

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

Högnäs

Asemakaava

Kaupunginosan rajan muutos

65. kaupunginosa, Högnäs

Kortteli-, katu-, liikenne-, virkistys- ja suojelualueet

Muodostuu uudet korttelit 65012-65020

Asemakaavaselostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 6438.

Sijainti

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007-2008.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
2.	Lähtökohdat.....	8
2.1.	Suunnittelutilanne.....	8
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	8
2.1.2.	Maakuntakaava.....	8
2.1.3.	Yleiskaava.....	10
2.1.4.	Asemakaava.....	12
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	13
2.1.6.	Tonttijako.....	13
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	13
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	13
2.1.9.	Pohjakartta.....	14
2.2.	Selvitys alueesta.....	14
2.2.1.	Alueen kehityshistoria.....	14
2.2.2.	Alueen yleiskuvaus.....	17
2.2.3.	Maanomistus.....	18
2.2.4.	Rakennettu ympäristö.....	19
2.2.5.	Liikenne.....	23
2.2.6.	Luonnonolosuhteet.....	28
2.2.7.	Suojelukohteet.....	39
2.2.8.	Ympäristön häiriötekijät.....	46
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	46
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	46
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	46
3.3.	Osallisten tavoitteet.....	47
4.	Asemakaavan kuvaus.....	47
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus.....	47
4.2.	Mitoitus.....	49
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	50
4.3.1.	Maankäyttö.....	50
4.3.2.	Liikenne.....	56
4.3.3.	Palvelut.....	59
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto.....	59
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	62
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	64
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet.....	64
4.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	67
4.7.	Nimistö.....	67
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	68
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	68
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	69
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	70
5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin.....	80
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	81

6.	Asemakaavan toteutus.....	81
6.1.	Rakentamisaikataulu	81
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	81
6.3.	Toteutuksen seuranta	82
7.	Suunnittelun vaiheet	82
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	82
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	82
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	83
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	83

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Havainnekuva

Liite 3, Katukartta

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 633000 Högnäs.

Selvitykset

- Högnäsin alueen hulevesisuunnitelman päivitys. Sitowise Oy. 30.12.2022.
- Högnäs asemakaavoitus. Liito-oravaselvitys ja luontotyyppien nykytilan arviointi vuonna 2021. Luontotieto Keiron Oy 3.2.2022.
- Högnäs asemakaava - Natura-arvio 2021. Luontotieto Keiron Oy, 28.1.2021.
- Högnäsin asemakaavoitus - Natura-arvio. Luontotieto Keiron Oy. 27.12.2017.
- Högnäs asemakaavoitus - luontoselvitys 2015. Luontotieto Keiron 29.1.2016.
- Kaavan maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen. WSP Finland Oy. 24.9.2015
- Högnäsin katujen yleissuunnitelma. FCG Planeko Oy. 7.12.2009 ja piirustussarjan tarkistukset 10/2011 ja 5/2015. Hulevesisuunnitelma 8.12.2011.
- Högnäsin alueen inventointi. Arkkitehtitoimisto LPV Oy. 31.10.2008
- Högnäs Espoo – asemakaavaluonnosraportti. Arkkitehtitoimisto LPV Oy. 31.10.2008
- Espoon Högnäs -luontoselvitys. Luontotieto Keiron Oy. 12.12.2007

1. Tiivistelmä



1.1. Alueen nykytila

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

Högnäs on pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakentunut vehreä loma-asunto- ja omakotialue. Högnäsin kannas on osa laajempaa Bodominjärven ympäristön maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka arvot liittyvät kartano- ja kyläympäristöihin, peltoalueisiin sekä järvenrantojen tiestöön. Alueelle luonteenomaista on runsas jalopuukanta ja rantojen metsäinen maisemakuva. Alueen n. 70 kiinteistöä rakentamattomia on alle kymmenen, myös rannat ovat kuitenkin pääosin rakennettuja. Nykyistä yli 120 rakennuksesta on pienehköjä alkuperäisen ilmeensä säilyttäneitä vapaaajan asuntoja ja talousrakennuksia. Alueella on myös uudempia omakotitaloja. Nykyinen kokonaiskerrosala on rakennusrekisterin (2021) mukaan yhteensä noin 5 350 k-m². Asemakaava-alueella on rakennustasaisen väestöaineiston mukaan reilut 20 vakituista asukasta ja noin 60–70 kesäasukasta.

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

Kaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin päässä Kehä III:sta, jolta kaava-alueelle on yhteys Träskändan eritasoliittymästä Hepokorventien kautta. Lähipalvelut sijaitsevat Auroranportissa ja Järvenperässä noin 1,2-2,5 kilometrin päässä. Paikallinen liikenne rakentuu Paciuksentien varaan. Paciuksentie on päällystetty ja sillä on katuväestö. Joukkoliikenne hoidetaan linjalla 215 A Leppävaara-Lähderanta-Högnäs.

Högnäsissä on vuodesta 2007 lähtien ollut vesijohto- ja jätevesiviemäriverkko. Rakennettavuudeltaan alue on pääosin normaalisti rakennettavaa.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

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

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

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

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

Asuinrakentamisoikeus on noin 12000 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta $e(a)=0,03$ ja keskimääräistä korttelitehokkuutta $e(k)=0,06$. Asemakaavan rakentamisen määrä on noin neljäsosa tavanomaisten täydennysrakennettavien omakotialueiden tehokkuuksista. Tonttien keskikooksi muodostuu noin 2500 m². Asuntojen lukumäärää on rajoitettu. Alueen tulevaisuus asukasmääräksi arvioidaan 230-260 asukasta. Asuinkerrosalan muutoksesta (vakituiset ja loma-asunnot) laskettu asukasmäärän kasvu on noin 160-170 asukasta.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Högnäsin yhdyskuntarakenteellinen soveltuvuus vakituiseen asumiseen on osoitettu yleiskaavatasoisissa selvityksissä. Asemakaavoitus käynnistettiin, koska yleiskaavassa pientaloalueeksi osoitetulla alueella oli kunnallistekninen valmius, lupahakemuksina ilmennyttä rakentamispainetta ja tarve kokonaistarkastelulle.

Asemakaavoitus mahdollistaa viereiseen Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten arvioinnin ja lieventämisen kokonaisuutena.

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli tarkistettua asemakaavaehdotusta 3.3.-17.3.2021 ja se oli uudelleen nähtävillä keväällä 2021. Nähtävilläoloaikana kaava-alueelta löydettiin luonnonsuojelulain suojelemia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Syksyllä 2021 kaavan Natura-arvioinnista saatiin luonnonsuojelulain mukaiset lausunnot ELY-keskukselta ja Natura-alueen haltijalta Metsähallitukselta. Niissä edellytettiin kaavaan muutoksia ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä. Luontoselvitys ja hulevesiselvitys päivitettiin. Kaavaan lausuntojen, muistutusten ja viranomaisneuvottelun pohjalta esitettävät muutokset ovat niin olennaisia, että kaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

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

Högnäsin asemakaavan perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hyödyntämiseen. Suunnitelman mitoitus on alueen lähtökohdista johdettu ja luo niihin peilautuen toimivaa yhdyskuntarakennetta. Alueen ominaispiirteet huomioiden saavutettavuus on hyvä ja toteutuu eri kulkumuodoilla. Suunnitelma parantaa joukkoliikenneyhteyksien säilymismahdollisuuksia. Rakentaminen perustuu olemassa olevaan liikenneverkkoon, kunnallistekniikkaan ja kannustaa olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen. Kaavaratkaisu luo terveellistä ja turvallista ympäristöä ilman ulkopuolisia ympäristön häiriötekijöitä kuten liikennemelua tai ilmansaasteita. Ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin on varauduttu. Luonnon- ja kulttuuriympäristön säilyttäminen on keskeinen osa kaavaratkaisua. Suunnitelma turvaa valtakunnalliset ja maakunnalliset luonto- ja kulttuuriympäristöarvot. Kulttuuriympäristön elinvoimaisuutta tuetaan tekemällä siitä osa entistä useampien arkea. Alueen energiahuolto on järjestettävissä alueelle soveltuvien paikallisten ratkaisuin, myös uusiutuvaa energiaa hyödyntäen.

2.1.2. Maakuntakaava

Espoon maakuntakaavatilanne on muuttunut Högnäsin asemakaavan vireillä ollessa useita kertoja. Uudenmaan maakuntakaava (2007) Högnäsin taajamatoimintojen alue kytkeytyi sen eteläpuoliseen maankäytön erityismerkintään, Kehä III:n kehittämisvyöhykkeeseen. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (2016) osoitettiin uusia painotuksia tiivistettävästi taajama-alueesta ja Kehä III:n kehittämisvyöhyke poistui. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen 2020) osoitettiin uusi maakunnallinen Bodominjärven ympäristön kulttuuriympäristöaluerajaus, johon Högnäs sisällytettiin. Matalajärvi on 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettu

luonnonsuojelualueeksi. Myös eteläpuolisen Oittaaan merkitys korostui 4. vaihemaakuntakaavassa, kun sen itäosa merkittiin virkistysyhteysmerkinnän sijaan virkistys-aluemerkinnällä.

Tällä hetkellä Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 niiltä osin kuin kaavaa koskevat valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa vuonna 2021. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Espoon alueella Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Kaavan valituskäsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla.

Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueen ulkopuoliseksi alueeksi, jota koskevan yleismääräyksen mukaan alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Eteläpuolella on osoitettu viherysteistarve. Kaavassa on myös edelleen osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja luonnonsuojelualueita.

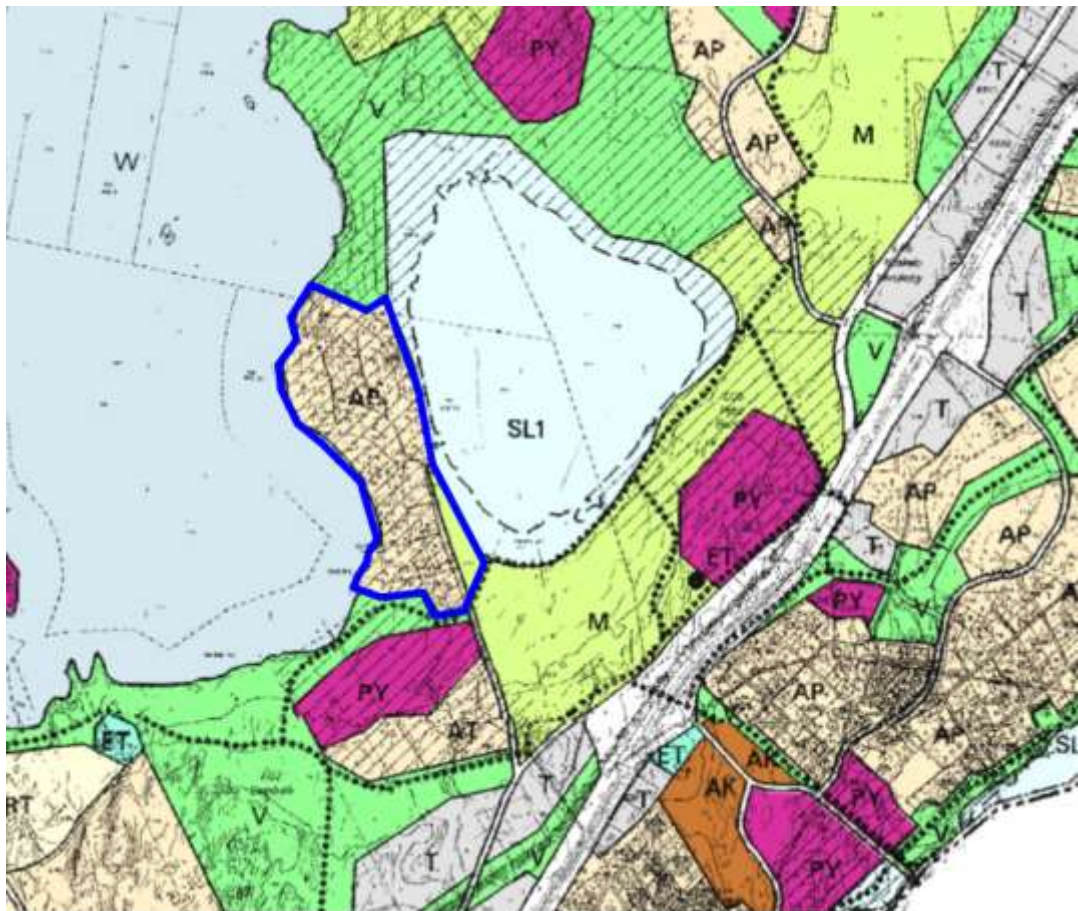


Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Lähde: Uudenmaanliitto, maakuntavaltuuston hyväksymispäätös 25.8.2020.

2.1.3. Yleiskaava

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

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



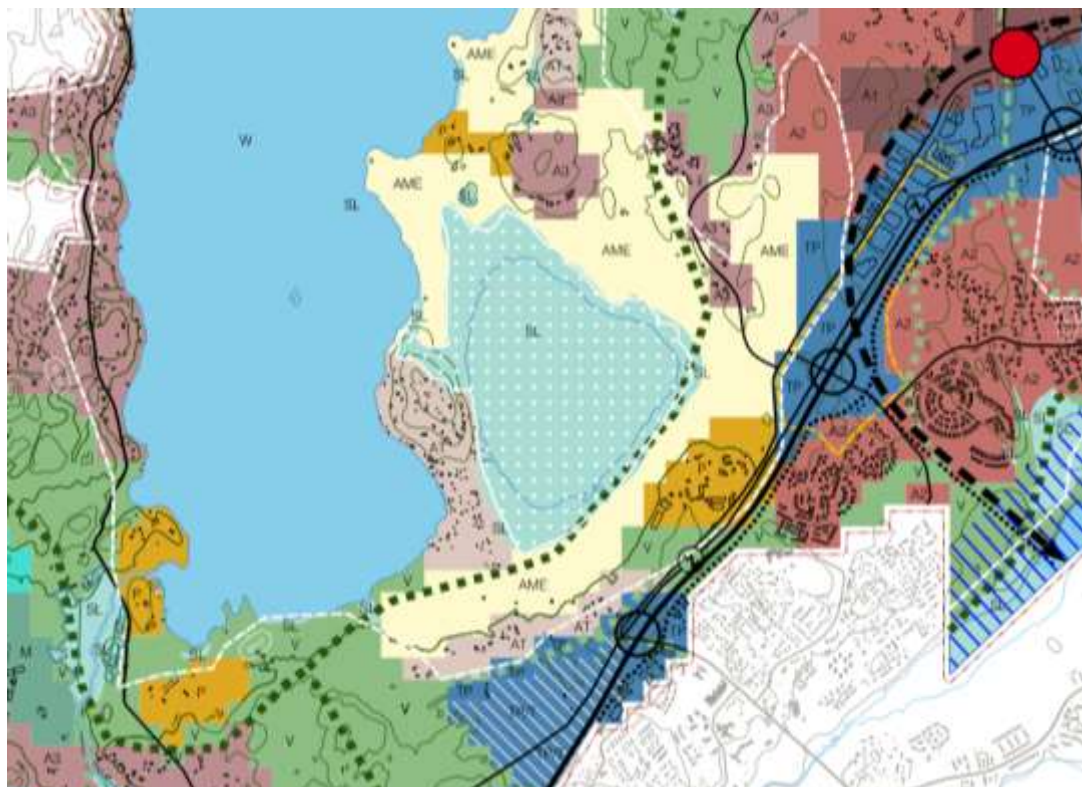
Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. © Espoon kaupunki 1/2021. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella.

Espeen pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Valtuusto hyväksyi yleiskaavan 7.6.2021. Uudenmaan ELY-keskus jätti päätöksestä oikaisukehotuksen. Kaupunginvaltuusto päätti uudelleen yleiskaavan hyväksymisestä 15.11.2021. Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen. Alueella voimassa olevat toimenpiderajoitukset jatkuvat, kunnes yleiskaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman.

Yleiskaavan päivitys merkitsee merkittävää kaupunkirakenteellista tiivistämistä monin paikoin Kehä III:n varressa ja erityisesti uuden Viiskorven keskuksen alueella. Hyväksytyssä POKE-yleiskaavassa Högnäs oli osoitettu merkinnällä kyläalue AT. Aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena. Rakentamista ohjaavassa yksityiskohtaisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,2. Alue on arvokasta kulttuuriympäristöä. Tarkemmassa suunnittelussa on turvattava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Matalajärvi ja osa Högnäsin kannasta on osoitettu suojelualueeksi ja Natura 2000-alueeksi. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen suojeluarvoja ei saa heikentää.

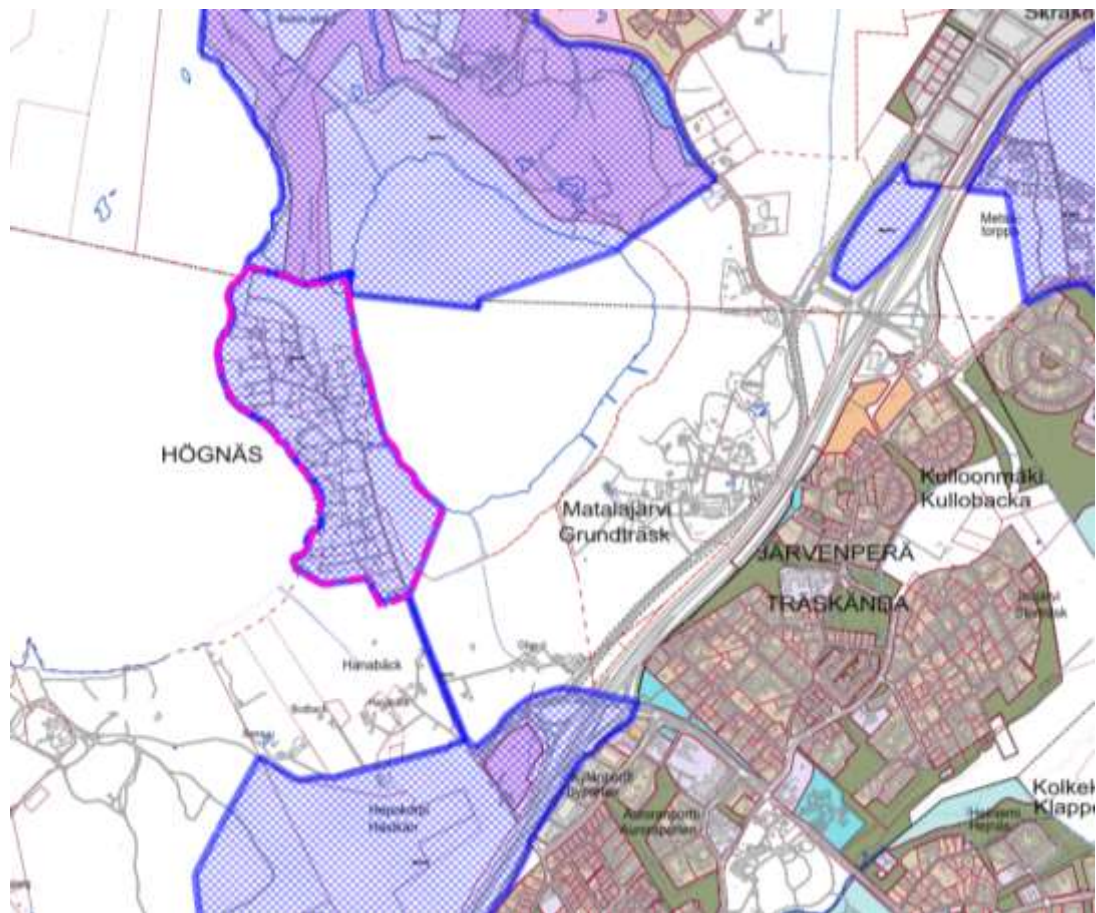
Yleiskaava osoittaa Högnäsin eteläpuolelle Hanabäckin peltoaukealle avoimen maiseman elinkeinoalueen AME, maakunnallisen ekologisen yhteyden ja mahdollistaa peltoaukean eteläosan kehittämisen asuntovaltaisena asuinalueena AT. POKE- yleiskaavan liitekartassa 3 ”luontoarvojen verkosto” ei ole maakunnallisen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



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

Voimassa oleva Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I (1996) tunnistaa Högnäsin keskeisimmät arvot: Matalajärven luonnonsuojeluarvot, kulttuurimaisema-arvot ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan täydennysrakentamispotentiaalin. Yleiskaavan päivityksen (Espoon Pohjois- ja keskiosien yleiskaava kv hyväksytty 15.11.2021, ns. POKE-yleiskaava) selvityksissä ei tullut esille merkittäviä muutoksia alueen yhdyskuntarakenteelliseen asemaan. Yleiskaavan esittämistapa on aiempaa yleispiirteisempi, mutta se perustuu yksityiskohtaisiin teemaselvityksiin. Yleiskaavoitus jatkuu osana vireillä olevaa koko kaupungin yleiskaavatyötä, Espoon yleiskaava 2060.

2.1.4. Asemakaava



Asemakaavoitustilanne © Espoon kaupunki 1/2021. Asemakaavoitetut alueet on osoitettu väritäytöllä ja vireillä olevat asemakaavat sinisellä rajauksella. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Högnäs rajoittuu pohjoisessa Bodomin vahvistetun asemakaavan alueeseen ja muilta osin asemakaavoittamattomiin alueisiin. Bodomin asemakaavassa Högnäsiin rajoittuva alue on osoitettu golfkentän kortteli-alueeksi EG-1. Högnäsin pohjoispuolella on vireillä Bodominkartanon asemakaava ja siihen liittyvä Bodomin asemakaavan muutos, jonka ehdotusvaiheen kaupunkisuunnittelulautakunta on vuonna 2012 hyväksynyt kaupunginhallitukselle hyväksymiskäsittelyä varten. Högnäsin eteläpuolelle Puotismäentien ja Kehä III:n väliselle alueelle

suunnitellaan datakeskusta ja muuntamoa, joiden asemakaavan valtuusto hyväksyi kaavan 15.11.2021. Hepokorvenkallion kaavasta on valitettu, mutta se on osin tullut voimaan 29.6.2022.

2.1.5. Rakennusjärjestys

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

2.1.6. Tonttijako

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

2.1.7. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n mukaista rakennuskieltoa. Koska alueella ei ole asemakaavaa, rakentamista rajoittavat kuitenkin mm. MRL 72 § (suunnittelutarve ranta-alueella), MRL 128 § (maisematyöluupa) ja MRL 171 § (poikkeamisen edellytykset).

2.1.8. Muut suunnitelmat ja päätökset

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

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

kulkureitille. Lehdon kuluneisuutta esitetään seurattavaksi ja reitin toteutustarvetta arvioitavaksi HKS:n välitarkastuksen yhteydessä.

