



Kaupunkisuunnittelulautakunta

01.02.2023

## Kokoustiedot

Aika 01.02.2023 klo 17:30 - 21:30

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Nieminen Iiro	nuorisovaltuuston edustaja	
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Vallden Aila	kaavoitusarkkitehti	klo 17:30-18:20
	Peltola Katariina	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:20
	Karhula Anja	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:20
	Sikiö Sampo	aluearkkitehti	klo 17:30-19:45
	Järvenpää Minna	arkkitehti	klo 17:30-19:45
	Mäkinen Antti	projektinjohtaja	klo 17:30-19:45

Allekirjoitukset

Jouni J: Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Isto Havu  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 08.02.2023

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 13		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 14		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 15	1, 2	Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2023, pöydälle 18.1.2023	7
§ 16	3, 4	Högnäs, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 633000, 65. kaupunginosa Högnäs, pöydälle 18.1.2023	16
§ 17	5 - 7	Malmiportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212220, 15. kaupunginosa Niittykumpu, pöydälle 18.1.2023	49
§ 18		Oikaisuvaatimuksen käsittely koskien kaupunkisuunnittelujohtajan maisematyölupapäätöstä 13.12.2022 § 18/2022, lupatunnus 2022-1447-T	61
§ 19		Päätökset ja kirjelmät	64

§ 13

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 25.1.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 14

01.02.2023

§ 14

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Isto Havu.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 165	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 15	01.02.2023

5334/00.01.02/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.02.2023 § 15

§ 15

## Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2023, pöydälle 18.1.2023

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Puustinen Jenni  
 Kaitanen Susanna  
 Keränen Ossi  
 Leino Essi  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
 hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2023,

2  
 valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan  
 tarvittavat tekniset korjaukset.

### Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kohde "Teknologiföreningen 220212" sivulla 19 työohjelmasta. TF:n rakennus on merkittävä osa Otaniemen teekkarikylän historiaa, eräänlainen Dipolin "pikkuveli". Se on myös alueen tärkeimpiä maamerkkejä, joten sitä ei ole syytä purkaa ennen kuin on tarkasti selvitetty sen säilyttämisen ja käytön edellytykset osana Otaniemen opiskelijayhteisön toimintaa."

Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kohde "Pohjantori 213104" sivulla 20 työohjelmasta. Supermarketin kaavoittaminen Pohjantorin ostoskeskuksen tilalle ei ole realistista. Lyhyen kävelymatkan päässä on jo nyt 24/7 market sekä kaikki Tapiolan keskustan liikkeet. Lisäksi nykyisen ostoskeskuksen ympäristöön ei ole järjestettävissä riittäviä pysäköintitiloja supermarketin asiakaspaikoitukseen. Pohjantorin ostoskeskus on rakennushistoriallisesti merkittävä osa Tapiolaa, joten se olisi siitakin syytä säilytettävä. Ostoskeskuksen nykyisten rakennusten

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 165	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 15	01.02.2023

muuttaminen supermarketiksi siten, että rakennusten koko ja muoto säilyisivät ennallaan ei myöskään ole realistista.”

Järvinen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Poistetaan kohde ”Toppelundinranta 231015” sivu 22 työohjelmasta. Haukilahden rannan ulkoilu- ja virkistyspalvelujen keskus on kivenheiton päässä Toppelundinrannasta oleva Mellstenin uimaranta ja sen yhteydessä olevat suuret venesatamat. Siellä on jo ravintolapalveluja sekä vanha pieni uimantarakenus, jonka tilalle sopii tarvittaessa myös suurempi ja modernimpi ravintolarakenus. Ei ole mielekästä rakentaa Toppelundinrantaan uutta ravintolaa, kun pääosa Haukilahden rantapalvelujen käyttäjistä ja näin ollen ravintolan asiakkaista ovat Mellstenin uimarannan ja venesatamien käyttäjiä. Toppelundinrannan pysäköintimahdollisuudet ovat myös Mellstenin rantaan verrattuna vaatimattomat.”

Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Kohde ”Metsälinnunreitti 113001” sivulla 15 poistetaan toistaiseksi työohjelmasta. Selvitetään ennen kohteen kaavoituksen suunnittelua mahdollisuudet muuttaa nykyisten opiskelija-asuntojen tontti rivi- tai pientaloalueeksi, joka soveltuisi kerrostaloja paremmin osaksi Lintuvaaraa.”

Nevanlinna Portinin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”MUUTOS 1, sivu 28, kohde 10 Puolarintie: Esitän, että kohde poistetaan työohjelmasta. Perusteet: Puolarintien jatkeen toteuttaminen lohkaisee suuren alueen irti Keskuspuistosta ja entisestään heikentää Friisinkallion luonnonsuojelualueen ja Keskuspuiston välistä ekologista yhteyttä. Keskuspuiston yhtenäisen metsäalueen halki kulkeva tielinjaus haittaa merkittäväällä tavalla myös Keskuspuiston virkistyskäyttöä.

MUUTOS 2, sivu 28 kohde 12: Bosmalm: Esitän, että kohde poistetaan työohjelmasta. Perusteet: Bosmalmin asemakaavoituksen keskeisenä perusteena on Espoonväylän toteuttaminen. Keskuspuiston yhtenäiseen metsäalueeseen kuuluvan alueen kaavoittaminen nyt esitetyllä tavalla vaarantaa Keskuspuiston luontoarvoja sekä heikentää Keskuspuisto I:n ja Keskuspuisto II:n välistä tärkeää ekologista yhteyttä. Espoonväylän ja siihen liittyvän uuden rakentamisen toteuttaminen haittaa myös Keskuspuiston virkistyskäyttöä.

MUUTOS 3, sivu 39, kohde 8 Söderskoginaukea: Esitän, että kohde poistetaan työohjelmasta. Perusteet: Söderskoginaukean asemakaavoituksen keskeisenä perusteena on Espoonväylän toteuttaminen. Keskuspuiston yhtenäiseen metsäalueeseen kuuluvan alueen kaavoittaminen nyt esitetyllä tavalla vaarantaa Keskuspuiston luontoarvoja sekä heikentää Keskuspuisto I:n ja Keskuspuisto II:n välistä tärkeää ekologista yhteyttä. Espoonväylän ja siihen liittyvän uuden rakentamisen toteuttaminen haittaa myös Keskuspuiston virkistyskäyttöä.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 165	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 15	01.02.2023

Vehmanen Lindholmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Tuodaan kaavaehdotus nähtäville jo kevätkaudella 2023 syyskauden 2023 sijaan. Perustelu: kyseessä on tärkeä eteläisen Espoon pientalorakentamisen kohde. Valmistelu on kestänyt jo vuosia. Valmistelua olisi syytä priorisoida, jotta asia etenee."

Kemppi-Virtanen Vehmasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Täsmennysesitys aikatauluun: Ostoskeskuksen muutos supermarketiksi: - OAS ja kaavan valmisteluaineisto nähtäville kevätkaudella 2023. - Asemakaavaa edistetään heti nähtävilläolon jälkeen PERUSTELUT: Asemakaavamuutosta on tärkeä edistää siksi, että jos PT-kauppa lopettaisi toimintansa, Pohjantorin palvelut heikentyisivät oleellisesti, asukkaiden lähipalvelut ja ostoskeskuksen elinvoima heikkenisivät."

Kemppi-Virtanen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Teatterin ja Kulttuurikeskuksen osuus on erotettava erilliseksi kaavaksi irti muusta kaava-alueesta."

Finström Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäysehdoituksen: "Pohjois- ja Keski-Espoon pientaloalueiden asemakaavoitus on ollut keskeytyksissä useita vuosia POKE:n takia. Syntynyt viive tulee ottaa nyt kiinni. Kaupunginhallitus on päättänyt kolmen arkkitehdin lisäyksestä tähän tehtävään. Kun POKE tai sen pääosa olettavasti saa lainvoiman lähiaikoina, tulee työohjelmaa päivittää siten, että lautakunnan työohjelmaan jo aiemmin lisäämien pientalokaavojen valmisteluun osoitetaan riittävät resurssit."

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen Pohjantoria ja Metsälinnunreittiä sekä Kemppi-Virtasen kulttuurikeskusta koskevat muutosehdotukset raukeavat kannattamattomina.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Järvinen on tehnyt kaksi, Kemppi-Virtanen yhden, Vehmanen yhden ja Nevanlinna yhden kannatetun muutosehdotuksen, joista on äänestettävä. Puheenjohtaja myös totesi, että Nevanlinnan muutosehdotus sisältää kolme kohtaa, jotka käsitellään erikseen. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Järvisen muutosehdotuksesta koskien työohjelman kohdetta Teknologföreningen (TF). JAA ääniä tuli 11 ja EI ääniä 2. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuksen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 165	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 15	01.02.2023

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Järvisen muutosehdotuksesta koskien työohjelman kohdetta Toppelundinranta. JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 4 sekä 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hylätä muutosehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksen kohdasta kaksi koskien työohjelman kohdetta Bosmalm. JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuskohdan.

Neljännessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksen kohdasta kolme koskien työohjelman kohdetta Söderskoginaukea. JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuskohdan.

Viidennessä äänestyksessä äänestettiin Vehmasen muutosehdotuksesta. JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuksen.

Kuudennessa äänestyksessä äänestettiin Kemppi-Virtasen muutosehdotuksesta koskien Pohjantorin ostoskeskusta. JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen.

Lisäksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Finströmin lisäysehdotus ja Nevanlinnan muutosehdotuksen ensimmäinen kohta (MUUTOS 1) yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen Finströmin lisäysehdotuksen ja Nevanlinnan muutosehdotuskohdan koskien Puolarintietä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tehdyillä muutoksilla, jotka on viety asian asiakirjoihin, hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

## Selostus

Kaupunkisuunnittelun työohjelma valmistellaan vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi. Työohjelma sisältää aikatauluineen keskeiset Espoon yleis-, ja asemakaavoituskohteet ja liikennesuunnittelun työkohteet vuodelle 2023.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 165	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 15	01.02.2023

Kaupunkisuunnittelun työohjelman lähtökohtina ovat olleet Espoo-tarinan tavoitteet liittyen kestäväan kasvuun, eläviin keskustoihin, pientalorakentamisen edellytysten parantamiseen, työpaikkatonttien riittävyyteen ja hiilineutraaliuden saavuttamiseen. Espoo on keskusten verkostokaupunki, jota kehitetään alueiden vahvuuksien mukaan.

### **Maankäytön yleissuunnittelu**

Espooseen laaditaan koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Yleiskaavoitus ennakoii tulevaisuuden muutoksia Espoossa kaupunkisuunnittelun keinoin perustuen Espoo-tarinaa ja MAL-sopimukseen. Espoo-tarinan mukaisesti kasvua suunnataan kaupungin eteläisiin osiin sekä raideliikenteen ja muiden hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Espoon yleiskaava 2060 kaava laaditaan vaiheittain yhteistyössä asukkaiden, sidosryhmien ja asiantuntijoiden kanssa.

