

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät 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**

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nrot 3 (Caruna Oy).

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Aila Vallén, kaavoitusarkkitehti
Katariina Peltola, maisema-arkkitehti
Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri (liikenne)
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 5.5.2021
Kannanoton antaja Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo on lausunut Högnäsin asemakaavaehdotuksesta vuonna 2012. Museo kiinnitti lausunnossaan huomiota kortteliin 65012 osoitetun Soittotien kääntöpaikan neljä metriä korkean tukimuurin kielteiseen vaikutukseen Bodominjärven maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristömaisemaan. Museo pitääyty kannassaan siitä, että kääntöpaikka tulee suunnitella vähemmän maisemaa muuttavaksi. Muilta osin kaavaehdotus on kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta vuoden 2012 ehdotusta parempi, eikä kaupunginmuseolla ole asemakaavaehdotukseen muuta huomautettavaa.

Vastine:

Soittotielle on tarpeen mitoittaa jätehuollon mahdollistava kääntöpaikka. Kääntöpaikkajärjestelyitä on muutettu siten, että se sijoittuu ajoyhteyteen nähden aikaisempaa enemmän ylärinteen puolelle, jolloin pengerryksiä tarvitaan vähemmän. Katua rakennettaessa muutoksia lähimaisemassa ei täysin voida välttää. Kaavamääräykset edellyttävät rinnepuuston säilyttämistä, joten vaikutukset kaukomaisemaan eivät muodostu merkittäviksi.

Päivämäärä 16.6.2022
Kannanoton antaja Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo on lausunut asemakaavasta eri kaavavaiheissa 2010, 2012 ja 2021. Tässä yhteydessä kaavaan tarkennetaan ainoastaan suojelumerkintöjä. Kaupunginmuseo kommentoi hanketta rakennetun kulttuuriympäristön, -maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

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

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

Yksittäisistä kohteista vanhin on Sävelkaari 10, joka on 1800-luvulla rakennettu torppa, joka on laajennettu 1900-luvulla. Kohde on maakirjan mukaan lohkottu Hanabäckin tilasta 26.1.1903 nimellä Hagnäs. Kaupakirjan mukaan sen osti Bodomin kartanon omistaja vuonna 1901. Tämä lienee ollut suurin osa Högnäsin kannaksesta. Asuinrakennuksen edessä näkee vanha kylätie penkereenä nurmen alla. Tielinjauksen osoittaa myös tammirivistö. Pihan eteläosassa on omenapuita osoittamassa vanhan puutarhan sijaintia. Tilan 3:48 asuinrakennus ja pihapiiri ovat selkeitä suojelukohteita.

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

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

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

Uudempi rakennuskanta joka on kokonaisuuden kannalta tärkeä:

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

Sävelharju 7 on hyvin säilynyt tyyppinsä edustaja Natura-alueen reunalla. Suunnittelijaksi mainittu rakennusmestari Väinö Paavolainen, Omarakenne Oy:n toimitusjohtaja, otti pientalojen suunnittelussa käyttöön moduulijärjestelmän, ja puutavara ryhdyttiin leikkaamaan määrämittaan jo puusepäntehtaalla. Kohteella on rakennushistoriallista merkitystä. *Suojeltava rakennus.*

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

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

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

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

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

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

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

Vastine:

Asemakaavan rakennussuojelumerkintöjä on tarkistettu kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti. Luonnonkivijalkojen säilyttämisestä on määrätty kaavassa. Historiallinen tielinjaus ja sen varressa olevat pihapiirit on huomioitu AO/s-1 korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään.

2

Päivämäärä 30.4.2021
Kannanoton antaja Espoon ympäristökeskus

Alueen rakennusoikeuden pienentäminen noin puoleen aiemmin esitetystä on hyvä asia Högnäsin ja viereisen Matalajärven Natura-alueen merkittävien luontoarvojen sekä maisema-arvojen kannalta. Lisärakentaminen silti väistämättä vähentää kaava-alueella luontoarvoja nykyisestä jonkin verran. Vaikutuksia on pyritty kaavamääräyksillä lieventämään, ja asuinkortteleiden keskimääräinen tehokkuus on vastaaviin asuinalueisiin verrattuna nyt varsin pieni.

Myönteisiä lisäyksiä kaavaehdotukseen ovat puuston ja maiseman säilyttämistä koskevat määräykset s-1 ja s-2 sekä pähkinälehdon arvoja turvaava s-3. Ympäristökeskus on tyytyväinen myös suojavyöhykkeiden lisäämiseen Natura-alueen rajoille sekä tarkennettuihin määräyksiin rakentamisen haittavaikutuksien lieventämiseksi.

Högnäsin Natura-arviossa 2020 on todettu, että vaikutukset Natura-alueeseen kokonaisuutena ovat neutraalit kaava-alueen osalta. Högnäsin asemakaava ei arvion mukaan lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000 –alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Vaikutusten lieventämisen toteutuminen on tärkeää etenkin linnustolle aiheutuvan häiriövaikutuksen, rakentamisaikaisen vesistökuormituksen ja Natura-lehdon kulumisen estämiseksi.

On hyvä, että hulevesien käsittelylle on varattu alueet kaavaehdotuksessa. Hulevesiratkaisuissa tulee kuitenkin ottaa huomioon, että VL-1 alueen lehdon ominaispiirteille ei tule aiheuttaa haittaa.

Lumitiloista mainitaan kaavaselostuksessa, että ne tulevat katualueen viereen. Högnäsin kaltaisella herkällä alueella lumitiloille olisi hyvä osoittaa niille varatut paikat kaavakartalla. Lumitilat tulisi sijoittaa siten, että niiden valumavedet menevät hallitusti hulevesien laadullisen hallinnan rakenteisiin ja vähintään hiekanerotuskaivojen kautta.

Alueella on luontoselvityksen 2016 mukaan havaittu runsaasti lepakoita, myös harvinaisempia lajeja. Kaavamääräyksissä on huomioitu lepakot valaistusta koskevalla määräyksellä. Luontoselvityksessä suositellaan myös, että ennen kuin alueella kaadetaan kolopuita tai puretaan rakennuksia, tulee tarkistaa, onko niissä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Myös tämä olisi hyvä huomioida kaavamääräyksissä.