2.1.9. Pohjakartta

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

2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen kehityshistoria



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

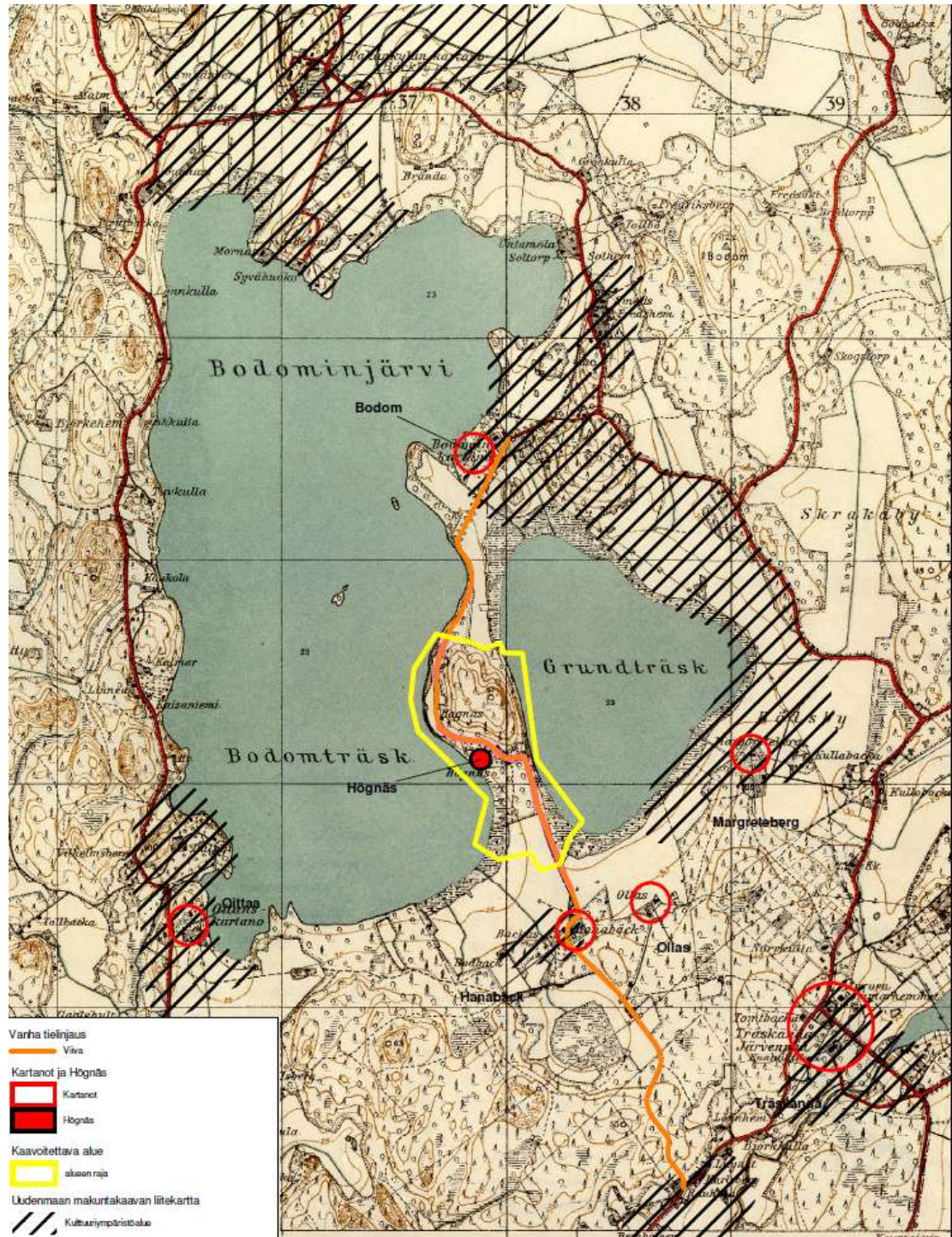


Peruskartta vuodelta 1958. (Maanmittauslaitos, cit. Högnäs in alueen inventointi)

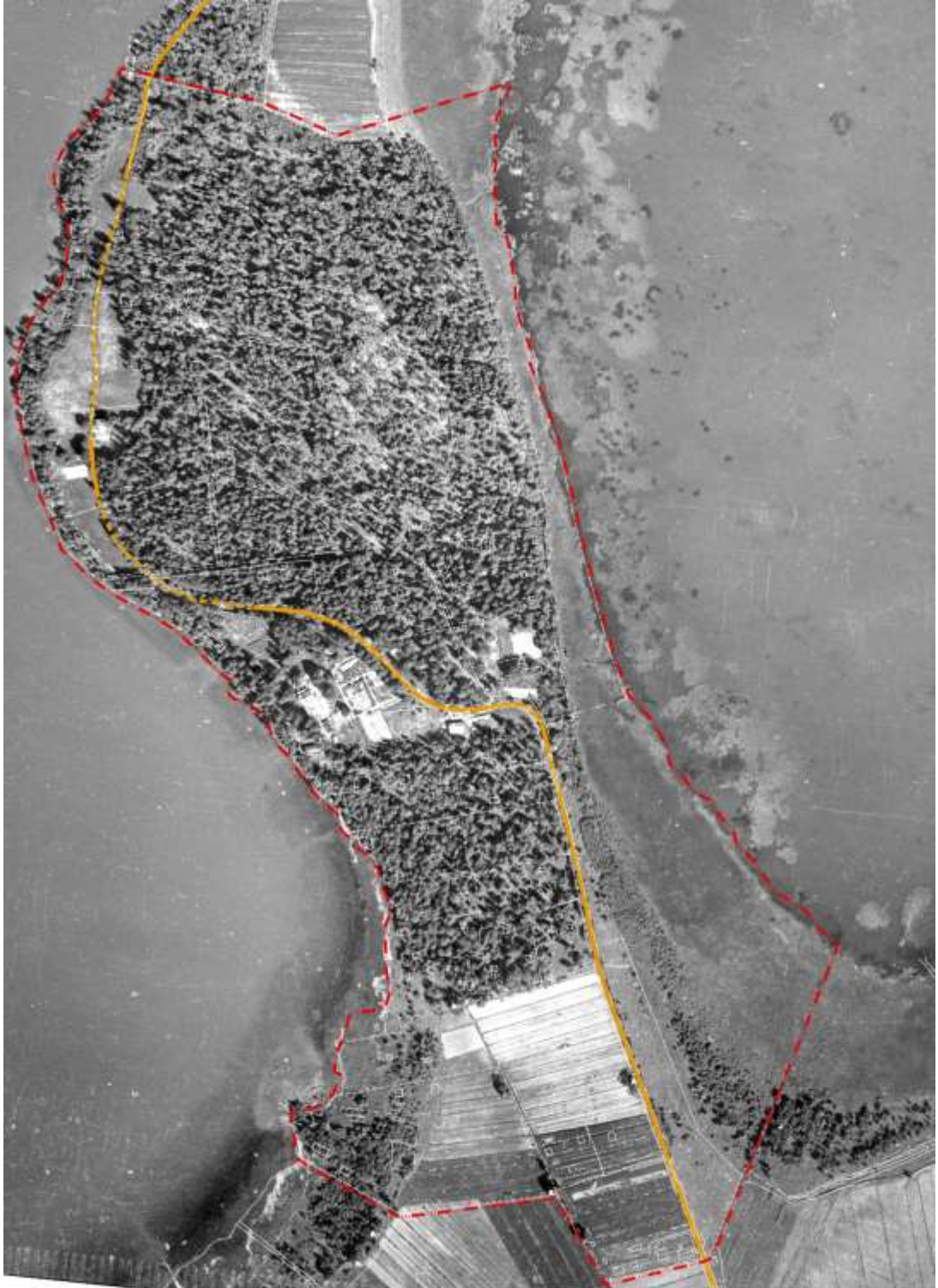
Högnäs in alue sijaitsee Bodominjärven ja Matalajärven välisellä kannaksella. Kyseessä on kapeahko kalliomäki, jonka laelta avautuvat näkymät järvien yli. Högnäs in kannaksen kautta on kulkenut kylätie Kvarnbystä Bodomin kartanolle. Tieltä oli yhteys myös Träskändan kartanoon. Linjaus näkyy Fonsenin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

Högnäs in alue sai ensimmäiset asukkaansa todennäköisesti 1800-luvun puolen välin jälkeen. Alkuperäinen Högnäs in huvila, jota on kutsuttu myös "kartanoksi" on rakennettu v. 1886. Huvila paloi 1956, uusi rakennettiin 1957 ja nykyinen 1988. Huvilaa vastapäätä sijaitsi 1950-luvulla ulkoasultaan uudistettu puutarhurin asuinrakennus, joka on purettu vuonna 2012. Alueen neljäs 1800-luvulla alkujaan rakennettu talo on

muistitiedon mukaan Bodomin kartanon tilanhoitajan talo, joka on 1930-luvulla muuttettu kesähuvilaksi. Edellä mainitut rakennukset näkyvät 1930-luvun topografikartassa. Muuta asutusta alueella ei tuolloin ollut.



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



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

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

2.2.2. Alueen yleiskuvaus

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

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

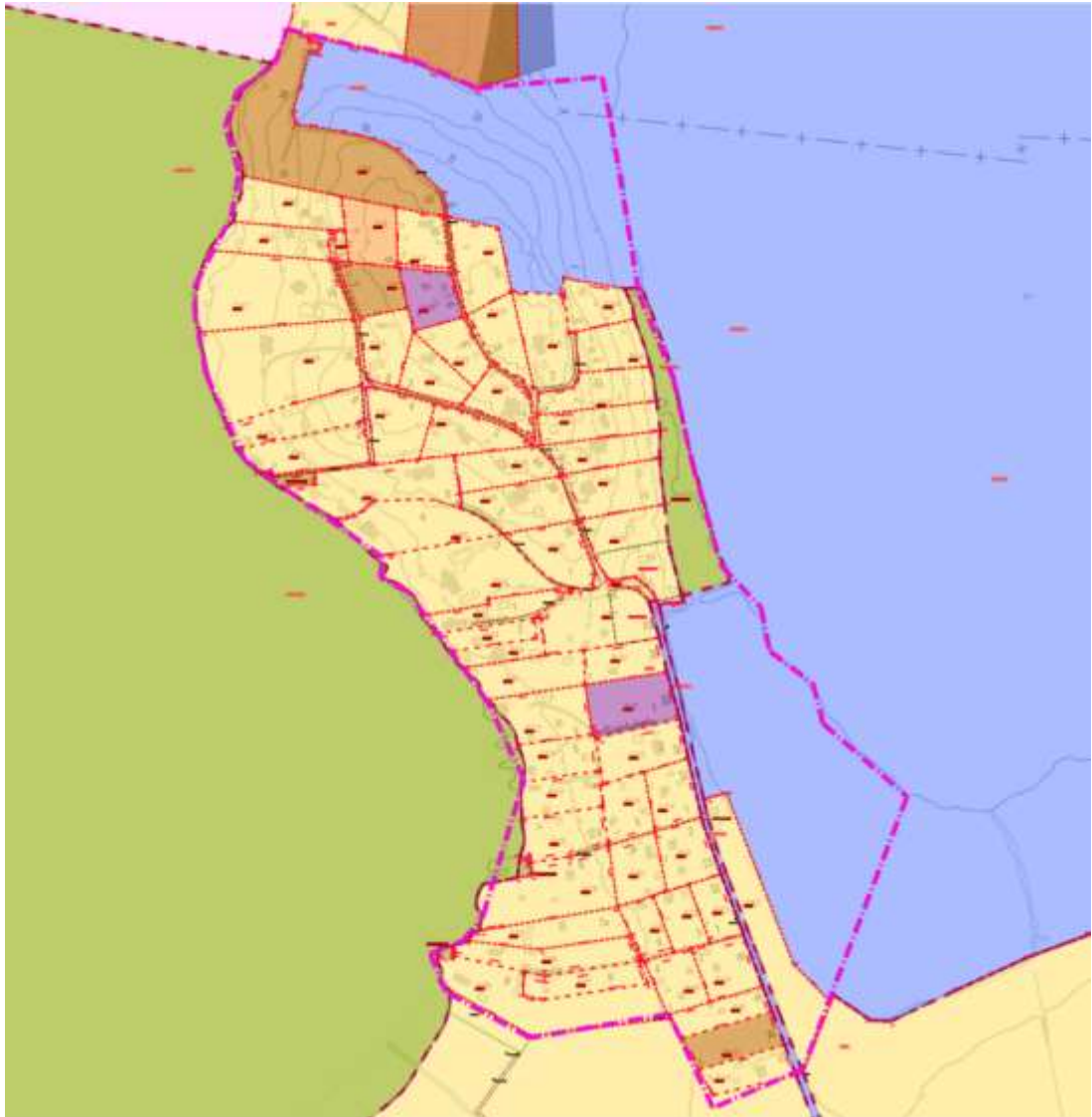
Kiinteistöt ovat suhteellisen suuria, mistä johtuen alueella on säilynyt luonnontilaisia, metsäisiä pihvoja ja pihojen osia etenkin Högnäsin keski- ja pohjoisosilla. Eteläpuoli on entistä peltoa, jossa tilojen vapaa-alueet on istutettu tai saaneet metsittyä itsestään.



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

2.2.3. Maanomistus

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



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

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

2.2.4. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Högnäsin kannaksen kautta on kulkenut kylätie Kvarnbystä Bodomiin ainakin jo 1700-luvulla. Tieltä oli yhteys myös Träskändan kartanoon. Högnäs sijoittuu Oittaaan, Bodomin ja Margretebergin kartanoiden sekä Hanabäckin tilan muodostaman

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

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



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

Maankäyttö ja rakennuskanta

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

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



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

Rakennusrekisterissä (10/2020) on nykyisin yhteensä 126 rakennusta, joista vakituksia asuntoja on 12 ja vapaa-ajan asuntoja on 43. Loput rakennukset ovat pihapiireissä olevia saunoja ja muita talusrakennuksia. Rakennettua kerrosalaa on rakennusrekisterin mukaan yhteensä 5417 kerrosneliometriä (k-m²), mistä vakituksia

asuntoja 1507 k-m², vapaa-ajan asuntoja 2510 k-m² sekä sauna- ja talousrakennuksia 1400 k-m². Lukuja tulkittaessa on huomioitava eri-ikäisten asuinrakennusten kerrosalan erilainen rekisteröintitapa. Vanhimpien asuinrakennusten, saunojen ja talousrakennusten rekisteritiedoissa on todennäköisesti edelleen puutteita.

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

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

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Kaupunki-/taajamakuva

Suunnittelualue on vanhaa espoolaista kulttuuriympäristöä, jota leimaavat puutarhaimaiset suuret pihat, kaupunkikuvallisesti merkittävät jalopuut ja melko vaatimaton rakennuskanta, joskin joukossa on myös muutamia rakennuksia, joilla on myös kulttuurihistoriallisia/rakennustaiteellisia arvoja. Alue on väljästi rakennettu ja sen yleisilme on puustoinen ja melko sulkeutunut. Alueen metsäinen silhuetti luo kehukset järven maisemakuvalle ja näkyy laajalle alueelle Bodominjärven ja Matalajärven suuntiin. Eriyistä huolta alueen suunnittelussa onkin pidettävä rantamaisemista, jotka näkyvät kauas Kunnarlantien ja Oittaaan suuntaan Bodominjärven puolella ja Kehä III:lle ja Röyläntielle Matalajärven yli.

Matalajärvi on nimensä mukaisesti matala ja runsasravinteinen järvi. Rantaluhat ovat umpeenkasvaneita, mutta muutamista kohdista Paciuksentieltä ja kannaksen korkeimmilta kohdilta avautuu näkymiä järvelle. Vesialue, vaikeakulkuiset rantaluhdat ja pohjoisosan lehtometsä kuuluvat Natura 2000-suojeluverkostoon. Bodominjärven puolella pihapiirit ovat pitkänomaisia ja useista kohdista avautuu järvimaisema länteen.

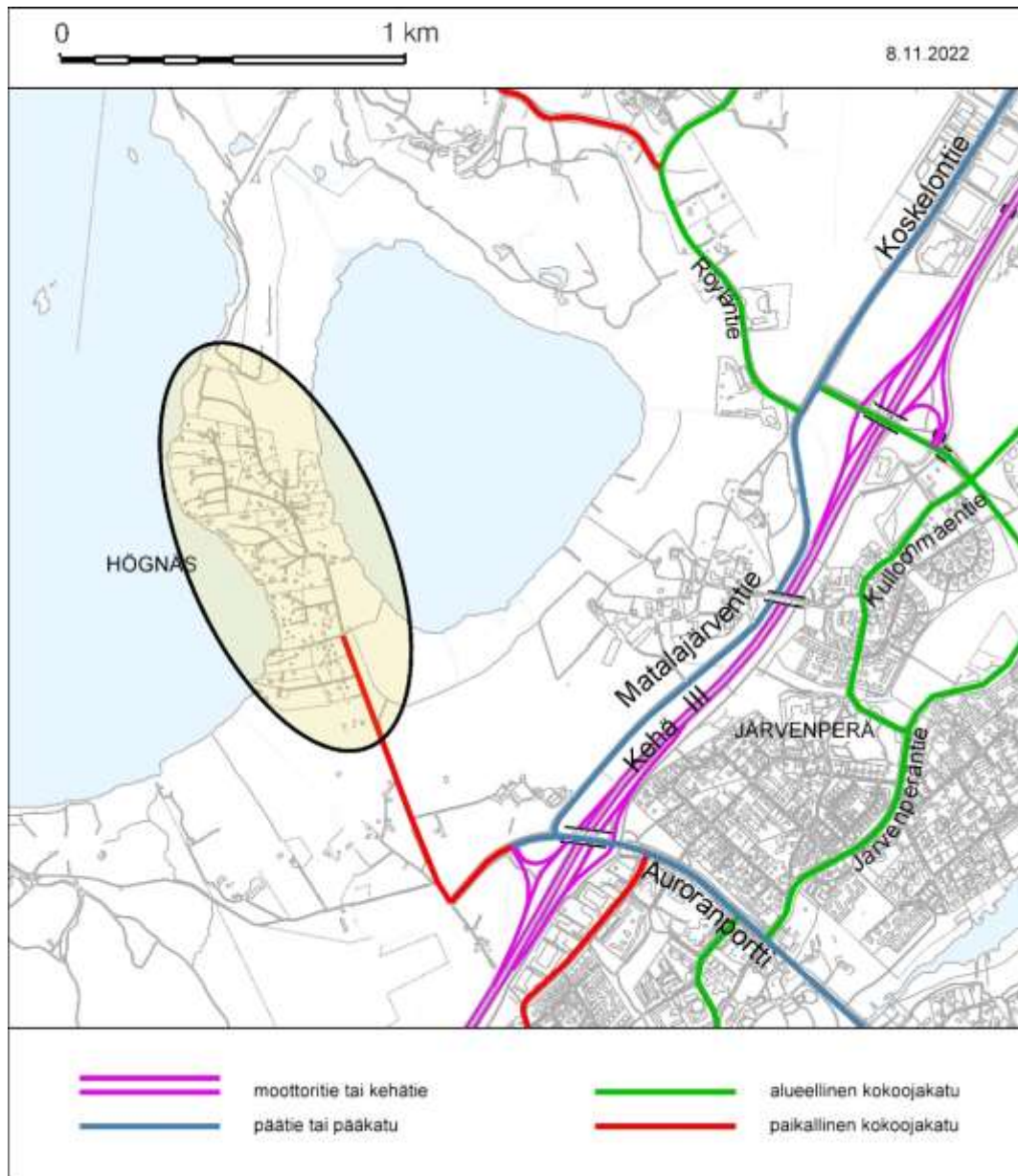


Maisema / pihapiirit osa-alueittain. Lähde: Kaavan maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen, WSP Finland Oy, 24.9.2015.

2.2.5. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

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



Kuva. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa.