Yleissuunnittelu turvaa monipuoliset ja omaleimaiset alueet asumiselle, sujuvan arjen eli saavutettavat palvelut ja työpaikat, elinkeinoelämän edellytykset sekä rikkaan luonnon- ja kulttuuriympäristön. Kaupunkirakenne, eli eri toimintojen sijainti ja saavutettavuus, vaikuttavat merkittävästi ja pitkään kaupungin kasvihuonekaasupäästöihin. Kaupunkisuunnittelussa tehdään myös monia kaupungin talouden ja elinvoiman kannalta tärkeitä valintoja ja mahdollistetaan kestävä kasvu.

Espoon yleiskaava 2060 kaava laaditaan niin, että ajantasaiset tuoreet osayleiskaavat säilyvät alueillaan oikeusvaikutteisina, mutta ne sovitetaan myös osaksi kokonaiskaavaa mittakaavaltaan ja esitystavaltaan. Muut vireillä olevat osayleiskaavat suunnitellaan osana kokonaiskaavaa, jonka yhteydessä tarkistetaan ja määritellään periaatteita osayleiskaavojen jatkosuunnittelulle. Yleiskaavan tavoitteista päätetään vuodenvaihteessa 2022–23.

Laaja-alainen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava hyväksyttiin kesällä 2021 ja ELY:n päätöksestä jättämän oikaisukehotuksen johdosta yleiskaavaa tarkistettiin. Valtuuston uusi hyväksymispäätös yleiskaavasta tehtiin marraskuussa 2021 ja kaavavalitusten hallinto-oikeuden ratkaisua odotetaan vuodenvaihteessa 2022–23. Tämän jälkeen valitusten käsittely jatkuu mahdollisesti korkeimmassa hallinto-oikeudessa ja ajoittuu vuoteen 2023. Hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle jätettyjen alueiden yleiskaavallinen ratkaisu osoitetaan Espoon yleiskaava 2060:ssä.

Seutuyhteistyössä jatketaan asiantuntijayhteistyötä maakunnan liiton kanssa, vaikka maakuntakaavatoita ei nyt ole meneillään. Uudenmaan liitto on keskittynyt maankäytön lainsäädäntöuudistuksen valmistelun seurantaan sekä maakuntakaavan toteutuksen edistämiseen yhdessä kuntien kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 165
§ 4
§ 15

08.12.2022
18.01.2023
01.02.2023

Yleiskaavayksikkö osallistuu myös vahvasti Helsingin seudun MAL-yhteistyöhön, jossa on käynnissä MAL 2023 -suunnitelman laatiminen. MAL-työskentely tarjoaa foorumin seudun kuntien yhteistyöhön sekä yhdyskuntarakenteen ratkaisuiden yhteensovittamiseen kuntien ja valtion toimijoiden kesken. Espoon vastuulla tällä suunnittelukierroksella on seudullisen, suunnittelua helpottavan tietokantamallin muodostaminen yhdessä muiden seudun toimijoiden kanssa.

### **Liikennesuunnittelu**

Espoo-tarinan mukaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Kestävää liikkumista edistetään suunnitelmaratkaisujen kautta. Näitä ovat mm. kävelypainotteiset alueet kaupunkikeskuksissa sekä yhtenäiset ja turvalliset pyöräily-yhteydet. Pyöräilyä sujuvoittavan yksisuuntaisen tavoiteverkon laatimista jatketaan. Joukkoliikenteen palvelutaso tulevaisuudessa varmistetaan riittävin tilavarauksin. Ajoneuvoliikenteen toimivuudesta huolehditaan.

Liikennesuunnittelu kytkeytyy tiiviisti 2060 yleiskaavan tavoite- ja luonnosvaiheen laadintaan sekä asemakaavoitustöihin. Niiden ohella liikennesuunnittelijat osallistuvat Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitteluun useissa yhteistyöryhmissä, MAL-yhteistyöhön sekä muuhun sidosryhmätyöhön.

Edistämme omana projektinaan kaupunkikeskuksissa viihtyisää ja toimivaa kävely-ympäristöä. Lisäksi käynnistämme selvityksen Espoon kaupunkilogistiikan nykytilanteesta, tutkimme sen tarpeita tulevaisuudessa ja vaikutuksia kaavoitukseen. Osallistumme hankeyhtiön tilaamaan Espoo-Salo-oikoradan ratasuunnitteluun. Olemme mukana lisäksi erillishankkeissa selvittämässä liikenneinfrahankkeiden vaikutuksia. Liikennetiedon osalta suoritamme liikennelaskentoja, tutkimme Rantaradanbaanan käytävää ennen rakentamista, tarkastelemme pysäköinnin maksullisuutta jo tehtyjen muutosten jälkeen sekä julkaisemme Liikennekatsauksen.

### **Asemakaavoitus**

Asemakaavoitus painottuu keskustojen kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kaupunkiradan, Länsimetron ja Raide-Jokerin vaikutuspiirissä. Kaupunkirakennetta tiivistämällä luodaan edellytyksiä uusien asuntojen ja työpaikkojen syntymiselle sekä palvelujen sijoittumiselle.

Espoo-tarinan mukaan kaikista kaupunkikeskuksistamme muodostuu viihtyisiä ja turvallisia asuin-, asiointi- ja työpaikkakeskuksia, joissa hyvät palvelut, virikkeelliset harrastusmahdollisuudet ja lähiluonto ovat helposti ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 165	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 15	01.02.2023

esteettömästi saavutettavissa. Käynnissä on useita keskustojen kehittämiseen tähtäviä hankkeita. Tapiolan keskustassa Kulttuuriauktion ympäristössä tutkitaan kulttuuritoimintojen laajentamista, uutta toimistotilaa ja asumista. Espoon keskuksessa Espoolaistentalon ja Leppävaaran keskustan pohjoisosien asemakaavoitus käynnistyy arkkitehtikilpailujen pohjalta.

Kaavoituksella varaudutaan kaupungin kasvuun varaamalla rakentamismahdollisuuksia eri puolilla kaupunkia ja varmistamalla asumisen varannon riittävyys. Voimassa olevan MAL-sopimuksen mukaisesti Espoo sitoutui 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen nelivuotiskaudella 2020–2023. MAL-sopimuksen asuntokaavoitustavoitteet täyttyvät. Työohjelman merkittäviä asuntokohteita on rantaradan varrella Keran aseman pohjoispuolella ja Kauklahdessa sekä metron ympäristössä Otaniemessä ja Finnoossa. Suurpellon pohjoisosien asemakaavoitus jatkuu tehdyn kaavarunkotyön pohjalta.

Pientalorakentamiseen luodaan uusia mahdollisuuksia kaikilla suuralueilla tiiveimpien keskusta-alueiden ulkopuolella. Nygrannaksen asemakaava valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn. Pientaloalueiden kaavoitus pääsee vauhtiin Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Viiskorven ja Kalajärven alueella valmistellaan kaavarunkoja ja alueiden asemakaavojen tavoitteiden laadinta käynnistyy.

Espoon elinvoimaisuuden kannalta monipuolinen yritystontti- ja toimitilarjonta on tärkeää. Elinkeinokaavoista merkittävimpiä ovat Keilaniemen työpaikkakaavat. Espoontorin kauppakeskuksen laajentumisen mahdollistava kaavamuuutos etenee. Työohjelman uusien kohteiden joukossa on useampikin elinkeinokaava ja elinkeinokohteita otetaan tarvittaessa työn alle joustavasti myös kesken ohjelmakauden.

Työohjelmassa on monia päiväkot-, koulu- ja muita palvelutiloja kasvavan väestön tarpeita varten. Mattlidenin ruotsinkielisen koulukeskuksen kaavaehdotusta valmistellaan ja uutena kohteena työohjelmaan nousee Postipuun koulun ja päiväkodin laajennuksen mahdollistava kaava. Monissa laajemman alueen asuntokaavoissa varaudutaan myös palvelujen tonttivarantoon.

Myös Espoon lukuisia arvokkaita kulttuuriympäristöjä turvataan asemakaavoituksenkin keinoin.

Kestävän kehityksen teemat tulevat entistä näkyvämmiin mukaan asemakaavoitukseen. Virkistysalueiden merkitystä osana kaupunkirakennetta vahvistetaan. Viherkerroin-työkälyä kehitetään palvelemaan entistä paremmin Espoon tarpeita. Ilmastonmuutoksen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	13/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 165	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 15	01.02.2023

hillinnän ja sopeutumisen mahdollisuuksia edistetään suunnittelussa ja vaikutusten arvioinneissa.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.01.2023 § 4

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2023,

2  
valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

### Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavan lisäyksen: "Esitetään työohjelmaan kaksi uutta kohdetta: 1) Inkerinsilta, nro 113813 ja 2) Vanha Lillhementie, nro 330602."

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 1.2.2023 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 165

### Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2023,

2  
valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 165	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 15	01.02.2023

**Käsittely** Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 18.1.2023 pidettävään kokoukseen.

**Liitteet**

- 1 Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2023
- 2 Äänestystulosraportti § 15

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

164/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.02.2023 § 16

§ 16

**Högnäs, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 633000, 65. kaupunginosa Högnäs, pöydälle 18.1.2023**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Vallden Aila  
 Nurminen Valtteri  
 Vuorinen Kati  
 Karhula Anja  
 Peltola Katariina  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Vaihe 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana kannattaman teki seuraavan lisäehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: "Lautakunta päättää järjestää ehdotuksesta asukastilaisuuden ja valita sen puheenjohtajaksi ..."

Kivekäs Nevanlinnan kannattamana ehdotti lautakunnan puheenjohtajaa tilaisuuden puheenjohtajaksi.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu lisäysehdotus asukastilaisuuden järjestämisestä ja sen puheenjohtajasta hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asukastilaisuuden järjestämisen ja valitsevan tilaisuuden puheenjohtajaksi Särkijärven.

## Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

### Kaupunkisuunnittelulautakunta

- 1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000,
- 2  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.3.2009 päivätyn Högnäs asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,
- 3  
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,
- 4  
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Jouni Särkijärven.

## Selostus

Högnäsin omakoti- ja loma-asuntoalue saatetaan asemakaavan piiriin siten, että sen väljä täydennysrakentaminen mahdollistuu. Kaavassa osoitetaan myös virkistys- ja suojelualueita. Alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonarvot turvataan. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus on noin 12 000 k m<sup>2</sup>.



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Högnäs, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 6438, käsittää korttelit 65012 - 65020 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Högnäsin asemakaavan tavoitteet ja valmisteluaineiston nähtäville vuonna 2009. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2010 ja uudelleen nähtävillä 2011. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaan liittyvät 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

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 julkisesti nähtäville.