Vastine:

Högnäsin hulevesiselvitys on vuonna 2022 päivitetty vastaamaan pienentyntä rakentamisen määrää ja päivitettyjä suunnitelmia kaduista. Pohjoisosan lähivirkistysalueen VL-1 suuntaan ohjautuu vesiä pieneltä valuma-alueelta. Vesitaspaino ja pintavesien ohjautumisen periaatteet säilyvät pitkälti luontaisen

kaltaisina lähimpien kortteli- ja katualueiden ja niihin liittyvien hulevesijärjestelyiden rakentumisen jälkeenkin. VL-1-aluetta on edelleen hieman laajennettu ja sitä koskeviin kaavamääräyksiin on tehty tarkennuksia luonnonsuojeluarvojen huomioimiseksi.

Asemakaavassa ei esitetä erillisiä lumitiloja. Erittäin väljällä pientaloalueella on riittävästi tilaa lumille. Lumien sulamisvedet ovat hulevesiä, joita koskee laadullisen hallinnan kaavamääräys. Katujen hulevesien hallintaa varten on suunniteltu luonnonmukaisia viivytyks- ja käsittelyratkaisuja virkistysalueille. Kaavassa edellytetään edelleen sekä määrällistä että laadullista hulevesien hallintaa.

Kaava-alueella lepakoiden keskeisimmät saalistusalueet on tarkistettuna kaavaehdotuksessa huomioitu Bodominjärven rannan suojavyöhykkeen (s-1) ja alueen keskiosan metsäisten ekologisen yhteyden (eko-2) määräysteksteissä. Kaavaan on lisätty määräys, että ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä tulee asiantuntijan laatimalla selvityksellä varmistaa, että lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei heikennetä. Muutokset perustuvat lepakkokannan huomioimisesta Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyihin keskusteluihin. Aluerajaukset perustuvat päivitettyyn luontoselvitykseen. Kun otetaan lisäksi huomioon rakentamisen väljyys sekä kaavassa olevat tiukat miljöö ja puustoisuuden säilyttämistä koskevat määräykset, ei kaava aiheuta muutoksia, jotka vaarantaisivat lepakkokannan elinolosuhteet.

3

Päivämäärä	4.5.2021
Lausunnon antaja	Caruna Oy

Kaava alueelle tarvitaan uusi puistomuuntamo varaus yhdelle muuntamolle mahdollista maakaapelointia varten nykyisen kaavassa varatun puistomuuntamo tilan lisäksi. Esitetty paikka kiinteistön 3:71 alueelle. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamo-siirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Carunan esittämä uuden muuntamon sijainti jyrkässä rinteessä olisi edellyttänyt merkittävää maastonmuokkausta, rajoittanut nykyisen ajoyhteyden parantamista ja vaikuttanut Matalajärven maisematilaan. Carunan kanssa on neuvoteltu uudelle muuntamolle toinen sijainti Sävelharju-kadun varteen korttelialueelle.

4

Päivämäärä 11.5.2021
Lausunnon antaja Uudenmaan ELY-keskus

Rakentamisen määrää on vähennetty noin puoleen kaavan edellisistä vaiheista. Asuntojen lukumäärää koskevan määräyksen mukaan kaavakarttaan merkityn asuntojen lukumäärän lisäksi saa säilyttää ja kunnostaa sr-merkinnällä varustetun rakennuksen ja ennen vuotta 2000 rakennetun alle 90 k-m² suuruisen vapaa-ajanasunnon. Kaavan vaikutusten arviointiin on tarpeen kuvata, kuinka paljon määräyksen mukaisia asuntoja on.

Vastine:

Kaavaselostuksessa oli kerrottu, kuinka paljon kyseitä asuntoja on. Mahdollisesti säilytettävillä vapaa-ajan asunnoilla ei ole merkittävää vaikutusta asukasmäärään ja siten kaavan vaikutuksiin, koska vanhan vapaa-ajan asunnon säilyttäminen vastaavasti pienentää mahdollisen uudisrakentamisen määrää eikä tontteja jakamalla ole mahdollista kasvattaa asuntojen määrää.

Yhdyskuntarakenne

Kaavaselostuksessa on tunnistettu, että vaikka kaava-alue on linja-autoliikenteen piirissä, tukeutuu se henkilöautoliikenteeseen. Kaava-alueen lähimmät palvelut sijaitsevat lähimmilläänkin yli kilometrin päässä kaava-alueen eteläosista. ELY-keskus katsoo, että uuden ympärivuotisen asumisen osoittaminen esitettyssä laajuudessa henkilöautoliikenteeseen tukeutuen ei tue tavoitteita kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edistämisestä. Monipuoliset luontoarvot kestävät vain väljää rakentamista.

Vastine:

Kaavaratkaisulle on yhdyskuntarakenteelliset perustelut ja se perustuu yleiskaavaan. Alue on voimassa olevassa ja hyväksytyssä (2021) yleiskaavassa osoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Ympärivuotisen asumisen kriteerejä on tarkasteltu yleiskaavatason selvityksissä. Ympärivuotista asumista perustelevat mm.:

- Alueen saavutettavuus, etäisyys valtakunnallisesti merkittävään maantiehen, linkittyminen nykyiseen taajama-alueeseen, lyhyt matka asuin- ja työpaikka-alueisiin sekä yleiskaavan uuteen keskusalueeseen.
- etäisyys lähimpään alakouluun/yläkouluun tieverkkoa/kevyen liikenteen väyliä pitkin, tarvittavien kevyen liikenteen väylien pituus kohtuullinen ja reitit selkeät. Päivittäistavarakaupan ja päiväkotien saavutettavuus / luonteva sijainti suhteessa asiointi-/työmatkareitteihin.
- Etäisyys lähimmälle joukkoliikennepysäkille 50-550 m (tavoite alle 800).

- olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta (jo 1800-/ 1950-luvulta), jo nykyisin rakennettu ja vakituisia asuntoja, olemassa oleva tieverkko, merkittävä määrä potentiaalisia asuntoja nykyisen vesihuoltoverkon piirissä
- vetovoimainen miljöö, hyvän perustettavuuden alueella, ei melua, hyvä ilmanlaatu.