Kehä III:n liikennemäärä v. 2019 vaihteli suunnittelualueen kohdalla noin 53 000 – 57 500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa välillä. Träskändansolmun liikennemäärät oli Auranportti-kadulla 7 200 ja Hepokorventien ja Paciuksentien liittymässä noin 300 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

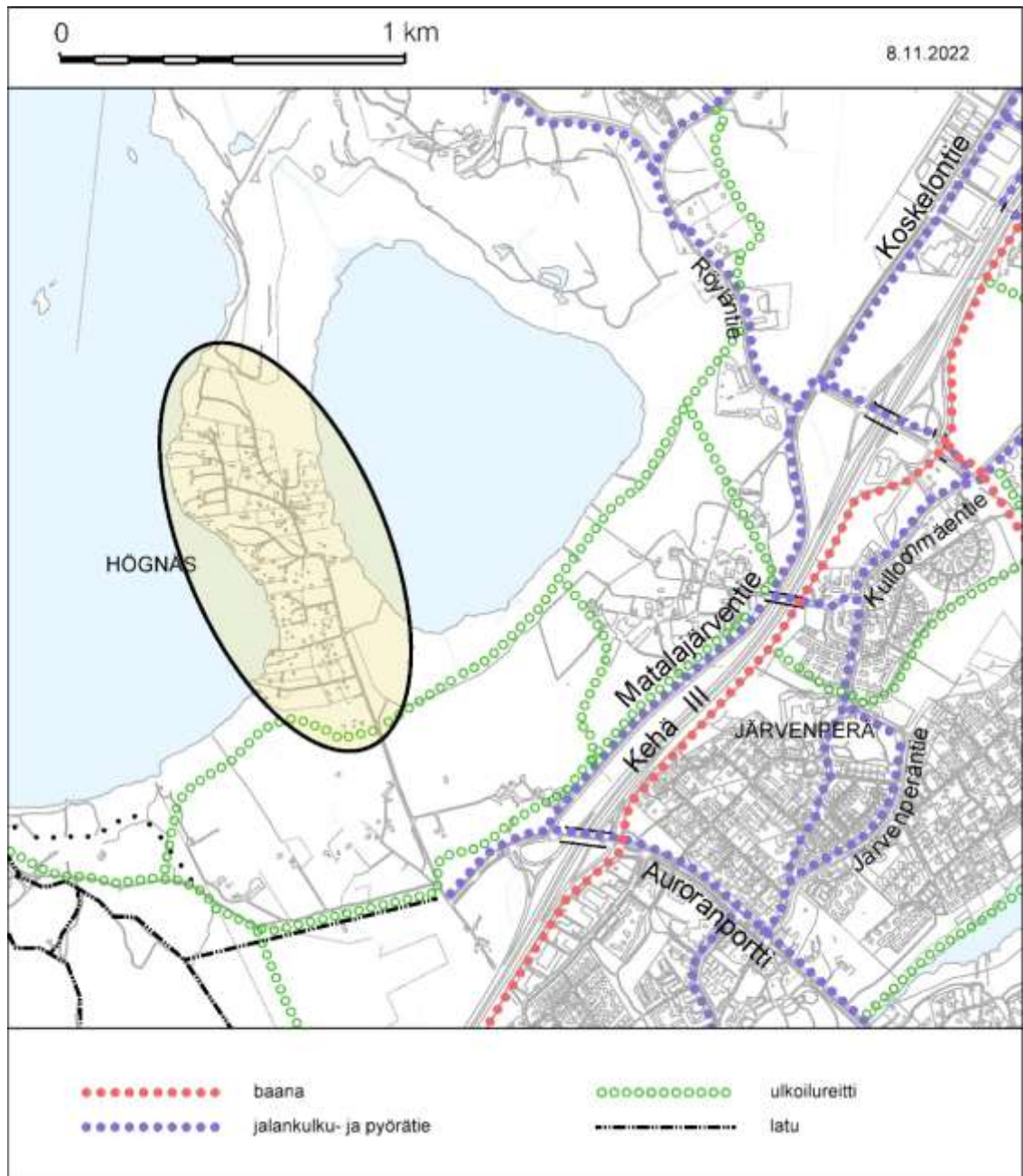
Alueen liikennemäärät on esitetty alla olevassa kuvassa. Ylempi numeroarvo kuvaa nykyliikenteen määrää, alempi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotusvaiheen mukaista ennusteliikennettä vuonna 2050. Ennusteliikennemääriä ei ole saatavissa kaikilta osuuksilta, joten ne on merkitty alla olevaan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



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

Kävely ja pyöräily

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



Kuva. Suunnittelalueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

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

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

Joukkoliikenne

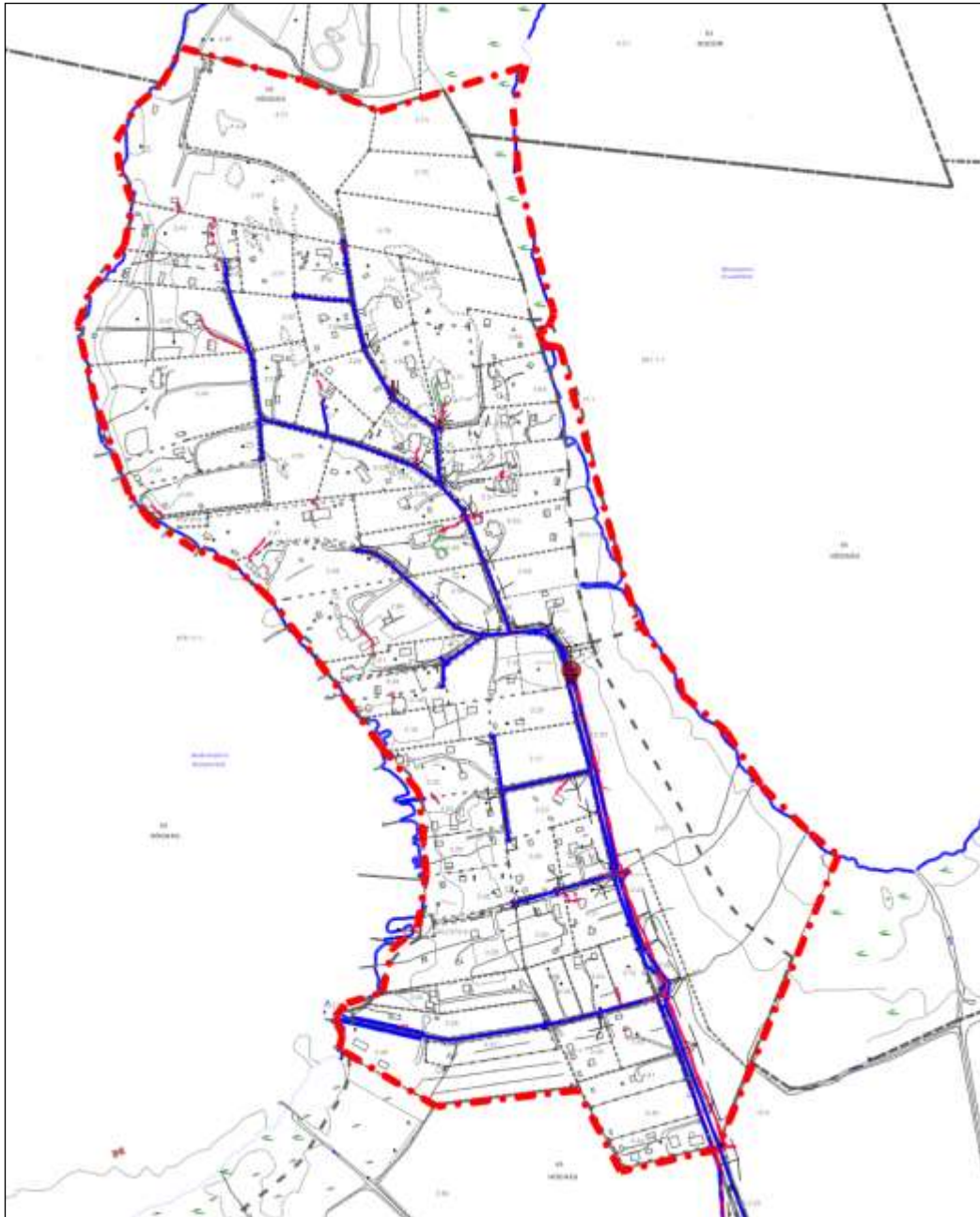
Suunnittelualueella joukkoliikennetarjonta on tällä hetkellä linja 225 sekä sen variantin 225K:n varassa, jotka liikennöivät väliä Leppävaaran asema – Högnäs. Linjan 225(K) vuoroväli on noin kerran tunnissa kello 7.00 ja 18.00 välillä ja se liikennöi vain arkipäivisin. Linjan päätepysäkki sijaitsee Paciuksentiellä, noin puolessa välissä kaava-alueella. Kattavampi joukkoliikenteen tarjonta löytyy Kehä III:n toiselta puolelta, noin 1,5 kilometrin kävelymatkan päästä Auroranportista ja Träskändan puistotien liittymästä, josta liikennöi linjoja muun muassa Jorvin, Espoon keskuksen, Matinkylän ja Kalajärven suuntiin.

Palvelut

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

Yhdyskuntatekninen huolto

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



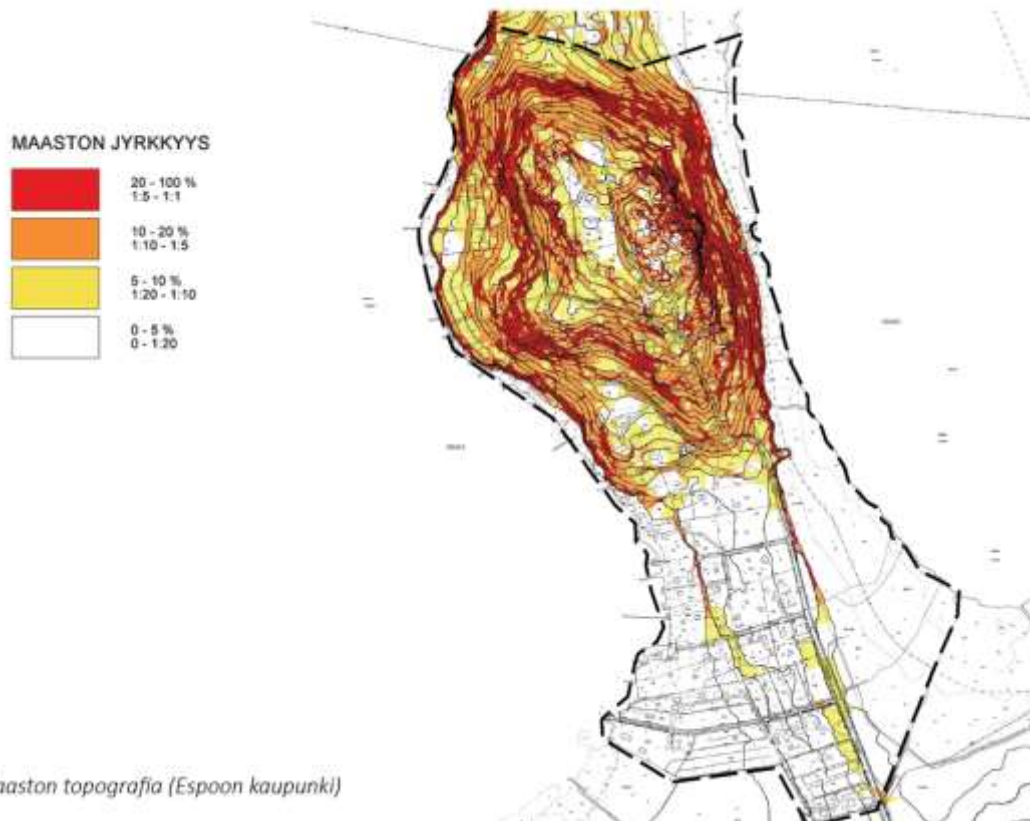
Johtokartta (vesijohdot= sininen, jätevesiviemäri= tummanpunainen). Lähde: webmap-tietopalvelut 5/2018.

2.2.6. Luonnonolosuhteet

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

Högnäsin kannas on kapea ja se nousee pohjoisosaltaan yli 30 m korkeuteen viereisten järvien pinnasta. Kannas on pitkälti rakennettu ja sen luonto on muuttunut alkupe-
räisestä kulttuurivaikutteisiksi. Rakentamisen väljyyden vuoksi puustoa on kuitenkin

paljon ja kiinteistöillä kasvaa luonnonvaraista kasvillisuutta. Högnäsin ominaispiirre on lehtomaisuus ja luontaisten tammien runsaus.



Topografia. Lähde: Espoon kaupunki 2008.

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

Maaperä ja rakennettavuus

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

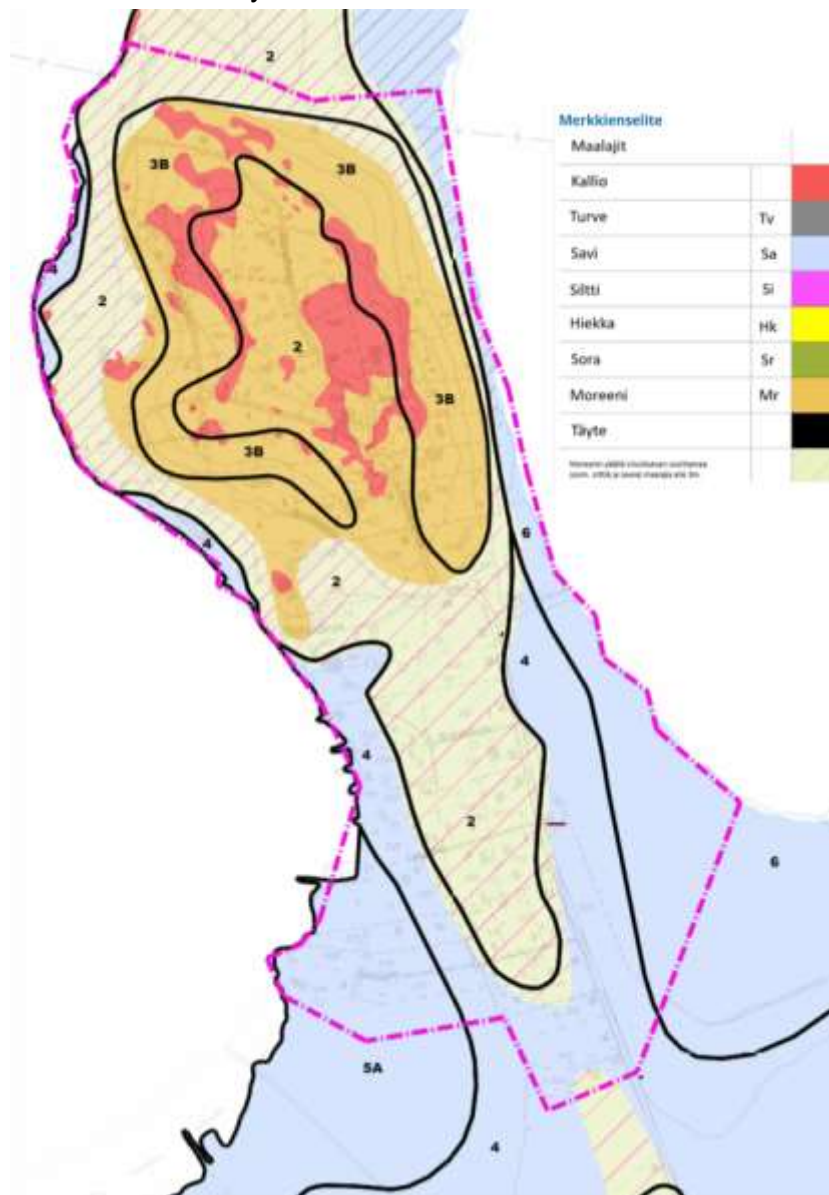
Maaperä kumpareiden keskellä on kantavaa moreenia. Kallio on monin paikoin paljastuneena. Eteläosan keskikohdalla kantavan moreenin päälle on kerrostunut enimmillään 2,5 metriä silttiä tai savea. Alueen laidat pohjoispäässä kapeina kaistoina ja eteläosassa leveämpinä alueina ovat erittäin pehmeää savikkoa,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

Valtaosa suunnitelluista rakennuspaikoista sijoittuu normaalisti perustettavalle alueelle (rakennettavuusluokka 2). Kumpareiden sivut ovat rinteiden jyrkkyyden takia

vaikeasti perustettavaa rakennettavuusluokkaa 3B. Laitaosan pehmeiköt ovat paalu-perustettavaa rakennettavuusluokkaa 4 tai paaluperustettavaa ja erittäin vaikeasti rakennettavaa rakennettavuusluokkaa 6.

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

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



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

Kasvillisuus

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

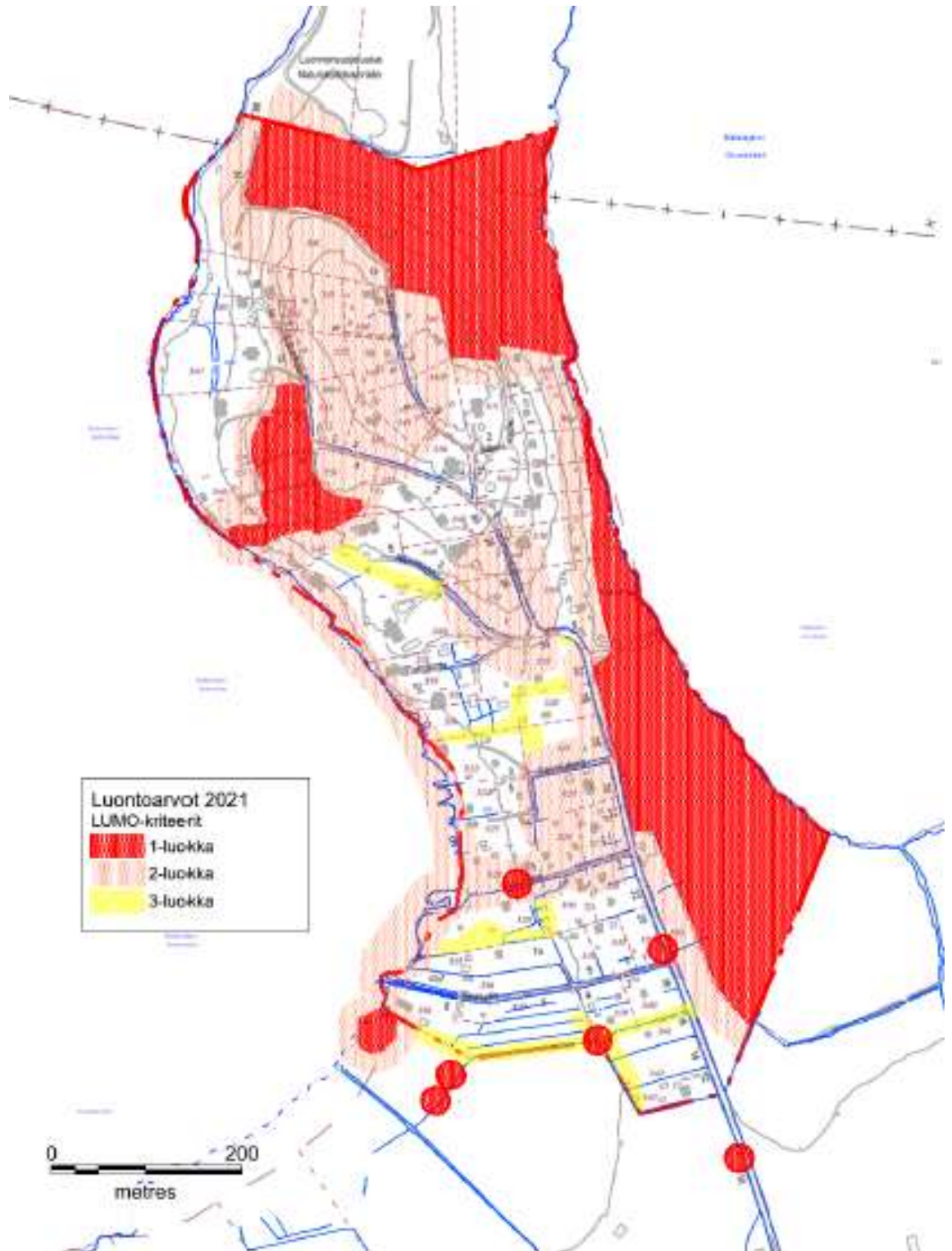
Kasvillisuus koostuu vaateliaista lehtolajeista, tavanomaisista kangasmetsän lajeista ja kulttuurivaikutuksesta hyötyvistä lajeista sekä viljelykarkulaisista ja puutarhakasveista. Lehtolajeista voidaan mainita mm. luontaisesti kasvavat tammetsä sekä sini- ja valkovuokko. Erittäin suurikokoisia ja siten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

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

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



Högnäs in luontotyypit, Luontotieto Keiron Oy, 2022.



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

Eläimistö

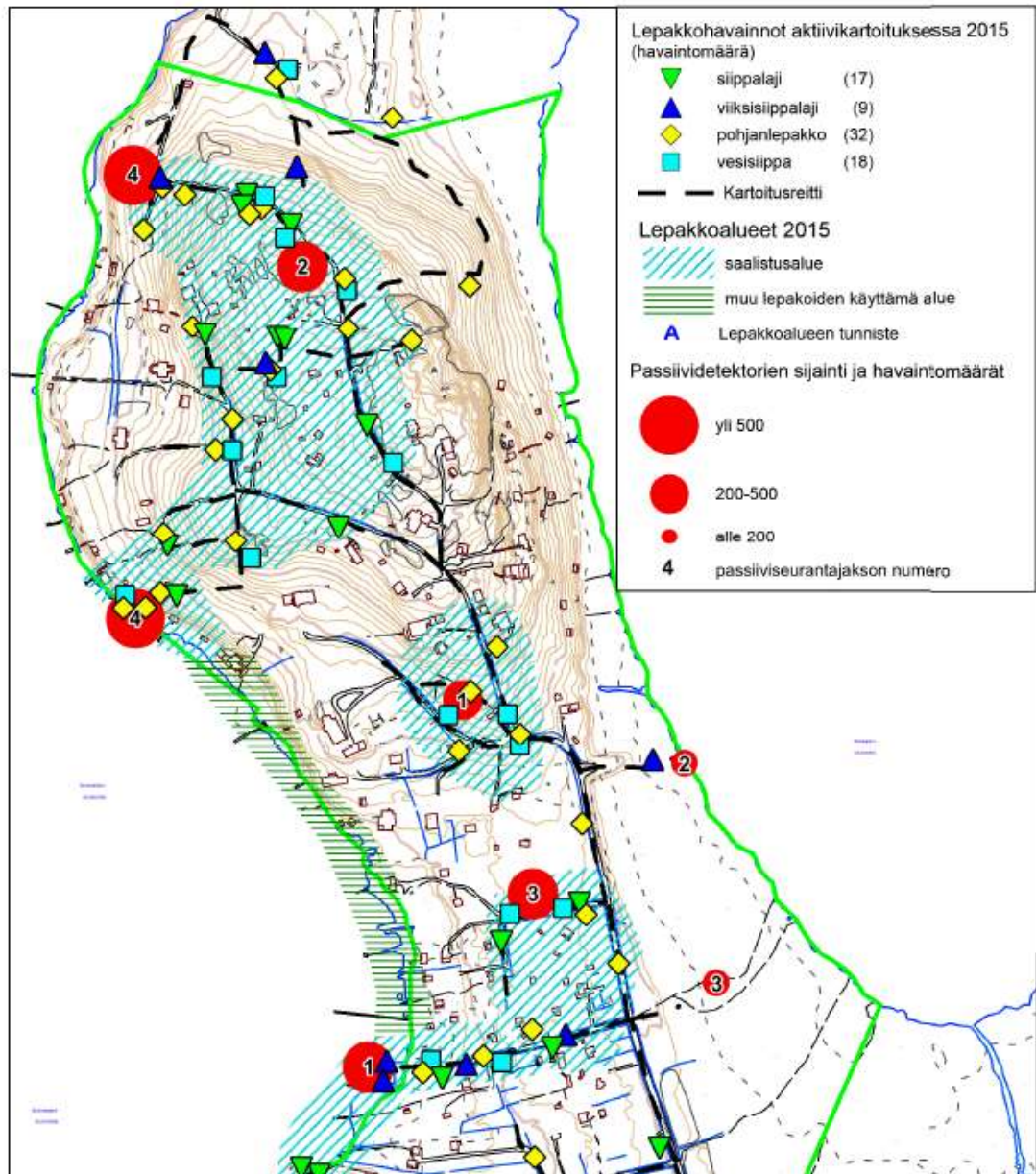
Kaava-alueella pesivät linnut ovat tyypillisiä eteläsuomalaisia taajamalintuja sekä rehevien kuusivaltaisten metsien pesimälajistoa. Järvien läheisyys kasvattaa selvästi lajien kokonaismäärää. Kartoituksissa vuonna 2015 havaittiin kaava-alueelta ja sen läheisyydestä erittäin uhanalaiset nokikana ja heinätavi ja vaarantuneet haapana, taivaanvuohi, viherpeippo ja pajusirkku.

