

Kaupunginhallitus 29.04.2024 § 94

§ 94

## **Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Högnäs, asemakaava, alue 633000 koskevista valituksista**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kare Aleks  
Vallden Aila  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Högnäsin asemakaavaa koskevista valituksista.

Kaupunginhallitus kiistää vaatimukset valtuuston päätöksen kumoamisesta ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valitukset lakiin perustumattomina. Valituksissa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa.

#### Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 2. luvun, kaupunginhallituksen tehtävät ja ratkaisuvallta, 3 §:n 31 kohta.

#### Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) 9, 42, 50, 54, 57 §, luonnonsuojelulaki (1096/1996, LSL) 10 luku sekä lausunnossa mainitut.

Luonnonsuojelulain (9/2023) 143 §:n voimaantulosäännöksen mukaan hallintoviranomaisessa tai tuomioistuimessa tämän lain voimaan tullessa vireillä olevaan asiaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Högnäsin asemakaava oli vireillä uuden luonnonsuojelulain tullessa voimaan 1.6.2023. Högnäsin asemakaava-asiassa on sovellettu luonnonsuojelulain (1096/1996) säännöksiä.

#### 1. Aluksi

Kaavoitus on lähtökohtaisesti erilaisten, usein myös keskenään ristiriitaisten, yleisten ja yksityisten intressien yhteensovittamista. Högnäsin asemakaava on hioutunut hyväksytyyn muotoonsa useammalle vuosikymmenelle sijoittuneen selvitys-, suunnittelu- ja vuorovaikutusprosessin lopputuloksena. Högnäsin asemakaava on laissa säädetyt kaavan sisältövaatimukset ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen huomioiva kokonaisratkaisu, joka toteuttaa sekä aiempaa että alueella nykyisin voimassa olevaa yleiskaavaa. Asemakaava ei Natura-arviossa ja lausunnoissa todetun mukaisesti asemakaavassa oikeudellisesti sitovina määrättyjen lieventämistoimenpiteiden toteutuessa

merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, jotka ovat Matalajärven Natura-alueen suojelun perusteena. Alueen monipuoliset luontoarvot on tunnustettu ja huomioitu kaavaratkaisussa kattavasti. Asemakaavalla vahvistetaan alueen luontoarvojen huomiointi yksityiskohtaisimmalla rakentamista ohjaavalla kaavatasolla. Oikeudellisesti velvoittavien lieventämistoimenpiteiden määrääminen asemakaavassa edistää myös vaikutusten hallintaa siinä vaiheessa, kun uusi rakentamisen luvanvaraisuutta lieventävä rakentamislaki tulee voimaan.

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ei määräydy tehokkuusluvun perusteella vaan on osoitettu rakennusoikeuslukuna erikseen merkityille korttelien rakennusaloille sijoittuen. Suojelualueen, muun yleisen alueen tai suojeltavan rakennuksen osoittaminen kaavassa ei siten vähennä maanomistajan rakennusoikeutta. Asemakaava tuottaa maanomistajille uutta rakennusoikeutta, jonka käyttöä valituksenalaiset kaavamerkinnot eivät estä. Maanomistajia on kuultu muutoksista kaavaprosessin aikana ja kaavaan on tehty myös tasapuolisuus huomioiden yksittäisten maanomistajien ehdottamia muutoksia. Kaikille asemakaavan ratkaisuille on esitetty hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Rakentamisen määrä on kaavaprosessin kestäessä merkittävästi laskenut suhteessa aiempiin kaavaversioihin, johtuen yhteensovituksista alueen luontoarvojen kanssa, mutta ilman asemakaavallisia järjestelyjä alueelle ei ole mahdollista osoittaa uutta asuinrakentamista. Kaikki kaavamerkinnot perustuvat merkinnän kohteena olevan alueen selvityksissä todettuihin ominaisuuksiin, joiden huomioon ottaminen riittävällä tavalla on ollut asemakaavan hyväksymisen edellytys.

## 2. Valitusten pääasiallinen sisältö

Valtuuston päätöksestä jätettiin hallinto-oikeuteen neljä valitusta. Valituksissa on vaadittu päätöksen kumoamista kokonaan tai osittain valituksessa vaadituilta osin. Valitusten yksityiskohtainen sisältö ja perustelut ilmenevät valituksista.