Luonto- ja kulttuuriympäristöarvot on huomioitu mitoituksessa, joka on vain noin 15-25% yleiskaavojen mahdollistamasta tavanomaisesta mitoituksista. Luontoarvojen ja lausuntojen huomioiminen aiheuttaa edelleen pientä rakennusoikeuden ja asuntojen lukumäärän laskua.

Alueen asemakaavoittaminen tukee olemassa olevan joukkoliikenneyhteyden säilymistä ja tärkeimmät lähipalvelut ovat myös pyöräillen kohtuullisessa ajassa saavutettavissa. Alue ei ole pientaloalueeksi erityisen henkilöautoiluun tukeutuva. Uutta rakentamista on jo aiemmin painotettu kaava-alueen eteläosaan, joka on lähempänä palveluita, rakennettuja virkistysalueita ja joukkoliikennettä.

Kulttuuriympäristö

Kaavassa käytetty sä-määräys ei ole suojelumääräys ja se tulee korvata sr-merkinnällä ja antaa tarvittavat määräykset maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusten täyttämiseksi. Muilta osin asemakaavaehdotus huomioi rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteet.

Vastine:

Högnäsin rakennusten alueinventoinnissa (2008) oli ollut kolmiportainen luokitus: aktiivinen suojelu, säilytettävä, aluekohde. Aktiivista suojelua oli esitetty kolmelle rakennukselle, joista kaavaehdotuksessa oli sr-merkintä vain Sävelkaari 10:ssä koska Nuottiranta 1 oli jo purettu ja Paciuksentie 15 (sä) oli hyvin huonokuntoinen. Kaavaehdotuksen sä-merkinnällä pyrittiin edistämään alueelle tyypillisten pienten vapaa-ajan asuntojen säilymistä osana alueen historiallisesti kerroksellista ilmettä. Säilyttämismahdollisuus kaavaan merkityn rakennusoikeuden ja asuntojen lukumäärärajoituksen lisäksi on usein ollut jopa varsinaista rakennussuojelumerkintää toimivampi keino edistää rakennusten säilymistä.

Lausunnon pohjalta rakennussuojelukysymyksistä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa. Neuvotteluiden tuloksena Espoon kaupunginmuseo on 16.6.2022 esittänyt tarkennetun kannanottonsa rakennussuojelua edellyttävistä rakennuksista. Kannanoton pohjalta kaavaan lisätään suojelumerkintä neljälle vapaa-ajanasunnoille (Sävelharju 7, Sävelkaari 2, Sävelkaari 6 ja Paciuksentie 22. ELY-keskus on viranomaisneuvottelussa 16.8.2022 todennut, että rakennettu kulttuuriympäristö on näin riittävällä tavalla huomioitu.

Luonnonsuojelu

Högnäsin alueen monipuoliset luontoarvot kestävät vain väljää rakentamista siten, että osa alueesta säilytetään luonnontilaisen kaltaisena. **Lehtolaikut** tulee jättää rakentamisen ja puutarhanhoidon ulkopuolelle.

Luontoselvityksen mukaan alueella esiintyy runsaasti lepakoita. Runsas esiintyminen viittaa siihen, että alueella on lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. On vielä tarkistettava lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvat rakennukset ja rakennelmat, koska tarkistaminen ei sisällynyt luontoselvitykseen. Bodominjärven rantavyöhyke on tärkeä lepakoiden ruokailualue ja kulkuyhteys. Rantavyöhyke tulee osoittaa sen arvot turvaavalla pääkäyttötarkoituksella esim. VL ja määräyksellä tulee varmistaa alueen säilyminen puustoisena. Myöskään valaistusta ei saa tänne ulottaa.

Alueella on luonnonsuojelulain 29§:n kriteerit täyttäviä pähkinälehtoja, joita ei toisiksi ole rajattu luontotyyppeinä. Vaikka niitä ei olekaan rajattu, ovat ne merkittäviä luonnon arvokohteita, joiden pääkäyttötarkoitus tulee olla suojelu.

Matalajärven rantavyöhykkeellä on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltuja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Nyt Matalajärven rantavyöhyke on osoitettu kasvullisena hoidettavana suojavyöhykkeenä. Merkintä ei riitä turvaamaan luontoarvoja. Alue tulee osoittaa suojelun turvaavalla pääkäyttötarkoituksella, jolla varmistetaan alueen säilyminen luonnontilaisena, puustoisena ja kasvipeitteisenä ja muutenkin varmistetaan, ettei siellä luonnonsuojelulain vastaisesti hävitetä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Uusien rakennusten ja rakennelmien rakentaminen alueelle tulee kieltää.

Kaava-alueen pohjoisosan asuntotontit eivät voi rajautua suoraan Natura- alueeseen, vaan väliin tulee osoittaa suojavyöhykkeeksi virkistysaluetta.

Edelleen jää epäselväksi, miten kaava-alueelta ohjautuu kulku Bodominjärven eteläpuolen metsään ja kuntopoluille. Onko riski, että virkistyskäyttöpaine ohjautuu esiteistä virkistysalueista huolimatta Natura-alueelle?

Vastine:

Alueen luontoarvojen huomioimista on käsitelty Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa työneuvotteluissa ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa 16.8.2022 on sovittu lausunnon edellyttämistä muutoksista kaavaan.

Högnäsissä luonto- ja kulttuuriympäristöarvot kytkeytyvät toisiinsa ja vaihtuvat usein ilman selvästi osoitettavissa olevia rajoja. Asutusta alueella on ollut ainakin 1800-luvulta lähtien. Rannat ovat nykyisellään lähes koko alueella rakennettuja, vaikkakin puustoisempia kuin esimerkiksi 1950-luvulla, jolloin merkittävä osa alueesta oli vielä peltoa.

Högnäsissä on pihapiirejä, umpeen kasvavia entisiä puutarhoja ja pihoja sekä pieniä lehtoja. Lehtojen ja kulttuurivaikutteisten alueiden rajanvetoa tarkennettiin keväällä ja kesällä 2021 tehdyssä luontotyyppien nykytilan kartoituksessa. Osa-alueita arvotettiin LUMO-luokituksella.