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

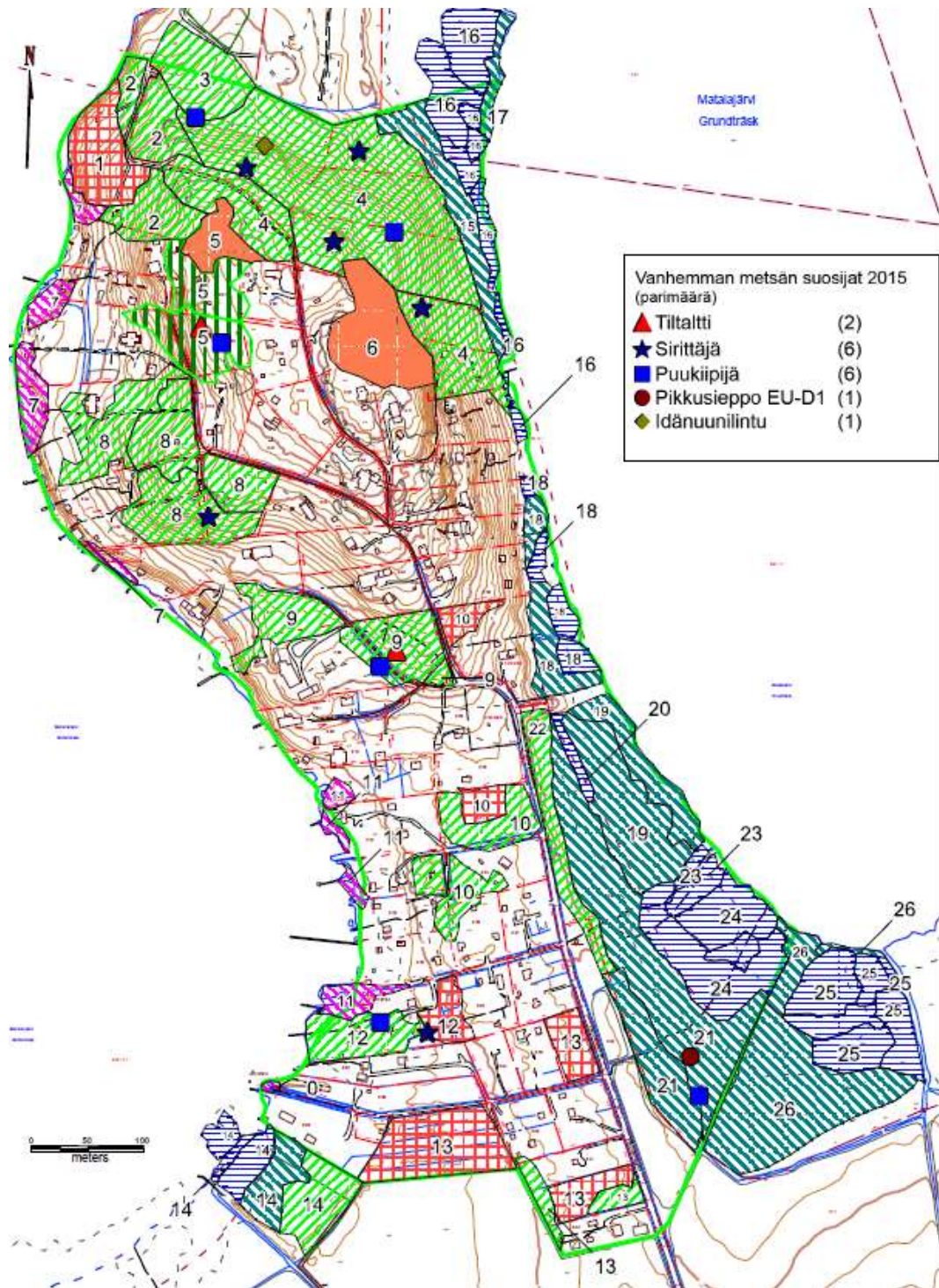
Lepakkokartoituksessa havaittiin 3–4 yleistä lajia, pohjanlepakko, vesisiippa ja viiksi-siippa/isoviiksi-siippa. Harvinaisemmista lepakoista havaittiin pikkulepakko ja vaivaislepakko. Espoon ympäristöyhdistykseltä saadun tiedonannon mukaan alueella on havaittu jopa kahdeksan lepakkolajia, edellä mainittujen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

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

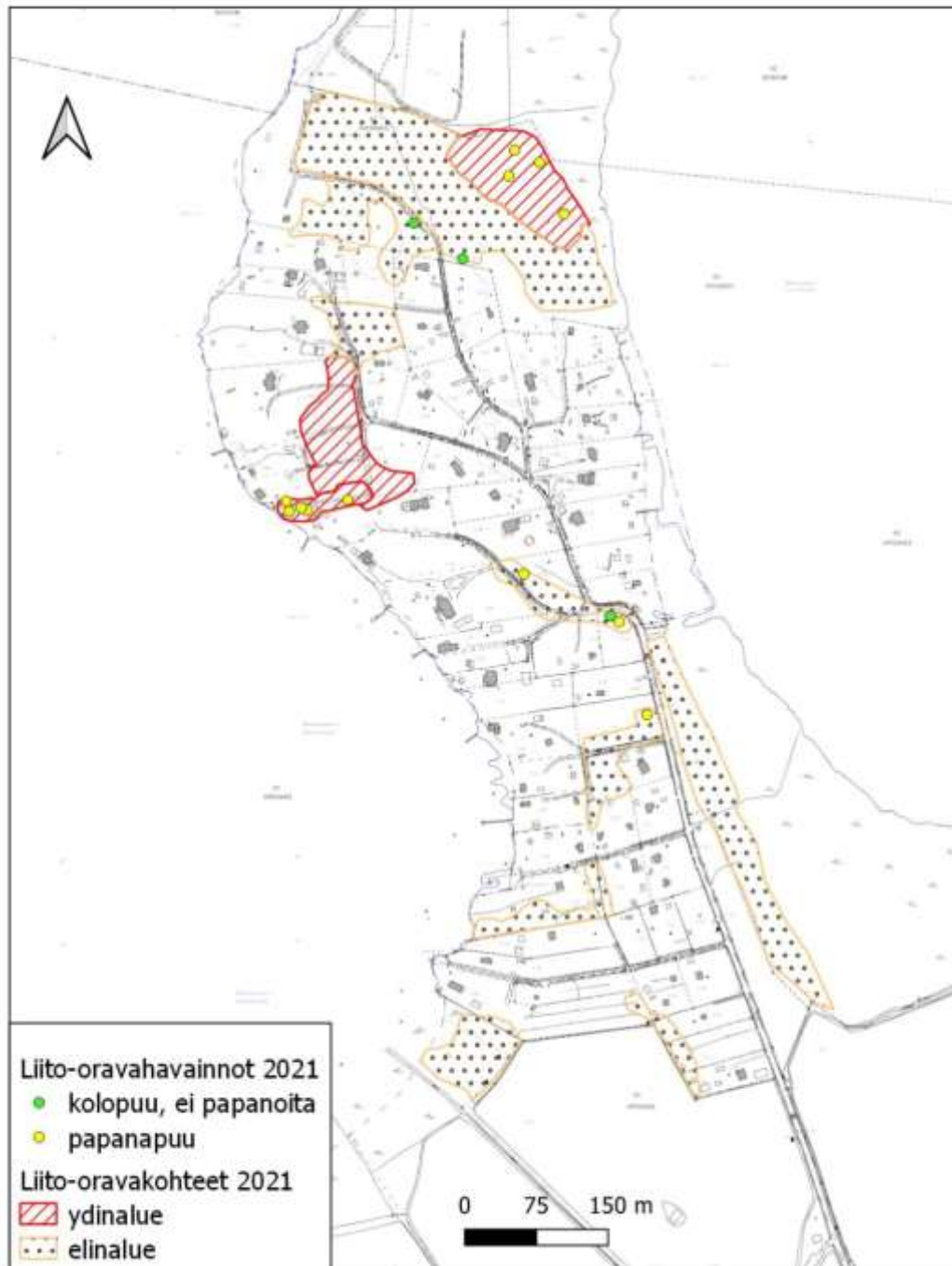
Högnäsin luontokartoituksen yhteydessä havaittiin useita muitakin eläinlajeja, mm. saukko, supikoira, minkki, kettu, rusakko, siili, orava, valkohäntä- ja metsäkauris. Matalajärven rannoilta on aikaisemmin havaittu myös täplälampi- ja lummelampikorentoja. Nk. Leinon tammesta on Metsähallituksen tutkimuksissa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



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

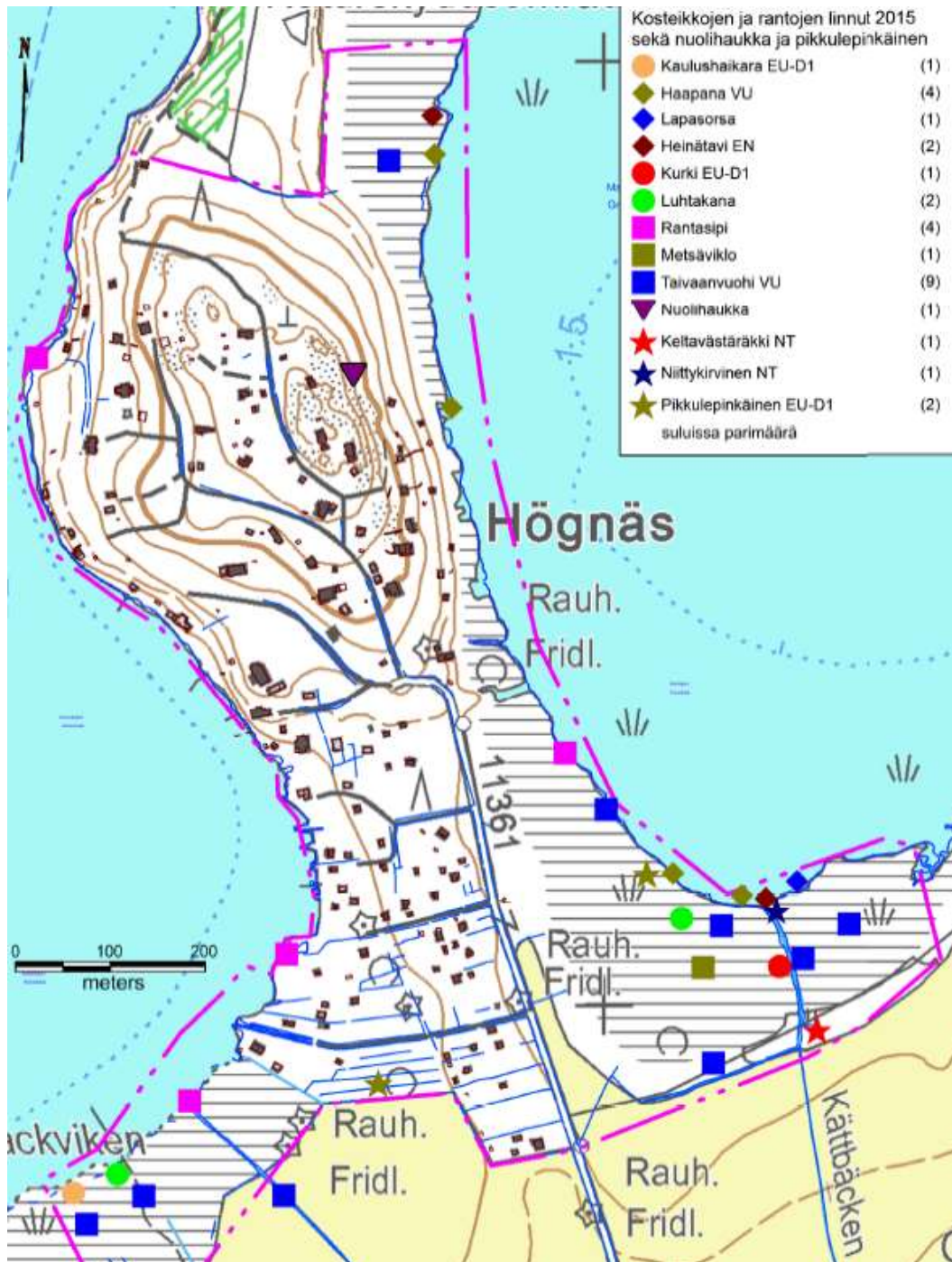


Vanhemmaa metsää ja havumetsää suosivat pesimälinnut vuonna 2015. Lähde: Luontoselvitys 2015, Luontotieto Keiron Oy 29.1.2016



Kuva 3 Liito-oravahavainnot ja rajatut kohteet Högnäsissä vuonna 2021.

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



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

Vesistöt

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

Kaava-alue rajoittuu Bodominjärveen. Bodominjärvi on luonnostaan lievästi rehevä. Järvi on ravinnekuormituksen vaikutuksesta kuitenkin rehevöitynyt lisää, mikä näkyy ajoittaisena kasviplanktonin runsastumisena. Järven vesi on savisameaa ja lievästi humuksen värjäämää. Kesällä kasviplankton aiheuttaa veteen vihertävän värin.

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

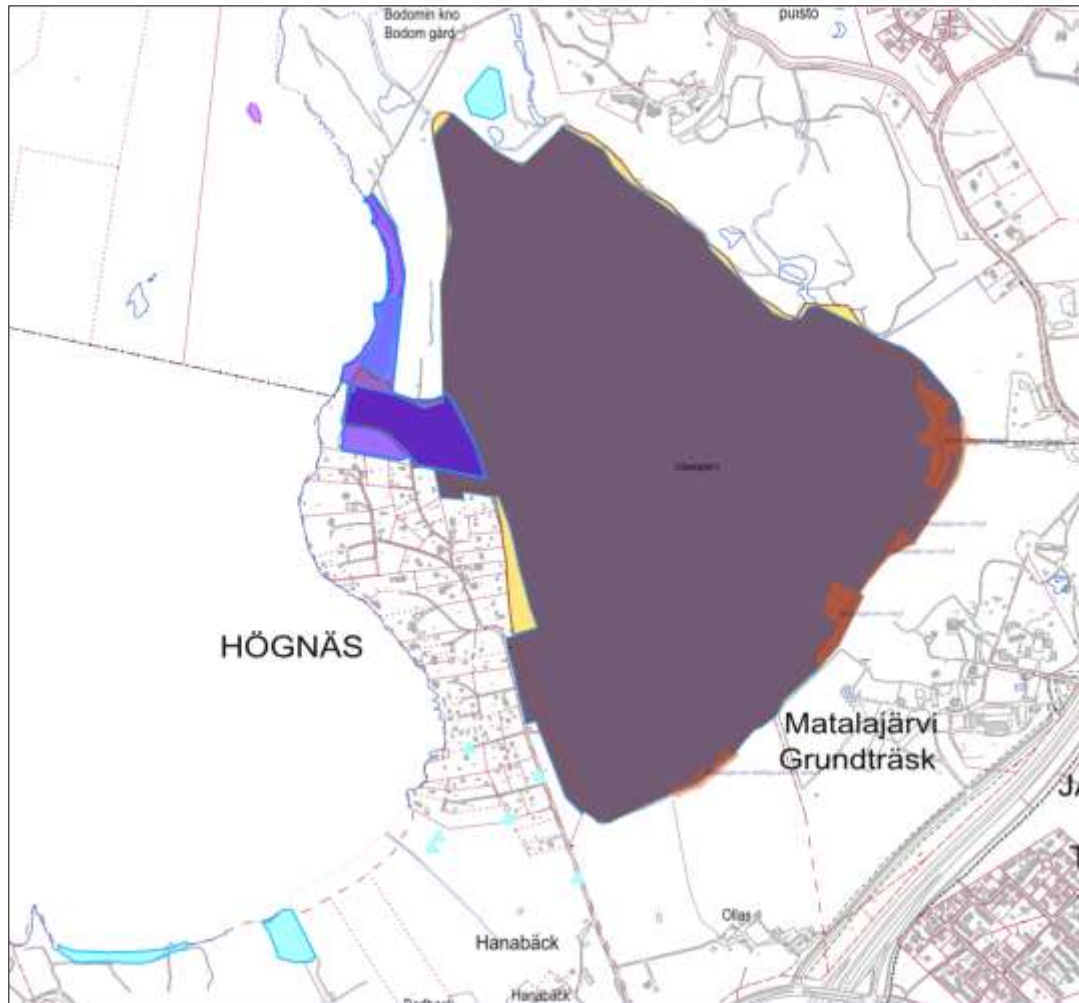
Högnäsin kannas toimii vedenjakajana: itäosassa pintavedet valuvat Matalajärven ja länsiosassa Bodominjärven suuntaan.

2.2.7. Suojelukohteet

Luonnonsuojelu

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

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



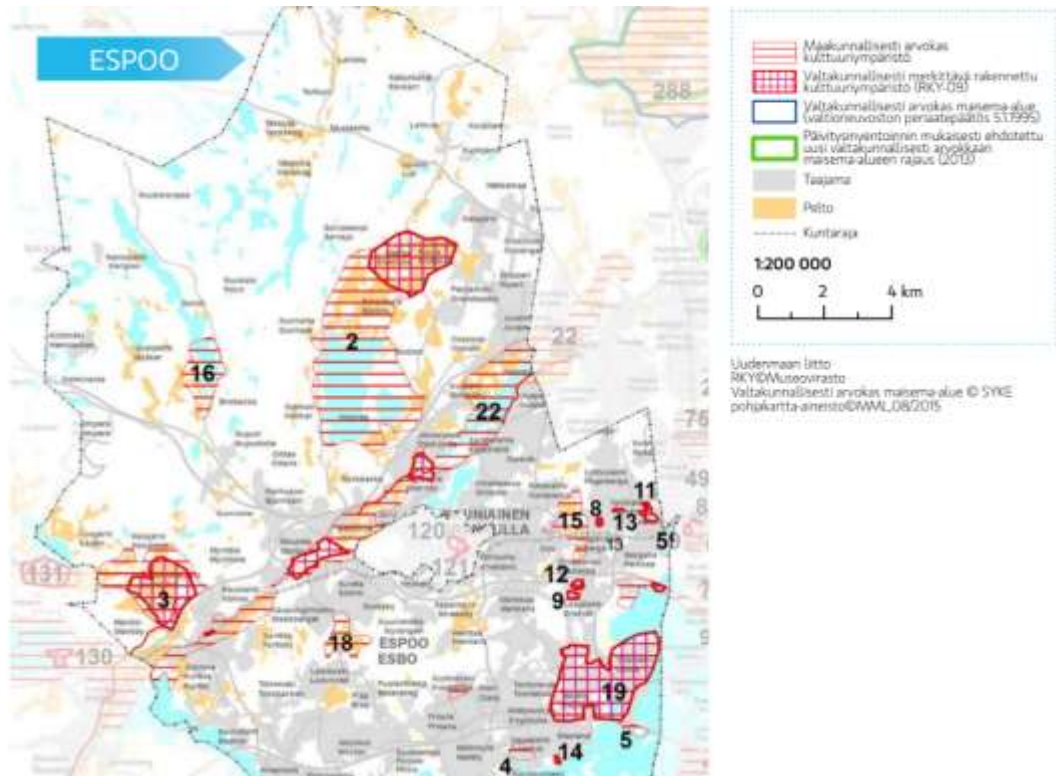
Matalajärven ympäristön luontokohteita (kansallispuistot=lila, Natura-alueet =lila/keltainen), luonnonmuistomerkit, luonnonsuojelualueet, luontotyytit, aarnialueet, arvokkaat luontokohteet, perinneympäristöt, uhanalaiset luontotyytit. Maakunnallisesti merkittävän lehtokokonaisuuden (lila täyttö) eteläosassa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

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

Kulttuurimaisema

Alue on Bodominjärven kulttuurimaisema-alueita, joka on maankuntakaavan inventoinneissa luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi. Kulttuurimaisema-alue muodostuu kartano- ja kyläympäristöjen kokonaisuudesta, jossa rakennukset yhdessä vuosisatoja viljelykäytössä olleiden peltojen kanssa muodostavat Uudenmaan rannikkoseudulle tyypillisen kulttuurimaiseman. Yleiskaavan maisema-alueerajaukset poikkeavat

jossain määrin maakuntakaavaa varten tehdyistä selvityksistä, mutta alue on myös voimassa olevassa yleiskaavassa kulttuurimaisema-alueita.



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

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

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

Högnäsin kannas kohoaa topografialtaan jyrkkänä metsäisenä saarekkeena muodostaen suurmaisemalle taustan erityisesti Bodomínjärven suunnalta tarkasteltuna ja rajaa järvimaisemaa, kuten myös Matalajärven puolella. Matalajärven Natura-

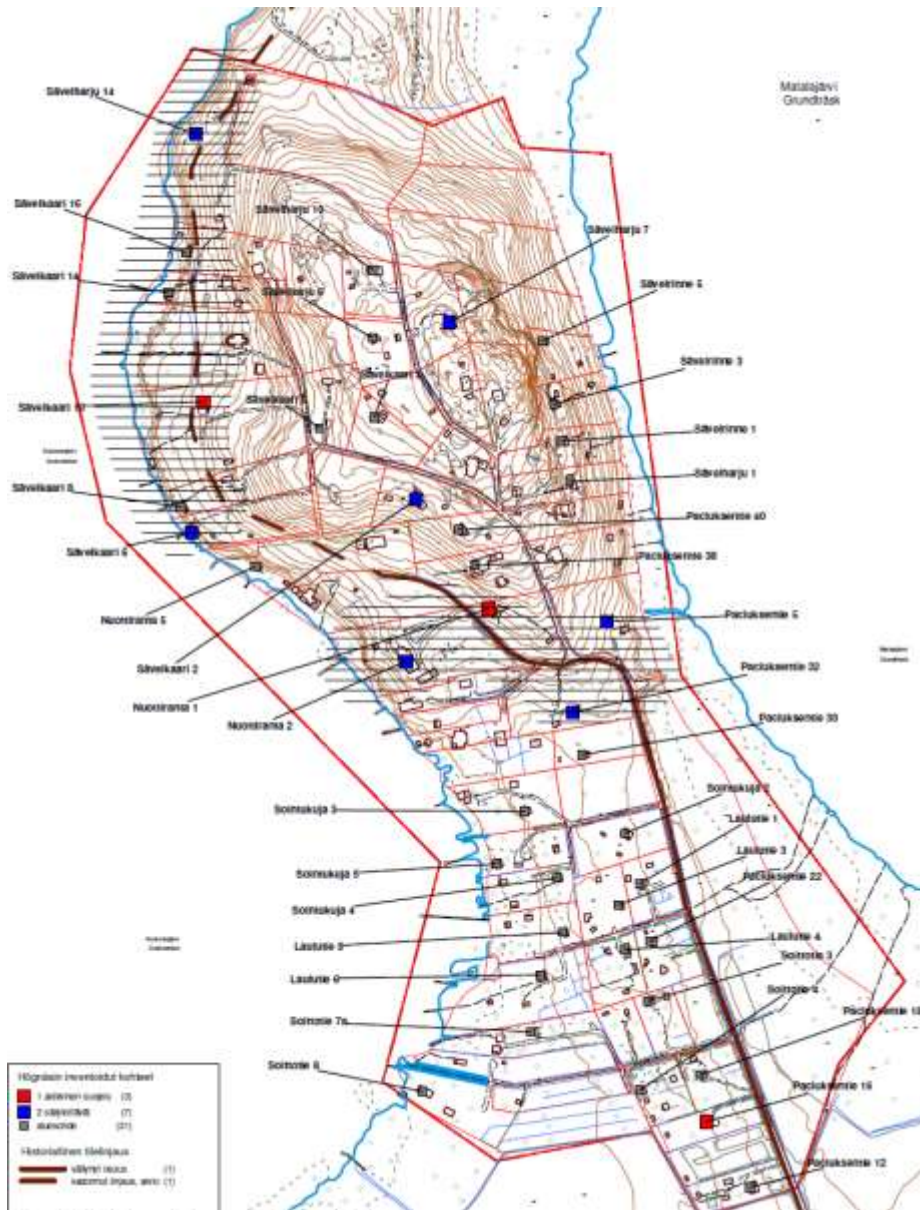
alueeseen osin kuuluva kannaksen itäpuoli on pääosin puustoisempi ja luonnonmukaisempi kuin Bodominjärvelle avautuva länsireuna, jonne kulttuuriympäristön arvot painottuvat. Erityisesti alueen luonteisosan pihapiireillä ja puutarhoilla on tunnistettu kulttuurihistoriallisia arvoja. Maisemakuvan säilymisen kannalta erityisen tärkeänä on pidetty rantavyöhykkeen puuston säilyttämistä. Kaukomaisemassa myös rinnepuustolla on keskeinen vaikutus maisemakuvan säilymisen kannalta.