### **Vireilletulo**

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007–2008.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

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

### **Alueen nykytila**

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

Högnäs on pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakentunut loma-asunto- ja omakotialue, jonka alkuperäinen ilme on säilynyt. Högnäsin kannas nousee pohjoisosaltaan yli 30 metrin korkeuteen viereisten järvien pinnasta. Alueelle luonteenomaista on runsas jalopuukanta ja rantojen metsäinen maisemakuva. Myös pihat ovat usein metsäisiä ja niillä on luonnontilaisen kaltaista kasvillisuutta. Kiinteistö rakenne on pitkälti sama kuin jo 1950-luvun lopussa. Joitakin vanhempia rakennuksia on purettu ja pienikiinteistöjä liitetty Nuuksion kansallispuistoon. Valtaosa nykyisistä yli 120 rakennuksesta on pienehköjä vapaa-ajan asuntoja ja talousrakennuksia, mutta alueella on myös uudempia isompia vakituiseen asumiseen luvitettuja omakotitaloja. Nykyinen kokonaiskerrosala on rakennusrekisterin (2021) mukaan yhteensä noin 5 350 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kaava-alueen pohjois- ja itäosassa on valtion omistamia Matalajärven Natura 2000 -alueeseen kuuluvia maita, jotka ovat Metsähallituksen hallinnassa. Espoon kaupungilla ei ole maanomistusta alueella. Yli 70 nykyisestä kiinteistöstä rakentamattomia on vajaa kymmenen. Kolme rakentamattomista tiloista on Bodominjärven rannassa olevia tiettyjen sisämaatilojen yhteisiä venevalkamia.

Rakennustasoisen väestöaineiston mukaan asemakaava-alueella on 22 vakituista asukasta (tilanne 2.1.2020). Alueen kehityksen suunnasta on ollut epävarmuutta ja vakituisten asukkaiden määrä on ollut laskussa. Kesäasukkaiden määräksi on tiehoitokunnan tietojen pohjalta arvioitu lisäksi noin 60–70 henkilöä. Ranta-alueen suunnittelutarpeen takia Högnäsissä ei ole vuosikymmeniin saanut poikkeuslupia uusille rakennuspaikoille tai vakituiseen asumiseen. Vastaavilla saavutettavuusalueilla olevat huvila-alueet ovat vastaavana aikana kehittyneet ja usein myös asemakaavoitettu omakotialueiksi.

Rakennettavuudeltaan alue on pääosin normaalisti rakennettavaa, mutta kannaksen jyrkimmät kohdat ovat vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa ja alavimmat alueet pehmeikköä. Bodominjärven ja Matalajärven alavimmat rannat ovat tulvavaara-aluetta.

Kaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin päässä Kehä III:sta, jolta kaava-alueelle on yhteys Träskändan eritasoliittymästä Hepokorventien kautta. Lähipalvelut sijaitsevat Auroranportissa ja Järvenperässä noin 1,2–2,5 kilometrin päässä. Paikallinen liikenne rakentuu Paciuksentien varaan. Paciuksentie on päällystetty ja sillä on katuvalaistus. Muu tiestö on kapeaa ja pääosin sorapintaista. Alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä. Joukkoliikenne hoidetaan linjalla 215 A Leppävaara-Lähdheranta-Högnäs. Linjan päätepysäkki on Paciuksentien kääntöpaikalla.

Högnäsissä on vuodesta 2007 lähtien ollut vesijohto- ja jätevesiviemäriverkko.

Högnäsin kannas on osa laajempaa Bodominjärven ympäristön maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka arvot liittyvät kartano- ja kyläympäristöihin, peltoalueisiin sekä järvenrantojen tiestöön. Myös Högnäsin asemakaava-alueella on jonkin verran vanhaa tiestöä ja rakennuskantaa sekä kulttuurivaikutteista kasvilajistoa.

Matalajärvi, sen rantaluhdet ja Högnäsin pohjoisosan lehtometsä kuuluvat Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Alun perin Matalajärvi on nimetty Naturaan luontotyypin perusteella, jolla suojellaan luontaisesti ravinteista järveä, rantaluhtia ja lehtoa sekä muutamia II-liitteen lajeja. Vuoden 2018 lopussa valtioneuvosto täydensi Natura-suojelualueverkostoa siten, että

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Matalajärven osalta suojelu koskee myös lintudirektiivin liitteen I-lajeja sekä pesimä- että muutonaikaista linnustoa.

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

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

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. Kokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Högnäs on taajamatoimintojen alueen ulkopuolista ns. valkoista aluetta, jota koskevan yleismääräyksen mukaan alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Vaihemaakuntakaavassa osoitettu edelleen myös eteläpuolinen viheryhteystarve, maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja luonnonsuojelualueet. Asemakaavassa esitetty väljä, suojeluarvot huomioiva täydennysrakentaminen, jolla on paikallista merkitystä, toteuttaa lainvoimaisia ja hyväksytyjä maakuntakaavoja.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I (1997). Yleiskaavassa Högnäs on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jossa suojeluarvoltaan merkittävät rakennukset, rakenteet ja vanha tiestö tulee säilyttää ja jossa rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Högnäsin eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen pääulkoilureitti. Yleiskaavassa Högnäsin itäpuolinen Matalajärvi rantaluhtineen on luonnonsuojelualue SL1. Välittömästi Högnäsin eteläpuolella on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) ja kyläaluetta (AT). Matalajärven eteläpuolella on maa- ja metsätalousaluetta (M). Valtuusto hyväksyi alueelle Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE) 15.11.2021. Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen. Yleiskaavan päivitys tavoittelee kaupunkirakenteellista tiivistämistä monin paikoin Kehä III:n varressa ja uuden Viiskorven keskuksen alueella. POKE-yleiskaavassa Högnäs oli osoitettu merkinnällä kyläalue (AT).

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Kaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena. Rakentamista ohjaavassa yksityiskohtaisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,2.

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

Alueella on 2000-luvulla ollut vireillä kymmenkunta poikkeuslupaa ja rakentamispaineita on huomattavasti enemmän. Högnäs on kokonaisuudessaan ranta-alueita, jolla poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen myöntäminen on ollut valtion alueidenkäyttöä ohjaavien viranomaisten ratkaisuvallassa.

### **Viranomaisneuvottelu**

Uudenmaan ympäristökeskus ilmoitti asemakaavan tavoitevaiheessa, että kaavasta ei ole tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Eri vaiheissa kaavasta on järjestetty työneuvotteluja viranomaisten (mm. Uudenmaan ELY-keskus ja Metsähallitus) kanssa. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 16.8.2022.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 32 § )**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 6.4.–5.5.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin 28 muistutusta sekä saatiin kolme lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Valtaosa muistutuksista saatiin yksityisiltä maanomistajilta. Useassa muistutuksessa pidettiin viimeisintä kaavaehdotusta alueen ominaispiirteet huomioivana ja rakennusoikeutta sopivana. Monissa muistutuksissa kuitenkin katsottiin, että rakentamisen määrä oli laskenut liikaa tai että rakennusoikeus ei jakautunut tasapuolisesti. Virkistysalue- ja puistovarouksista ei nähty luontoarvojen säilymisen kannalta tarpeellisia, vaan niiden pelättiin tuovan alueelle ulkopuolisia kävijöitä ja häiriötä. Nykyisten tiettyjen kiinteistöjen käyttöön varattujen Bodominjärven yhteisrantojen osoittamista lähivirkistysalueeksi (VL-2) vastustettiin tiukasti. Muistutuksissa käsiteltiin lisäksi yksityiskohtaisia omaa kiinteistöä ja kaavan toteutusta koskevia kysymyksiä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Espoon ympäristöyhdistyksen muistutuksessa tuotiin esille yhdistyksen näkemyksiä Matalajärven ja Högnäsin luontoarvojen maakunnallisesta ja valtakunnallisesta merkityksestä ja kyseenalaistettiin vakituisen asutuksen lisäämisen oikeutus koko Högnäsin alueella. Myös Pro Espoonjoki ja Pro Bodominjärvi ry korostivat alueen suojeluarvoja, vaativat rakentamisen vähentämistä ja jättivät muutenkin asemakaavaehdotusta kritisoivat muistutukset. Toisaalta jälkimmäisen muistutuksessa kyseenalaistettiin lähivirkistysalueiden ja kävelyraittien tarve ja vaadittiin, että maanomistajan tulisi vapaammin saada päättää, kuinka paljon haluaa rakentaa. Jotkut esitetyt vaatimukset sisältyivät jo nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen.

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. Niiden mukaan Natura-arviointi oli tehty asianmukaisesti. Kaavaan edellisessä vaiheessa tehdyt muutokset olivat oikean suuntaisia, mutta lieventämistoimenpiteitä ja niiden sitovuutta tulee edelleen lisätä. Ympäristökeskus otti kantaa VL-1 alueen lehdon ominaispiirteiden säilyttämiseen, lumitiloihin, sulamisvesiin ja lepakoiden suojeluun. Kaupunginmuseo kiinnitti kannanotossa huomiota Soittotien kääntöpaikan maisemavaikutuksiin. Museo täydensi myöhemmin kannanottoaan listauksella suojelua edellyttävistä rakennuksista. Kaupunkitekniikan keskus kommentoi katuja koskevia määräyksiä, kääntöpaikkoja, VL-alueiden mitoitusta sekä hulevesien ohjaamista.