Luonnonsuojeluarvot on huomioitu kaavamääräyksissä koko kaava-alueella. Aluetehokkuus on hyvin alhainen ja se vaihtelee osa-alueiden ominaispiirteet huomioiden. Rakentaminen on sijoitettu nykyiseen tiestöön ja kiinteistöraakenteeseen tukeutuen osa-alueiden ominaispiirteet huomioiden. Erityisesti luonnonsuojelu painottuu Natura-alueella ja siihen rajoittuvissa osissa sekä rannoilla (VL- alueet, S/SL-alueet, AO/si korttelialue, s- ja eko-merkinnät). Kulttuuriympäristön kannalta merkittävin alue Bodominjärven puolella kaava-alueen pohjois- ja keskiosissa on tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa osoitettu merkinnällä AO/s-1. Kulttuuriympäristöarvojen säilyminen edellyttää hoitotoimenpiteitä.

Kaavaan on lisätty ekologisia yhteyksiä ja aiempien suojavyöhykkeiden määräksiä on täydennetty. Esimerkiksi merkittävä osa lehtolaikuista sisältyy osa-aluemerkinnän eko-2 alueelle. Määräystekstin mukaan mm. ”lehtomaiset alueosat tulee pääosin säilyttää luonnontilaisen kaltaisina.”

Lepakoiden elinympäristöjen säilymistä edistävät koko aluetta koskevat puuston ja miljöön säilyttämistä edellyttävät kaavamääräykset sekä aluemerkinnät s-1, s-2, eko-2 ja S-1. Bodominjärven rannan lepakoiden ruokailualue, kulkuyhteys ja rannan puustoisena säilyminen turvataan suojavyöhykkeen alueen osamerkinnällä s-1. Ranta on jo nykyisellään rakennettua rantaa eikä sinne sallita uutta rakentamista, joten kaava ei muuta nykytilannetta. Keskiosaan on lisätty huomioitava ekologinen yhteys eko-2. Koko alueen yli sadan yksityisomisteiden rakennuksen sisätilan lepakkoselvitys on haastavaa tehdä kattavasti asemakaavavaiheessa ja tilanne voi muuttua ennen rakennuslupavaihetta. Kaupunkisuunnittelukeskuksen ja ELY-keskuksen välisessä työneuvottelussa on sovittu, että kaavaan lisätään kaavamääräys siitä, että ennen rakennustai purkulupaa on esitettävä asiantuntijan selvitys siitä, ettei rakennuksissa ole lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaavan toteuttaminen ei ole merkittävässä määrin riippuvainen poikkeamismenettelystä.

Valaistusta koskeva kaavamääräys kaavassa oli jo aiemmin. Matalajärven puolella valaistusmääräksiä on edelleen tiukennettu eikä S-1 alueelle saa lainkaan sijoittaa valaistusta.

Luonnonsuojelulain mukaisten pähkinäpensaslehtojen osalta aiempi AO-korttelinosamerkintä s-3 muutetaan pääkäyttötarkoitukseksi SL-1. Rakennusalat siirretään Sävelkaaren varresta länteen historiallisen tielinjauksen varseen.

Matalajärveen rajautuu nykyisellään seitsemän kiinteistöä, joilla kaikilla on nykyisellään rakennetut rannat (saunoja ja muita talousrakennuksia, laitureita). Näistä kolmella on nykytilanteessa vakituinen asunto ja loppuilla neljällä on vapaa-ajan asunto. Vakituisten asuntojen osalta kaava ei tuo merkittävää lisärakentamismahdollisuutta. Natura 2000-alue (kaavaehdotuksessa SL/nat) on aikanaan rajattu niin, että monet kiinteistöistä eivät enää ulotu kiinni rantaviivaan. Luontoselvitysten mukaan viitasammakon varsinaiset lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat SL/nat-alueella. Viitasammakon suojele kuitenkin edellyttää laajemman alueen säilymistä.

Lausunnon ja viranomaisneuvottelun pohjalta Natura-alueen ja erillispientalojen korttelialueeksi osoitetun alueen väliin lisätään suojelualue S-1. Suojavyöhykettä täydentää edelleen korttelialueella sijaitseva osa siten, että uudisrakentamisen mahdollistavasta rakennusalan rajasta on Natura-alueen rajaan vähintään neljäkymmenen metrin matka. Kaavamääräyksen säädellään mm. työmaa-aikaista hulevesien käsittelyä, rakentamisaikaa (meluvaikutukset), valaistusta ja puuston määrää. Kaikilla korttelialueilla on tiukat hulevesien käsittelyä, myös työmaa-aikaista käsittelyä koskevat kaavamääräykset. Tämän lisäksi AO/sl-korttelialueen länsireunassa on puustoisena säilytettävä alueen osa, jolla on erityistä maisemallista merkitystä. Tämä vyöhyke tukee S-1- ja SL/nat-alueiden luontoarvojen turvaamista.

Kaavaratkaisussa mitkään asuinkorttelialueet eivät enää rajaudu suoraan Natura 2000-alueeseen. Kaava-alueen luoteisosan korttelialueet rajautuvat Natura 2000-alueen eteläpuolelle kaavoitettuun Högnäsinrannan lähivirkistysalueeseen, joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Alueen lehtomainen kasvilisuus tulee säilyttää.

Kaavaehdotukseen pohjoiseteläsuuntaista kevyen liikenteen raittiverkkoa on täydennetty uusilla osilla siten, että yhtenäinen raitti kytkeytyy Sointupuistoon ja jatkuu edelleen kaava-alueen etelärajalle mahdollistaen yhteyden jatkamisen Oit-taalle seuraavissa kaavavaiheissa.