Arkeologiset kohteet

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

Rakennussuojelu

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



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



Alun perin 1800-luvulta peräisin oleva asuintalo, nykyinen kesäasunto. Kohde on Högnäs huvilan puutarhurin mökin purkamisen jälkeen arvetettu rakennussuojelunäköalasta alueen arvokkaimmaksi. Kuvassa näkyy myös vanha tielinjauksen pohja ja sitä reunustanut tammirivi.

Espoon kaupunginmuseo on 16.6.2022 esittänyt alueen nykyisestä rakennuskannasta arvionaan seuraavaa:

”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. Kaupunkikirjan mukaan sen osti Bodomin kartanon omistaja vuonna 1901. Kyse on 15,18 ha kokoisesta tilasta, 1,60 ha viljeltyä, 11,47 ha varsinaista metsämaata ja 2,11 ha joutomaata. Tämä lienee ollut suurin osa Högnäsin kannaksesta. Asuinrakennuksen edessä näkee vanhan kylätien penkereenä nurmen alla. Tielinjauksen osoittaa myös tammirivistö. Pihan eteläosassa on omenapuita osoittamassa vanhan puutarhan sijaintia. Tilan 3:48 asuinrakennus ja pihapiiri ovat selkeitä suojelukohteita.

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

Nuottiranta 1. Edellistä vastapäätä sijaitsee huvilan puutarhurin talon tontti. Itse asuinrakennus purettiin vuonna 2008, mutta kivijalka on säilynyt, ja 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 parhaimmistoa.

Sävelharju 7 on hyvin säilynyt tyyppinsä edustaja Natura-alueen reunalla. Suunnittelijaksi mainittu rakennusmestari Väinö Paavolainen, Omarakenne Oy:n toimitusjohtaja, otti

pientalojen suunnittelussa käyttöön moduulijärjestelmän, ja puutavara ryhdyttiin leikkaamaan määrämittaan jo puusepäntehtaalla. Aluksi menetelmää hyödynnettiin mökkirakentamisessa, mutta jo 1960-luvun alkupuoliskolla järjestelmä mahdollisti omakotitalojen viennin Saksaan. Viennistä saadut kokemukset innostivat Paavolaisen kehittämään miesvoimin liikuttavia omakotitalojen elementtejä. Kohteella on rakennushistoriallista merkitystä. Suojeltava rakennus.

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

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

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

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

Paciuksentie 38, Pähkinärinne, on rakennusmestari J. Virneksen suunnittelema bungalowtyyppinen 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 ei nouse suojeltavien joukkoon yksittäisinä rakennuksina.

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

2.2.8. Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei kohdistu ympäristön häiriötekijöitä, kuten ohjeavot ylittävää liikennemelua tai merkittäviä tieliikenteen aiheuttamia ilmansaasteita.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

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

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

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

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

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

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.3.2009 hyväksynyt asemakaavoituksen pohjaksi seuraavat tavoitteet:

1. Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen. Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.
2. Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.

3. Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kaapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi. Katusuunnitelmat tulisi laatia rinnan asemakaavan kanssa. Paciuksentien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraittia.
4. Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.
5. Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan.

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

3.3. Osallisten tavoitteet

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

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaava huomioi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset kuten kasvun kestävä ohjaaminen, ympäristön voimavarat ja vetovoima, saavutettavuus sekä olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen. Asemakaavan väljä suojelupainotteinen maankäyttö, jolla on paikallista merkitystä, toteuttaa maakunnallisia tavoitteita.

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

- Alueen saavutettavuus, etäisyys valtakunnallisesti merkittävään maantiehen, linkittyminen nykyiseen taajama-alueeseen, lyhyt matka sekoittuneisiin asuin- ja työpaikka-alueisiin sekä keskusalueisiin.
- olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, asutusta 1800-luvulta, systemaattisesti rakentunut jo 1950-luvulla
- vetovoimainen miljö
- Nykyisellään vakituisia asuntoja, joiden palveluinfrastruktuuri on joka tapauksessa ylläpidettävä.
- etäisyys lähimpään alakouluun/yläkouluun
- lähialueen ulkoilu- ja virkistyspalvelut/harrastusmahdollisuudet
- päivittäistavarakaupan ja päiväkotien saavutettavuus / luonteva sijainti suhteessa asiointi-/työmatkareitteihin.
- etäisyys lähimmälle joukkoliikennepysäkillä (tavoite pientaloalueella alle 800).
- olemassa oleva tieverkko
- merkittävä määrä potentiaalisia asuntoja nykyisen vesihuoltoverkon piirissä.
- valtaosalla alueesta hyvä perustettavuus
- ei melua, hyvä ilmanlaatu.

Asemakaava tarjoaa vetovoimaisen asumisvaihtoehdon hajauttamatta yhdyskuntarakennetta. Vastaavan saavutettavuuden alueet Kehä III:n varressa ovat jo pitkälti tiivistyneet asemakaavoituksen myötä. Alue on saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Kaava tukee bussiyhteyden ja siihen tukeutuvan muun maankäytön kehittämistä.

Rakentamisen väljyys heijastaa sijaintia valtakunnallisesti merkittävän luonnonsuojelualueen vieressä maakunnallisesti merkittävällä kulttuurimaisema-alueella. Asemakaava on laadittu yleiskaavamitoitusta huomattavasti väljempänä. Asemakaavan korttelitehokkuus on noin neljäsosa voimassa oleva yleiskaavan (PYK I / AP) vastaavien pientaloaluevarausten täydennysrakentamisessa sovelletuista korttelitehokkuuksista ja vireillä olevan yleiskaavaehdotuksen kyläalueen (POKE / AT) merkinnän mahdollistamasta. Tehokkuusluvut jopa alittavat sen mitä suunnittelutarve-/lupamenettelyllä yleiskaavan vastaaville aluevarauksille on ollut mahdollista rakentaa. Tonttien laskennalliseksi keskikooksi muodostuu noin 2500 m² ja pientaloasunnon keskimääräiseksi kooksi noin 150 k-m². Miljöön ja luontoarvojen säilyttämiseen ja hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan on korttelialueilla erinomaiset edellytykset. Asemakaava mahdollistaa kokonaistarkastelun, jonka avulla aluetta voidaan kehittää tasapuolisesti ja vaikutukset kokonaisuutena voidaan arvioida.



Periaatteellinen kaavioesitys Högnäsin asemakaavan tonttien väljyydestä suhteessa tavanomaiseen pientaloalueiden täydennysrakentamiseen (lähde Espoon kaupunkisuunnittelukeskus).

4.2. Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria (ha), josta noin 21 ha on erillispientalojen korttelialuetta, 2,55 ha virkistysaluetta ja 11,7 ha suojelualuetta. Asuinrakentamisoikeus on noin 12000 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta $e(a)=0,03$ ja keskimääräistä korttelitehokkuutta $e(k)=0,06$.

Asuinrakennusoikeuden kasvu (ilman lisärakennusoikeutta) on noin 8000 k-m². Lisärakennusoikeutta talousrakennuksille on n. 3000 k-m². Asuinrakennusoikeuden lisäksi saa säilyttää suojellut rakennukset, joiden pinta-ala on yhteensä noin 300 k-m².

Nykyään rakennettuja kiinteistöjä on noin 60. Kaavan mahdollistama vakituisten asuntojen lukumäärä on noin 85 ja lisäksi suojellaan 5 rakennusta. Tonttien keskokooksi muodostuu noin 2500 m², mikäli kaikki asunnot toteutetaan omille tonteilleen.

Alueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan 230-260 asukasta. Asuinkerrosalan muutoksesta (vakituiset ja loma-asunnot) laskettu asukasmäärän kasvu on noin 160-170 asukasta. Asuinkerrosalasta johdettu vakituisten asukkaiden määrän kasvu suhteessa vuonna 2020 vakituiseksi asukkaiksi rekisteröityneiden määrään on noin 220 asukasta.

Asukasmääräarvioissa on käytetty 100 %:n toteutumisasastetta. Arvio asukasmäärästä on sama asuntojen lukumäärän ja keskimääräisen asumisväljyyden pohjalta laskien. Vakituisten asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi voi säilyttää olemassa olevia vapaa-ajan asuntoja reilut 30 kappaletta. Vapaa-ajan asunnon säilyttäminen vähentää

vakituiseen asumiseen käytettävissä olevaa kerrosalaa, joten säilyttäminen ei lisää alueen laskennallista asukasmäärää.

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Nykyistä kesäasunto- ja omakotitaloaluetta täydennetään erillispientaloalueena ja sen katuverkkoa kehitetään maltillisesti. Asemakaava perustuu pääosin vanhaan kiinteistörakenteeseen. Keskeisiä seikkoja ovat alueen kulttuurihistoria ja luonnonsuojelu - erityisesti Matalajärven Natura-alueen suojelu - sekä alueen maisemalliset arvot, eläinlajisto ja kasvillisuus. Natura2000-alueen suojavyöhykkeeksi on kaavoitettu Högnäsinrannan lähivirkistysalue ja Matalajärven puolelle suojelualue. Alueelle kaavoitettavat uudet virkistysalueet on suunniteltu siten, että ne ohjaavat virkistyskäyttöpainetta pois luonnonsuojelualueilta. Erityistä huomioita on kiinnitetty rantojen suojeluun. Uutta rakentamista rantaan ei ole sallittu. Bussien kääntöpaikka on suunniteltu nykyistä etelämmäksi kauemmaksi herkästä Matalajärvestä.

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

Asemakaava-alueen kaikki korttelialueet alueet on osoitettu erillispientaloille. Lisäksi kaavassa on osoitettu eriluonteisia suojelualueita, lähivirkistysalueita, puisto, katualueita sekä yleisen pysäköinnin alueita. Katualueet on mitoitettu alueen ominaispiirteisiin sovittaen. Lähivirkistysalueille on varattu tilaa katualueiden luonnonmukaiseen hulevesien käsittelyyn.

Matalajärven Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Asemakaava ei muuta suojelualueiden statusta, vaan ne toteutetaan luonnonsuojelulain pohjalta ja niiden käyttöä ohjaa erillinen hoito- ja käyttösuunnitelma. Metsähallitus päivittää parhaillaan Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa (lausuntoversio 28.11.2022).

Kaikkia erillispientalokortteleita koskevat periaatteet, kaavamerkinnot ja -määräykset

Rakennusoikeus rakennusoikeuslukuna ja asuntojen enimmäislukumäärä on ilmaistu rakennuslakokohtaisesti nykyiseen kiinteistörakenteeseen perustuen. Tyypillinen erillispientalon koko on noin 150 k-m². Rakentamisen tehokkuus väljenee vaihteittain etelästä pohjoiseen. Sallittu asuntojen lukumäärä on alueen pohjoisosassa pääosin 1

asunto/kiinteistö ja eteläosassa 1- 2 asuntoa/kiinteistö sijainnista ja ympäristöarvoista riippuen. Lisäksi saa rakentaa yksikerroksisia erillisiä talousrakennuksia enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta ja säilyttää suojelumerkinnällä sr osoitetut rakennukset. Mahdollisesti säilytettävän vapaa-ajan asunnon rakennusoikeus sisältyy saman kiinteistön kaavakartassa osoitettuun rakennusoikeuteen ja vanhan talousrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksille sallittuun lisärakennusoikeuteen.

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

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

Asuntojen lukumäärärajoituksesta johtuen tonttien minimikokoa ei ole tarpeen määrätä. Mikäli rakennusalalle on sallittu useampi kuin yksi asunto, rakennusoikeuden jakautuminen niiden kesken ratkaistaan tonttijaon yhteydessä. Tonttijako ei saa johtaa asuntojen enimmäislukumäärän kasvamiseen suhteessa asemakaavaan. Saman rakennusalan kaksi asuntoa voidaan toteuttaa myös paritalona.

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

Rakennusinventoinnin ja kaupunginmuseon kannanoton 16.6.2022 perusteella viisi rakennusta on osoitettu suojeltavaksi sr- merkinnällä. Näitä paikallishistorian ja miljöönnä kannalta merkittäviä rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaikkia korttelialueita koskee hulevesien käsittelyä koskeva määräys (4§). Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttävälle viherkatoille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee imeyttää ja/tai viivyttää

alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta viimeistään 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti käsitellä öljynerottimella. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttaa ja käsitellä korttelialueella niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön veden laatua.

Rakentamisen sovittamista ympäristöön koskevat kaavamääräykset ovat:

- 5§ Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, louhintoja, leikkauksia ja pengerryksiä välttämällä sekä mahdollisimman paljon luonnonmukaista aluetta säästämällä. Uudisrakennusten ilmeen ja mittakaavan tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu. Pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan sallia rappaus, jos sitä on käytetty viereisissä olemassa olevissa rakennuksissa. Julkisivujen ja kattojen väriä tulee sopeuttaa maisemaan. Hyvin kirkkaita tai hyvin vaaleita sävyjä tulee välttää. Julkisivun korkeus ei saa ylittää 7 metriä lukuun ottamatta harjakattoisen rakennuksen päätyä, joka ei saa ylittää 9 metriä. Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka pääasiallisen kattokaltevuuden tulee olla 15 - 35 astetta. Räystäiden tulee olla avoimia ja niiden alapinnan katon lappeen suuntaisia.
- 6§ Alueella ei sallita korkeita umpinaisia aitarakenteita. Mahdollinen aitaaminen tulee toteuttaa ensisijaisesti kasvillisuusaidoin tai -aidantein. Tontin aitaaminen VP- tai VL-2 -alueen suuntaan on sallittu.
- 7§ Asuinrakennukset on perustettava siten, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.
- 8§ Vanhat luonnonkivijalat ja -aitamuodostelmat tulee säilyttää ja huomioida suunnittelussa.
- 9§ Katujen ja kulkuyhteyksien rakentamis- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Toteutuksessa tulee säilyttää mahdollisimman paljon kasvillisuutta ja käyttää mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pinnoitteita.
- 10§ Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 24,6 mpy (N2000). Korkeustason +24,6 mpy alle rakennettaessa vesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +24,6 m mpy (N2000).
- 12§ Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää ja puiden kasvuolosuhteet turvata. Alueen hoidossa tulee huomioida puuston merkitys suurmaisemassa.

Maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeää puustoa sekä vanhoille pihapiireille ominaisia piirteitä, kuten jaloja lehtipuita ja vanhoja istutuksia, tulee vaalia. Poistettavat suuret jalopuut tulee korvata uusilla jaloilla lehtipuilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus ja suunnitelma kasvillisuuden istuttamiseksi. Puut juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

- 14§ Ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.
- 15 Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.
- 16 Vanhan vapaa-ajan asunnon, saunan tai muun talousrakennuksen saa säilyttää ja kunnostaa rakennusalan rajasta riippumatta. Suojelualueella S-1 ja suojavyöhykkeellä s-2 uudisrakentaminen, laajennus ja rakennuksen laatutason parantaminen vesijohtoverkoston liittämällä on kielletty.

Asemakaava-alueella puun kaato on luvanvaraista. Katujen varsille on lisäksi merkitty istutettavaa tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävää alueen osaa, jonka avulla rakentaminen ohjataan kauemmaksi kadusta, jotta kadun ilme säilyisi vehreänä. Erityisperusteita suojelulle on osa-alueilla s-1, s-2, eko-1 ja eko-2, jotka on kuvattu kohdassa 4.5.

AO Erillispientalojen korttelialue

Merkinnällä on osoitettu alueet kaava-alueen eteläosassa Paciuksentien ja Nuottirannan risteyksestä etelään ja pohjoisosassa Sävelkaaren ja Sävelharjun välissä. Kaikkia kortteleita koskevien kaavamääräysten lisäksi alueen alavimmilla alueilla kortteleissa 65019 ja 65014 sekä korttelin 65016 AO-korttelinosalla mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta (11§).

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

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

Aluetta halkova Nuottiranta on osa vanhaa kylätietä, joka on johtanut Kvarnbystä Bodomin kartanolle (ks. kohta 2.2.1. alueen kehityshistoria). Osalla matkaa pihapiirien rakentuminen on kuitenkin katkaissut tieyhteyden, eikä siitä enää ole jälkiä.

Erillispientalojen AO/sl

Matalajärven puoliset Natura-alueen suojavyöhykkeeseen rajautuvat alueet merkinnällä AO/sl- korttelialueeksi on osoitettu kaava-alueen koillisosassa Natura-alueeseen rajoittuvat ja sen maisematilassa olevat kiinteistöt eli kortteli 65018.

AO/sl -alueella on muita korttelialueita koskevien määräysten lisäksi erityisesti huomioitava suojelualueiden läheisyys. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu vähäistä suurempaa vaikutusta Matalajärven tilaan (13§). 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 (19§).

Korttelialueen rajaukseen liittyy uuden suojelualueen S-1 osoittaminen (ks. kohta kaavan mukaiset suojelukohteet) Korttelialueen sisäisellä s-2 suojavyöhykkeellä *tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Aluetta ei saa raivata nurmikoksi eikä sinne saa sijoittaa lannoitusta vaativia istutuksia. Alueelle saa toteuttaa välttämättömiä hulevesijärjestelyitä. Ranta-alueen valaistusta tulee välttää* (17§).

Suojavyöhykkeellä s-2 (ja suojelualueella S-1) uudisrakentaminen, laajennus ja rakennuksen laatutason parantaminen vesijohtoverkostoon liittämällä on kielletty.

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

Kaava-alueen eteläosaan on suunniteltu keskeisesti **Sointupuisto (VP)**, jonne voidaan rakentaa leikki- ja oleskelualue. Puiston puuston säilyttäminen on tärkeää, koska sitä koskee eko-2 -merkintä.

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

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

Paciuksentien itäpuolinen viljelty pelto on kaavoitettu **Högnäsinlaidan lähivirkistys-alueeksi (VL)**. Sinne on mahdollista toteuttaa hulevesirakenteita muualta alueelta hulevesiverkostoon keräytyvien hulevesien hallintaa varten. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu vähäistä suurempaa vaikutusta Matalajärven tilaan. VL-alueen katualueita palvelevat hulevesijärjestelyt tulee toteuttaa siten, että ne ovat toiminnassa Paciuksentien kaduksi rakentamisen aikana. Alueelle tulee lisätä puustoa ekologisiksi askelkiviksi. (21§)

Vanhat venevalkamat Soittotien ja Laulutien päässä on merkitty **lähivirkistys- ja venevalkama-alueiksi (VL-2)**. Koska alueita hyödynnetään myös hulevesien hallintaan, on niitä laajennettu viereisten kiinteistöjen alueelle. VL-2-alueiden venevalkamat varataan kortteleiden 65012-65013 ja 65015-65020 ei-omaraantaisten tonttien käyttöön (23§). Venepaikkoja voidaan mahdollisuuksien mukaan lisätä, mutta alueelle ei ole tavoitteena ohjata laajempaa yleistä virkistyskäyttöä.

Bodominjärven rannan s-1 merkintä koskee myös rannan virkistysalueita. Lähivirkistysalueille saa luontoarvot huomioiden toteuttaa kapeita kulkuyhteyksiä ja hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

Suojelualueet

Kaavan mukaisia suojelukohteita on kuvattu kohdassa 4.5.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

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

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

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

Jalankulku ja pyöräily

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

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

Alueen eteläpuolelle sijoittuvan Hepokorvenkallion kaava-alueen ja sen myötä parannettavat katualueet Hepokorventien ja Paciuksentie alueella parantavat myös kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Tällä hetkellä Hepokorventien ja Paciuksentien liittymään päättyvä jalankulku- ja pyörätie on suunniteltu parannettavaksi Puotismäentien

liittymään asti. Paciuksentien ja Puotismäentien liittymästä Oittaalle päin on suunniteltu erilliset ulkoilureitti- ja latuyhteydet Puotismäentien varrelle.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

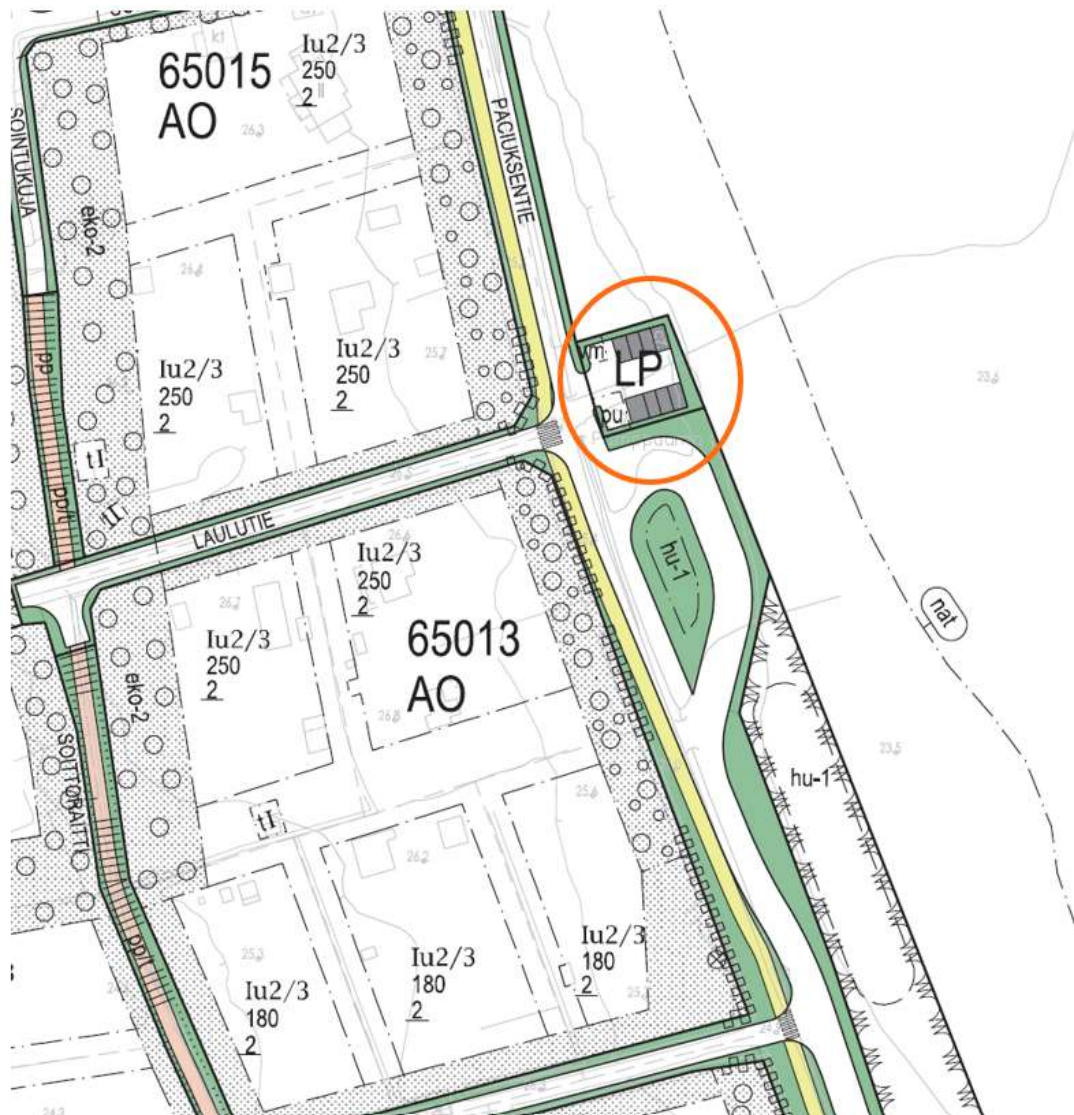
Liikenneverkko säilyy pääosin nykyisellä paikallaan vähäisiä linjauksen muutoksia lukuun ottamatta. Olemassa olevat kiinteistöliittymät on pyritty säilyttämään ja joillekin kiinteistöille on osoitettu uusia tonttiyhteyksiä. Joihinkin näkemägeometrialtaan ongelmallisiin kohtiin ja Paciuksentielle, erityisesti bussien kääntöpaikan kohdalle, on kuitenkin ollut tarpeen osoittaa liittymäkieltoja.