Kaavaehdotukseen on tehty 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 Natura 2000-alueeseen kohdistuvien vaikutusten lieventämistarpeeseen. Kiinteistönomistajien muistutusten pohjalta on tehty muutoksia, jos ne eivät ole olleet kokonaisratkaisun, suojeluarvojen tai viranomaislausuntojen kanssa ristiriidassa. Tärkeimmät muutokset ovat:

- jaoteltu erillispientalojen korttelialueet pääkäyttötarkoituksmerkinnältään osa-alueiden ominaispiirteiden mukaisesti AO/s-1, AO/sl ja AO-kortteleihin. Täsmennetty uudisrakentamisen ympäristöön sovittamisen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

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 läheisyydessä olevilla kiinteistöillä rakennusoikeuden laskua. Selkeytetty talousrakennusten lisärakennusoikeutta koskevaa määräystä ja poistettu vaatimus rakennusoikeuden jakamisesta kahteen kerrokseen.
- muutettu Paciuksentien ja Sävelharjun itäpuolella erillispientalojen korttelialueesta 65018 Matalajärven Natura 2000 -alueeseen rajautuva reuna suojelualueeksi S-1.
- muutettu Sävelkaaren länsipuolella osat erillispientalojen korttelista 65017 luonnonsuojelualueeksi SL-1 (LsL:n mukainen pähkinäpensaslehto) ja lähivirkistysalueeksi VL/s (liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka).
- laajennettu kaava-alueen pohjoisosassa Högnäsinrannan lähivirkistysaluetta VL-1 ja Bodominjärven puolella Laulutien ja Soittotien päätteenä olevia lähivirkistys - ja venevalkama-alueita VL-2 riittävän mitoituksen varmistamiseksi. Varattu venevalkamat Högnäsin ei-omarantaisten kiinteistöjen käyttöön.
- päivitetty rakennussuojelumerkinnot perustuen kaupunginmuseon 16.6.2022 täydentämään kannanottoon.
- täydennetty pohjois-eteläsuuntaista jalankulun ja pyöräilyn raittia siten, että muodostuu yhtenäinen yhteys Nuottirannan ja Paciuksentien risteyksestä kaava-alueen eteläreunalle ja virkistysalueet kytkeytyvät paremmin asuinalueeseen. Asukasmäärän kasvusta Natura-alueeseen aiheutuvaa virkistyskäyttöpainetta on vähennetty myös määräämällä lähivirkistysalueilla opastamisesta ja virkistysreittien ohjaamisesta.
- tarkistettu katujen, rakennusalojen ja yhdyskuntateknisen huollon aluevarauksia.
- tarkistettu hulevesien käsittelyä ja rakentamisen ajoitusta koskevia kaavamääräyksiä
- tarkistettu lähes kaikkien rakentamista ohjaavien pykälämääräysten sanamuotoja sekä tehty muista muutoksista johtuvia teknisluonteisia muutoksia mm. korttelien ja kaavamääräysten numerointiin.

### Asemakaavaehdotus

Tavoitteena on alueen ominaispiirteitä vaalien asemakaavoittaa ainutlaatuinen väljä erillispientaloalue. Alueelle varataan riittävät

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

virkestysalueet ja luonnonarvojen kannalta arvokkaimmat osa-alueet kaavoitetaan suojelualueiksi. Uudisrakennukset sijoittuvat 1940-1960-luvuilla palstoitetuille ja rakentuneille kiinteistöille. Vanhaa rakennuskantaa voidaan säilyttää osina pihapiirejä. Erytystä huomiota on kiinnitetty Natura-alueen, rantojen, puuston sekä muun monipuolisen kasvillisuuden ja eläimistön suojelemiseen. Ajoneuvoliikenteen verkko perustuu nykyiseen tiestöön, mutta kävelyn ja pyöräilyn reittejä täydennetään. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset varmistetaan mitoittamalla alueelle pääte pysäkki.

Högnäsin yhdyskuntarakenteellinen soveltuvuus vakituiseen asumiseen on osoitettu yleiskaavatasoisissa selvityksissä. Asemakaavan rakentamisen määrä on noin neljäsosa tavanomaisten täydennysrakennettavien omakotialueiden tehokkuuksista. Asemakaavoitus käynnistettiin, koska yleiskaavassa pientaloalueeksi osoitetulla alueella oli kunnallistekninen valmius, lupahakemuksina ilmennyt rakentamispainetta ja tarve kokonaistarkastelulle. Asemakaavoitus mahdollistaa vaikutusten arvioinnin ja lieventämisen kokonaisuutena.

### Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria (ha), josta noin 21 ha on erillispientalojen korttelialuetta, 2,55 ha virkestysaluetta ja 11,7 ha suojelualuetta. Asuinrakentamisoikeus on noin 12 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa aluetehtokkuutta  $e(a)=0.03$  ja keskimääräistä korttelitehtokkuutta  $e(k)=0.06$ .

Nykyään rakennettuja kiinteistöjä on noin 60. Kaavan mahdollistama vakituisten asuntojen lukumäärä on noin 85 ja lisäksi suojellaan viisi rakennusta. Tonttien keskikooksi muodostuu noin 2 500 m<sup>2</sup>. Alueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan 230–260 asukasta. Asuinkeuhkosalan muutoksesta (vakituiset ja loma-asunnot) laskettu asukasmäärän kasvu on noin 160–170 asukasta.

### Erillispientalojen korttelialueet

1940-luvun lopulla palstoitetut rakennetut kiinteistöt on niiden ominaispiirteiden mukaan jaoteltu erillispientalojen korttelialueiksi AO, AO/s-1 tai AO/sl. Pääkäyttötarkoituserkinnällä AO/s-1 on osoitettu Bodominjärven puolella alueen keski- ja pohjoisosassa historiallisen tielinjauksen molemmin puolin alueet, joilla on jäljellä muistumia kulttuurihistoriallisesti arvokkaista pihapiireistä. Alueen rinne- ja rantametsät ovat Bodominjärven ympäristön kulttuurimaisemassa maisemallisesti merkittäviä. AO/s-1 alueella tulee säilyttää pihapiirin maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävät ominaispiirteet. AO/sl -korttelialueeksi on osoitettu Matalajärven puolella suojelualueeseen rajoittuvat ja Matalajärven suuntaan viettävään



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

rinteeseen sijoittuvat kiinteistöt korttelissa 65018. AO/si- korttelialueella rakentamista ohjataan yksityiskohtaisemmin Matalajärven Natura 2000-alueen suojeluarvojen säilyttämisen näkökulmasta. Tämä tarkoittaa mm. erillisen suojelualueen osoittamista, maanmuokkausta ja melua aiheuttavien rakennustöiden ajoittamista sekä vesien laadun tarkkailua osana työmaa-aikaista hulevesisuunnitelmaa. Muut alueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Näistä alueista valtaosa on sisämaakiinteistöjä alueen keskiosissa ja eteläosan alavalla entisellä peltoalueella.

Rakennusoikeus ja asuntojen enimmäislukumäärä on osoitettu rakennusalakohteisesti kaavakartassa. Lähtökohteisesti kaikille itsenäiseksi rakennuspaikaksi soveltuville tiloille on pyritty mahdollistamaan yksi asunto. Alueen eteläosassa lähellä joukkoliikennepysäkkiä on mahdollistettu toinen asunto, mikä mahdollistaa esimerkiksi sivuasunnollisen sukupolviasumisen. Olemassa olevaa rakennuskantaa kannustetaan säilyttämään mahdollistamalla olemassa olevan enintään 90 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vapaa-ajan asunnon säilyttäminen asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi. Säilyttäminen ei kuitenkaan lisää käytettävissä olevaa kerrosalaa. Kaikkia asuinkorttelialueita koskevat mm. autopaikkoja, talousrakennusten lisärakennusoikeutta, hulevesiä, rakentamisen ympäristöön sovittamista, puuston säilyttämistä ja lepakoiden suojelua koskevat kaavamääräykset. Talousrakennuksia saa rakentaa 25 %:n lisärakentamisoikeuden mukaisesti. Rakennusalat on määritelty pitkälti nykyisen kiinteistörakenteen pohjalta ja asuntojen enimmäislukumäärä on osoitettu rakennusalakohteisesti. Rakennusalojen sijoittelussa on pyritty huomioimaan alueelle tyypillinen perinteinen rakennusten sijoittelu ja luontoarvot. Jyrkimmät rinteet, rannat ja arvokkaimmat pihapiirien lehtolaikut jäävät uudisrakentamisen ulkopuolelle. Bodominjärven ja Matalajärven rantojen puoleisiin osiin on osoitettu suojavyöhykkeet, jolle uusia rakennuksia ei saa rakentaa.

Kerrosluku on tasamaatonteilla 1 u 2/3 ja rinnetonteilla ½ k 1 u 2/3, mikä ohjaa käyttämään nykyiseen rakennuskantaan ja maisemaan sopivia rakennustyyppisiä ja sovittamaan rakentamista maastoon. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivumateriaali puu tai rappaus.

Kaikilla korttelialueilla tulee säilyttää maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeää puustoa sekä vanhoille pihapiireille ominaisia piirteitä kuten jaloja lehtipuita ja vanhoja istutuksia. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus ja suunnitelma kasvillisuuden istuttamiseksi. Puiden kasvuolosuhteet tulee turvata, poistuvat suuret jalopuut korvata uusilla ja puut juuristoalueineen suojata työmaa-aikana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Kaikkia kortteleita koskee myös hulevesien käsittelyä koskeva määräys. Matalajärven puoleisessa korttelissa lisäksi rakentamisaikaisten hulevesien laadun seurannan tulee sisältyä rakennusluvan ehtona olevaan hulevesisuunnitelmaan. Maanpinnan korkeusasema tulee säilyttää lähellä nykyistä. Katujen varsilla on pääsääntöisesti istutettavaa vyöhykettä ja Paciuksentien varressa rakentaminen ohjataan kauemmaksi kadusta, jotta kadun ilme säilyisi rehevän puutarhamaisena. Valaistus tulee toteuttaa lepakoiden elinolosuhteet huomioiden. Tulvavaaran alueille on osoitettu alin rakentamiskorkeus. Samoilla alavilla alueilla on myös mahdollisia sulfidimaita, jotka tulee huomioida rakentamisessa.

### **Virkistysalueet**

Kaava-alueelle on kaavoitettu Högnäsin asukkaita palvelemaan eriluonteisia virkistysalueita. Alueeseen ei kohdistu kaava-alueen ulkopuolisilta alueilta virkistyspainetta eikä Natura-alueen suuntaan ohjata kaava-alueen sisäisiä ulkoilureittejä.

Kaava-alueen eteläosaan keskeisesti on suunniteltu Sointupuisto (VP), jonne voidaan toteuttaa koko kaava-alueella palveleva leikki- ja oleskelualue. Natura-alueen ja Paciuksentien välinen pelto on varattu Högnäsinlaidan lähivirkistysalueeksi (VL), joka toimii suojavyöhykkeenä Natura-alueella vasten ja mahdollistaa riittävät tilavaraukset katualueilta ohjautuvien hulevesien viivytystä ja laadullista käsittelyä varten ennen vesien johtamista Matalajärven suuntaan. Kaava-alueen pohjoisosaan Bodominjärven rantaan ja Natura-alueen länsipuolelle on osoitettu Högnäsinrannan lähivirkistysalue (VL-1). Lähivirkistysalueen hakkuiden jälkeen palautumassa oleva lehtomainen kasvillisuus muodostaa suojavyöhykkeen kannaksen Natura-alueen lehtoa vasten. Nykyinen tie palvelee ulkoilureittinä ja ajoyhteytenä kaava-alueen kahdelle pohjoisimmalle rakennuspaikalle. Bodominjärven puolen vanhat yhteisrantakiinteistöt on laajennettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueiksi (VL-2). Venevalkamat varataan Högnäsin tulevien ei-omarantaisten tonttien käyttöön.