Högnäsin kaava-alueelle on lisätty virkistysalueita ja asukasmäärään suhteutettuna niiden pinta-ala on riittävä. Koko kaava-alueen ja erityisesti pohjoisosan asukasmäärää on pienennetty merkittävästi, mikä vähentää virkistyspainetta. Väljällä omakotialueella yleisten virkistysalueiden tarve on pienempi, koska myös oma tontti soveltuu monipuolisesti virkistäytymiseen. Virkistysreittejä ei ohjata Natura-alueen eli Matalajärven tai Högnäsinmäen lehdon suuntaan. Matalajärven reuna on vaikeakulkuinen eikä houkuta virkistykseen. 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 lopullisesti viimeistelyvaiheessa olevalla Nuuksion hoito- ja käyttösuunnitelmalla, jossa

ratkaistaan Nuuksion kansallispuistoon kuuluvan Matalajärven hoidon ja käytön tavoitteet. Luonnoksena nähtävillä olevassa

Etelässä kaava-alueelta on Puotismäentien kautta hyvät yhteydet Oittaaan kuntoralle ja muihin monipuolisiin ulkoilupalveluihin Noin 1 km päähän sijoittuva Marketanpuisto ja noin 2 km päähän sijoittuva Träskändanpuisto tarjoavat monipuolisia virkistysmahdollisuuksia Högnäsin asukkaille. Virkistysyhteyksien täydentämiseksi on yleiskaavavaraukset Bodominjärven ja Matalajärven eteläpuolilla ja Oittaaan yhteyksiä on suunniteltu parannettavan, myös Pitkäjärven rannalle on suunniteltu ulkoilureittiä.

ELY-keskus on viranomaisneuvottelussa 16.8.2022 todennut, että tehdyt tarkistukset vastaavat siihen, mitä lausunnossa on vaadittu.

Kaavaehdotusta koskeva Natura-arviointi on lausuttavana ELY-keskuksessa. Annettava lausunto tulee ottaa huomioon kaavaratkaisussa ja sen määräyksissä.

Vastine:

Lausunto Natura-arviosta on saatu syksyllä 2021 ja huomioitu kaavaehdotusta tarkistettaessa.

Liikenne

Kaavoitettava alue sijaitsee Paciuksentien (maantien 11361 Ollas) varrella. Asemakaava-alueeseen sisältyy osuus Paciuksentietä (nykyinen yhdystie 1361), joka on osoitettu asemakaavassa katuna. ELY-keskus esittää kaava-alueen laajennettavaksi ja kokonaisuudessaan Paciuksentien ottamista mukaan asemakaavaan.

Hepokorven asemakaavan yhteydessä Paciuksentien alkupää muuttuu kaduksi ja tällä kaavalla tien loppupää muuttuu kaduksi. ELY-keskus ei pidä tarkoituksen mukaisena, että välille jäävälle kaavoittamattomalle alueelle jää osuus maantietä. Asemakaavalla tulee muuttaa Paciuksentie kokonaisuudessaan kaduksi, mikä vastaa Uudenmaan ELY-keskuksen käsitystä tien luonteesta.

Kaduksi muuttaminen edellyttää vielä kaavan hyväksymisen jälkeen tehtävää kadunpitopäätöstä. Maantie lakkaa kadunpitopäätöksen tultua voimaan ja maantien tiealue siirtyy samalla kunnalle. Kadunpitopäätöksen tekemisen jälkeen tulee Espoon kaupunki käynnistää maanmittaustoimitus, jolla kaduksi muuttunut maantiejakso rekisteröidään kaupungin omistukseen.

Vastine:

Neuvotteluissa ELY-keskuksen kanssa on sovittu, että kaduksi toteuttaminen toteutetaan omana kaavaprosessinaan nykyiselle tiealueelle ja se mahdollistaa Paciuksentien toiminnallisen luokan muuttamisen tiestä kaduksi. ELY-

keskuksen mukaan hallinnollista statusta muuttava kaava ei aiheuta sellaisia muutoksia tai vaikutuksia, jotka edellyttäisivät Natura-arvioprosessin käynnistämistä. Paciuksentien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä keväällä 2022 (ksj 21.2.2022) ja kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville samaan aikaan Högnäsin tarkistetun asemakaavaehdotuksen kanssa.

Kaavaselostuksen mukaan osoitteessa Paciuksentie 12 on pienimuotoinen mahdollisesti pilaantuneen maan kohde, entinen kasvihuone. Koko tontille on annettu saamerkintä ja kaavamääräyksen mukaan maaperän laatu on tarpeen selvittää näytteenotoin ennen rakentamista.

Aikaisemmin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa saa-alue oli rajattu tontin lounaiskulmaan. Nyt lausuttavana olevasta kaava-aineistosta ei käy ilmi, miksi merkintä on laajennettu koskemaan koko rakennusalaan. Kaava-aineistosta ei myöskään käy ilmi, miten mahdolliset pilaantuneen maaperän kohteet on selvitetty ja millä perusteella tämä kohde on kaavaan osoitettu.

Vastine:

Merkintä perustuu Espoon kaupungin Ympäristönsuojelun käytössä oleviin PIMA-valvontakohdetietoihin, kaavaselostusta täydennetään. Merkintä kaavakartalla muutetaan kohdentumaan entisen kasvihuoneen paikalle.

14.9.2021 ELY-keskus on Högnäsin Natura-arviosta antamassaan lausunnossa lausunut mm. seuraavaa:

Högnäsin kaavahankkeen todennäköiset vaikutusmuodot on tunnistettu ja arviointi on kohdennettu vaikutusten näkökulmasta oikein arvioinnin kohteena olevan Natura-alueen suojeluperusteisiin. Vaikutuksia on selvitetty tavalla, joka täyttää luonnonsuojelulain 65 §:ssä tarkoitetut asianmukaisuuden vaatimukset ja arvioinnin pohjalta voidaan tehdä johtopäätöksiä vaikutusten merkittävydestä.

Natura-arvioinnissa on esitetty heikentävien vaikutusten lieventämiseksi useita toimia, joita ei joko ole huomioitu kaavaehdotuksessa, tai voida sitovasti ohjata tai ratkaista kaavoituksen keinoin. Näitä ei voida ottaa huomioon vaikutusten merkittävyttä arvioitaessa.

Arvioinnissa on tunnistettu vaikutuksia ja johtopäätös siitä, että vaikutukset eivät ole merkittäviä, tukeutuu osittain lieventämistoimiin, jotka eivät ole toteutettavissa kaavallisella ratkaisulla. Kaavaan sisällytetyt lieventämistoimet eivät myöskään ole riittäviä. Lisääntyvän liikkumisen ja rakentamisen Natura-alueelle aiheuttamaa häiriötä ei kaavassa ole ratkaistu riittäväällä tavalla.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Högnäsin asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat, luontotyyppeihin ja linnustoon kohdistuvat, merkittävästi heikentävät

vaikutukset ovat mahdollisia. Heikennykset kohdistuvat erityisesti levähtävään linnustoon Matalajärvellä, Matalajärven veden laatuun sekä kaava-alueen pohjoisosan lehtoon.