Katualueet on mitoitettu alueen arvot ja luonne huomioon ottaen mahdollisimman kapeiksi ja ne toteutetaan Paciuksentietä lukuun ottamatta kevytpinnoitteisina ja alueen luonteeseen sopivina. Korttelin 65018 pohjoisosan jyrkkään rinteeseen ei ole mahdollista rakentaa katua, joten kulku tonteille on osoitettu maanomistajien toimesta toteuttavan ajoyhteyden varaan. Myös kaava-alueen pohjoisimmille asuinkiinteistöille 3:81 osoitetaan kulku ajoyhteydellä asemakaavaan osoitettavan lähivirkistysalueen (VL-1) kautta.

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

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

Alueella ei ole nykytilanteessa yleiseen pysäköintiin osoitettua tilaa. Kaavaan on mitoitettu tila yleisen pysäköinnin alueelle (LP) Paciuksentien varrella bussien kääntöpaikan yhteydessä. LP-alueella on tilaa noin 8 yleiselle pysäköintipaikalle. Lisäksi Savelkaaren päähän on esitetty kahden yleisen pysäköintipaikan sijoittaminen olevan tukimuurin muodostamalle levikkeelle. Katualueet ja ajoradat on mitoitettu niin kaapeina, ettei niille todennäköisesti voida mahdollistaa ajoratapysäköintiä. Yhteensä Högnäsin kaava-alueelle on osoitettu noin 10 yleistä pysäköintipaikkaa.



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

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

Joukkoliikenne

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

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

HSL:ltä saadun tiedon mukaan uusia linjoja nykyisen 225 (K):n lisäksi ei ole suunnitteilla.

4.3.3. Palvelut

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

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

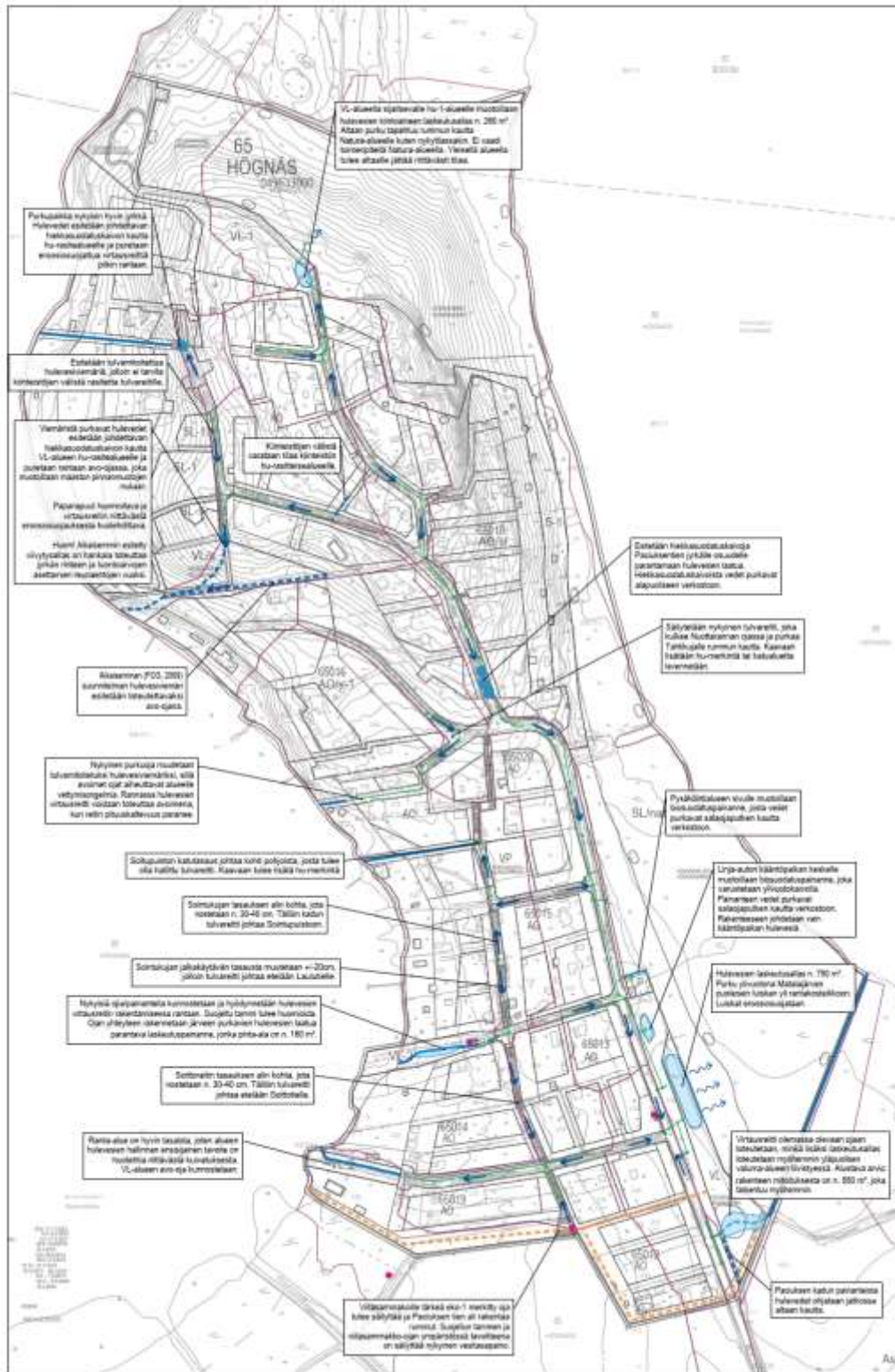
Kaava-alueen vesijohto- ja viemäriverkko on rakennettu 2007. Alueella havaittujen vesijohdon paineongelmien vuoksi vesijohtoa on saneerattu suuremmaksi vuonna 2011. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu katujen yleissuunnitelma, jossa on tutkittu alueen vedenkulutus- ja viemärintarve ja tarvittavat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

Alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma (Högnäsin alueen hulevesisuunnitelman päivitys. Sitowise Oy 2022). Pintavedet johdetaan pois kaduilta gravitaatioviemäreillä. Hulevesien viivytys- ja imeytysmenetelmillä vähennetään maaston eroosiota ja vesistökuormitusta. Kaavassa on varattu mahdollisuus rakentaa viivytysaltaita ja muita viivytysrakenteita virkistysalueille. Näiden hulevesien hidastustoimenpiteiden avulla varmistetaan, että Bodominjärven ja Matalajärven veden laatu ei heikkene lisärakentamisesta huolimatta.

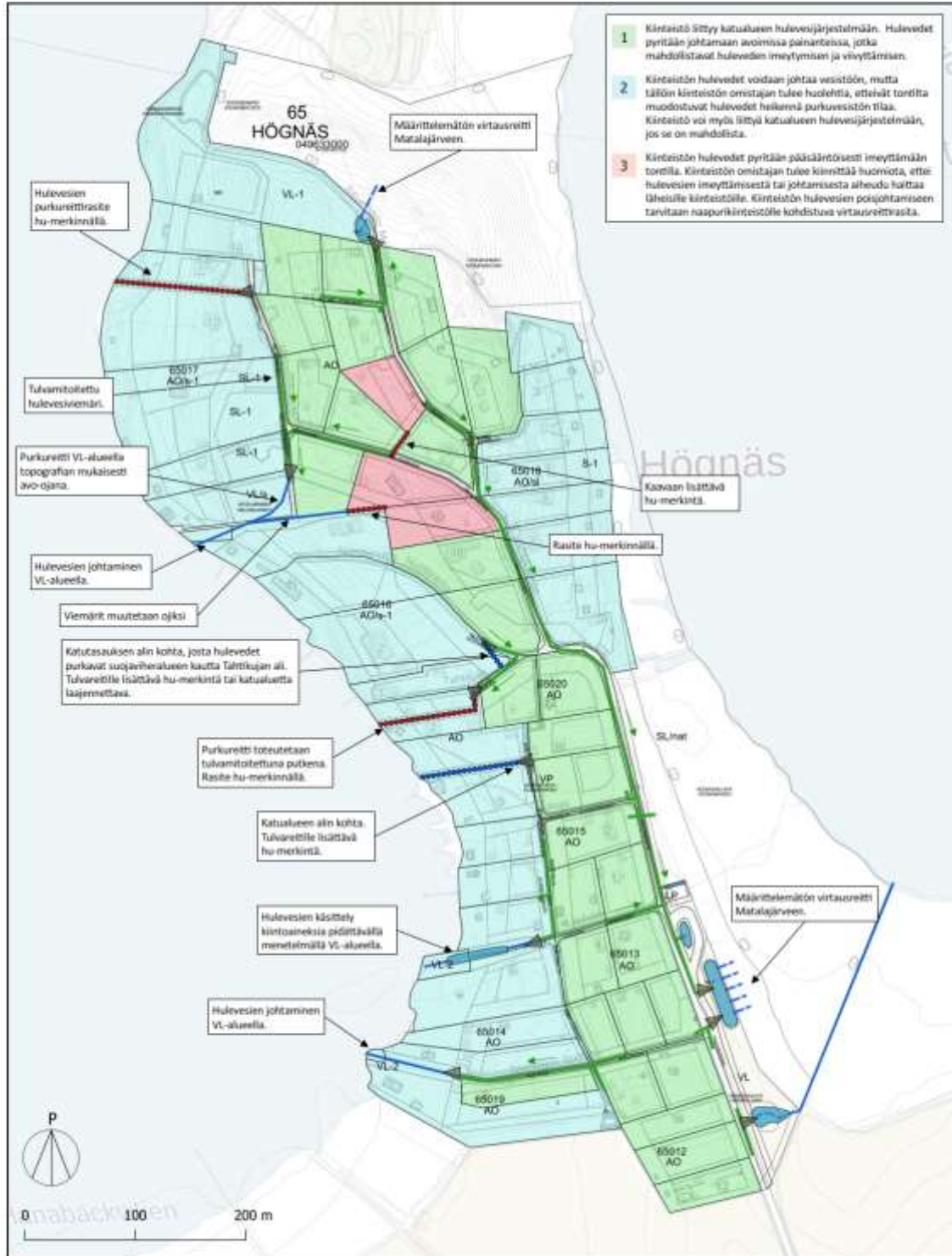
Paciuksentien varressa olevalle pysäköintialueelle on kaavassa osoitettu ohjeellinen vm- aluevaraus puistomuuntamo ja pumppaamo (olemassa oleva) varten. Toinen varaus muuntamolle on korttelialueella Sävelharju-kadun länsipuolella.



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



Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Sitowise 2022), liite 3 Asemapiirustus.



Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Sitowise 2022), liite 2. Hulevesien hallinta kiinteistöillä.

4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Vajaa puolet asemakaavan korttelialueista on normaalisti rakennettavaa aluetta (hieka-, moreeni- ja kallioalueet selänteellä). Kumpareilla maanvarainen perustaminen on mahdollista. Vaikeasti rakennettavia alueita ovat jyrkät rinteet, jotka kiertyvät

lakialueen ympärille. Paaluperustusta vaativia korttelialueita on Bodominjärven rannassa ja eteläosan tasangolla. Pieneltä osin paaluperustusta vaativat alueet ovat erityäin vaikeasti perustettavia (Laulutien ja Soittotien päässä). Mahdollinen kellarirakentaminen edellyttää vesitiiviitä rakenteita ja tuettuja kaivantvoja. Pienellä alueella alueen lounaisosassa rakennuskäyttöön ottaminen edellyttää maanpinnan korottamista tulvasuojelusyistä. Vesitiiviit rakenteet ja täytöt todennäköisesti nostavat perustamiskustannuksia.

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 § edellyttää, että tulvan vaara otetaan huomioon kaavoituksessa ja rakentamisessa. Uutta rakentamista ei tule osoittaa tulvariskialueille niin, että tulva aiheuttaa rakennuksille merkittävää vahinkoa. Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 24,6 mmpy (N2000). Korkeustason +24,6 mmpy alle rakennettaessa vesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle + 24,6 mmpy (N2000).

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

käsittelytarpeen selvittämiseksi. Sulfidisavialueella hulevesien ohjaamisessa on eduksi suosia viivytyksaltaita, jotta alueellinen pohjavedenpinta ei tarpeettomasti laske.

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Rakentamisen väljyys ja rakennusten ohjaaminen tärkeiden kasvillisuusalueiden kuten rantojen ja rinteiden ulkopuolelle mahdollistavat luonnonkasvillisuuden säilyttämisen. Kaavamääräyksien avulla kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto ja istutukset säilyvät. Kaavassa on suojeltu rauhoitettuja tammia, pähkinäpensaslehtoa, arvokasta puustoa, metsäistä silhuettia ja sekä järvenrantojen kasvillisuusvyöhykettä.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

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

SL/nat Luonnonsuojelualue

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

SL-1 Luonnonsuojelualue

Sävelkaaren ja Sävelkulun varressa on luonnonsuojelulain 29 § perusteella suojeltu luontotyyppi, pähkinäpensaslehto. *Luontotyypin ominaispiirteiden heikentäminen on kielletty. Alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät*

toimenpiteet. Alueesta ei ole ELY-keskuksen rajauspäätöstä, joten rajausta on tehty asemakaavan luontoselvityksen (2022) perusteella. SL-1-alueella esiintyy myös luonnonsuojelulain 49 § perusteella tiukasti suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

S-1 Suojelualue

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

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

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

Suojeluarvoja koskevat alueenosamerkinnät

eko-1

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

eko-2

Kannaksen suuntaisesti kaava-alueen keskiosiin on osoitettu *alueen osa, jolla on ekologista merkitystä liito-oravan elinalueiden välisenä puustoisena yhteytenä ja lepakoiden saalistusalueena.* Alue käsittää rakentamattomia puustoisia rinteenosia, puustonrajaamia tiekäytäviä ja lehtomaisia pihapiirinosia. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen ominaispiirteet ja puustoinen latvusyhteys säilyvät.

Lehtomaiset alueen osat tulee pääosin säilyttää luonnontilaisen kaltaisina. Kadut, kulkuyhteydet ja hulevesijärjestelyt tulee toteuttaa siten, että alueen ekologinen arvo ei merkittävästi heikkene.

s-1

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

s-2 Kasvullisena hoidettava suojavaikyöhyke.

Matalajärven rannan S-1 suojavaikyöhykettä täydentää noin kahdenkymmenen metrin levyinen suojavaikyöhyke korttelissa 65018. Suunnittelussa, toteutuksessa ja kunnossapidossa on huomioitava Matalajärven Natura 2000 -alueen vesistö- ja linnustoarvot. Alueella tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Aluetta ei saa raivata nurmikoksi eikä sinne saa sijoittaa lannoitusta vaativia istutuksia. Alueelle saa toteuttaa välttämättömiä hulevesijärjestelyitä. Ranta-alueen valaistusta tulee välttää.

Suojeltavat rakennukset (sr)

Merkinnällä on osoitettu paikallishistorian ja miljöönn kannalta merkittävät rakennukset, jota ei saa purkaa. Kohteet perustuvat Espoon kaupunginmuseon kannanottoon 16.6.2022 (ks., kohta 2.2.7.) Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Suojellut rakennukset saa säilyttää rakennusoikeuden lisäksi.

Luonnonkivijalat ja -aitamuodostelmat korttelialueilla (esimerkiksi Nuottiranta 1) ja Högnäsinrannan VL-1 -alueella tulee säilyttää (8§).

Suojeltavat puut

Alueen luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetut tammet on merkitty suojeltaviksi puiksi. Tammiensa säilyminen on huomioitu suunnitteluratkaisuissa (mm. raittien ja katujen linjaukset). Leinon tammea lukuun ottamatta tammet jäävät kaavassa yleisille alueille, jolloin tarkemmat suojelutoimenpiteet suunnitellaan katu- tai puistosuunnitelmien yhteydessä. Alueen puustoisien ilmeen säilyminen yleisemmin on varmistettu yleisissä kaavamääräyksissä (12§, 9§).

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan mukainen toiminta ei tule aiheuttamaan merkittäviä liikenteellisiä ympäristön häiriötekijöitä eikä alueelle sijoitu toimintoja, jotka olisivat erityistä ympäristöhäiriötä aiheuttavia.

4.7. Nimistö

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

Historiasta kumpuavia sävellyksiä

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

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

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

Asuinalueetta idässä ja pohjoisessa reunustavat suojelu- ja virkistysalueet nimetään alueennimen mukaan. Pääosin mäenrinteessä oleva suojelualueen pohjoisosa saa kaavassa nimen **Högnäsinmäki – Högnäsbacken** ja kaakkoisempi, Paciuksentieltä Matalajärven rantaan ulottuva osa nimen **Högnäsinluhta – Högnäsmaren**.

Lähivirkistysalueelle Paciuksentien varressa annetaan nimi **Högnäsinlaita – Högnäsliden**, kaava-alueen luoteiskolkassa puolestaan **Högnäsinranta – Högnässtrand**.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Högnäsin alueesta on laadittu luontoselvitykset vuosina 2007, 2015 ja 2021 sekä Natura-arviot vuosina 2009, 2017 ja 2021. Kaavan toteutusta ja vaikutuksia on tarkemmin käsitelty erityisesti seuraavissa selvityksissä, joihin tässä esitetty vaikutusarviointi pitkälti perustuu:

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

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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, kasvua on ohjattu maakuntakaavan mukaisesti. Alue- ja yhdyskuntarakennetta on kehitetty olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen laajemmin ovat pienet. Högnäsin asemakaava toteuttaa ylemmillä kaavatasoilla osoitettua yhdysrakennetta ja täydentää nykyistä kaupunkirakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan liikenteen ja kunnallistekniikan infrastruktuuriin. Asukasmäärän lisäämisen tavoitteena on tukea olemassa olevan joukkoliikenneyhteyden säilymistä. Tärkeimmät lähipalvelut ovat myös pyöräillen kohtuullisessa ajassa saavutettavissa. Alue ei ole pientaloalueeksi erityisen henkilöautoiluun tukeutuva. Alueen sisällä asumisen painopiste sijoittuu kaava-alueen eteläosaan, joka on lähempänä palveluita, olemassa olevia toiminnallisia virkistysalueita ja joukkoliikennettä.

Asukasmäärän absoluuttinen kasvu on pieni ja alue sijaitsee kohtalaisen lähellä Auroranportin / Järvenperän asuntoaluetta ja palveluita. Alueelle ei ole ollut tarpeen eikä mahdollista kaavoittaa omia korttelialueita palveluita varten. Pieneltä osaltaan alueen maltillinen tiivistyminen luo palveluita ylläpitävää asukaspotentiaalia ja elinvoimaa Järvenperän lähiseudulle.

Tonttitehokkuus on erittäin alhainen (keskimääräinen tonttitehokkuus säilytettävien rakennusten kerrosala huomioiden $e(t) = 0.06$, vaihteluväli $e = 0,03 - 0,10$) alueen miljöarvojen johdosta. Tonttitehokkuuden vaihtelulle alueen osissa on alueen ominaispiirteistä johdetut perustelut. Asemakaavaehdotus mahdollistaa kuitenkin nykyiseen rakennuskantaan nähden runsaasti uutta rakentamista. Kadunvarsien ilme tulee rakentamisen seurauksena muuttumaan rakennetummaksi, vaikka puustoisena säilytettävät /istutettavat kadunvarsialueet ovat jopa yli kymmenen metriä leveät. Hajanaisessa yksityisomistuksessa oleva pientaloalue rakentuu todennäköisesti vähitellen pitkän ajan kuluessa, mistä johtuen vaikutukset ympäristöön pysyvät hallittuina. Vähitellen rakentuvan alueen ilmeestä muodostuu ilmeeltään vaihteleva.

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

Asuntojen lukumäärärajoitus, rakennusaloittainen rakennusoikeus ja kaupunkikuvaa koskevat määräykset ohjaavat jossain määrin yhtenäiseen rakeisuuteen ja rakennusten ilmeeseen. Rakennusten maastoon sovittamiseen erityisesti rinteessä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusalojen väljyys mahdollistaa kuitenkin yksilölliset ratkaisut ja esimerkiksi maisemallisesti merkittävien yksittäispuiden tai siirtolohkareiden säilyttämisen. Lisärakentamisoikeuden määrittelytavalla on pyritty edistämään alueelle tyypillisten, useasta pienehköstä rakennuksesta koostuvien ja puutarhamaista miljöötä korostavien pihapiirien syntymistä. Eteläosassa säilyy systemaattisen suorakulmainen kiinteistörakenne, joka tiiveimmillä osa-alueilla lähentelee ilmeeltään väljää tavanomaista omakotialuetta. Pohjoisosassa voimakkaat maastonmuodot ja vaihtelevampi kiinteistörakenne säilyttävät alueen tunnistettavan ominaislaadun.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

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

yhteenlaskettu kokonaisliikennemäärä tulee siis olemaan noin 750 ajoneuvoa vuorokaudessa.

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

Riittävän tilavarauksen tekeminen uudelle linja-autojen päätepysäkille parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja laatutasoa. Pysäkin siirtäminen etelämmäksi pidentää matkaa pohjoisosasta, mutta uuden asutuksen painopiste on joukkoliikennepysäkin lähellä alle 300m päässä pysäkestä. Lähes kaikilta rakennuspaikoilta matka bussien kääntöpaikalle on korkeintaan 700 metriä.