Valitus 1. Espoon ympäristöyhdistys ry vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen. Valittaja perustelee valitustaan pääasiassa siten, että asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain sekä Euroopan unionin luonto- ja lintudirektiivien Natura-suojelua koskevien säännösten ja niiden toimeenpanemiseksi annettujen luonnonsuojelulain 10 luvun säännösten vastainen. Valittaja katsoo valituksessaan, että asemakaava ei perustu riittäviin selvityksiin siten, että asemakaavan sisältövaatimusten voitaisiin varmistaa toteutuvan ja asemakaava on sisältövaatimusten vastainen sen todennäköisesti hävittäessä erityisesti vaalittavia luontoarvoja. Valittaja katsoo valituksessaan, että asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan vastainen ja perustuu vanhentuneeseen yleiskaavaan.

Valitus 2. Viisi yksityishenkilöä maanomistajina vaatii valituksessaan, että asemakaavaa ensisijaisesti muutetaan valituksessa mainitun kiinteistönsä kaavamääräysten osalta siten, että suojelumääräys (sr) poistetaan, tai toissijaisesti asemakaava tältä osin kumotaan ja asia palautetaan uudelleen käsiteltäväksi. Valittajat perustelevat valitustaan muun ohella siten, että suojelumääräys on kohtuuton eikä rakennuksella ole merkinnän perusteeksi esitettyjä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Valitus 3. Kaksi yksityishenkilöä maanomistajina vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa asemakaavassa osoitetun Sointupuiston VP-

varauksen. Valittajat perustelevat valitustaan muun ohella siten, että aluevaraus on asemakaavan sisältövaatimusten ja luonnonsuojelulain vastainen.

Valitus 4. Valituksessa on kolme valituskohtaa.

Valituskohdassa 1 viisi yksityishenkilöä maanomistajina vaativat, että hallinto-oikeus kumoaa asemakaavan lähivirkistysaluetta (VL/s) ja luonnonsuojelualuetta (SL-1) koskevat aluevarausmerkinnät. Lisäksi valittajat vaativat kaava-asian uutta käsittelyä valituksesta ilmenevin muutoksin. Valittajat perustelevat vaatimustaan muun ohella siten, että merkintöjen perusteella Espoo tai valtio voi lunastaa kyseessä olevat alueet, kaavamerkinnät eivät perustu riittäviin selvityksiin luontoarvoista ja kaavan tavoite voitaisiin saavuttaa myös muuten kuin osoittamalla alueet yleisten alueiden kaavamerkinnöillä.

Valituskohdassa 2 osakeyhtiö maanomistajana/yksityishenkilö vaatii kaavan muuttamista siten, että Sävelkaarelle osoitettu kääntöpaikka koskeva kaavamerkintä ja aluevaraus kumotaan, tai toissijaisesti siirretään kiinteistön rajalle ja kiinteistölle osoitetaan lisää rakennusoikeutta. Valittaja perustelee valitustaan muun ohella siten, että kääntöpaikka ei palvele kiinteistöä, jonka alueelle se on osoitettu, ja haittaa kohtuuttomasti kiinteistön käyttöä.

Valituskohdassa 3 osakeyhtiö/yksityishenkilö maanomistajana vaatii, että VL-1 alueen kaavamerkintä kumotaan, rakennusalan koko merkitään nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisesti ja asuinrakentamisoikeuden määrää nostetaan. Valittaja perustelee valitustaan muun ohella siten, että aluevarausta ei voi perustella Natura-alueen luonnonarvoihin kohdistuvien haittojen vähentämistarpeella ja virkistyskäytön ohjaamisella, ja kaavamerkintä on maanomistajalle kohtuuton.

3. Asemakaavan lähtökohdat, tavoitteet ja sisältö pääpiirteissään

3.1 Asemakaavan lähtökohdat

Högnäs on 1940-luvulla palstoitettu ja pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakentunut loma-asunto- ja omakotialue. Se sijaitsee Espoossa Kehä III:n luoteispuolella Bodominjärven ja Matalajärven välisellä kannaksella. Nykyisistä rakennuksista valtaosa on pienehköjä vapaa-ajan asuntoja ja talousrakennuksia, mutta alueella on myös vakituisesti asuttuja ja uudempia omakotitaloja.

Nykyisin kaava-alueella on yli 120 rakennusta, joiden kokonaiskerrosala on yhteensä noin 5 350 k-m<sup>2</sup>. Alueen kiinteistöistä rakentamattomia on alle kymmenen. Högnäsin kannas on osa laajempaa Bodominjärven ympäristön maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Pienikiinteistöjen rannat ovat enimmäkseen rakennettuja, mutta maisemakvaltaan puustoisia. Pihossa on sekä kulttuurivaikutteista että luonnontilaisen kaltaista kasvilajistoa. Alueelle luonteenomaista on lajistorunsaus ja muun muassa jalopuut.

Matalajärvi, sen rantaluhdet ja Högnäsin pohjoisosan lehtometsä kuuluvat Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Natura-alueen suojelu on asemakaavan käsittelyn aikana toteutettu liittämällä se osaksi Nuuksion kansallispuistoa.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on Högnäsin kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonarvot turvaten mahdollistaa alueen yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen väljäksi erillispientaloalueeksi. Ilmennyt täydennysrakentamispaine ratkaistaan suunnittelutarveratkaisujen sijaan asemakaavoituksella, joka mahdollistaa paremmin vuorovaikutuksen, lisärakentamisen tasapuolisen osoittamisen, Natura-vaikutusten arvioimisen kokonaisuutena ja tarvittavat vaikutusten lieventämistoimenpiteet. Rakentamisen määrä ja tapa sovitetaan alueen ominaispiirteisiin siten, että merkittäviä haitallisia vaikutuksia ei aiheudu.

### 3.3 Asemakaavan sisältö pääpiirteissään

Högnäsin asemakaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota alueelle soveltuvaan asumisen mitoittamiseen sekä Natura-alueen, rantojen, puuston sekä muun monipuolisen kasvillisuuden ja elämistön suojelemiseen. Matalajärven Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL/nat). Asemakaava ei muuta suojelualueiden statusta, vaan ne toteutetaan luonnonsuojelulain pohjalta. Näiden alueiden käyttöä ohjaa Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma.

Virkistyskäyttöpaineen ohjaamiseksi pois luonnonsuojelualueilta on kaavaan varattu riittävät puisto- ja lähivirkistysalueet (Sointupuisto, Soittoranta, Lauluranta) sekä mahdollistettu ulkoiluyhteyksien kehittäminen alueen sisällä ja lounaispuolisille ulkoilualueille. Natura 2000 -alueen suojavyöhykkeinä toimivat Matalajärven puolen uusi suojelualue (S-1) sekä Högnäsinrannan (VL-1) ja Högnäsinlaidan (VL) lähivirkistysalueet. Asuinalueen sisällä luonnonarvojen kannalta arvokkaimpia osa-alueita on kaavoitettu uusiksi luonnonsuojelualueiksi (SL-1) tai lähivirkistysalueiksi, joilla miljöä säilytetään (Sävelmänmaa VL/s).

Högnäsin asemakaavassa on tunnistettu ja turvattu alueen moninaiset ja rikkaat luontoarvot. Suojelualueiden ja suojavyöhykkeiden mitoituksessa sekä koko kaava-alueen merkinnöissä ja määräyksissä on huomioitu luontoarvot. Alueen kokonaisluonne ei muutu merkittävästi. Asemakaava osoittaa uusia suojelu- ja virkistysalueita, mutta myös rakennettavien korttelialueiden ratkaisut ovat suojelupainotteisia. Osa-alueiden erityispiirteet on huomioitu myös korttelialueiden pääkäyttötarkoituksimerkinnöin AO, AO/s-1 ja AO/sl. Puuston ja lajiston säilymiselle tärkeiden kasvillisuuskokonaisuuksien ja tiettyjen osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttämisvelvoitteet on osoitettu asemakaavassa sitovin aluevarauksin, jotka korttelialueillakin turvaavat alueen keskeisten luontoarvojen säilymisen. Tämän lisäksi kaikkiin kaavan aluevarauksiin, mukaan lukien rakennusalat ja katualueet, liittyy kaavamääräyksissä velvoitteet säilyttää puustoa, rajoittaa valaistusta ja toteuttaa rakentaminen hulevesien laadunhallinnan näkökulmasta laadukkaasti.

Rakentamisen tehokkuus vaihtelee osa-alueiden luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen, topografian sekä kaupunkirakenteellisen sijainnin ja saavutettavuuden mukaan. Uudisrakennukset täydentävät jo ennestään rakennettuja kiinteistöjä. Rakennusten sijoitusta ohjataan siten, että jyrkät rinteet, tärkeät kasvillisuusvyöhykkeet ja rannat jäävät uudisrakentamisen ulkopuolelle.

Asemakaavassa osoitettu asuinrakentamisoikeus on 12 140 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa aluetehokkuutta  $e(a)=0,03$  ja keskimääräistä korttelitehokkuutta  $e(k)=0,06$ . Tehokkuus on noin neljäsosa yleiskaavan sallimasta ja tavanomaisten täydennysrakennettavien omakotialueiden tehokkuuksista.

Osa-alueittain vaihtelevien ominaispiirteiden ja arvojen vuoksi rakennusoikeus on osoitettu rakennusoikeuslukuna ja asuntojen enimmäislukumäärä on ilmaistu rakennusaloittain ja nykyiseen kiinteistöalueeseen perustuen. Sallittu asuntojen lukumäärä on alueen pohjoisosassa pääosin 1 asunto/nykykiinteistö ja eteläosassa 1–2 asuntoa/nykykiinteistö sijainnista ja ominaisuuksista riippuen. Tyypillinen erillispientalon koko on noin 125–150 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava-alueen tulevaisuuden asukasmääräksi arvioidaan kerrosalan ja asuntojen lukumäärän pohjalta 240-270 asukasta.

Ajoneuvoliikenteen verkko perustuu nykyiseen tiestöön, mutta kävelyn ja pyöräilyn reittejä täydennetään. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset varmistetaan mitoittamalla alueelle uusi päätepysäkki nykyistä kauemmaksi Matalajärven rantaviivasta. Myös katujen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota alueen ominaispiirteisiin. Alueella on ennestään vesijohto- ja jätevesiviemäriverkko. Asemakaavan toteutuksen yhteydessä rakennetaan lisäksi hulevesiviemärinti ja alueellisen hulevesien käsittelyn ratkaisut.

Kaavaselostuksessa on kuvattu kaavan käsittelyvaiheita (s. 89-100). Jäljempänä lausunnossa perustellaan tarkemmin kaavaratkaisun lainmukaisuutta valituksenalaisilta osin.

#### 4. Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja ylempiin kaavatasoihin

##### 4.1 Asemakaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät useiden näkökohtien ja maankäyttötarpeiden yhteensovittamista. Högnäsin asemakaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on kuvattu kaavaselostuksessa. Asemakaava perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hyödyntämiseen eikä se muodosta merkittävää uutta asuinalueita. Kaava lisää ja monipuolistaa asuintonttitarjontaa. Vertailussa vastaavatyypistä asumismuotoa tarjoaviin pääkaupunkiseudun kohteisiin alue toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita myös toimivien yhdyskuntien ja kestävän liikenteen osalta. Kaava edistää liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja. Saavutettavuus toteutuu eri kulkumuodoilla ja kaava parantaa joukkoliikenneyhteyksien säilymismahdollisuuksia. Rakentaminen perustuu olemassa olevaan liikenneverkkoon, kunnallistekniikkaan ja kannustaa olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen. Etäisyys julkisiin ja kaupallisiin lähipalveluihin on pientaloalueelle kohtuullinen. Kaavaratkaisu luo terveellistä ja turvallista ympäristöä ilman ulkopuolisia ympäristön häiriötekijöitä kuten liikennemelua tai ilmansaasteita. Kaavassa varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Luonnon- ja kulttuuriympäristön säilyttäminen on keskeinen osa kaavaratkaisua. Kaavamerkinnoilla edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä ja huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Valtakunnallisesti arvokkaat luontoarvot on huomioitu kattavasti. Kaavaratkaisu tukee myös kulttuuriympäristön elinvoimaisuutta.

##### 4.2 Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen

Maakuntakaavalla ei ole ollut oikeudellista ohjausvaikutusta valituksenalaisen asemakaavan laadinnassa, koska alueella on koko asemakaavan laadinnan ajan ollut voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kaavaselostuksessa todetulla tavalla asemakaava on kuitenkin voimassa olevan Uusimaa-kaava 2050:n ja siihen liittyvän Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Espoo on viimeisten kymmenen vuoden aikana maakuntakaavan mukaisesti ohjannut väestönkasvua erittäin voimakkaasti keskuksiin ja maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle eli joukkoliikenteen raide- ja runkoyhteyksien varrelle. Maakuntakaava mahdollistaa Högnäsin alueella paikallisen rakentamisen ja asemakaavoituksen olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen. Myös maakuntakaavan Natura- 2000-alueiden suunnitteluun, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimiseen sekä viher-, virkistys- ja ekologiin yhteyksiin liittyvät tarpeet on huomioitu. Asemakaava ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä maakuntakaavaan liittyvillä perusteilla.