Jotta voitaisiin varmistua siitä, että merkittävää heikentymistä ei tapahdu, tulee rakentamisen määrää erityisesti Matalajärven Natura-alueen puolella sopeuttaa siten, ettei siitä aiheudu häiriövaikutuksia linnustolle. Matalajärven rantavyöhykkeen korttelialueella oleva kaavamääräys ei nykyisellään turvaa riittävän suojavyöhykkeen säilymistä rakennusten ja järven välissä. Myös rannan suojavyöhykkeen kaavamääräyksiä on tarpeen tarkentaa, jotta suojaava metsävyöhyke säilyy ja sitä tarvittaessa parannetaan. Hulevesien osalta tulee pystyä riittävästi varmistamaan, ettei Matalajärveen aiheudu lisäkuormitusta. Rakentamisaikaiseen hulevesien käsittelyyn ja sen sääntelyyn sitovasti jo kaavamääräyksillä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Viheralueiden määrä suhteessa kaavan mahdollistaman pysyvän asutuksen määrään on nykyisellään riittämätön.

Vastine:

Lausunnon jälkeen Uudenmaan ELY-keskus, Metsähallitus ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ovat neuvotelleet kaavaratkaisusta ja Natura-vaikutusten lieventämisestä. Viranomaisneuvottelussa 15.8.2022 on sovittu, miten kaavaehdotusta tulee tarkistaa, jotta kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset on ratkaistu riittävällä tavalla ja kaavaan sisällytetyt lieventämistoimet ovat riittäviä. Suojelu- ja virkistysalueita on lisätty ja kaavamääräyksiä on täsmennetty. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan uuden Natura-arviolausunnon pyytäminen ei ole tarpeen, mutta tarkistetusta kaavaehdotuksesta pyydetään kaavalausunto. Natura-vaikutusten lieventämiseksi on tehty seuraavia muutoksia:

- **muutettu suojelualueeksi S-1 Paciuksentien ja Sävelharjun itäpuolella erillispientalojen korttelialueesta 65018 Matalajärven Natura 2000 -alueeseen rajautuva reuna. Ekologinen yhteys luonnonsuojelulain mukaisten suojeltavien lajien elinpiirien välillä (liito-orava, viitasammakko). Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Alueella tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Aukkohtiin tulee lisätä puustoa. Ranta tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella saa ylläpitää nykyiset kulkuyhteydet ja rakenteet. Alueelle ei saa toteuttaa venelaitureita, lannoitusta vaativia istutuksia tai valaistusta. Alueilla S-1 ja s-2 uudisrakentaminen, laajennus ja rakennuksen laatutason parantaminen vesijohtoverkostoon liittämällä on kielletty.**
- **lisätty 13§ määräys, että rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu vähäistä suurempaa vaikutusta Matalajärven tilaan.**

- Laajennettu kaava-alueen pohjoisosassa Högnäsinrannan lähivirkistysaluetta VL-1 ja Bodominjärven puolella Laulutien ja Soittotien päätteenä olevia lähivirkistys - ja venevalkama-alueita VL-2 riittävän mitoituksen varmistamiseksi ja virkistyskäytön ohjaamiseksi pois Natura-alueen rannoilta. Täsmennetty Natura-alueeseen rajoittuvien lähivirkistysalueiden (VL, VL-1) määräyksiä määräämällä opastamisesta ja virkistysreittien ohjaamisesta. Natura2000-alueelle ei saa ohjata virkistysreittejä ja käytön rajoitteista on opastettava alueella. Tarvittaessa pääsy Natura-alueelle tulee estää aitaamalla. Suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava Natura-alueen haltijan kanssa. VL-1 -alueen lehtomainen kasvillisuus tulee säilyttää. VL-alueelle tulee lisäksi lisätä puustoa ekologisiksi askelkiviksi.
- muutettu Sävelkaaren länsipuolella osat erillispientalojen korttelista 65017 luonnonsuojelualueeksi SL-1 (LsL:n mukainen pähkinäpensaslehto) ja lähivirkistysalueeksi VL/s (liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, osa ekologisista yhteyksiä).
- täydennetty pohjois-eteläsuuntaista jalankulun ja pyöräilyn raittia siten, että muodostuu yhtenäinen yhteys Nuottirannan ja Paciuksentien riskiteksestä kaava-alueen eteläreunalle. Näin virkistysalueet (erityisesti keskeinen Sointupuisto) kytkeytyvät paremmin asuinalueeseen, syntyy Natura-alueen ulkopuolelle lemmikkieläinten ulkoilutukseen soveltuvia lenkkimäisiä yhteyksiä ja mahdollistetaan tulevaisuudessa myös Bodominjärven rannan suuntainen uusi ulkoilureitti Oittaaan suuntaan. Muutokset vähentävät asukasmäärän kasvusta Natura-alueelle kohdistuvaa virkistyspainetta.
- jaoteltu erillispientalojen korttelialueet pääkäyttötarkoituserkinnältään osa-alueiden ominaispiirteiden mukaisesti AO/s-1 , AO/sI ja AO-kortteleihin. Määritelty korttelialueille osa-alueet s-1 (Bodominjärven ranta-alueen maisemallinen suojelu, liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet), s-2 (Matalajärven suojeluarvot, Natura-vaikutusten lieventäminen, ekologist yhteydet) ja eko-2 (liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet, lehtolaikut). Tarkistettu kiinteistökohtaisia rakennusoikeuksia ja asuntojen maksimilukumäärää siten, että luontoarvot voidaan entistä paremmin huomioida. Tämä on tarkoittanut kaava-alueen keski- ja eteläosassa sekä joillakin suojelualueiden välittömässä läheisyydessä olevilla kiinteistöillä rakennusoikeuden laskua.
- AO/sI-korttelialueen kaavamääräyksiä korostettu erityisesti luonnonsuojeluarvojen huomioimisesta, jotta voidaan varmistua, ettei rakentamisesta aiheudu merkittävää häiriötä Natura-alueelle. Maanmuokkausta edellyttävä rakentaminen tulee ajoittaa touko-elokuulle Matalajärven ravinnekuormituksen vähentämiseksi. Rakentamisaikaisen hulevesien laadun varmistaminen tulee olla osa hulevesien hallintasuunnitelmaa. Merkittävää melua ja tärinää aiheuttavat työt tulee linnustovaikutusten

lieventämiseksi ajoittaa aikavälin 15.4.-31.10. ulkopuolelle. Suojavyöhykkeellä tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumiin estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Aluetta ei saa raivata nurmikoksi eikä sinne saa sijoittaa lannoitusta vaativia istutuksia.