Alueen nykyinen katuverkosto koostuu vanhoista ja kapeista hiekkateistä, jotka pitää rakentaa uudelleen ja varustaa hulevesiviemäröinnillä. Vesi- ja viemäriverkko on rakennettu vuonna 2007, mutta sitä on kapasiteettiongelmien johdosta osittain korvattu uudella verkolla vuonna 2011. Korkeimmilla osa-alueilla saatetaan edelleen tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavassa on maakuntakaavan mukaisesti alueen arvokkaat ominaispiirteet ja turvattu luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yleiskaavatason suojelu- ja kulttuuriympäristömerkinnät on huomioitu. Yleiskaavatason Natura-arvio on tehty isommalla asukasmäärämitoituksella, kuin mitä asemakaavan mitoitus on.

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 aiheutuvien vaikutusten ero on kaventumassa. Ihmistoiminnasta aiheutuvat vaikutukset luontoarvoihin ilmenevät alueella pitkälti sulan maan aikaan.

Kaavassa on ollut tarpeen osoittaa virkistysalueita, jotta virkistyspaine ei purkautu Matalajärven ranta-alueen tai Högnäsinmäen lehdon suuntaan. Kaava-alueelle on varattu riittävästi virkistysalueita. Varsinaisia virkistysalueita on noin 100 m²/ asukas)

ja väljät tontit (noin 800 m²/asukas) soveltuvat monipuolisesti virkistäytymiseen. Lisäksi kaava-alueelta on pääsy Bodominjärvelle ja yhteydet lähiympäristön monipuolisiin virkistyspalveluihin. Kun huomioidaan virkistysalueille määrätty opastus ja kulumuhjaus, asukasmäärän kasvu ei aiheuta haitallisessa määrin virkistyspainetta läheisille suojelualueille.

Vaikutukset kasvillisuuteen

Högnäsin kannas on hyvin rehevää ja lähes koko alueella kasvaa metsää tai piha-puustoa ja pensaita. Alue rajautuu joka sivultaan avoimeen maisematilaan, etelässä Hanabäckin viljelysaukeaan, lännessä Bodominjärveen, pohjoisessa golfkenttään ja idässä Matalajärveen.

Högnäs on lähes kauttaaltaan hyvin väljästi rakennettua aluetta ja sen luonto on muuttunut alkuperäisestä kulttuurivaikutteisemmaksi. Alueella on jo nykyisellään myös haitallisia vieraslajeja. Kaavan toteuttamisen myötä alueen luonnontilaisten, kasvullisten alueiden määrä vähenee ja rakennettujen tonttien ja pihojen määrä tulee kasvamaan. Rakennusten sijoittamista ohjaamalla, jyrkät rinteet, tärkeät kasvillisuusvyöhykkeet ja rannat on kuitenkin jätetty rakentamisen ulkopuolelle, joten osa alueelle luonteenomaisesta kasvillisuudesta tulee säilymään. Kasvillisuus tulee myös säilymään monipuolisena. Katutilan vehreä luonne on säilytetty ohjaamalla rakennusten sijoittelua ja määräämällä katutilaa rajaavan puustovyöhykkeen säilyttämisestä. Kaavakarttaan on merkitty erikseen luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetut suojeltavat puut sekä pähkinäpensaslehto. Natura-alueen lehdon kulumista tulee ehkäistä joko virkistyskäytön ohjauksella ja rakenteilla tai kieltämällä alueen virkistyskäyttö kokonaan. Asia ratkaistaan Metsähallituksen parhailaan valmistelemassa Nuuksion hoito- ja käyttösuunnitelmassa. Alueelle kaavoitettavien uusien puisto- ja lähivirkistysalueiden avulla ohjataan virkistyskäyttöpainetta pois Natura-alueelta.

Vaikutukset eläimiin

Kaava-alueen merkittävimmät eläimistön arvot liittyvät Matalajärvellä pesivään ja levähtävään lintulajistoon, rantaluhtien merkittävään viitasammakkokantaan sekä runsaaseen lepakkokantaan kaava-alueella. Kaavassa on esitetty Matalajärven rannalle puustoinen puskurivyöhyke, joka velvoittaa huomioimaan Matalajärven vesien ja linnuston suojelun. Kaavassa on myös määrätty valaistussuunnittelusta, jossa on huomioitava lepakot. Eurobats-ohjeesta numero kahdeksan löytyy lisätietoa lepakoiden huomioimisesta valaistussuunnittelussa. Valaistusmääräys lieventänee myös valaistuksen haitallista vaikutusta linnustoon. Viitasammakot on huomioitu kaavassa määräämällä Bodomin- ja Matalajärven yhdistäville uomille ekologinen, luonnontilaisenkaltainen säilytettävä, pääosin avouomainen yhteys järvien välille. Virkistyskäytön ohjaamisella pois Matalajärven rantavyöhykkeeltä on pienennetty haitallisia linnustovaikutuksia.

Korttelialueilla kasvillisuuden säilyminen monipuolisena pienentää eläimistöönkin kohdistuvia vaikutuksia. Tavanomaista espoolaista pientaloaluetta huomattavasti

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

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

Vesistövaikutukset

Alueelle rakennetun kunnallistekniikan myötä jätevesien aiheuttama ravinnekuormitus todennäköisesti vähenee alueella. Rakentamisen yhteydessä ravinnekuormitus ja pintavalunta voivat kuitenkin väliaikaisesti kasvaa. Kaavassa on välittömästi luonnonsuojelualueisiin rajautuvilla alueilla määrätty maanmuokkausta vaativan rakentamisen ajoittamisesta talvi- ja sadekausien ulkopuolelle, touko-elokuulle, jotta voidaan välttää ravinnekuormituksen kasvu.

Hulevesien ohjautumissuunnat ja vedenjakajat on hulevesisuunnitelmassa pidetty pääosin nykytilan mukaisina, jotta laajemman alueen vesitasapainoon ei tule merkittäviä muutoksia. Maankäytön luonteen vuoksi hulevedet eivät ole erityisen likaisia tai niiden määrä erityisen suuri. Poikkeuksellisen iso tonttikoon vuoksi uuden maankäytön äärevöittävä vaikutus hulevesimäärin on pienempi kuin tavanomaisessa pientalorakentamisessa. Kaavassa on määrätty hulevesien käsittelystä ja imeyttämisestä mahdollisuuksien mukaan, jotta lähdevaikutteisen Matalajärven hydrologia toimii jatkossakin ja pohjavettä purkautuu järven pohjaan. Velvoitteet koskevat myös rakennustyömaa-aikaa. Tonttien väljyys ja maaperäolosuhteet mahdollistavat jo luontaisesti kaavamääräyksen mukaisen hulevesien hallinnan ja läpäisevien pintojen suostamisen hyvin.

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

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

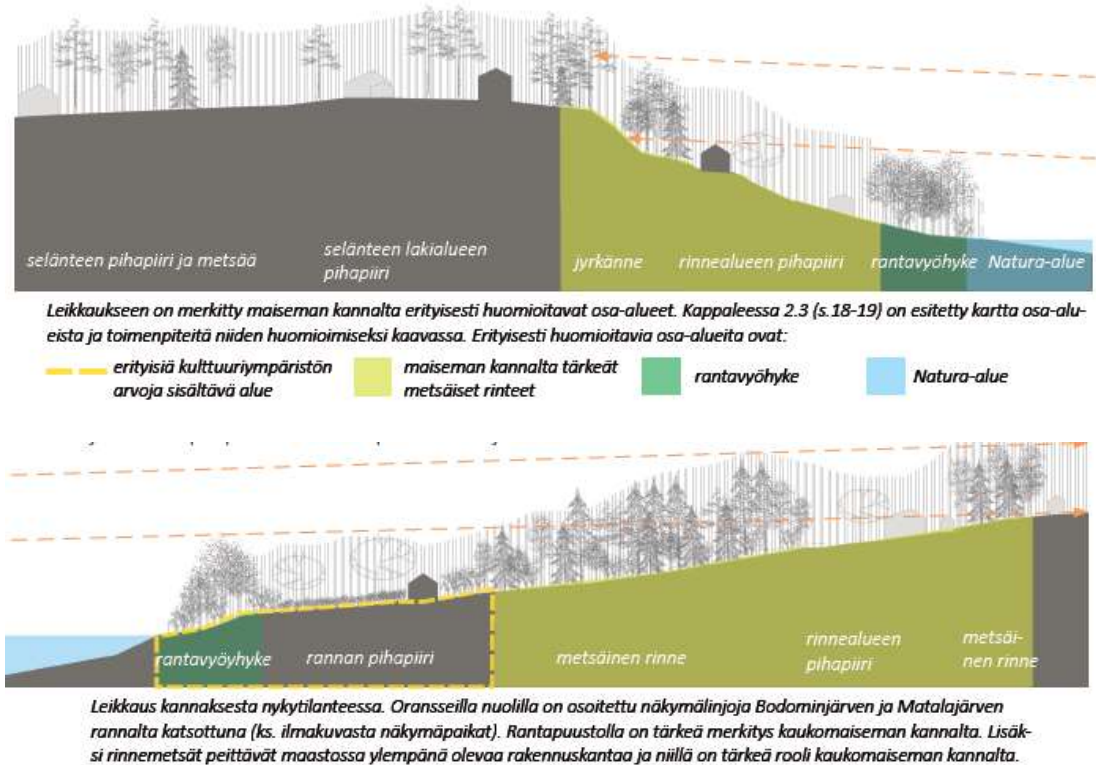
Maisemavaikutukset

Högnäsin topografialtaan jyrkkäpiirteinen kannas sijoittuu Matalajärven ja Bodominjärven väliin. Kannas näkyy laajalle maisemakvaltaan avointen vesipintojen ja

ympäröivien peltojen ja golfkentän johdosta. Asemakaavan myötä puustoisia alueita muuttuu pihapiireiksi, joten alueen maisemakuva tulee muuttumaan avoimemmaksi. Kaavasuunnittelun yhteydessä on kuitenkin haluttu turvata alueen metsäisen silhuetin säilyminen, joten kaavassa on annettu määräyksiä puuston säilyttämisestä alueella. Erityistä huomiota on kiinnitetty lakialueen rinnepuuston ja rantavyöhykkeen puuston säilyttämiseen. Kaavamääräyksillä on ohjattu säilyttämään maiseman, kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta tärkeä puusto ja istutukset. Tarkemmin maisemallisia vaikutuksia on käsitelty raportissa ”Högnäs- kaavan maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen, WSP Finland Oy, 24.9.2015”. Kaavaan sisältyvät määräykset rakennusten sijoittelusta, maastoon sovittamisesta, kattomuodosta, rakennusten enimmäiskorkeudesta ja väriyuksestä edistävät rakennusten sopeutumista ympäristöön ja lieventävät rakentamisesta myös kaukomaisemaan kohdistuvia vaikutuksia.



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



Leikkauspiirustusten avulla on arvioitu rakentamisen maisemavaikutuksia.

Natura-arvio

Kaavan vaikutuksia luontoarvoihin on käsitelty tarkemmin Natura-arviossa 2021 ja yleisemmin myös aiemmassa Natura-arviossa 2017. Vuoden 2017 Natura-arvion jälkeen kaavan rakentamisen määrä on puolitettu.

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

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

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

toteutettaisiin alueelle, vaikutukset lehtoon olisivat neutraalit. Metsähallitus hallinnoi kansallispuistoa ja vastaa sen hoito- ja käyttösuunnitelmasta, jonka avulla voidaan suunnitella suojelualueen kulunohjausta.

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


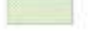

Tärkeimpänä lieventämistoimenpiteenä Natura-arviossa mainitaan lehdon kulunohjauksen toteuttaminen, Matalajärven kuormitusta vähentävä kiinteistöjen liittyminen viemäriverkkoon ja kaavan edellyttämä hulevesien paikallinen käsittely. Matalajärven rajautuvilla alueilla esitetään lieventämistoimenpiteenä myös maanmuokkausta vaativan rakentamisen ajoittaminen talvi- ja sadekuukausien ulkopuolelle. Toisaalta todetaan kevään ja alkukesän olevan melun kannalta haasteellisia linnustolle. Natura-alueen kokonaisarvojen säilymisen kannalta nähtiin kuitenkin parhaaksi maanmuokkausta edellyttävän rakentamisen ajoittaminen touko-elokuulle. Lieventämistoimenpiteenä mainittiin myös puuston säilyttämistä alueella, mikä mahdollistaa linnuston elinympäristöjen säilymisen. Lieventämistoimenpiteenä esitettiin virkistykseen ohjaamista pois kaava-alueelta. Tätä palvelee myös eteläinen yhteys Oittaaan virkistysalueille ja Marketan puistoon. Yhteys toimii nykyisin hyvin myös Paciuksentien kautta.



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



HÖGNÄS VIHERALUETARKASTELU
AA 18.12.2014, PÄIV. KP 25.2.2021

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

Viheraluetarkastelu. Puotismäentien kautta Högnäsistä on yhteydet Oittaaan kuntoradalle ja muihin ulkoilupalveluihin. Virkistysreittejä ei ohjata Matalajärven tai Högnäsin kannaksen lehdon suuntaan. Virkistysyhteyksien täydentämiseksi on yleiskaavavaraukset Bodominjärven ja Matalajärven eteläpuolella.
Lähde Espoon kaupunki 2014/2017

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

- Högnäsin kaavahankkeen todennäköiset vaikutusmuodot on tunnistettu ja arviointi on kohdennettu vaikutusten näkökulmasta oikein arvioinnin kohteena olevan Natura-alueen suojeluperusteisiin. Vaikutuksia on selvitetty tavalla, joka täyttää luonnonsuojelulain 65 §:ssä tarkoitetut asianmukaisuuden vaatimukset ja arvioinnin pohjalta voidaan tehdä johtopäätöksiä vaikutusten merkittävydestä.
- Metsähallituksen hallinnassa olevat alueet on kaavaehdotuksessa esitetty asianmukaisesti luonnonsuojelu- ja Natura-alueena. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat oikeansuuntaisia. Tehdyt muutokset sellaisenaan eivät poista alueen asuinrakentamiseen liittyviä haasteita, joita ovat virkistyskäyttöön soveltuvien viheralueiden vähyys esitettyjen asuinalueiden läheisyydessä sekä Matalajärven ranta- ja luontotyyppien herkkyyks ihmistoiminnasta aiheutuville vaikutuksille.
- Luonnonsuojelualueille tulisi jättää riittävät puskurivyöhykkeet. Kaavaselostuksessa on esitetty aiheutuvat vaikutukset, erityisesti Högnäsin kannaksen lehtoalueeseen kohdistuvat vaikutus, ratkaistavaksi Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman yhteydessä. Vaikka lehdon käyttöä tullaan linjaamaan osana Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa, ei kaavan vaikutuksia erityisesti Lehdot -luontotyyppiin ole mahdollista ratkaista pelkästään sillä. Asukkaille tulisi pystyä tarjoamaan virkistyskäyttömahdollisuuksia ja -yhteyksiä ilman tarvetta em. alueiden merkittävään hyödyntämiseen.
- 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.
- 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 liikumisen ja rakentamisen Natura-alueelle aiheuttamaa häiriötä ei ole ratkaistu riittävällä tavalla. Högnäsin asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat, luontotyyppeihin ja linnustoon kohdistuvat, merkittävästi heikentävät vaikutukset ovat mahdollisia. Heikennykset kohdistuvat erityisesti levähtävään linnustoon Matalajärvellä, Matalajärven veden laatuun sekä kaava-alueen pohjoisosan lehtoon.

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

Uudenmaan ELY-keskus, Metsähallitus ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ovat neuvotelleet kaavaratkaisusta ja Natura-vaikutusten lieventämisestä. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa 15.8.2022 on käsitelty sitä, miten kaavaehdotusta tulee tarkistaa, jotta kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset on ratkaistu riittävällä tavalla ja kaavaan sisällytetyt lieventämistoimet ovat riittäviä. Asemakaavaehdotuksessa 18.1.2023 Natura-vaikutusten lieventämiseksi viranomaisneuvottelun pohjalta on esitetty 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 elinpiirin välillä (liito-orava, viitasammakko). Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Alueella tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Aukko-kohtiin tulee lisätä puustoa. Ranta tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella saa ylläpitää nykyiset kulkuyhteydet ja rakenteet. Alueelle ei saa toteuttaa venelaitureita, lannoitusta vaativia istutuksia tai valaistusta. Alueilla S-1 ja s-2 uudisrakentaminen, laajennus ja rakennuksen laatutason parantaminen vesijohtoverkostoon liittämällä on kielletty.
- lisätty 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 ekologisia yhteyksiä).
- täydennetty pohjoiseteläsuuntaista jalankulun ja pyöräilyn raittia siten, että muodostuu yhtenäinen yhteys Nuottirannan ja Paciuksentien risteyksestä kaava-alueen eteläreunalle. Näin virkistysalueet (erityisesti keskeinen Sointupuisto) kytkeytyvät paremmin asuinalueeseen, syntyy Natura-alueen ulkopuolelle lemmikkieläinten ulkoilutukseen soveltuvia lenkkimäisiä yhteyksiä ja mahdollistetaan tulevaisuudessa myös Bodominjärven rannan suuntainen uusi ulkoilureitti Oittaaan suuntaan. Muutokset vähentävät asukasmäärän kasvusta Natura-alueelle kohdistuvaa virkistyspainetta.
- jaoteltu erillispientalojen korttelialueet pääkäyttötarkoituserkinnältään osa-alueiden ominaispiirteiden mukaisesti AO/s-1 , AO/sl ja AO-kortteleihin. Määritellyt 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/sl-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 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 mitoitus- 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.

Högnäsin asemakaavan Natura-arviossa 2021 lieventämistoimenpiteenä on mainittu kansallispuistossa liikkumiskiellon laajentaminen ja kulunohjaus Högnäsinmäen boreaalissa lehdossa. Metsähallituksen parhaillaan laatimassa Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa (HKS, lausuntoversio 28.11.2022) esitetyt toimenpiteet tukevat asemakaavalla toteutettavia lieventämistoimenpiteitä. Nuuksion HKS-luonnoksessa Matalajärven Natura-alue on osoitettu kansallispuiston rajoitusosaksi, jossa liikkuminen osoitetaan vaan ohjatuilla reitillä olevalle ja uudelle esteettömälle lintutornille. Hoito- ja käyttösuunnitelmaan liittyvässä kansallispuiston järjestyssäännössä on mm. esitetty kiellettävän liikkuminen Matalajärven rajoitusosalla 1.1.–31.12. välisenä aikana kulumisherkkien luontotyyppien, uhanalaisen lajiston sekä pesimä- ja muuttolinnuston suojelemiseksi. HKS-luonnoksessa on myös tunnistettu Högnäsin kannaksen yhteystarve kulkureitille. Reitin toteutustarvetta arvioidaan HKS:n välitarkastuksen yhteydessä. Asemakaavamerkinnot varmistavat, että mikäli Metsähallitus ei kulunohjauksesta Natura-alueen lehtoon nykyisen polun kohdalle toteuta, viereisellä lähivirkistysalueella VL-1 kuitenkin ohjataan kulkua tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että lehtoon ei lähiasutuksesta kohdistu liiallista virkistyspainetta.

5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaavan toteutuessa alueelle tulee uusia pysyviä asukkaita ja kesäasukkaiden määrä vähenee vähitellen. Asemakaava vahvistaa siten alueen väestöpohjaa, mikä vastaa yleisiä kaupunkirakenteen eheyttämisyrittämyksiä. Asemakaavan myötä tulee myös pääkaupunkiseudulla kaivattuja uusia pientalotontteja hyvien liikenneyhteyksien tunnumaan ainutlaatuiselle paikalle järvien läheisyyteen. Mikäli rakentamismahdollisuudet koetaan aikaisempaa tapapuolisemmiksi, edesauttaa se alueen yhteisöllisyyden kehittymistä.

Asumisen ympäristölliset laatutekijät ovat väljyyden, luonnonläheisyyden ja luonnonrauhan kannalta hyvät. Julkiset ja kaupalliset peruspalvelut ovat kohtuullisen lähellä Järvenperässä, mutta kaikki erikoispalvelut kauempana. Suomenkielinen alakoulu on lähes kaikkialta kaava-alueelta alle kolmen kilometrin päässä ja yläkoulu vielä lähempänä.

Alueella ei ole turvallisuuteen tai terveellisyysuuteen liittyviä erityiskysymyksiä, liikennemelua tai muita erityisiä asumisviihtyisyyttä heikentäviä häiriötekijöitä. Radonin mahdollinen esiintyminen maaperässä on tavanomaista harjualueilla ja tuodaan esille kaavamääräyksessä. Yleiset ja korttelialueet toteutetaan säännösten puitteissa tarvittaessa esteettöminä. Alueella ei ole kohteita, jotka edellyttäisivät esteettömyyden erityistason huomioimista. Eteläosan tasaisella alueella kahden asunnon salliminen

samaan pihapiiriin tai pientaloon mahdollistaa monipuoliset asumisratkaisut kuten sukupolviasumisen.

Vaikka alue on linja-autoliikenteen piirissä, edustaa omakotiasuminen itsessään tyyppillistä henkilöautoiluun perustuvaa asumismuotoa. Asukasmäärän kasvu parantaa joukkoliikenteen säilymisedellytyksiä, mikä parantaa kaikkien väestöryhmien, myös autottomien toimintamahdollisuuksia alueella. Ympäristössä on poikkeuksellisen monipuoliset virkistyspalvelut (Oittaa, Margreteberg, Träskända, golfkenttä). Tämä voi vähentää vapaa-ajan viettoon liittyvää autoilua. Alueelta on myös kohtalaisen helppo hakeutua esimerkiksi Kehä III:n varren seudullisille pyöräreiteille.

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Alueella on vesijohto- ja jätevesiviemäriverkko, joten korttelialueet ovat suhteellisen pienin investointikustannuksin liitettävissä verkostoihin. Kaava hyödyntää Kehä III:n valmista Träskändan eritasoliittymää. Katujen ja yleisten alueiden toteutuksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Pienen aluetehokkuuden vuoksi alueelta maankäyttösopimuskorvauksilla ei ole mahdollista rahoittaa yleisten alueiden toteutuskustannuksia. Pienen asukasmäärän vuoksi vaikutukset niin julkisten palveluiden tarjoamisveloitteeseen kuin verotuloihinkin eivät ole keskeisiä. Korttelialueet sijoittuvat pääosin tavanomaisen perustettavuuden alueelle, mikä pitää perustamiskustannukset maltillisina. Alavimmilla alueilla perustamistavasta voi syntyä lisäkustannuksia. Energiahuolto järjestetään alueelle sopivin paikallisin ratkaisuin.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Useilla kiinteistöillä on ollut vireillä lukuisia poikkeamishakemuksia, joten rakentaminen käynnistyyneen niillä heti, kun kaava tulee voimaan. Maanomistus on kuitenkin hajanainen, mistä johtuen alue rakentuneen vähitellen pitkän ajan kuluessa.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavoituksen yhteydessä tehty kunnallistekninen yleissuunnittelu toimii kaavan vahvistuttua lähtökohtana tarkemmalle yleisten alueiden suunnittelulle. Alueelle laaditaan tarvittavat katu- ja puistosuunnitelmat, joihin kuuluu säädösten mukaiset kuulemisprosessit. Näissä suunnitelmissa tulee huomioida asemakaavan Natura-arvion 28.1.2021 suositukset mm. vesien ohjaamisesta ja virkistykseen ohjaamisesta. Myös Natura-alueelle laaditaan hoito- ja käyttösuunnitelma, josta vastaa Natura-alueen haltija (Metsähallitus). Keskeisimmistä maisema- ja kaupunkikuvaan sekä rakentamisen vaikutuksiin ja yhteensovittamiseen liittyviä kysymyksiä on ohjattu kaavamääräyksillä, joten alueelle ei ole laadittu erillisiä rakentamista ohjaavia korttelisuunnitelmia.