Alueelta on edelleen hyvät yhteydet lähialueiden virkistysalueille. Noin kahden kilometrin päässä kaava-alueelta sijaitsee Oittaaan ulkoiluealue monipuolisine palveluineen. Oittaaalla sijaitsee muun muassa uimaranta, leikkipuisto, ulkoilureittejä, hiihtolatuja, minigolfrata, luistelurata ja ulkoliikuntasali. Reittejä Oittaaan ympäristössä on suunniteltu kehitettävän mm. Hepokorvenkallion asemakaavahankkeen yhteydessä ja myös Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava avaa tähän mahdollisuuksia.

### **Suojelumerkinnät**

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL/nat). Alueiden luonnonarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa. Kansallispuiston aluetta koskevat kansallispuiston rauhoitussäännökset. Kaava ei muuta suojelualueiden suojelutasoa, vaan suojelun toteuttamista ohjaa hoito- ja käyttösuunnitelma. Liikkumista alueella ohjataan kansallispuiston järjestyssäännöllä. Metsähallitus päivittää parhaillaan Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa (HKS). Suunnitelmaluonnos ja siihen liittyvä järjestyssääntöluonnos olivat lausuttavana 29.11.2022–16.1.2023. Matalajärvi on osoitettu luonnoksessa rajoitusvyöhykkeeksi, jolla liikkuminen on kielletty 1.1.–31.12. Liikkuminen sallitaan osoitetuilla reiteillä lintutorneille. Högnäsin kannakselta on hoito- ja käyttösuunnitelmassa tunnistettu yhteystarve kulkureitille. Lehdon kuluneisuutta seurataan ja reitin toteutustarvetta arvioidaan HKS:n välitarkastuksen yhteydessä. Hoito- ja käyttösuunnitelmasta on tehty Natura-arviointi.

Matalajärven puolella asuinkorttelin ja Natura 2000-alueen (SL/nat) väliin on osoitettu suojelualue S-1. Matalajärven vesistö- ja linnustoarvojen huomioimiseksi on korttelissa 65018 osoitettu kasvullisena hoidettava suojavyöhyke s-2. Natura-alueita oleva ranta, suojelualue S-1 ja korttelialueen s-2-vyöhyke toimivat yhdessä rakennusalojen ja Matalajärven vesialueen välisenä suojavyöhykkeenä sekä rannan suuntaisena pohjois-eteläsuuntaisena ekologisena yhteytenä.

Sävelkaaren ja Sävelkulun katualueiden länsipuolella luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppi, pähkinäpensaslehto, on osoitettu luonnonsuojelualueeksi SL-1. Sävelkulun ja rannan välisellä alueella sijaitsevat luonnonsuojelulain perusteella suojellut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL/s.

Bodominjärven ranta-alueelle on osoitettu ominaispiirteiltään säilytettäväksi kulttuurimaiseman, liito-oravan elinalueiden välisen puustoisien yhteyden ja lepakoiden saalistusalueen kannalta merkittävä alueensa s-1.

Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu viitasammakoiden ekologisena käytävänä toimivat avo-ojat vierusalueineen alueenosamerkinnällä eko-1. Kaava-alueen keskiosassa on osoitettu liito-oravien ja lepakoiden elinolosuhteiden sekä lehtomaisten pihapiirinosien säilyttämiseksi pohjois-eteläsuuntainen yhteys ja sen kytkeytyminen rantojen vastaaviin alueisiin alueenosamerkinnällä eko-2.

Kaavassa on viisi rakennusta suojeltu sr-merkinnällä. Näitä paikallishistorian ja miljööön kannalta merkittäviä rakennuksia ei saa purkaa. Merkinnät perustuvat kaupunginmuseon asiantuntija-arviointiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Kaavakarttaan on merkitty luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä rauhoitetut tammets.

### **Liikenne ja kunnallistekniset verkostot**

Liikenneverkko perustuu olemassa oleviin teihin. Verkkoa täydennetään joillakin uusilla tonttikaduilla. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu hulevesiviemärointi, mutta niiden mitoitus on pidetty mahdollisimman vähän nykytilannetta muuttavana. Linja-autojen kääntöpaikka siirtyy nykyistä etelämmäksi kauemmaksi Matalajärven rantaviivasta. Paciuksentien varteen on varattu tilaa erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamiseen. Alueen eteläosaan Nuottirannasta Sointupuiston kautta kaava-alueen eteläreunaan on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, jolla sallitaan osittain myös tontille ajo.

Paciuksentien varteen on osoitettu yksi yleinen pysäköintialue Laulutien kohdalle linja-autojen kääntöpaikan yhteyteen. Kaava-alueella on noin kymmenen pysäköintipaikkaa yleistä pysäköintiä varten.

Hulevesiä varten on varattu tilaa viivytysaltaita ja muita viivytysrakenteita varten tilaa kaavan virkistysalueille. Kaavassa veloitetaan hallitsemaan hulevesiä korttelialueilla. Maaperän ja tonttien väljyyden vuoksi siihen on hyvät edellytykset. Hidastustoimenpiteiden avulla varmistetaan, että Bodominjärven ja Matalajärven veden laatu ei lisärakentamisesta huolimatta heikkene. Natura-alueiden suuntaan ohjattavien vesien osalta edellytetään sekä määrällistä että laadullista hulevesien hallintaa.

### **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) sekä katujen yleissuunnitelma (FCG Planeko Oy, 12.10.2009, tarkistettu 2011 ja 2015) ja hulevesiselvityksen päivitys 31.12.2022. Vuoden 2017 Natura-arviossa on arvioitu myös muita kuin Natura-alueeseen kohdistuvia luontovaikutuksia. Natura-arviossa on selvitetty, minkälaisia vaikutuksia Högnäsin valmisteluvaiheen suunnitelmilla on Natura-alueeseen. Arviossa todetaan, että Högnäsin asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000-alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Natura-arviosta saatujen lausuntojen pohjalta kaavaehdotukseen on lisätty lievennystoimia ja lisätty määräysten velvoittavuutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Kaava-alueesta on tehty maisemallinen tarkastelu ja arvioitu vaikutukset pohjaveden muodostumiseen (24.9.2015). Tarkastelu on tehty nyt esillä olevaa tehokkaammasta kaavaratkaisusta, mutta sitä on voitu hyödyntää kaavamääräyksissä.

### Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut tarvittaessa neuvottelevansa maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyttävänä.

### Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

- KYT/ Tonttiyksikkö, kannanotto- ja lausuntopyyntö
- KYT / Kaupunkitekniikan keskus / Katu- ja viherpalvelut, kannanotto- ja lausuntopyyntö
- ELINVOIM / Kulttuurin tulosyksikkö / Kaupunginmuseo, kannanotto- ja lausuntopyyntö
- KYT / Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus / Ympäristösuojelun palvelualue, kannanotto- ja lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Metsähallitus, lausuntopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.01.2023 § 7

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

2  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.3.2009 päivätyn Högnäs asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

3  
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely** Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 1.2.2023 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 50

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 3.3.2021 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2  
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 43

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

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

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

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

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 17.3.2021 pidettävään kokoukseen.

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.2.2009 § 6

### Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

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

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

### Käsittely

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

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

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 25.2.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2009 § 3

### Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1  
Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2  
Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

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

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



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 43  
§ 50  
§ 7  
§ 16

03.03.2021  
17.03.2021  
18.01.2023  
01.02.2023

1.5

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

2

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

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin asian 15 jälkeen.

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

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 11.3.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2009 § 3

### **Ehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

#### 1.5

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

#### 2

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

### Käsittely

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

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

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Elon kannattamana, että päätösehdotuksen

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

2. lisätään kohta 1.1a, joka kuuluu: Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

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

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

5. kohta 1.4. muutetaan kuulumaan: Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.

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

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

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

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

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.

1.3

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

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.

1.5

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	36/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

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

2  
järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Markku Markkulan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2010 § 13

#### **Ehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

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

#### **Käsittely**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilasen ollessa estyneenä asian esitteli asemakaavapäällikkö Ossi Keränen.

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.11.2011 § 141

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	37/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

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

3

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

#### Käsittely

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

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

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin pöydälle seuraavaan 16.11.2011 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.11.2011 § 148

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

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

3

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

#### Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä teki seuraavat korjaukset kaavaehdotukseen:  
- Sävelharjun ja Sävelkaaren välissä oleva alue muutetaan AO-1-korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku  $e = 0,13$ ,

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

- kiinteistön RN:o 3:81 rakennusoikeudeksi merkitään 1 000 k-m<sup>2</sup>, asuntojen lukumääräksi 5 ja istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa poistetaan,
- Paciuksentien katualue siirretään pois yksityisten pienikiinteistöjen puolelta linja-autojen kääntöpaikan, yleisen pysäköintialueen ja luonnonsuojelualueen kohdalla,
- asemakaavaan lisätään kaavamääräys § 11, joka kuuluu: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi.

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

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

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

3

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.10.2012 § 143

## Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	39/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

#### Käsittely

Puheenjohtaja Markku Markkula esitti varapuheenjohtaja Tiina Elon kannattamana asiaa pöydälle seuraavaan kokoukseen. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 14.11.2012 kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.11.2012 § 147

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

#### Käsittely

Esittelijä lisäsi asemakaavamääräyksenä ja tekstinä listatekstin sivulle 7 kohtaan ” Nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavat tarkistukset:” lisätään kaavamääräys (§ 11) ” Kadut toteutetaan Paciuksentietä lukuunottamatta ohjeellisesti kevytpinnoitteisena ja alueen luonteeseen sopivina.”

Poistetaan vastaavasta kohtaa listatekstistä aiemmin kuulunut kohta: ” kaavamääräysten § 11 (kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi) on poistettu teknisen keskuksen vaatimuksesta” ja esittelijän korjauksena asemakaavakarttaan: sä-merkintä poistetaan kiinteistöltä RN:o 2:50

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	40/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän tekemät lisäykset ja korjaukset hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

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

Kaupunginhallitus 16.6.2014 § 187

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus:

1

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

2

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

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

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

**Päätös** Kaupunginhallitus:  
Asia jätettiin pöydälle.

Kaupunginhallitus 11.8.2014 § 205

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus

1

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



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

2

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

### Käsittely

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

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

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

### Päätös

Kaupunginhallitus:  
 Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Valtuusto 8.9.2014 § 106

### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

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

### Käsittely

Laukkanen Kankkosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

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

### Päätös

Valtuusto:  
 Valtuusto jätti asian yksimielisesti pöydälle.

Valtuusto 29.9.2014 § 119

### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

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

## Käsittely

Tiina Elo Niemisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

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

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

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli äänestettävä.

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

Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

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

Byman Partasen ym. kannattamana ehdotti, että päätösehdotus hylätään.

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

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

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	43/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

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

**Päätös** Valtuusto:  
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 2.3.2015 § 88

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

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

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

**Päätös** Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Valtuusto 23.3.2015 § 46

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus

Valtuusto

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

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

**Päätös** Valtuusto:

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	44/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.5.2018 § 114

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2  
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.6.2018 § 126

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2  
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

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

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

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Päätti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan, 15.8.2018 pidettävään, kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.8.2018 § 143

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2  
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Nevanlinna Partasen kannattamana ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siten, että:

1) rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan luontoon ja ympäristöön. Laskennallinen asukasmäärä voisi olla enintään puolet nyt esitetystä.

2) kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään määräämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdoissa.

3) Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa.

4) Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan POKE:n vaikutus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023

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

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

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

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen siten, että:

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

## Liitteet

- 1 633000 Högnäs muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 633000 Högnäs lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 43

03.03.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 50

17.03.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 7

18.01.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16

01.02.2023

- 633000h Högnäs määräykset
- 633000h Högnäs asemakaava
- 633000h Högnäs havainnekuva
- 633000 Högnäs kaavaselostuksen liitteet
- 633000 Högnäs kaavaselostus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	48/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023

10849/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.02.2023 § 17

§ 17

**Malmiportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212220, 15. kaupunginosa Niittykumpu, pöydälle 18.1.2023**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kuusimäki Aino  
Hanttu Marno  
Asanti Jenny  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Malmiportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212220,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.1.2023 päivätyn Malmiportti - Malmiportin asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7429, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212220,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaava palautettaneen uuteen valmisteluun seuraavin ohjein: -Asuinkerrostalojen rakennusoikeutta vähentämällä asumiselle etsitään enemmän väljyyttä -Tutkitaan mahdollisuutta siirtää jäljelle jäävä rakennusmassa siirretään etäämmäksi moottoritiestä kuitenkin huolehtien piha-alueen riittävydestä -Palautuksen aikana selvitetään mahdollisuudet tehokkaampaan melusuojaukseen sekä kiinnitetään erityistä huomiota asunnoista avautuvaan näkymään ja sen parantamiseen."



Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein:

- asuinkerrostalojen rakennusoikeutta vähentämällä asumiselle etsitään enemmän väljyyttä,
- tutkitaan mahdollisuutta siirtää jäljelle jäävä rakennusmassa etäämmäksi moottoritiestä kuitenkin huolehtien piha-alueen riittävydestä,
- palautuksen aikana selvitetään mahdollisuudet tehokkaampaan melusuojaukseen sekä kiinnitetään erityistä huomiota asunnoista avautuvaan näkymään ja sen parantamiseen.

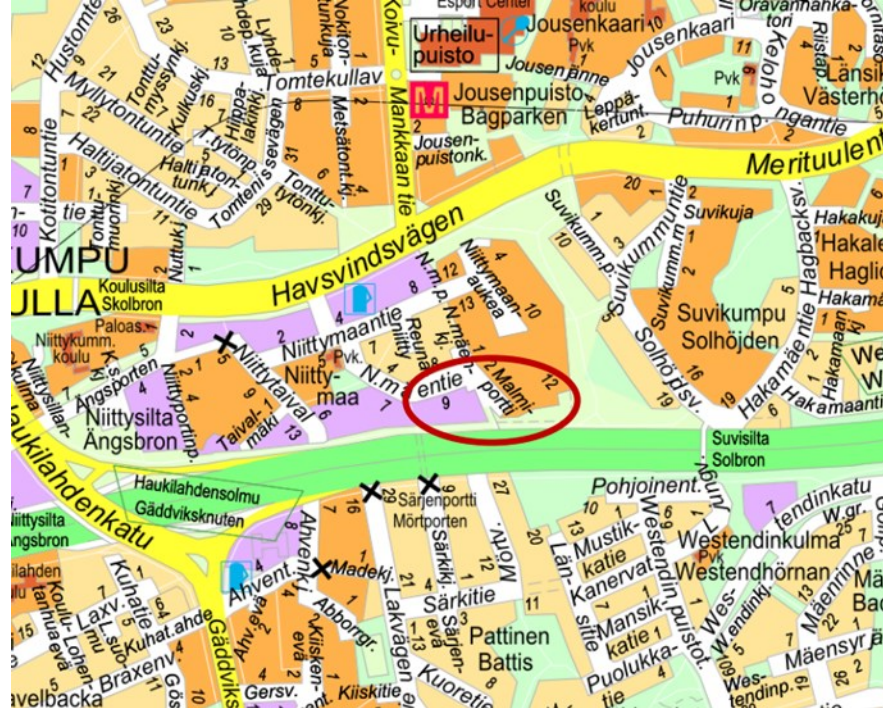
## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen ja liikerakennuksen rakentaminen nykyisille toimistorakennusten korttelialueille. Suunnittelualueella nykyään sijaitseva toimistorakennus puretaan.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 19 800 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä noin 16 250 k-m<sup>2</sup>. Läntiselle korttelialueelle osoitetaan 10 500 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksille. Itäiselle korttelialueelle osoitetaan 5 750 k-m<sup>2</sup>, josta 1 150 k-m<sup>2</sup> liikerakennukselle ja 4 600 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksille. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 10 000 k-m<sup>2</sup>.

Päätyvät kadut, Malmiportti ja Niittymäenkujan eteläosa, muutetaan pihakaduiksi. Kadunvarsipysäköinti siirtyy Malmiportin varteen uudelle LP-alueelle. Kortteleiden asukaspysäköinti keskitetään korttelialueiden eteläosiin, heikon ilmanlaadun alueelle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Malmipiortti - Malmporten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7429, käsittää korttelin 15063, osan korttelia 15064 ja katualueet, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212220

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueiden maanomistajat, Fysioline Venture Oy ja Invalidiliitto ry, 1.10.2021 ja 12.10.2021 kirjatulla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.11.2021.

### **Alueen nykytila**

Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Läntisen tontin omistaa Fysioline Venture Oy ja idänpuoleisen Invalidiliitto ry. Katualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

Kaava-alue sijaitsee Niittykummussa, Niittymaan eteläosassa. Kaava-alueen läntisessä korttelissa sijaitsee nykyisin 3–4-kerroksinen liikerakennus, jonka eteläpuolella on rakennuksen pysäköintialue. Pysäköintialueelta johtaa ajoluiska rakennuksen kellarikerrokseen. Tonttia rajaavat itä- ja pohjoisreunoilla puurivit.

Kaava-alueen itäisellä korttelialueella ei sijaitse rakennuksia, vaan alue on entistä pelto- tai niittyaluetta, jolle on kasvanut pensaikkoa ja lehtipuita. Alue on asemakaavoitettu liikerakentamiseen, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Läntisen tontin pinta-ala on noin 9 800 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on 6 160 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 5 010 k-m<sup>2</sup>. Itäisen kiinteistön pinta-ala on 7 300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on 8 300 k-m<sup>2</sup>, joka on kokonaan käyttämättä.

Kaava-alueella olevat Niittymäenkuja ja Malmiportti on asemakaavoitettu kaduiksi.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Alueen pohjoispuolella kulkee metron linjaus.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Tarkastelualue sijoittuu yleiskaavassa työpaikka-alueen ja asuntoalueen rajavyöhykkeelle. Alueen pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu työpaikka-alue. Yleiskaavan mukaisesti pääkäyttötarkoituksen ohella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

### **Asemakaava**

Alueella ovat voimassa Jousenpuisto, Koivumankkaa ja Niittymaa (hyv. 14.6.2000), Niittymaa (hyv. 26.3.1984), Niittymaa, Niittymäentie (hyv. 3.9.1991), Niittymaa (hyv. 16.8.1995) ja Niittymaa, muutos (hyv. 10.1.2007).

Ajantasakaavassa korttelialueet on osoitettu toimistorakennusten korttelialueiksi (KT), joiden yhteenlaskettu kaavojen mukainen rakennusoikeus on 14 460 k-m<sup>2</sup>.

Lännen puoleisella korttelialueella kokonaisrakennusoikeus 6 160 k-m<sup>2</sup>, ja se on jaettu kahdelle rakennusalueelle, jotka ovat laajuudeltaan 5 000 k-m<sup>2</sup> ja 1 160 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on rakennuksen eri osilla II 2/5, III 2/5 ja III 1/3, joissa murtoluku kertoo rakennusalueesta, joka saa ylittää roomalaisen numeron osoittaman kerrosluvun. Rakennusalueet ovat tontin pohjoislaidassa, ja eteläpuolella on pysäköintialue.

Idän puoleisella korttelialueella rakennusoikeutta on 8 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusalue on osoitettu kiinni tontin etelä-, itä- ja länsireunoihin. Suurin sallittu kerrosluku on tontin itä- ja länsireunoissa kaksi ja keskellä kolme. Pysäköinti tulee kaavan mukaisesti sijoittaa tontin keskelle, pohjoisreunaan. Ajantasaisen asemakaavan mukainen maankäyttö idän puoleisella korttelialueella ei ole toteutunut.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 29.11.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 13.1.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta.

Mielipiteissä otettiin kantaa rakentamisen tyyliin ja määrään, asuntojakaumiin, alueen luonteen muuttumiseen mm. puuston vähenemisen ja maiseman muuttumisen myötä, liikenteen sujuvuuden huonontumiseen Niittymäentiellä ja Malmiportissa, yleisten pysäköintipaikkojen tarpeeseen sekä julkisten palveluiden riittävyyteen. Suurin osa mielipiteistä on osoitteiden perusteella kaavamuutosalueen välittömästä läheisyydestä.

Mielipiteissä otettiin kantaa liikenneturvallisuuden vaarantumiseen Niittymäentiellä ja Malmiportissa. Liikenteen toimivuuden takaamiseksi kadunvarsipysäköintipaikat Niittymäentien varressa poistetaan ja uusi yleinen pysäköintipaikka perustetaan Malmiportin pohjoispäähän.

Rakennusten korkeuteen otettiin palautteessa kantaa. Rakentamisen korkeutta ja julkisivuja on tutkittu suhteessa ympäröiviin asuinrakennuksiin sekä tehty varjotutkielmat, jotka ovat osa korttelisuunnitelmaa. Asuinrakennusten korkeudet ovat kaavaehdotuksessa samat kuin valmisteluaineistossa, mutta liikerakennuksen kerrosluku on laskettu kolmesta kahteeksi. Läntiseen kortteliin ei kaavaehdotuksessa osoiteta ollenkaan pysäköintialoa, vaan pysäköinti on koko kaava-alueella maantasossa pysäköintikatoksissa.

## Asemakaavan muutosehdotus

### Yleisperustelut

Asemakaava osoittaa kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä muuttaa katualueita palvelemaan paremmin alueen liikennettä. Korttelialueilla sijaitsee nykyisellään vajaakäyttöinen toimistotalo ja luonnontilaista puustoista niittyä. Asemakaavan muutoksessa alueelle osoitetaan asuinrakennuksia ja nykyistä pienimuotoisempi liikerakennus.

Yleistä pysäköintiä lisätään uudelle pysäköintialueelle Malmiportin varressa, ja kadunvarsipysäköinti Niittymäentiellä poistetaan kokonaan, jotta liikenne Niittymäentiellä on sujuvampaa. Niittymäenkuja ja Malmiportti muutetaan pihakaduiksi, jolloin ajoneuvojen kuljettajat ovat väistämisvelvollisia suhteessa jalankulkijoihin ja pyöräilijöihin, ja nopeusrajoituksia lasketaan.

Yleiskaavan mukainen alueen pääkäyttötarkoitus on työpaikka-alue. Alueen osoittaminen asumiseen edellyttää Länsiväylältä kantautuvien ympäristöhaittojen huomioimisen korttelisuunnitelmassa ja asemakaavaratkaisussa. Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa molemmat tontit osoitetaan toimistorakennusten korttelialueiksi. Toista tonttia ei ole toteutettu. Alueeseen ei kohdistu riittävästi kysyntää toimitiloja kohtaan, joten on järkevää miettiä uudelleen alueen käyttötarkoitusta.

### Korttelialueet

Kaavaehdotus osoittaa kaksi korttelialuetta. Läntinen korttelialue osoitetaan asuinkerrostaloille (AK), ja idän puoleinen asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL).

Läntisessä korttelissa rakennusoikeutta osoitetaan kokonaisuudessaan 15 800 k-m<sup>2</sup>. U:n muotoisen, neljä-kuusikerroksisen kerrostalon sisäpihalle

sijoittuu nelikerroksinen kerrostalo. Nelikerroksiset osat laskevat Niittymäentietä kohti, jonka toisella puolella sijaitsee pientaloalue. Korttelialueella on määrä toteuttaa yksi kerrostalokohde ARA-tuettuna asuntotuotantona.

Itäisellä korttelialueella rakennusoikeutta osoitetaan 5 720 k-m<sup>2</sup>, josta 4 320 k-m<sup>2</sup> asumiselle ja 1 120 k-m<sup>2</sup> liikerakentamiseen. Korttelialueen rakennuskannan muodostavat sen länsipäässä sijaitseva kaksikerroksinen liikerakennus, itäisessä osassa sijaitseva itä-länsisuuntainen, kuusikerroksinen lamellikerrostalo ja sen pohjoispuolella sijaitseva kuusikerroksinen pistetalo. Liikerakennus on sijoitettu heti korttelin sisääntulon kohdalle, missä se on parhaiten saavutettavissa.

Asuinkorttelien etelän puoleiset korttelit muodostavat muurimaisen julkisivun Länsiväylää kohti. Tavoitteena on luoda monimuotoista kaupunkikuvaa ja pilkkoa rakennusmassoja visuaalisesti jaottelemalla niitä vaihtelevilla värisävyillä ja sisäänvedoilla. Kaava ohjaa määrää myös pitkien yhtenäisten julkisivujen välttämisestä sekä paikallamuuratusta tiilestä pääasiallisena materiaalina. Julkisivujen tulee olla väriltään vaihtelevan sävyisiä. Lisäksi kattomuotojen tulee olla vaihtelevia. Kattomuodoilla tavoitellaan, että rakennukset muodostavat vahvat siluetit Länsiväylää kohti. Ulokeparvekkeita ei kaava-alueella sallita ollenkaan, vaan parvekkeet sulautetaan rakennusten runkoihin. Ilmanvaihtolaitteisto tulee integroida laadukkaasti osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennukset on sijoitettu niin, että ilmanlaadun sanelema minimietäisyys Länsiväylästä toteutuu. Huonomman ilmanlaadun vyöhykkeelle saa rakentaa liikerakennuksen ja pysäköintialueet (at). Tälle vyöhykkeelle tulee sijoittaa myös puilla ja pensailta istutettavia alueita, joilla voi olla myös hulevesirakenteita ja korttelin sisäisiä reittejä.

Korttelien leikki- ja oleskelualueet on toteutettava melulta suojaan. Läntisen korttelin piha-alueet sijoittuvat korttelin sisäosaan. U-muotoinen piha-alue kiertää korttelin keskelle jäävää rakennusta. Puilla ja pensailta istutettavaksi osoitetulle piha-alueelle sijoitetaan pihan leikki- ja oleskelutoiminnot sekä hulevesien hallintarakenteita. Piha-alue on varjainen. Itäisellä korttelialueella varsinainen leikki- ja oleskelupiha sijoittuu asuinrakennusten väliin alueen itäosaan. Leikille ja oleskelulle varattu alue on pieni ja suhteellisen varjainen. Lisäksi korttelin kasvullista pinta-alaa sijoittuu asuinrakennusten ympärille.

Kaava edellyttää suunnittelemaan ja toteuttamaan piha-alueet yhtenäisinä kokonaisuuksina mahdollisesta tonttijaosta huolimatta. Määräyksen tarkoituksena on luoda alueelle maisemallisesti ja toiminnallisesti laadukas kokonaisuus ja parantaa esimerkiksi hulevesienhallinnan edellytyksiä alueella. Tontteja ei myöskään saa aidata toisiaan vastaan. Piha-alueet

ovat maavaraisia. Läntisen tontin länsireunassa on pihasuunnitelmassa osoitettu uusien istutettavien puiden rivi, joka osoitetaan myös kaavassa.

Korttelialueille laaditussa pihasuunnitelmassa ja hulevesisuunnitelmassa on otettu huomioon riittävät tilat hulevesien käsittelylle. Korttelialueiden laadukkaan ja riittävän vehreyden takaamiseksi kaavassa on määrätty viherkertoimesta.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Rakentaminen ei johtokarttojen perusteella edellytä kunnallistekniikan johtojen tai kaapeleiden siirtoa. Malmiportin varrella sijaitsee muuntamo, joka osoitetaan kaavakartassa (vm).

### **Ajoneuvoliikenne**

Päätyvät kadut (Niittymäenkuja ja Malmiportti) muutetaan pihakaduiksi. Liikennemerkkin myötä nopeusrajoitus muuttuu 30 km/h:stä 20 km/h:iin ja ajoneuvojen kuljettajilla on väistämisvelvollisuus jalankulkijoihin ja pyöräilijöihin nähden.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Pääpyörätieyhteyttä (Malmiportinpolku, pp) etelä-pohjoissuunnassa vahvistetaan. Nykyisin sekava Niittymäentien ylitys tehdään pyöräilijöille tuvallisemmaksi ja väistämässäntöjä selkeytetään. Ylitykseen esitetään korotettua suojatietä ja pyörätien jatketta.

Niittymäentien yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie muutetaan jalkakäytäväksi. Pyöräily siirtyy ajoradalle. Viitesuunnitelmassa on esitetty yhteyksiä korttelialueilta olemassa oleviin reitteihin.

Itäisestä korttelista yhteydet metroasemien ja palvelujen suuntaan ovat heikot. Naapurikiinteistöjen autopaikka-alue (LPA-2) muodostaa estevaikutuksen. Kävely- ja pyöräreiteistä tulee kiertäviä, ja myös pysäköintilaitoksen vierustaa pitkin kulkevia. Korttelista esitetään pistoyhteys itäiselle puistoraitille, joka kiinteistön tulee itse toteuttaa ja kunnossapitää.

Itäisen korttelialueen läpi on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat, joiden sijainnit ovat ohjeellisia, mutta yhteydet sitovia (pp).

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Pihakatu-kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon kuten tähänkin asti.

Pysäköintiä on esitetty Länsiväylän puoleisille korttelialueille. Nämä osat korttelialueista ovat huonolla melu- ja ilmanlaadun alueella.

Kadunvarsipysäköinti Niittymäentieltä poistetaan ja korvataan uudella LP-alueella (autopaikkojen korttelialueella). LP-alueelle on osoitettu yleistä pysäköintiä 18 ap. Yleistä pysäköintiä lisätään siis kymmenellä autopaikalla, kun huomioidaan poistuvat autopaikat kadun varresta. Ehdotettuun rakennusoikeuteen nähden yleistä pysäköintiä on 1 ap/1 300 k-m<sup>2</sup>. Liiketilän korttelialueelta on mahdollista osoittaa joitakin autopaikkoja myös yleiseen pysäköintiin, mutta tätä ei kaavassa erikseen määrätä.

Kadunvarsipysäköinnin poistamisella poistetaan hankala pullonkaula Niittymäentieltä. Ajouradan leveys on koko matkalta noin kuusi metriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla pysäköintinormi on 1 ap/95 k-m<sup>2</sup>, jota on mahdollista keventää ARA-tuetun asuntotuotannon toteutuessa sekä siitä edelleen nimeämättömyydellä. Asuinkerrostalojen pysäköintipaikat tulee sijoittaa viherkattoisiin autokatoksiin. Viherkattojen tavoitteena on parantaa alueen kaupunkikuvaa ja ilmastonmuutokseen sopeutumista lisäämällä viherkattopintaa. Autokatojen julkisivujen tulee olla laadukkaita, tiililaattapintaisia tai puisia.

Niittymäentieltä jalkakäytävää levennetään korttelialueen kohdalta ja lisätään erotuskaista. Järjestelyllä mahdollistetaan jäteauton pysähtyminen tonttiliittymien kohdille, niin että jalankulkijat pääsevät ohi, mutta tontille ajo estyy hetkellisesti (lastauksen ajaksi). Pelastautuminen perustuu muuten omaehtoiseen pelastautumiseen. Huolto- ja pelastusajoneuvojen ajoa varten kaavakarttaan on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat, joilla huoltoajo on sallittu (pp/h).

### **Maaperä ja rakennettavuus**

Maaperä on suurimmilta osin savea ja vähäisissä määrin moreenin päällistä silttiä ja savea. Kaava-alue on vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä. Sulfidisavien esiintymiset tulee kaavan mukaisesti huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

### **Luonnonympäristö**

Asemakaavamuutoksen mukaisessa rakentamisessa alueelle ei jää luonnontilaisia tai sen kaltaisia ympäristöjä. Alueen viherympäristö muodostuu uusien pihojen ja aluetta jäsentävien istutusalueiden varaan. Kaavamääräyksillä ohjataan vihreään pihaympäristöön, jonka istutukset koostuvat pääosin puista ja pensaista. Vihreää pihaympäristöä tukee myös kaavassa edellytetty viherkerroinlaskelma, jonka tavoitetasoksi on asetettu 0,9.



Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien hallintaa. Kaavalla ohjataan viivyttämään alueella syntyviä hulevesiä yksi kuutiometri jokaista sataa maanpinnan vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesienkäsittelymenetelmiä mikä voi tarkoittaa esimerkiksi viherrakenteisia painanteita kuten alueelle laadituista piha- ja hulevesisuunnitelmissa on esitetty. Lisäksi kaava määrää käsittelemään liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet niiden laatua parantavalla menetelmällä. Määräyksen tarkoituksena on parantaa vesistöön johtuvien vesien laatua ja minimoida niistä syntyvät haitalliset vaikutukset.

Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa alueen pienilmastoa ja maisemaa. Pihamääräykset ohjaavat vehreään pihaympäristöön mikä parantaa myös alueen pienilmastoa sillä kasvillisuus mm. suojaa paahteelta ja tuulelta, sitoo ilmansaasteita ja pehmentää koettua melua.

Itäisen korttelialueen eteläosassa sijaitsee monirunkoisia lehmuksia, jotka on nostettu luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron, 2022) esiin ja suositeltu säilytettävän. Lehmukset on huomioitu kortteli- ja pihasuunnitelmissa. Lehmusten säilyttäminen on erittäin suositeltavaa.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Kaava-alueelle kohdistuu paljon Länsiväylän tieliikenteestä johtuvaa melua. Hankkeen yhteydessä on laadittu meluselvitys (Promethor 2022). Kaavaan on osoitettu meluselvityksen pohjalta ne julkisivut, joilla julkiseinän ääneneristävyys vaatimus on yli 67 dB.

Asunnoilla, joiden ulkoseinään kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, määrätään, että asuinhuoneiston täytyy avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutaso ohjearvo ei ylity.

Parvekkeet tulee sijoittaa niin, ettei niillä ylity ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot. Kortteleiden leikkipiha on korttelisuunnitelmassa suunniteltu sijoitettavan kerrostalojen suojaan niin, että rakennukset suojaavat leikki- ja oleskelupihoja melulta. Korttelisuunnitelman mukaisilla pihoilla melun ohjearvot toteutuvat.

Länsiväylän läheisyys aiheuttaa suunnittelualueelle myös ilmansaasteista johtuvia rajoitteita. Suunnitelmassa ilmanlaadun riittävä taso huomioidaan sijoittamalla asuinrakennukset niin, että minimietäisyys Länsiväylästä toteutuu. Lisäksi kaavaehdotuksessa määrätään, että tuloilma on suodatettava tehokkaasti ja että tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaavaa varten on laadittu korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 13.12.2021, kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj
- Telia
- DNA Oyj
- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- HSL Helsingin seudun liikenne
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Katu- ja viherpalvelut, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.01.2023 § 6

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	59/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023

annettu Malmiportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212220,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.1.2023 päivätyn Malmiportti - Malmporten asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7429, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212220,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Portinin kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 1.2.2023 pidettävään kokoukseen.

#### Liitteet

- 1 212220 Malmiportti mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 212220 Malmiportti lausuntojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 17

#### Oheismateriaali

- 212220a Malmiportti asemakaava
- 212220a Malmiportti ajantasakaava
- 212220a Malmiportti määräykset
- 212220a Malmiportti havainnekuva
- 212220 Malmiportti kaavaselostus
- 212220 Malmiportti kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 18

01.02.2023

5479/10.03.00/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.02.2023 § 18

§ 18

## **Oikaisuvaatimuksen käsittely koskien kaupunkisuunnittelujohtajan maisematyölupapäätöstä 13.12.2022 § 18/2022, lupatunnus 2022-1447-T**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kare Aleks  
Salonen Pia  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päättää ottaa oikaisuvaatimuksen käsiteltäväkseen ja katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, joiden perusteella päätös olisi syytä muuttaa tai kumota.

2

hylkää oikaisuvaatimuksen ja pysyttää kaupunkisuunnittelujohtajan tekemän maisematyölupaa koskevan päätöksen 13.12.2022 § 18/2022, lupatunnus 2022-1447-T kokonaisuudessaan.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös on annettu julkipanon jälkeen 10.2.2022.

### **Selostus**

#### **Maisematyölupapäätös**

Kaupunkisuunnittelujohtaja on päätöksellään 13.12.2022 § 18/2022 myöntänyt Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen luonnonhoitoyksikölle maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaisen maisematyöluvan Espoon kaupungin 41. kaupunginosassa (Kaupunginkallio) Sänkiänlaakson puistoalueelle (tunnus 41 P 3) hakemuksesta poiketen kahden katselmuksessa sovitun huonokuntoisen hopeasalavan kaatamiseen päätöksessä annetuilla ehdoilla. Hankkeen tarkoituksena on poistaa alueelta kyseiset huonokuntoiset puut.

## Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että maisematyölupapäätöksen mukaisesti kaadettavan kahden puun lisäksi toimenpidealueen eteläosasta kaadetaan lisäksi kaksi oikaisuvaatimuksessa yksilöityä puuta, joiden kaataminen sisältyi alkuperäiseen lupahakemukseen. Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan pääasiassa siten, että puut ovat huonokuntoisia ja niistä aiheutuu vahingonvaaraa rakennukselle.

## Vastaus oikaisuvaatimukseen

Maisematyöluvan edellytyksiä koskevan maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 140 §:n 1 momentin mukaan alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyöluva on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä, mainitun lainkohdan yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu, että lupaedellytyksiä arvioitaisiin siten kaavan sisällön pohjalta ja harkinta olisi oikeusharkintaa (HE 101/1998 vp, maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n yksityiskohtaiset perustelut).

Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n 1 momentissa on säädetty, että lupasiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä on todettu, että alue on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Puistosuunnitelmassa alue on osoitettu hoidettavana metsänä, jota kehitetään sekapuustoisena. Espoon ympäristönsuojelu on todennut lupahakemuksesta 31.10.2022 antamassaan lausunnossa muun ohella seuraavaa: ”Salavat muodostavat liito-oravan kulkuyhteyden pohjois-eteläsuuntaisesti. Kulkuyhteys on etelän suuntaan heikko ja salavien kaataminen heikentäisi kulkuyhteyttä entisestään. Pystyyn jäävät puut eivät pystyisi turvaamaan liito-oravan liikkumista, sillä liikkuminen jäisi vain yksittäisten puiden varaan. Vaarana on liito-oravan kulkuyhteyden katkeaminen.”

Ympäristönsuojelu ja hakijan edustajat suorittivat alueelle 17.11.2022 katselmuksen. Katselmuksessa on sovittu, että toimenpidealueelta kaadetaan vain kaksi alueen viereisen tontin (oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontti) hiekkalaatikon lähellä olevaa huonokuntoista puuta ja että puiden tilalle pitäisi mahdollisuuksien mukaan istuttaa mahdollisimman kookkaita taimia, jotta turvataan alueen liito-oravayhteys. Maisematyölupapäätöksessä on annettu ehto, että kaadettavien puiden tilalle tulisi istuttaa mahdollisimman kookkaita taimia, jotta turvataan alueen liito-oravayhteys. Lisäksi päätöksen ehdoissa on todettu, että alueen puustoa tulisi uudistaa vaiheittain. Alueelle tulisi hyvissä ajoin ennen

muiden hopeasalavien kunnan merkittävää heikkenemistä istuttaa korvaavaa puustoa.

Päätös perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n oikeusharkintaiseen soveltamiseen, jossa lähtökohtana on edellä todetun mukaisesti haetun toimenpiteen suhde voimassa olevan asemakaavan sisältöön.

Lupaharkinnassa on lisäksi otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n mukaisesti, mitä luonnonsuojelulaissa on säädetty.

Luonnonsuojelulaissa säädetyn liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskiellon noudattaminen edellyttää luonnonsuojelulain vakiintuneen soveltamiskäytännön mukaan näille paikoille johtavien liito-oravan kulkuyhteyksien riittävää säilymistä. Päätöksessä todetun mukaisesti kohteessa on suoritettu katselmus, jossa on arvioitu puiden kuntoa ja liito-oravayhteyden säilymisen edellytyksiä. Katselmuksesta saatujen tietojen perusteella muiden kuin lupapäätöksen kohteena olevien puiden ei ole osoitettu olevan erityisen huonossa kunnossa. Päätöksessä todetun mukaisesti luvan myöntämisen edellytykset ovat olemassa vain siltä osin, kuin lupa on myönnetty.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty perusteita, joiden vuoksi kaupunkisuunnittelujohtajan päätös olisi syytä muuttaa tai kumota. Oikaisuvaatimus on näin ollen hylättävä.

#### Oheismateriaali

- Maisematyölupapäätös 2022-1447
- ei julkaista Oikaisuvaatimus, maisematyölupapäätös 2022-1447
- Havainnekuva

## § 19

**Päätökset ja kirjelmät****Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi selostusosassa mainitut päätökset ja kirjelmät

**Käsittely**

Keskustelun aluksi esittelijä lisäsi seuraavat päätökset tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle:

”1) Helsingin hallinto-oikeus 27.1.2023: Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset päätöksistä Espoon kaupunginvaltuusto 7.6.2021 § 77 ja 15.11.2021 § 153, Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.  
2) Helsingin hallinto-oikeus 27.1.2023: Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen päätöksestä Espoon kaupunginvaltuusto 15.11.2021 § 154, Hepokorvenkallio asemakaava ja asemakaavan muutos.”

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus****Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 10**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityt alueet asuntorakentamisen purkavaa uudisrakentamista varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.1.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee pysäköintipaikkoja rasiteoikeuksin. Varauksensaaja vastaa pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestämistä koskevista neuvotteluista ja pysäköintipaikkojen toteuttamisesta kustannuksellaan.

8

Kortteleihin 40131 ja 40133 osoitettavasta asumisen kerrosalasta saa olla enintään 60 % valtion tukemaa asuntotuotantoa ja enintään 20 % vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Vähintään 20 % asumiseen osoitettavasta kerrosalasta tulee olla yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta.





**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 19**

## **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 18****Maisematyö lupa****Valitusosoitus****Valitusviranomainen ja valitusaika**

Yllämainittuihin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettuihin maisematyölupapäätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista.

**Tiedoksisaanti**

Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Päätöksen antopäivä on julkipanoa seuraava päivä.

Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitukseen oikeutettu ja valituksen perusteet**

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Valitusoikeus on:

- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsenenä;
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa

**Valituskirjelmä**

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, kotikunta ja postiosoite;
- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi;
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, kotikunta ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitus luetaan. Lisäksi valituskirjelmään on liitettävä valtakirja, mikäli valittaja käyttää asiameistä.

**Valituskirjelmän toimittaminen**

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuumioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo  
Sörnäistenkatu 1  
00580 HELSINKI  
Puhelin: 029 56 42069  
Telekopio: 029 56 42079  
Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)  
Virasto-aika: 8.00 – 16.15

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä tai mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireille panija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.