- tarkistettu hulevesien käsittelyä ja rakentamisen ajoitusta koskevia kaavamääräyksiä. Hulevesiselvitys on myös päivitetty, jotta voidaan varmistua Matalajärven vedenlaadun turvaamisesta. Työmaa-aikaista ja laadullista hulevesien hallintaa on edellytetty kaikissa kortteleissa. AO/sl-alueella lisäksi rakentamisaikaisen hulevesien laadun varmistaminen tulee olla osa rakennusluvan ehtona olevaa hulevesien hallintasuunnitelmaa. Yleisten alueiden hulevesijärjestelyiden toteutustapa on tarkistettu vastaamaan kaavan muuttunutta mitoitusta ja osoitettu yleisten alueiden hulevesijärjestelyt mahdollisimman luonnonmukaisin keinoin niin, että luonnonsuojelualueihin ei kohdistu heikennyksiä suhteessa nykytilaan. Högnäsinlaidan hulevesijärjestelyt on määrätty toteutettavaksi siten, että ne ovat toiminnassa Paciuksentien kaduksi rakentamisen aikana. LP-alueen hulevesijärjestelyt tulee kytkeä katujen hulevesijärjestelmään.

Metsähallituksen parhaillaan laatimassa Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa (lausuntoversio 28.11.2022) on lisäksi huomioitu Högnäsin kaavan Natura-arviossa esitettyjä kokonaisvaikutuksiin kytkeytyviä lieventämistoimenpiteitä, joita ei asemakaavaan ole voitu sisällyttää. Hoito- ja käyttösuunnitelmaan liittyvässä kansallispuiston järjestyssäännössä on esitetty kiellettävän liikkuminen Matalajärven rajoitusosalla 1.1.–31.12. välisenä aikana kulumisherkkien luontotyyppien, uhanalaisen lajiston sekä pesimä- ja muuttolinuston suojelemiseksi. Liikkuminen sallitaan osoitetuilla reiteillä lintutorneille. Högnäsin kannakselta on lisäksi tunnistettu yhteystarve kulkureitille. Reitin toteutustarvetta arvioidaan HKS:n välitarkastuksen yhteydessä.

5

Päivämäärä 17.5.2021
Lausunnon antaja **Metsähallitus**

Metsähallituksen hallinnassa olevat alueet on kaavaehdotuksessa esitetty asianmukaisesti luonnonsuojelu- ja Natura-alueena. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat oikeansuuntaisia. Tehdyt muutokset sellaisenaan eivät poista alueen asuinrakentamiseen liittyviä haasteita, joita ovat virkistyskäyttöön soveltuvien viheralueiden vähyyden esitettyjen asuinalueiden läheisyydessä sekä Matalajärven ranta- ja luontotyyppien herkkyyden ihmistoiminnasta aiheutuville vaikutuksille. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa Metsähallitus on

esittänyt, että luonnonsuojelualueisiin rajautuville alueille ei tulisi kaavoittaa uutta asuin- tai lomarakentamista. Luonnonsuojelualueille tulisi jättää riittävät puskuri- vyöhykkeet. Kaavaselostuksessa on esitetty aiheutuvat vaikutukset, erityisesti Högnäsin kannaksen lehtoalueeseen kohdistuvat vaikutus, ratkaistavaksi Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman yhteydessä. Asukkaille tulisi pystyä tarjoamaan virkistyskäyttömahdollisuuksia ja -yhteyksiä ilman tarvetta em. alueiden merkittävään hyödyntämiseen.

Vastine:

Högnäsin asemakaavalla ei osoiteta uutta asutusta rakentamattomille rannoille. Asemakaavaratkaisu on sovitettu alueen arvoihin. Rakentaminen on luonteeltaan erittäin väljää ja sitä on merkittävästi kaavaprosessin kestäessä vähennetty. Asemakaava perustuu voimassa olevaan ja hyväksytyyn yleiskaavaan. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan Natura-arvion tai asemakaavan oman Natura-arvion mukaan rakentaminen ei aiheuta todennäköisiä merkittäviä kielteisiä vaikutuksia Natura-alueen perusteena oleviin lajeihin tai luontotyypeihin. Asemakaavassa on rakentamisen vaikutuksia lieventäviä kaavamääräyksiä ja suojelumerkintöjä, joita edelleen lausuntopalautteen pohjalta tarkennetaan.

15.8.2021 Metsähallitus täydensi kaavalausuntoaan luonnonsuojelulain mukaisella lausunnolla kaavaan liittyvästä Natura-arvioinnista. Johtopäätöksissä Metsähallitus katsoi, että Natura-arvioinnissa on tunnistettu Matalajärven kannalta keskeiset vaikutusmekanismit. Metsähallitus pitää tehtyä Natura-arviointia kuitenkin optimistisena arvioinnin epävarmuustekijät huomioon ottaen. Vaikka arvioinnissa ja kaavaehdotuksessa esitetään tarpeellisia määräyksiä Natura-alueen turvaamiseksi, lisää kaava samalla rakentamista alueella, millä voi olla vaikutusta Matalajärveen. Erityisesti hulevesivaikutusten kohdalla korostuu Metsähallituksen näkemyksen mukaan tarve valuma-alueen kohdistuvien vaikutusten kokonaisvaltaiselle hallinnalle yksittäisten hankkeiden sijaan. Högnäsin asemakaava kasvattaa asukasmäärää Matalajärven Natura-alueen läheisyydessä, mikä voi lisätä erityisesti Högnäsin kannaksen lehdon virkistyskäyttöä ja kulutusta. Vaikka lehdon käyttöä tullaan linjaamaan osana Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa, ei kaavan vaikutuksia erityisesti Lehdot -luontotyyppiin ole mahdollista ratkaista pelkästään sillä.

Vastine:

Lausunnon jälkeen Uudenmaan ELY-keskus, Metsähallitus ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ovat neuvotelleet kaavaratkaisusta ja Natura-vaikutusten lieventämisestä. Viranomaisneuvottelussa 15.8.2022 on sovittu, miten kaavaehdotusta tulee tarkistaa, jotta kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset on ratkaistu riittävällä tavalla ja kaavaan sisällytetyt lieventämistoimet ovat riittäviä. Suojelu- ja virkistysalueita on lisätty ja kaavamääräyksiä on täsmennetty. Natura-vaikutusten lieventämiseksi on tehty seuraavia muutoksia:

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

alueen maisemallinen suojelu, liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet), s-2 (Matalajärven suojeluarvot, Natura-vaikutusten lieventäminen, ekologiset yhteydet) ja eko-2 (liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet, lehtolaikut). Tarkistettu kiinteistökohtaisia rakennusoikeuksia ja asuntojen maksimilukumäärää siten, että luontoarvot voidaan entistä paremmin huomioida. Tämä on tarkoittanut kaava-alueen keski- ja eteläosassa sekä joillakin suojelualueiden välittömässä läheisyydessä olevilla kiinteistöillä rakennusoikeuden laskua.

- **AO/si-korttelialueen kaavamääräyksiä korostettu erityisesti luonnonsuojeluarvojen huomioimista, jotta voidaan varmistua, ettei rakentamisesta aiheudu merkittävää häiriötä Natura-alueelle. Maanmuokkausta edellyttävä rakentaminen tulee ajoittaa touko-elokuulle Matalajärven ravinnekuormituksen vähentämiseksi. Rakentamisaikaisen hulevesien laadun varmistaminen tulee olla osa hulevesien hallintasuunnitelmaa. Merkittävää melua ja tärinää aiheuttavat työt tulee linnustovaikutusten lieventämiseksi ajoittaa aikavälin 15.4.-31.10. ulkopuolelle. Suojavyöhykkeellä tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Aluetta ei saa raivata nurmikoksi eikä sinne saa sijoittaa lannoitusta vaativia istutuksia.**
- **tarkistettu hulevesien käsittelyä ja rakentamisen ajoitusta koskevia kaavamääräyksiä. Hulevesiselvitys on päivitetty, jotta voidaan varmistua Matalajärven vedenlaadun turvaamisesta.. Työmaa-aikaista ja laadullista hulevesien hallintaa on edellytetty kaikissa kortteleissa. AO/si-alueella lisäksi rakentamisaikaisen hulevesien laadun varmistaminen tulee olla osa rakennusluvan ehtona olevaa hulevesien hallintasuunnitelmaa. Yleisten alueiden hulevesijärjestelyiden toteutustapa on tarkistettu vastaamaan kaavan muuttunutta mitoitusta ja osoitettu yleisten alueiden hulevesijärjestelyt mahdollisimman luonnonmukaisin keinoin niin, että luonnonsuojelualueihin ei kohdistu heikennyksiä suhteessa nykytilaan. Högnäsinlaidan hulevesijärjestelyt on määrätty toteutettavaksi siten, että ne ovat toiminnassa Paciuksentien kaduksi rakentamisen aikana. LP-alueen hulevesijärjestelyt tulee kytkeä katujen hulevesijärjestelmään.**

Metsähallituksen parhaillaan laatimassa Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa (lausuntoversio 28.11.2022) on lisäksi huomioitu Högnäsin kaavan Natura-arviossa esitettyjä kokonaisvaikutuksiin kytkeytyviä lieventämistoimenpiteitä, joita ei asemakaavaan ole voitu sisällyttää. Hoito- ja käyttösuunnitelmaan liittyvässä kansallispuiston järjestyssäännössä on esitetty kiellettävän liikkuminen Matalajärven rajoitusosalla 1.1.–31.12. välisenä aikana kulumisherkkien luontotyyppien, uhanalaisen lajiston sekä pesimä- ja muuttolinuston suojelemiseksi. Liikkuminen sallitaan osoitetuilla reiteillä lintutorneille.

Högnäsin kannakselta on lisäksi tunnistettu yhteystarve kulkureitille. Reitin toteutustarvetta arvioidaan HKS:n välitarkastuksen yhteydessä.

6

Päivämäärä 5.5.2021
Kannanoton antaja Kaupunkitekniikan keskus

Päättävien katujen päissä tulee olla kääntöpaikat. Alueet joissa hu-merkintä, tulisi muuttaa VL-alueiksi. Sävelharjun kääntöpaikalta hulevedet (hu-1) tulee ohjata VL-alueelle. Hulevesiä koskeva kaavamääräys 4§ tulee muuttaa muotoon ”liikennöidyllä alueella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää” Viivyttämällä voidaan saavuttaa samat tulokset kuin suodattamalla. Katujen kevytpinnoitteisuutta koskeva kaavamääräys tulee poistaa. Kevytpinnoitetta ei saa mainita, koska ei tiedetä mikä se on. Laulutien jatkeena olevan VL-2 alueen tulee olla leveämpi, koska keskellä aluetta on suojeltu tammi ja hulevesilinjan kaivaminen tammen juuristoalueen läpi on mahdollista.

Vastine:

Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa on päivitetty alueen hulevesisuunnitelma, tutkittu tarvittavat tilavaraukset sekä sovittu menettelytavoista ja kaava-merkinnöistä. Katukarttaa on päivitetty. Aluemitoituksen pienentymisen vuoksi Sävelharju-kadun kääntöpaikkajärjestelyjä on muutettu. Laulutien, Sävelkulun ja Soittotien jatkeena olevia lähivirkistysalueita on laajennettu järjestelyiden toteutettavuuden parantamiseksi. Hulevesisuunnitelmassa alueelle tutkittu hulevesien ohjaamista olevassa avouomassa, jolloin suojellun tammen juuristoalueelle ei tarvitse osoittaa kaivuutoimenpiteitä.

Hulevesien viivytyksen laadullisista tavoitteista määrääminen on välttämätöntä, jotta voidaan varmistua, että Natura-alueeseen ei kohdistus merkittäviä heikentäviä vaikutuksia. Katujen toteuttamista koskevaa määräystä (9§) muutetaan. Tässä yhteydessä termi ”kevytpinnoitteisuus” poistuu.