Eurobats-ohjeesta numero kahdeksan löytyy lisätietoa lepakoiden huomioimisesta valaistussuunnittelussa.

Korttelialueilla, erityisesti korttelissa 65018 tulee kiinnittää huomiota rakentamisen aikaiseen hulevesien laadulliseen hallintaan (erityisesti kiintoainesten osalta), sillä käsittelemättömät hulevedet voivat kuormittaa asemakaava-alueen arvokkaita luontokohteita ja vesistöjä. Paikoittain haasteellisten topografisten olosuhteiden vuoksi eroosion ehkäisemiseen on asemakaava-alueella kiinnitettävä erityisesti huomiota. Ensisijaisena keinona torjua eroosiota on säilyttää kasvillisuutta, joka hidastaa hulevesien virtausta, edistää sadevesien imeytymistä maaperään sekä sitoo maaperää. Tämän vuoksi vesistöihin rajautuvilla pientalokortteleilla tulee säilyttää tontilla kasvillisuuspeitteinen vyöhyke rakennuspaikan ja rannan välissä. Lisäksi Matalajärveen rajautuvilla tonteilla tulee säilyttää S-merkitty suojavyöhyke. Mikäli tontin kasvillisuuspeitteisellä alueella joudutaan toiminaan, niiden kasvipeite tulee korjata viipymättä. Lisäksi eroosion hillitsemiseksi tontin sisäisten virtausreittien jyrkimmät kohdat tulee eroosiosuojata tai muotoilla loivemmiksi esim. terassoimalla. Vesikaton ja syöksytörmien valmistuttua, piha-alueen virtausreitit voidaan myös vahvistaa tilapäisillä kouruilla. Rakennustyön valmistuttua käyttöön jäävät virtausreitit ja valmistuneet maaluisikat viimeistellään mahdollisimman pian lopulliseen muotoonsa avoimien maapintojen eroosion ehkäisemiseksi. Rakentamisen aikana tulee huolehtia, ettei maa-aineksia tai jätteitä kulkeudu tontin ulkopuolelle. Rakentamisen aikana tontti tulee pitää siistinä eikä rakennusmateriaaleja tai -jätteitä säilytetä hulevesien virtausreiteillä. Hulevesiverkostoon liittyvien ja rasitteellisen purkureitin omaavien kiinteistöjen (hulevesiselvitys Liite 2, kiinteistöluokat 1 ja 3) on käsiteltävä rakentamisen aikaiset hulevedet laskeuttavalla tai suodattavalla menetelmällä ennen niiden poisjohtamista hulevesiverkostoon tai rasitteelliselle purkureitille.

6.3. Toteutuksen seuranta

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

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007 - 2008.

Sopimukset

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

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

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

Asemakaavaehdotukset on laadittu tavoitteiden ja valmisteluaineiston pohjalta pääosin virkatyönä. Valmisteluprosessin aikana kaavaratkaisua on useaan otteeseen muutettu. Vuonna 2018 kaupunkisuunnittelulautakunta muutti tavoitteenasettelua merkittävästi puolittamalla asemakaavan asukasmäärätavoitteen. Kaavaratkaisun kehittymiseen ovat vaikuttaneet myös eri vaiheissa laaditut selvitykset. Högnäsistä on laadittu eri vaiheissa kolme luontoselvitystä (Luontotieto Keiron Oy, 3.2.2022, 29.1.2016 ja 12.12.2007), kolme Natura-arviota (Luontotieto Keiron Oy, 15.1.2021, 27.12.2017 ja 15.12.2009), rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto LPV Oy, 31.10.2008) maisemallinen tarkastelu ja arvioitu vaikutukset pohjaveden muodostumiseen (WSP, 24.9.2015) sekä katujen yleissuunnitelma (FCG Planeko Oy, 12.10.2009, tarkistettu 2011 ja 2015) ja hulevesiselvityksen päivitys (Sitowise, 31.12.2022)..

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut 30.9.2017 asti aluearkkitehti/suunnittelupäällikkö Leena Kaasinen ja tämän jälkeen kaavoitusarkkitehti Aila Vallén. Liikennesuunnittelusta eri vaiheissa ovat vastanneet Riikka Aaltonen, Pekka Tukiainen, Silja Savolainen, Roni Zein, Markus Pasanen, Kati Vuorinen ja 2.1.2023 lähtien Valtteri Nurminen. Luonto- ja maisemakysymyksistä ovat vastanneet maisema-arkkitehdit Aino Aspiala, Katariina Peltola ja 2.1.2023 lähtien Anja Karhula.

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

5.3.2008 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.4.2008 Tiedotus- ja keskustelutilaisuus asukkaille Järvenperän koululla.

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

1. Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen. Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.
2. Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.

3. Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi. Katusuunnitelmat tulisi laatia rinnan asemakaavan kanssa. Paciuksetien varteen on tarkoitukseenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraittia.
4. Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.
5. Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan.

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

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

30.3. - 5.5.2009 Asemakaavan valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30)

Mielipiteet

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

Lausunnot

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

31.3.2009 Tiedotus- ja keskustelutilaisuus asukkaille Järvenperän koululla

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

15.12.2009 Asemakaavasta valmistuu Natura-arvio.

24.5.2010 Valmisteluaineistoon tehtiin mm. seuraavat tarkistukset:

- kokonaisrakennusoikeutta pienennettiin n. 1700 k-m²,
- rakennusoikeus merkittiin tehokkuusluvulla lukuun ottamatta pohjoisinta Natura-alueeseen rajoittuvaa kiinteistöä, johon se merkittiin kerrosalalukuna,
- kaavaan lisättiin asuntojen lukumäärää ja tontin vähimmäiskokoa koskevat rajoitukset,
- kiinteistö RN:o 3:69 muutettiin AO-2-korttelialueeksi (ennen SL),
- katujen yleissuunnitelman pohjalta tehtiin useita muutoksia, mm. Soittoraitin eteläisin osa ja Sävelrinteen loppupää poistettiin,

- järvivesien suojelemiseksi kaavaan lisättiin hulevesiä koskevia määräyksiä ja aluerajauksia,
- ranta-alueella olevia istutettavia alueen osia kavennettiin ja sieltä poistettiin uudet rantasaunat salliva määräys,
- rannan istutettavan alueen viereen lisättiin rakennusala, jolle saa sijoittaa vain talousrakennuksia,
- pienvenevalkamat ja niille johtavat polkukiinteistöt muutettiin AH- korttelialueiksi,
- säilytettävien rakennusten suojelumääräystä lievennettiin.

2.6.2010 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville (MRA 27 §).

9.8. - 7.9.2010 Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §).

Muistutukset

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

Lausunnot

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

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

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

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

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

Muistutukset

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

Lausunnot

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

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

Muistutukset

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

22.10.2012 Asemakaavaehdotukseen tehtiin seuraavat tarkistukset:

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

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

23.5.2014 Asemakaavakartasta ja määräyksistä poistettiin st-merkintä maanomistajan toivomuksesta.

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

16.6. - 11.8.2014 Kaupunginhallitus esitti valtuustolle tarkistetun asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

8.9. - 29.9.2014 Kaupunginvaltuusto hyväksyi Högnäsin asemakaavan.

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

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

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

2015-2017 luontoselvitys ja vaikutusarviointeja päivitetään, mutta asemakaavatyö jää odottamaan yleiskaavallisten tavoitteiden selkeyttämistä Espoon pohjoisosien yleiskaavan visio- ja luonnosvaiheiden selvitysten ajan.

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

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

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

- alueen pohjoisosaan lisätty Högnäsinrannan lähivirkistysalue VL-1 ja sillä sijaitseva Natura2000-alueeseen kuuluvan lehtoalueen ulkopuolinen kulkuyhteys.
- Bodominjärven puolella sisämaakiinteistöjen venevalkama-alueet osoitettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueeksi (VL-2) asumista palvelevan

yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) sijaan. Lisäksi VL-2 aluetta Sävelkulun jatkeena levitetty.

- Sävelharjun kääntöpaikan hulevesien käsittely siirretty Natura-alueelta katu-alueelle.
- kaava-alueen eteläosaan lisätty ekologisia yhteyksiä erityisesti viitasammakkoa varten
- rakennusaloja pienennetty ja ne on muutettu pääosin kiinteistö-/rakennuspaikkakohtaisiksi siten, että suurin sallittu asuntojen lukumäärä ilmenee suoraan kaavamerkinnästä. AO-3 – korttelialueet on yhdistetty AO-2- korttelialue merkintään. Tonttien minimikoko AO-2 alueella on noussut 1700 m²:sta 2000 m²:iin. Matalajärven puoleisille kiinteistöille on lisätty merkintä nat, jolla ohjataan korttelialueen suunnittelussa, toteutuksessa ja kunnossapidossa otta- maan huomioon Matalajärven vesien- ja linnustonsuojelun. Määräyksellä mm. kielletään rantavyöhykkeen raivaaminen ja rakentamistoimenpiteet ajoitetaan ajankohtaan, jossa sen vaikutukset vedenlaatuun ovat mahdollisimman pie- net.
- tarkennettu maisemankuvaa koskevia merkintöjä koskien koko aluetta (5§) sekä tärkeimpiä osa-alueita (s-1, s-2, s-3).
- tarkennettu luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lehtoalueiden merkintää (s-4).
- lisätty istutuskaistoja katualueiden reunoille. Lisäksi Natura-arvion päivittämi- sen jälkeen on levennetty kaava-alueen pohjoisosassa Natura-alueeseen ra- joittuvilla kiinteistöillä istutettavia alueita, jotta korttelialueilla on suojavyöhy- kettä lehtoalueen suuntaan.
- nimi Pirunpakka korvattu nimellä Högnäsinmäki.
- tarkennettu korttelialueiden nat- merkintää ja lisätty siihen ajoitusmääräys.

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

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

Asemakaavan eteneminen jää päätöksen mukaisesti odottamaan vireillä olevan yleis- kaavan ratkaisun tarkentumista.

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

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

6-10/2020 Työneuvotteluita viranomaisten kanssa

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

20.1.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kaupunkisuunnittelun työohjelman käsittelyn yhteydessä:

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

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

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

- alueen asuinrakennusoikeus on laskenut noin 46% ja on noin 13000 k-m². Rakennusoikeutta on laskettu suhteellisesti enemmän pohjoisosasta (lähellä Natura-alueen lehtoa, kaukomaisemassa merkittävä, vaikeasti rakennettavia rinteitä) kuin eteläosasta (lähellä joukkoliikennepysäkkiä, maasto tasainen) siten, että jokaiselle pienkiinteistölle kuitenkin osoitetaan vähintään yhden 150 k-m²:n suuruisen erillispientalon rakennusoikeus.
- AO-1 ja AO-2 korttelialueet on määritelty uudelleen siten, että AO-2 korttelialuetta on koilliskulman suoraan luonnonsuojelualueeseen rajautuva alue, jolla on erityinen rakentamisen ohjaamistarve. Kaikki muut korttelialueet ovat AO-1 aluetta. AO-2 alueen rakentamista ohjaavia määräyksiä on täsmennetty (8§). Uudet talousrakennukset on sijoitettava aiempaa kauemmaksi rannasta. Pohjoisosassa Natura-lehdon suuntaan on lisätty leveä kasvullisena hoidettava suojavyöhyke.
- rakennusoikeus ja asuntojen lukumäärä on osoitettu kiinteistökohtaisesti rakennusaloittain. Rakennusaloja tarkennettu siten, että ne ohjaavat yhtenäisempään ja maastoon soveltuvampaan kyläkuvaan, ja tärkeimmät puustoiset

rinteet jäävät niiden ulkopuolelle. Rantojen kasvullisena hoidettavaa suoja-
vyöhykettä on levennetty. Katualueiden reunoille on lisätty istutuskaistoja. Uu-
disrakennusten ympäristöön sovittamista ja säilytettäväksi suositeltuja raken-
nuksia koskevat kaavamerkinnot ja määräykset on päivitetty.

- virkistysalueita on lisätty. Alueen pohjoisosaan on lisätty Högnäsinrannan lähi-
virkistysalue VL-1, joka muodostaa suojavyöhykkeen Natura 2000-alueeseen
kuuluvalla lehdolla ja mahdollistaa kaikille asemakaava-alueen asukkaille
pääsyn Bodominjärven rantaan. Bodominjärven puolella sisämaakiinteistöjen
venealkama-alueet osoitettu lähivirkistys- ja venealkama-alueeksi (VL-2)
asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) sijaan. VL-2 alueita
on levitetty. Sointupuistoa on hieman suurennettu.
- Suojelualueen (SL/nat) raja on tarkistettu toteutuneiden lunastustoimitusten
pohjalta. Suojelualueen käyttötarkoituksimerkintä on tarkistettu huomioimaan
myös kansallispuiston alueet. Suojelualueella nimi Pirunpakka on korvattu ni-
mellä Högnäsinmäki.
- Maisemankuvaa koskevia merkintöjä koskien koko aluetta (5 §) sekä tärkeim-
piä osa-alueita (s-1, s-2) on tarkennettu.
- Luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lehtoalueiden merkintää (aluemerkintä
s-3) on tarkennettu. Kaava-alueen eteläosaan on lisätty ekologisia yhteyksiä
erityisesti viitasammakkoa varten.
- hulevesimääräykset on päivitetty. Sävelharjun kääntöpaikan hulevesiä ei oh-
jata enää suojelualueelle, vaan ne käsitellään katualueella ja lähivirkistysalu-
eella.
- pysäköintipaikkoja, lisärakennusoikeutta, asuntojen lukumäärää, tulvariskiä
sekä sulfidisavia koskevat kaavamääräykset on päivitetty kaavaratkaisua tu-
keviksi ja kaupunkisuunnittelukeskuksen yhtenäistettyjen käytäntöjen mukai-
siksi.

Ehdotetut muutokset perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen
15.8.2018, luontoselvitykseen, maisema- ja pohjavesiselvitykseen, Natura-arvi-
oon 2021 sekä työneuvotteluihin.

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

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

Muistutukset

- 28 muistutusta. Valtaosa muistutuksista saatiin yksityisiltä maanomistajilta.
Jotkut muistutuksista olivat useamman henkilön allekirjoittama ja toisaalta yksi
henkilö saattoi jättää useamman erillisen muistutuksen
- Useassa muistutuksessa pidettiin viimeisintä kaavaehdotusta alueen ominais-
piirteet huomioon ottaen ja rakennusoikeutta alueelle sopivana. Useissa muistu-
tuksissa kuitenkin katsottiin, että rakennusoikeus ei jakaudu tasapuolisesti tai
että rakentamisen määrä on laskenut liikaa. Kaava-alue on pääosin jo raken-
nettua aluetta, kiinteistöjen olosuhteet hyvin vaihtelevat ja kaavaprosessi

kestänyt poikkeuksellisen kauan, joten muistutuksissa oli hyvinkin yksityiskohtaisia omaa kiinteistöä ja kaavan toteutusta koskevia kysymyksiä.

- Virkistysalue- ja puistovarauksista ei nähty luontoarvojen säilymisen kannalta tarpeellisina, vaan pelättiin niiden tuovan alueelle ulkopuolisia kävijöitä ja häiriötä. Esimerkiksi Sointupuistoa (VP) vastusti 15 allekirjoittajaa. Nykyisten Bodominjärven yhteisrantojen osoittamista lähivirkistysalueeksi (VL-2) vastustettiin tiukasti.
- Espoon ympäristöyhdistyksen muistutuksessa tuotiin yksityiskohtaisesti esille yhdistyksen näkemyksiä Matalajärven ja Högnäsin luontoarvoista ja ylipäättäen kyseenalaistettiin vakituisen asutuksen lisäämisen oikeutus koko Högnäsin alueella. Myös Pro Bodominjärvi ry ja Pro Espoonjoki jättivät kriittiset muistutukset. Rakentamista tulisi sallia vieläkin vähemmän, mutta toisaalta kunkin maanomistajan oikeuden päättää omasta rakentamisestaan tulisi olla laajempi.

Lausunnot ja kannanotot

- Lausunnot saatiin ELY-keskukselta, Metsähallitukselta ja Caruna Oy:ltä. ELY-keskus edellytti kaavaan tarkennuksia erityisesti luonnonsuojelukysymysten osalta (Natura-alueen suojavyöhykkeet, virkistysalueiden määrä, lepakot, lehtolaikut, viitasammakko). Lisäksi ELY-keskus vaati Paciuksentien muuttamista kaduksi koko matkalta ja täsmennyksiä rakennussuojelua ja pilaantuneita maita koskeviin määräyksiin. Myös Metsähallitus korosti, että virkistyspaine ei saa ohjautua Nuuksion kansallispuistoon kuuluvalla alueella. Nähtävilläolon jälkeen syksyllä 2021 saatiin ELY-keskukselta ja Metsähallituksen luontopalveluilta luonnonsuojelulain mukaiset lausunnot kaavaan liittyvästi Natura-arvioinnista. Niissä kaavaan edellisessä vaiheessa tehtyjä muutoksia pidettiin oikean suuntaisina, mutta osin riittämättöminä. Jotkut Natura-arviossa esitetyt vaikutusten lieventämistoimenpiteet eivät olleet kaavalla ohjattavissa. Ympäristökeskus otti kantaa VL-1 alueen lehdon ominaispiirteiden säilyttämiseen, lumitiloihin, sulamisvesiin ja lepakoiden suojeluun. Kaupunginmuseo kiinnitti kannanotossa huomiota Soittotien kääntöpaikan maisemavaiikutuksiin. Kaupunkitekniikan keskus kommentoi katuja koskevia määräyksiä, kääntöpaikkoja, VL-alueiden mitoitusta sekä hulevesien ohjaamista.
- Asemakaavaan liittyvästä Natura-arviosta saadaan lausunnot ja Metsähallitukselta 31.8.2021 ja Uudenmaan ELY-keskukselta 14.9.2021.

3.2.2022 Luontoselvityksen päivitys valmistuu

16.6.2022 Kaupunginmuseo täydentää kannanottoaan listauksella rakennussuojelua edellyttävistä rakennuksista.

16.8.2022 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

30.12.2022 Hulevesiselvityksen päivitys valmistuu

18.1.2022 Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista. Kaavaehdotukseen esitetään vuoden 2021 luontoselvityksen, kaavalausuntojen, kannanottojen, Natura-arvioinnista annettujen lausuntojen, muistutusten, ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun, sekä katu- ja hulevesisuunnitelmien päivitysten pohjalta muutoksia. Valtaosa muutoksista liittyy luonnonsuojeluarvojen huomioimiseen sekä Matalajärven Natura2000-alueeseen kohdistuvien vaikutusten lieventämistarpeeseen. Tärkeimmät muutokset ovat:

- jaoteltu erillispientalojen korttelialueet pääkäyttötarkoituksmerkinnältään osa-alueiden ominaispiirteiden mukaisesti AO/s-1 , AO/sl ja AO-kortteleihin. Kytetty aiemmat kulttuuriympäristön suojelua koskevat aluumerkinnot pääkäyttötarkoituksmerkintään AO/s-1. Täsmennetty uudisrakentamisen ympäristöön soveltamisen määräyksiä. Määritelty korttelialueille osa-alueet s-1 (Bodominjärven ranta-alueen maisemallinen suojelu, liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet), s-2 (Matalajärven suojeluarvot, Natura-vaikutusten lieventäminen, ekologiset yhteydet) ja eko-2 (liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet, lehtolaikut).
- tarkistettu kiinteistökohtaisia rakennusoikeuksia ja asuntojen maksimilukumäärää siten, että kiinteistöjen keskinäiset erot tehokkuudessa pienenevät ja luontoarvot huomioidaan. Tämä on tarkoittanut kaava-alueen keski- ja eteläosassa sekä joillakin suojelualueiden välittömässä läheisyydessä olevilla kiinteistöillä rakennusoikeuden laskua. Selkeytetty talusrakennusten lisärakennusoikeutta koskevaa määräystä ja poistettu vaatimus rakennusoikeuden jakamisesta kahteen kerrokseen.
- muutettu Paciuksentien ja Sävelharjun itäpuolella erillispientalojen korttelialueesta 65018 Matalajärven Natura 2000 -alueeseen rajautuva reuna suojelualueeksi S-1.
- muutettu Sävelkaaren länsipuolella osat erillispientalojen korttelista 65017 luonnonsuojelualueeksi SL-1 (LsL:n mukainen pähkinäpensaslehto) ja lähivirkistysalueeksi VL/s (liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka).
- laajennettu kaava-alueen pohjoisosassa Högnäsinrannan lähivirkistysaluetta VL-1 ja Bodominjärven puolella Laulutien ja Soittotien päätteellä olevia lähivirkistys - ja venevalkama-alueita VL-2 riittävän mitoituksen varmistamiseksi. Varrattu venevalkamat Högnäsin ei-omarantaisten kiinteistöjen käyttöön.
- päivitetty rakennussuojelumerkinnot perustuen kaupunginmuseon 16.6.2022 täydentämään kannanottoon ja viranomaisneuvotteluun 15.8.2022.
- täydennetty pohjois-eteläsuuntaista jalankulun ja pyöräilyn raittia siten, että muodostuu yhtenäinen yhteys Nuottirannan ja Paciuksentien risteyksestä kaava-alueen eteläreunalle ja virkistysalueet kytkeytyvät paremmin asuinalueeseen. Asukasmäärän kasvusta Natura-alueeseen aiheutuvaa virkistyskäytönpainetta on vähennetty myös määräämällä lähivirkistysalueilla opastamisesta ja virkistysreittien ohjaamisesta.
- tarkistettu katujen, rakennusalojen ja yhdyskuntateknisen huollon aluevarauksia.

- tarkistettu hulevesien käsittelyä ja rakentamisen ajoitusta koskevia kaavamääräyksiä
- tarkistettu rakentamista ohjaavien pykälämääräysten sanamuotoja sekä tehty muista muutoksista johtuvia teknisluonteisia muutoksia mm. korttelien ja kaavamääräysten numerointiin.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aila Vallden

Aila Vallden
kaavoitusarkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja