on kaksi omistajaa ja kaksi osoitetta. Paciuksentie 22:lla on nykyinen ajo Paciuksentien puolelta. Pyydämme säilyttämään ajoyhteyden Paciuksentie 22/ 3:31 Paciuksentieltä.

**Vastine:**

**Nykyisen ajoyhteyden kohdalle on mahdollistettu ajoliittymä.**

### **Kiinteistö 3:32**

Leinon tammen osoite on väärin kaavaselostuksessa. Tammi on edelleen suojeltu ja pitää huomioida katuja ja viemäreitä rakennettaessa. Nykyisin viemäri on kierrätetty toiselle puolelle Paciuksentietä. Kaavassa oleva ajoneuvoliittymäkielto on hyvä tammen suojelun näkökulmasta. Kiinteistöllä tulisi säilyä oikeus yhteiseen venevalkamaan. Selostettu aiempia kaavoituksen vaiheita ja tehtyä kaavoitusaloitetta. Hyvä että kaavoitus, josta olemme 1996 tehneet aloitteen, edistyy. Liitteenä kopioita kaava-aineistosta ja kunnallistekniikan suunnitelmista, lehtileikkeitä.

**Vastine:**

**Luonnonmuistomerkkinä rauhoitetun Leinon tammen osoitenumero korjataan kaavaselostukseen. Kaavakartassa sijainti on kantakartassakin osoitetulla oikealla paikallaan. Asemakaavoitus ei vaikuta tammen suojelustatukseen. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on huomioitu tammi ja se tullaan tarkentamassa katujen toteutussuunnittelussa aikanaan huomioimaan. Asemakaavaratkaisua on jonkin verran muutettu edellisestä vaiheesta, vastaavia muutoksia on tehty myös naapurikiinteistöillä. Venevalkaman osalta on vastattu erillisenä kohtanaan.**

### **Kiinteistö 3:37**

Olemme suunnitelleet naapurin kanssa tila nr 3:38 ja meidän tilan 3:37 jakamista uusiksi, koska nykyisellään tonttien rakentaminen on hankalaa.

Suuren kauris ja valkohäntäpeura kantojen vuoksi piha-alueet täytyy saada aidata vaikka verkkoaidoilla.

**Vastine:**

**Ehdotus tilusjärjestelyistä naapurin kanssa johtaa luontevampaan tonttijakoon ja on kaavaehdotuksessa mahdollistettu. Kaavassa esitetty rakennusoikeus**

**jaetaan kiinteistöille kaavan vahvistumisen jälkeen maanomistajan aloitteesta laadittavan tonttijaon yhteydessä.**

**Korkeiden aitarakenteiden kieltö oli alun perin kaavassa kaupunkikuvallisista syistä. Viimeisimmän nähtävilläolokierroksen jälkeen on kuitenkin käynyt ilmi, että ympäristöviranomaisten mukaan hirvieläinten kuten kauriiden kulkeminen alueen läpi on nimenomaan ekologisten yhteyksien säilyttämisen vuoksi mahdollistettava.**

**Muut muistutuksen kohdat on käsitelty aiemmin niitä koskevien aiheotsikoiden alla.**

### **Kiinteistö 3:38**

Netistä löytämäni Espoon kartat maaperästä ja rakennettavuudesta eivät aina pidä paikkaansa Högnäsin eteläosissa. Esimerkiksi Soittotien päässä olevassa venevalkamassa on hienosti peruskallio näkyvissä noin viiden sentin syvyydessä järven pohjassa ja olemme tehneet muutamia koe-kairauksia, joissa löydetty kalliota ja kivistä moreenia noin 2-3 metrin syvyydestä. Alueelta löytyvä vesipitoinen löyhä savikerros on paksuudeltaan enimmäkseen 1-1,5 metriä, paikoitellen toki syvempi.

Onko kaava-alueelta löydetty sulfidisavea? Tätä on käytetty perusteluna Soittotien tonttien rakennusalan sijoittamiseen, mutta onko tälle faktapohjaa? Toisaalta olisiko sulfidisavesta edes haittaa, koska ranta-alueilla pohjavesi seurannee järven pinnan tasoa? Koska rakennusten korko tulee tasolle 24,6 mpy, ei suuria kuoppia tarvitse kaivaa ja silloin sulfidisavesta ei kaiketi haittaa ole paaluksen yhteydessä.

Kasvullisena hoidettava suojavyöhyke järvelle päin on tarpeellinen. Kaavaehdotuksessa mainitaan sen leveydeksi Bodominjärven puolella 20-40 metriä. Oman tilani osalta suojavyöhyke on n. 60 metriä. Ehdotan oman tilani osalta suojavyöhykkeen leveydeksi enintään 20-30 metriä. Suojavyöhykkeen leveyden tulee olla vastaavaa tasoa kuin Högnäsin pohjoisosassa Bodominjärven puolella ja sen tulee tasapuolisen kohtelun vuoksi olla suunnilleen yhtä leveä koko rantaviivan osalta. Tilalleni sijoitetun suojavyöhykkeen eteläpuolella ei kasva varsinaista metsää, vaan pusikkoa ja ryteikköä. Tässä ei voi myöskään olla kyse järven puolelta katsottuna kaukomaisemallisuudesta, koska koko kaava-alueen eteläosa on matalaa aluetta ja rannat täysin kaisloittuneita. Kaavaehdotuksessa myös todetaan, että alueen eteläosassa ei ole niin merkittäviä luontoarvoja, jotka vaatisivat erityisen leveää suojavyöhykettä.

Kaavaehdotuksessa on kerrottu, että "Asuinkorttelialueilla asuinrakennusten sijoitusta on ohjattu siten, että jyrkät rinteet, tärkeät kasvillisuusvyöhykkeet ja rannat jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Uudet asuinrakennukset tulee sijoittaa olemassa olevia rakennuksia kauemmaksi rannasta, yleensä noin 40 – 80 metrin päähän". Tilani rakennusala näyttää alkavan noin 90-100 metrin päästä rannasta eikä alueella ole jyrkkää rinteitä. Rakennusalan tulee sisältää tilani levein kohta Soittotien kääntöpaikan kohdalla. Tie ja kääntöpaikka tulevat olemaan korossa 24,6 mpy ja tonttini on tässä kohtaa tätä tasoa alempana, joten tämän korkeuseron välttämiseksi muodostuu siihen hyvä rakennuspaikka, koska maastoa muutenkin joudutaan täyttämään tien ja kääntöpaikan vuoksi. Sulfidisaven mahdollinen olemassaolo on heikko peruste rakennusalan sijoittelulle.

Tilusvaihto tilan 3:37 kanssa (omistajina perhe Oldenburg) on vahva vaihtoehto hyödyntää rakennusalojamme. Näemme vaihtoehtona rakennusalojemme ”yhdistämisen” tilusvaihtona kuvassa ehdotetulla tavalla. on teetetty oheinen Espoon kaupunkimittauksen suunnitelma. Siinä on monia etuja verrattuna nyt esilläolevaan kaavaehdotukseen, muodostuvat alat ovat paremmin rakennettavia ja mahdollistavat asuinrakennusten sijoittamisen Soittotien varteen.

Ymmärrän hyvin, että nyt esilläolevassa kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on aiempiin versioihin nähden vähennetty, mutta oman tilani osalta muutos on epäoikeudenmukainen, myös verrattuna moniin saman kadun varressa oleviin tiloihin, joilta on vähennetty suhteessa huomattavasti vähemmän. Tämän rakennusoikeuden viilaamisen myös saa oikeaan kontekstiin, kun jatkossa tulen näkemään datakeskuksen 10 hehtaarin kokoiset ja 22 metriä korkeat konesalit omassa lähi- maisemassani noin 600 metrin päässä.

Pienimuotoinen tontin täyttö ei ole ongelma, näinhän tehdään kaikilla rannoilla rutiinitoimenpiteenä. Valittu ylin tulvakorko 24,6 mpy on aika merkittävä, kun Bodominjärvi pikemminkin kärsii vedenpuutteesta ja viitteellinen järven korkeus 22,9 mpy taitaa olla aika harvinainen tila. Oma tilani ei ole tulvinut ainakaan vuodesta 1978.

Isoja tiloja/tontteja varmaankin tullaan jossakin vaiheessa lohkokomaan/jakamaan, joten olisi tärkeää sisällyttää nyt kaavaehdotuksesta puuttuvat oleelliset tiedot siitä, miten rakennusoikeus määräytyy tilakohtaisesti. Kaavaehdotuksessa todetaan, että ”Jokaiselle ns. pienkiinteistölle osoitetaan kuitenkin vähintään yhden 150 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen erillispientalon rakennuspaikka.” Tämä ”pienkiinteistö” tulee selkeästi määritellä mahdollista tonttijakoa varten. Samalla kaavaehdotuksen teksti ”tonttijako on mahdollinen siten, että asuntojen lukumäärä ei tonttijaon johdosta kasva” on poistettava ja korvattava selkeällä muodostettavia tiloja /tontteja koskevalla minimipinta-alamääräyksellä.

#### **Vastine:**

**Joiltakin osin muistutus on voitu huomioida. Muistuttajan esittämä tilusvaihto naapuritilan 3:37 kanssa johtaa toimivampaan tonttirakenteeseen ja yhtenäisempään kadun varren ilmeeseen, joten se on rakennusalan sijoittelussa ja rakennusoikeuden esittämistavassa mahdollistettu. Pienkiinteistöllä on viitattu nykytilanteessa alkuperäisen palstoituksen mukaiseen rakennettuun tilaan, joka ei ole suurempi ns. kantatila. aavan sallima rakennusoikeus on esitetty yksiselitteisesti ja asuntojen lukumäärärajoitus säätelee tonttijakoa riittävästi.**

**Kaavassa esitetty rakennusoikeus jaetaan kiinteistöille kaavan vahvistumisen jälkeen maanomistajan aloitteesta laadittavan tonttijaon yhteydessä. Tonttijaosta voi jo aiemmin teettää koelaskennan.**

**Kaava-alueen kiinteistöjen ominaispiirteet vaihtelevat suuresti. Uusien rakennusalojen sijoittelussa on sovellettu kokonaisharkintaa (puustoisuus, luontoselvitysten arvotukset, alavuus/tulvariski, rinteet, pähkinäpensaslehdot, etäisyys rannasta, perustettavuus, tilojen muoto, syntyvä kaupunkikuva, sovittaminen naapurialueiden ratkaisuihin). Kaavaehdotuksesta saaduissa viranomaislausunnoissa ranta-alueen luontoarvot ovat korostuneet. Asemakaavan**



**sisältövaatimukset on täytettävä eikä maanomistajien tasapuolinen kohtelu voi tarkoittaa samaa tehokkuuslukua kaikille.**

Joiltakin osin tarkistettu asemakaavaehdotus on muistuttajan tilan osalta entistä rajoittavampi. Esimerkiksi lähivirkistysaluetta on laajennettu, vaikkakaan ei siinä laajuudessa kuin kaavaehdotuksesta lepakoiden suojeluun liittyen on lausuttu. Tilan itärajalle on asemakaavan Natura-vaikutuksiin liittyen ollut tarpeen tehdä varaus kävelyn ja pyöräilyn yhteyttä varten, joka parantaa virkistysalueiden kytkeytyneisyyttä. Rakennusala mahdollistaa nykyisen asuinrakennuksen säilyttämisen ja uuden asuinrakennuksen rakentamisen hieman lähemmäs rantaa kuin aiempi kaavaehdotus, mutta toisaalta rannan suojavyöhyke-merkintää on mm. lepakkojen suojeluun perustuen edelleen levennetty vuoden 2021 luontoselvityksen perusteella. Myös VL-2 aluetta ja Soittotien kääntöpai-kan aluetta on ollut tarpeen laajentaa. Muutoksia on toteutettu muuallakin kaava-alueella.

Tulvariskien ja happamoitumista aiheuttavien sulfidimaiden osalta valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava ja hiljattain hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava edellyttävät niiden huomioimista asemakaavoituksessa. Kaavamääräykset perustuvat koko Espoon alueella käytettäviin periaatteisiin ja maaperäkarttoihin. Kaavaselostuksessa esitetty ote maaperäkartaasta osoittaa muistuttajan kiinteistölle pääosin rakennettavuusluokkaa 5A= Erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö. Tämä ei sulje pois sitä, etteikö pienialaisia paremman perustettavuuden alueita voisi olla. Sinänsä sulfidisavi ei estä rakentamista, vaan kaavamääräys edellyttää sen aiheuttamien riskien hallintaa. Rakentamista ei kuitenkaan ole mielekästä erityisesti painottaa alueille, joissa siitä aiheutuu riskejä ja lisäkustannuksia, jos parempiakin rakennuspaikkoja on käytettävissä. Sama koskee myös tulvariskiä. Tulvakorko on määritetty Matalajärven ja Bodominjärven keskiveden korkeuksista ja Espoon kaupungin rakennusjärjestyksestä ja siinä varaudutaan myös pitkällä tähtäimellä ilmastonmuutoksen mukanaan tuomiin lisääntyviin rankkasateisiin ja myrskyihin. Tulvakoron alapuolellekin voi rakentaa, kun rakenteiden asianmukaisuudesta huolehditaan.

Suojavyöhykemerkinnän rajoissa on huomioitu liittyminen eteläpuoliseen kaavoittamattomaan alueeseen (tilan eteläpuolisessa ”ryteikössä” on myös mm. rauhoitettuja tammia) ja pohjoispuolisiin tontteihin sekä ekologisten yhteyksien tukeminen ja maiseman suojelu.

## **Kiinteistö 3:45 ja 3:82**

Pyydämme, että tonttimme 49-402-0003-0082 saa 50 m<sup>2</sup> rakennusoikeuden. Lisäksi pyydämme, että tonttimme saa 10 m<sup>2</sup> lisärakennusoikeuden varastorakennuksen rakentamista varten sekä 5 m<sup>2</sup> rakennusoikeuden viherhuoneen rakentamista varten. Tontti 3:82 ei ole saanut rakennusoikeutta ollenkaan, vaikka kaavaselosteessa on todettu, että alueen pohjoisosaan on kaavoitettu yksi

asunto jokaiselle tontille. Tonttimme 049-402-0003-0082 soveltuu hyvin pienomakotitalon/ miniomakotitalon rakentamiseen.

Mikäli Espoo ei ole valmis kaavoittamaan miniomakotitaloa tontillemme, pyydämme, että tonttimme 49-402-0003-0082 saa saman rakennusoikeuden kuin muutkin tontit korttelissa 65017.

Autotallimme sijaitsee tontilta 049-402-0003-0082 ja tie tontille nro 049-402-0003-0045 on piirretty siten, että turvaetäisyyttä ei synny autoa tielle autotallista peruutettaessa. Pyydämme että tielinjaus siirretään noin 4 metriä länteen naapurin puolelle, jotta voimme peruuttaa nykyisestä autotalista tontin puolella. Kaavakartassa esitetyn varsinaisen tien voi siirtää länteen päin ilman maan pengerrystä, koska autotallin ovesta mitattuna kohtisuorasti länteen päin maa on tasainen noin yhdeksän metrin matkan.

Högnäsin kaavakartassa huomiomme kiintyi siihen, että valkoisella merkitty tie tontillemme Sävelkaari 16 oli paljon leveämpi verrattuna Sävelkaaren alkuosaan. Högnäsin havainnekuvassa ja huolellisuuksuunnitelmassa tie oli saman levyinen koko Sävelkaaren osalta ja kapeampi kuin kaavakartassa valkoisella esitetty tie. Mistä kaavakartan eroavuus johtuu? Voiko tien leveyttä muuttaa kaavakartassa siten, että se vastaa muissa kartoissa esitettyä?

#### **Vastine:**

**Muistutuksessa esillä olevat kaksi kiinteistöä muodostavat erittäin jyrkässä rinneessä sijaitsevan kokonaisuuden, jossa nykyinen loma-asunto sijoittuu kiinteistön 3:45 alueelle ja sitä palveleva autotalli pääosin kiinteistön 3:82 alueelle. Tila 3:82 on selvästi pienempi kuin yksikään muu kaava-alueen kiinteistö eikä se ympäröivä rakentaminen, maisema ja topografia huomioiden ole itsenäiseksi omakotitalon rakennuspaikaksi soveltuva. Kaavassa rakentamisen mahdollistava rakennusala on ulotettu myös tämän ”autotallikiinteistön” alueelle. Jos aiemman kaavamitoituksen lisäksi toivottu minitalo sallittaisiin myös naapureille, kaava-alueen pohjoisosan asuntojen määrä kaksinkertaistuisi, mikä olisi ristiriidassa kaavasta saatujen viranomaislausuntojen ja Högnäsin kannaksen Natura-lehtoon kohdistuvien vaikutusten lieventämistarpeen kanssa. Kaavassa talousrakennuksille osoitetun lisärakentamisoikeuden esittämistä on yksinkertaistettu ja se on kaikilla sama osuus rakennusoikeudesta.**

**Vakiintunut ajoyhteys on osoitettu kaavaan nykyiselle paikalleen ajo-rasitemerkinnällä, jolloin nykyisen autotallin edustalle ei muodostu periaatteellista ongelmaa katualueelle peruuttamisesta. Asuntojen lukumäärärajoituksen vuoksi tuleva kiinteistönmuodostus ei edellytä katualueen ulottamista pitemmälle. Vain muistuttajan kiinteistöjä palvelevan yhteyden siirtämistä naapurin puolelle ei ole nähty perusteltuna. Virallisella katumitoituksella toteutettuna siirto jyrkässä maastossa edellyttäisi vähintäänkin tukimuureja tai muita rakenteita.**

**Sävelkaaren katualueen järjestelyitä on tarkistettava kaavaehdotusta varten ja suunniteltu uudelleen myös kaupunginmuseon kannanoton pohjalta. Kadun järjestelyt on alustavasti osoitettu kaavaselostuksen liitteenä olevassa**

**katukartassa. Havainnekuva on tältä osin viitteellinen. Kaavakarttaan varataan katualueeksi varsinaisen ajoradan lisäksi tilaa pientareelle (ojille, luiskille, lumitiloille jne.). Varsinaista ajorataa leveämpi katualue on tarpeen myös kadun ja kunnallistekniikan toteutuksen ja huoltotarpeen takia.**

## **Kiinteistö 3:48**

Suojeltavaksi sr-merkinnällä osoitetun asuinrakennuksen kohdalla rakennusala tekee mutkia. Rakennusala tulee korjata liitekartassa sinisellä merkitysti (kohta 1.) niin, että rakennus on kokonaisuudessaan rakennusalalla.

Kaavalla suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa, hankaloittaa kaavaehdotuksessa mainittujen kahden uudistalon rakentamista, koska luonnontilaisena hoitamastani tontista suuri osa on merkitty luonnonsuojelualueeksi s-3 merkinnällä LsL 29§:n perusteella. Kahdelle uudelle rakennukselle tarkoitettu rakennusala on erittäin kapea ja ahdas, vaikka tilan pinta-ala on alueen suurimpia, 12.050 m<sup>2</sup>. Suojeleman pähkinälehto pienentää tilan rakennusalan puoleen siitä, mitä naapuritontilla 3:47 on. Sieltähän on lähes kaikki puusto hävitetty. Rakennusala suurennettaisiin oheisen kuvan mukaisesti alaosaan (kohta 1, sininen viiva) ja yläosaltaan (kohta 2, punainen viiva).

Suojeltavaksi merkitty eli s-3 alue on tilan osalta erittäin suuri. S-3 alueen rajaa tulisi nostaa ylemmäksi rinteeseen liiterin yläpuolelta, sillä siellä on vain sekametsää.

Asemakaavalla suojelu, eli asuinrakennuksen sr-merkintä asettaa tilan sen tulevan käytön suhteen eriarvoiseen asemaan kannaksen rantarivin muiden tilanomistajien kanssa, joille kaava antaa vapaat kädet rakentaa itselleen sopiva asuinrakennus tai laajentaa entistä rakennusta. Nyt kookkaalle tilalleni rakennusoikeudeksi kahdelle uudelle talolle on asetettu vain 250m<sup>2</sup>, kun Ala-Högnäsin pikku tonteille saa rakentaa 300m<sup>2</sup>. Tämä tuntuu epäoikeudenmukaiselta, eikö vähintään 300m<sup>2</sup> olisi kohtuullinen myös 4-6 kertaa suuremmalle tontille?

Suojeltu rakennus, tilan kokoon suhteutettuna todella suuri s-3-alue, laaja istutettavana säilytettävä ja suuri rakentamisen ulkopuolella oleva ranta-alue tulee huomioida rakennuspaikkojen arvoa alentavana seikkana mahdollisessa maankäyttösopimuksessa ja kiinteistöverotuksessa.

### **Vastine:**

**Vuoden 2021 kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa Uudenmaan ELY-keskus on edellyttänyt, että LsL:n 29 §:n mukaiset luontotyytit tulee alueen osamerkinnän (s-3) sijaan merkitä kaavakarttaa luonnonsuojelun pääkäyttötarkoituserkinnällä (SL-1). Aluerajaus on määräytynyt kesällä 2021 päivitetyn Högnäsin luontoselvityksen (Keiron Oy 3.2.2022) arvotusten perusteella.**

**Rakennusalojen sijaintia on muutettu osittain näiden suojelun alueiden osoittamisesta johtuen. Rakennusalojen rajauksissa on pyritty huomioimaan Espoon kaupungin museon kantoja mm. vanhasta tielinjauksesta. Suojeltu rakennus on rakennusalan sisällä. Mikäli suojellun rakennuksen laajentamista tavoitellaan ja se muuten katsotaan rakennusluvan yhteydessä mahdolliseksi, voi rakennusvalvonta harkintansa mukaan myöntää vähäisen poikkeaman rakennusalan rajasta.**

**Högnäsin rakennusoikeudet on määritetty rakennusalaakohtaisesti osa-alueiden ominaispiirteet huomioiden. Hyvin vaihtelevan maaston ja suojeluarvojen vuoksi sama aluetehokkuus ei ole soveltu kaikille Högnäsiin. Muuallakin muistuttajan kiinteistön ympäristössä tehokkuudet ovat hyvin pieniä. Museo on kannanotossaan edellyttänyt myös pihapiirin säilyttämistä. Yleisimmin kaava-alueen rakentamisen painotuksissa on huomioitu mm. etäisyys joukkoliikennepysäkkiin ja palveluihin. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa on tehty joitain tarkistuksia rakennusoikeuksiin, mm. Högnäsin eteläosan rakennusoikeuksia on hieman laskettu.**

### **Kiinteistö 3:52**

Pyydämme nostamaan rakennusoikeuden 200 k-m<sup>2</sup>:iin. Vuoden kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeutta on vähennetty liki 60 %. Päätös rakennusten määrän vähentämisestä on oikea, mutta talot voisivat olla suurempia. Ei ole oikein eteläosassa osoittaa pienemmille tonteille enemmän rakennusoikeutta kuin pohjoisessa.

#### **Vastine:**

**Rakentamisen sijoittelun perusteita kaava-alueella laajemmin on käsitelty erillisessä kohdassaan tässä yhteenvedossa. Pohjoisosassa ei rakennusoikeutta Natura-arvioinnin tulos ja lausunnot huomioiden voida nostaa. Kaavaehdotuksen tarkistuksen yhteydessä rakennusoikeutta on edelleen hieman laskettu ja lasku painottuu nyt kaava-alueen eteläosaan. Jos kaikki mahdollisuudet asuntojen lukumäärän osalta käytetään erillisinä pientaloina, tulevat rakennukset pohjoisosassa olemaan keskimäärin hieman suurempia kuin eteläosassa.**

### **Kiinteistö 3:54**

Muutosehdotus A. Tontilleni 3:54 kohdistuvia rakennusoikeuksia on nyt nähtäville asetetussa asemakaavaehdotuksessa rajoitettu liikaa. Kaavaselostuksessa todetaan, että pienimmillekin Högnäsin alueen tonteista tullaan osoittamaan rakennusoikeutta vähintään 150 k-m<sup>2</sup>, joka on nyt osoitettu myös tontille 3:54, vaikka se on keskimääräistä suurempi. Sama tehokkuusluku keskikokoisen tontin kanssa edellyttäisi tontille 3:54 rakennusoikeudeksi 217,22 kerros-m<sup>2</sup>. Ymmärrän hyvin, että kaavoitettavan alueen pohjoisosaan on osoitettu vähemmän rakennusoikeutta kuin sen tasamaalla sijaitsevalle eteläosalle. Niille pohjoisen alueen kuivan maan (ei rantaan rajoituville) tonteille, joita koskevat samat ympäristönsuojelua koskevat määräykset kuin tontille 3:54\* on osoitettu rakennusoikeuden määräksi keskimäärin tehokkuuslukuna ilmaistuna noin 5 % tontin pinta-alasta. Tontille 3:54 osoitettu rakennusoikeuden määrä (nyt 150 k-m<sup>2</sup>) tulee nostaa samalle tasolle kuin muilla vastaavan kaltaisille tonteille tullaan osoittamaan, mikä esillä olevan kaavaehdotuksen perusteella tulisi olla 200 k-m<sup>2</sup>. Tällaisia ovat alueen tontit, joiden RNo on 3.59, 3.58, 3.53, 3.57, 3:56, 5:54, 3:55, 5:48, 5:49 ja 2:50.

Muutosehdotus B. Nykyinen rakennusalan rajoitus on tehty niin, että sen eteläinen raja on keinotekoisesti ja epätarkoituksenmukaisesti piirretty Sävelkaaren suuntaisesti eikä se ulotu edes tontin länsipuolella olevan Sävelkulkun tien loppuun asti. Nähtävillä olevan ehdotuksen mukainen rakennusala kattaa liian pienen pinta-alan tontista, vaikka kaavaselityksessä ei ole esitetty mitään syitä, miksi tämän tontin rakennusala pitäisi näin merkittäväällä tavalla rajoittaa. Rakennusala tulisi laajentaa siirtämällä sen etelärajan läntinen päätepiste n. 10 metriä Sävelkulkun tien päätepiisteestä etelään.

Muutosehdotus C. Kellarikerroksen rakentaminen tulisi sallia.

#### **Vastine:**

**Kaavaan on jouduttu tekemään vuoden 2021-22 luontoselvityksen edellyttämiä muutoksia. Uudenmaan ELY-keskus on edellyttänyt, että luontoselvityksessä rajatut liito-oravan ydin alueet osoitetaan yleiseksi alueeksi eli niitä ei saa osoittaa asuinkorttelialueen osaksi. Tämän vuoksi osa muistuttajan kiinteistöstä osoitetaan lähivirkistysalueeksi VL/s ja muistuttajan tulevan tontin pinta-ala pienenee. Muutos on välttämätön asemakaavan sisältövaatimusten täyttymiseksi. Rakennuspaikalle mahtuu kuitenkin edelleen uudisrakennus eikä rakennusoikeus ei laske. Rakennusoikeus olisi laskenut, jos rakennusoikeudet olisi osoitettu tehokkuusluvulla korttelialueen pinta-alasta.**

**Kiinteistölle on osoitettu sama rakennusoikeus kuin vastaavilla kiinteistöillä Sävelkaaren ja Sävelharjun varressa eli 150 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen pohjoisosassa joidenkin kiinteistöjen tätä korkeammat rakennusoikeudet johtuvat joko siitä, että nykyinen asuinrakennus on jo kerrosalaltaan suurempi (säilyttää nykyisen rakennusoikeutensa) tai että yli 6000 m<sup>2</sup>:n tiloille on sallittu toinen rakennuspaikka.**

**Rakennusalan raja tai istutettavan alueen merkintäkään ei sinänsä estä tarvittavan ajoyhteyden järjestämistä. Liito-oravan ydinalueen huomioiminen lähivirkistysalueeksi VL/s kuitenkin vaikuttaa tulevan tontin rajoihin ja sitä kautta mahdollisiin ajoyhteyden paikkoihin.**

**Kellari on pääasiallisesti maanalainen tila. Kellarin rakentamista ei ole kaavassa kielletty ja sellaisen saa rakentaa kerroslukumerkinnästä riippumatta. Kerrosluku osoittaa sen, mihin kerrokseen on saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja eli asuinrakennuksen tapauksessa ikkunallisia varsinaisia asuinhuoneita. Kiinteistölle on lisätty 1/2k-merkintä, mutta se ei ole sitova. Merkintä 1/2k mahdollistaa rinneratkaisut, mutta kaavan edellyttämää maastoon sovittamista voidaan tehdä muutenkin.**

### **Kiinteistö 3:66**

Hyvä että kaava etenee ja 1 asunto/ kiinteistö on ok. Tontin arvojen määräytyessä pitkälti rakennusoikeuksien perusteella kaava ei täytä omistajien tasavertaista kohtelua.

- 1) Saunan rakennusala on kuten aiemmassa kaavaehdotuksessa huomioitava, samoin kuin vastaavilla tonteilla 2:48, 5:47 ja 3:49.
- 2) Tonttimme on suuri ja pitkä, haluamme rakennusoikeutta 200 m<sup>2</sup> ja talusrakennukselle 40 m<sup>2</sup>.
- 3) Venevalkama Bodominjärven rannassa pitää säilyä hallinnassamme ja veneenpito-oikeutemme tulla varmistetuksi.
- 4) tiet harjulla tulee säilyttää nykyisillä sijainneilla, mitoituksilla ja rakenteilla. Toivomme koko alueen teille alueellista pysäköintikieltoa ja nopeusrajoitusta.

Sävelrinne- kadun rasitus kuuluu yksinomaan kiinteistölle 3:71. En hyväksy siirtoa etelään, koska sillä puolella olevat vesihuoltolinjan järjestelyt jäisivät tien alle.

#### **Vastine:**

**Kaavaehdotuksen tarkistuksessa on tehty muutoksia korttelia 651018 koskeviin ratkaisuihin, mm. lisätty erillinen suojelualue S-1. Kaavaehdotus tulee uudelleen nähtäville. Muutokset ovat välttämättömiä asemakaavan sisältövaatimusten täyttymiseksi.**

**Talusrakennusten rakennusaloja ei ollut vuoden 2021 kaavaehdotuksessa ollut, koska uudisrakentamista Natura-alueen suojavyöhykkeellä sijaitsevien nykyisten saunojen kohdalle ei ollut sallittu. Nykyisten rakennusten säilyttäminen taas oli sallittu rakennusalan rajasta riippumatta. Vapaa-ajan asunnoiksi rekisteröityjen rakennusten sijainti oli osoitettu. Asemakaavan merkintöjä ranta-alueen suojavyöhykkeellä säilytettävien nykyisten talusrakennusten ja lomarakennusten rakennusalojen osalta on nyt kuitenkin tarkennettu koko kaava-alueella. Matalajärven puolella nykyiset talous-/saunarakennukset on osoitettu merkinnällä ts.**

**Natura-alueeseen rajoittuvalla alueella ei ole mahdollista nostaa rakennusoikeutta. Saatujen lausuntojen perusteella joidenkin naapurikiinteistöjen rakennusoikeuksia on päinvastoin laskettu. Myös kaava-alueen eteläosassa rakennusoikeuksia on laskettu. Rakennusoikeuksien vaihtelulle on maankäytölliset perusteet.**

**Yhteisrannat säilytetään lähivirkistys- ja venevalkama-alueina kaavaehdotuksessa. Kaavaan lisätään merkintä, että venevalkamat on tarkoitettu Högnäsin tiettyjen kortteleiden käyttöön. Virkistysalueiden riittävyttä on käsitelty edellä vastineissa tarkemmin.**

**Katujen mitoituksessa on huomioitu alueen erityispiirteitä ja kunnossapidon edellytykset mm. pituus- ja poikittaiskaltevuuksien osalta. Katujen mitoitus on jo minimoitu. Katualueen rajaa ei esitetä tarkistettavaksi. Vesihuoltoverkon osat ovat kiinteistön omaisuutta runkolinjasta asti. Jos ne jäävät katualueelle ja niitä on tarpeen siirtää, tekee kaupunki tarvittavat siirrot omalla kustannuksellaan.**

**Katujen toteutusta varten laaditaan asemakaavan voimaan tulon jälkeen katusuunnitelmat, jotka tulevat myös nähtäville ja kommentoitaviksi. Toteutuksesaikin huomioidaan alueen erityispiirteet. Pysäköintikielto ja nopeusrajoitukset eivät ole kaavassa määrättäviä asioita.**

## **Kiinteistö 3:81**

Yli kymmenen vuotta jatkunut epätietoisuus alueen asemakaavoituksesta ja sen mahdollistamasta maankäytöstä ovat rasittaneet alueen maanomistajia. Omistamamme kiinteistön osalta on tehty maankäyttöä rajoittavia oleellisia muutoksia. Rakennusoikeutta ja asuntojen lukumäärää on pudotettu oleellisesti verrattuna vuodenvaihteessa 2011-12 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Tilamme pinta-ala on 1,6842 hehtaaria. Nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on tilan alueelle osoitettu rakennusoikeutta 360 kerrosalaneliometriä ja kaksi asuntoa. Edellisen vaiheen kaavaehdotuksessa tilalle oli osoitettu rakennusoikeutta lähes 1500 kerrosneliometriä ja asuntojen lukumäärä oli rajattu viiteen asuntoon. Tuolloin VL- aluetta ei osoitettu tilasta lainkaan. On vaikea ymmärtää kaupungin toimenpiteet muiden viranomaisten vaatimuksesta tehtyihin rakennusoikeuksien ja asuntojen lukumäärän pudottamiseen. Asemakaava-alueen kokonaistehokkuus on 0,03 ja korttelitehokkuus 0,05. Omistamamme tilan osalta laskennallinen aluetehokkuus on 0,02, joka on kolmasosa pienempi, kuin alueen keskimääräinen kokonaistehokkuus. Katsomme, että poikkeama meidän osaltamme on kohtuuttoman suuri. Viime kädessä tähän asiaan ottaa kantaa hallinto-oikeus, mikäli katsomme aiheelliseksi viedä asian jatkokäsittelyne jälkeen hallinnoikeuden ratkaistavaksi. VL-1 alue on kohtuuttoman suuri ja muilta maanomistajilta ei ole sanottavasti tilan osia kaavoitettu virkistysalueeksi. VL-2 alueita on 3, joista asukkaat pääsevät Bodomin rantaan. VL-1 alueelta ei ole tie - eikä kulkuyhteyttä Mastergolfiin. Esitämme, että

- asemakaavaehdotusta tarkistetaan siten, että tilamme osalle tulee rakennusoikeutta vähintään 500 kerrosalaneliometriä ja asuntojen lukumääräksi vähintään kolme asuntoa. Rakennusalueen rajaa tulee siirtää tilamme kohdalta niin, että se sallii rakentamista lähemmäksi rantaa

- saavutetuksi eduksemme on luettava, sittemmin kyllä tulipalossa tuhoutunut, rantasauna. Saunan rakentamismahdollisuus tulee turvata asemakaavassa merkitsemällä sille rakennusala ja rakennusoikeus entiselle paikalleen. Rantasaunan rakentamismahdollisuus tulee merkitä asemakaavaan osittamalla sille rakennusala ja rakennusoikeutta noin 80 k-m<sup>2</sup>

- VL- aluetta tulee huomattavasti pienentää.

- mikäli VL- aluetta osoitetaan tilamme pohjoisosaan, tulee kaavassa osoittaa myös yleinen pysäköintialue, jonne ulkoilijat voivat pysäköidä autonsa. Mikäli autopaikkoja ei osoiteta yleiselle alueelle, johtaa se käytännössä siihen, että puistoalueella vierailivat pysäköivät autonsa hallitsemattomasti yksityisten omistamille korttelialueille.

### **Vastine:**

**Edellisessä vaiheessa viranomaislausuntoihin perustuen osa kiinteistöstä osoitettiin Natura 2000-alueen suojavyöhykkeeksi lähivirkistysaluetta (VL-1). Kaavoitusta ohjaava valtion viranomainen oli katsonut, että mikäli Natura-alueelle ei osoiteta suojavyöhykkeeksi virkistys- tai suojelualuetta, asemakaavan**

sisältövaatimukset eivät täyty. Kaavan pitkän laatimishistorian aikana luonnon-suojeluarvojen huomioiminen on korostunut myös hallinto-oikeuksien ennakkoratkaisuissa. Kuten muistutuksessa kerrotaan, rakennusoikeutta oli kiinteistöltä vähennetty merkittävästi. Kiinteistölle 3:81 onkin suhteessa pinta-alaan osoitettu vähemmän rakennusoikeutta kuin muille kaava-alueen nykyisille vapaa-ajanasumisen kiinteistöille. Ratkaisu perustuu kiinteistön luontoarvoihin ja sijaintiin välittömästi Natura 2000 -alueen vieressä, joten sille on maankäytölliset perusteet.

Nyt uudelleen nähtäville tulevassa kaavaehdotuksessa suojelualueita ja lähivirkistysalueita on lisätty muuallekin Högnäsin kaava-alueelle, mm. Matalajärven puoleiseen kortteliin 65018. Kaavan kokonaisrakennusoikeutta on edelleen tarkistettu hieman alaspäin ja lasku kohdistuu tässä vaiheessa kaava-alueen eteläosaan. Muistuttajan kiinteistön rakentamismahdollisuuksia ei ole muistutuksessa toivotulla tavalla mahdollista lisätä. Lehtomaisten alueiden jatkumon sekä liito-oravan ja lepakoiden elinolosuhteiden ja ekologisten yhteyksien varmistamiseksi VL-1 -aluetta on edelleen hieman laajennettu.

Kaavan ajoyhteysmerkinnän (ajo) on tarkoitus varmistaa kulkuyhteys kiinteistön 3:81 alueelle osoitetuille tuleville tonteille, jotka eivät tavanomaiseen tapaan rajoitu katuun. Lähivirkistysalueelle ei ole tarkoitus sallia yleistä ajoneuvoliikennettä eikä alueelle osoiteta pysäköintipaikkoja. Sävelharjun kääntöpaikka on katusuunnittelussa siirretty etelään päin Sävelharjun ja Sävelkallion risteykseen, jolloin se ei houkuttele ajamaan ja pysäköimään Natura-alueen reunaan.

VL-1 -alueelle jäävän vanhan tien on tarkoitus palvella lähialueen asukkaiden lähtökohtaisesti jalan tapahtuvaa ulkoilua ja ohjata esimerkiksi lemmikkien ulkoilutusta pois Natura-alueen boreaalisesta lehdosta. Pohjoispuolisen golfkentän suuntaan ei ole tarkoitus eikä mahdollistakaan toteuttaa pitempää ulkoilureittiä. Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten lieventämiseksi on katsottu parhaaksi tämän nykyisen vakiintuneen ulkoilureitin osittainen hyödyntäminen.

Kiinteistön rakennusaloihin Bodominjärven rannan puolella on tehty pieniä muutoksia, joissa sovelletaan samoja periaatteita kuin muulla eteläpuolisella korttelialueella. Kiinteistön rakennusoikeuteen ei esitetä muutosta. Talousrakennuksille (kuten saunarakennukset) on osoitettu lisärakennusoikeus samoilla periaatteilla kuin muillekin kaava-alueen kiinteistöille.

## **Kiinteistö 5:47**

Tilojen 3:54 ja 5:47 välille on suunniteltu ”maanalaista johtoa ja avo-ojaa varten varattu alue, joka on sijoitettu tontille. Kyseessä on rinteessä yläpuolisten kiinteistöjen hulevesiä varten tarkoitettu alue. Alue on nykyisin tilaan 5:47 kuuluva entinen lakannut yhteinen tie. Miksi naapurin varaus siirretään tilan 5:47 alueelle, jota se ei palvele? Kiinteistöni kohdistuvat aluevaraukset ovat kohtuuttomia ja rikkovat tasapuolisuuden periaatteita.



**Vastine:**

**Kaavaehdotuksen tarkistuksessa on tehty muutoksia koskien muistuttajan kiinteistöä. Kevään /kesän 2021 luontoselvityksessä tehtyjen liito-oravahavaintojen, liito-oravan ydinaluerajausten ja lehtomaisten alueiden luontoarvojen korostumisen takia aiempaa viereistä VL-2 aluetta on laajennettu merkittävästi ja se on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan merkinnällä VL/s. Pääkäyttötarkoitukseksi perustuu Uudenmaan ELY-keskuksen kaavaohjaukseen siitä, että liito-oravan ns. ydinalueet eivät voi sijaita AO-korttelialueella, vaan niiden tulee olla yleisellä alueella. Kaavaan tehdyt muutokset ovat välttämättömiä asemakaavan sisältövaatimusten täyttämiseksi. Hulevesimerkintä on päivitetyn hulevesiselvityksen mukaan edelleen tarpeen ja luontevinta esittää kiinteistöjen rajalla.**