#### 4.3 Asemakaava on yleiskaavan mukainen

Högnäsin asemakaavan laadintaa on ohjannut Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I (PYK I, lainvoimainen 1997). PYK I:ssa Högnäs on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP. Lisäksi aluetta koskee PYK I:ssa kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön merkintä, jossa suojeluarvoltaan merkittävät rakennukset, rakenteet ja vanha tiestö tulisi säilyttää ja jossa rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Högnäsin eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen pääulkoilureitti. 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).

Valituksenalaisen asemakaavan vireillä ollessa tuli vireille alueen yleiskaavan päivitys, Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kyseinen, myös valituksessa 1 viitattu, Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava kuulutettiin voimaan valtuuston hyväksymässä muodossa 13.3.2024, korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 21.2.2024 (KHO:2024:20) jälkeen.

Uuden yleiskaavan voimaantulo hyväksytyssä muodossaan osoittaa alueen käyttötarkoituksen ylemmällä kaavatasolla selvitetysti perustelluksi ja ajanmukaiseksi. Uuden yleiskaavan selvityksissä ei tullut esille merkittäviä muutospaineita Högnäsin yhdyskuntarakenteelliseen asemaan. Uusi yleiskaava tunnistaa Högnäsissä samat keskeiset arvot kuin aikaisempikin yleiskaava: Matalajärven Natura-alueen luonnonsuojeluarvot, kulttuurimaisema-arvot ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan täydennysrakentamispotentiaalin. Yleiskaavan loma-asuntoalueita koskevan erilliselvityksen perusteella Högnäs täyttää hyvin kriteerit alueelle, jolla vakituista asumista lisätään. Perusteita on käsitelty tarkemmin asemakaavaselostuksessa.

Voimaan tullessa yleiskaavassa Högnäsin alue on osoitettu kyläalueeksi AT. Aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena. Yleiskaavamerkinnän mukaan rakentamista ohjaavassa yksityiskohtaisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,2. Edellä todetun mukaisesti Högnäsin asemakaava on tehokkuudeltaan huomattavasti tätä alhaisempi, johtuen rakentamisen yhteensovittamisesta alueen luontoarvojen kanssa.

Högnäsin asemakaava toteuttaa vuodesta 1997 voimassa olleen pientalovaltaisen asuntoalueen yleiskaavamerkinnän ja on myös uuden, vuonna 2024 voimaan tulleen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan mukainen.

Yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla ohjeena asemakaavan laadinnassa.

5. Asemakaava perustuu riittäviin selvityksiin ja kaavan vaikutukset on arvioitu kattavasti

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentissa on säädetty, että kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Högnäsin asemakaava perustuu kattaviin selvityksiin. Kaavan vaikutukset on arvioitu kokonaisuutena kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden. Yhteisvaikutukset on selvitetty. Kaavaselostuksessa on esitetty kootusti perusteet arvioille, arviointiprosessi ja asemakaavan vaikutukset.

Högnäsin asemakaavaa varten on eri vaiheissa laadittu kolme luontoselvitystä sen varmistamiseksi, että käytettävissä olevat tiedot ovat riittävät ja ajantasaiset. Matalajärven ympäristön luontoarvoja on selvitetty muihin kaava-alueisiin verrattuna poikkeuksellisen paljon. Havaintoja ja selvityksiä ovat vuosikymmenten varrella tehneet viranomaisten ja riippumattomien ammattimaisten luontoselvittäjien lisäksi luontojärjestöjen asiantuntijat ja paikalliset harrastajat, joilla on erityisiä kytköksiä Högnäsiin. Aineistoissa on painotuseroja. Asemakaavatasoisissa luontoselvityksissä on hyödynnetty myös aikaisempia havaintoja ja arvoitettu eri osa-alueita luonnon monimuotoisuuskriteerein.

Myös rakennetun ympäristön osalta asemakaava perustuu kokeneen asiantuntijan laatimaan inventointiin ja arvotukseen. Högnäsin asemakaavan laadinnassa on käytetty lisäksi koko Espoota, Högnäsin lähialuetta sekä Bodominjärveä ja Matalajärveä koskevia selvityksiä ja paikkatietoaineistoja. Tällaisia ovat esimerkiksi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan selvitykset, maaperäkartat ja -tutkimukset, Espoon sulfidisaviselvitys (GTK 2020) sekä Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelma (Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja 2/2011).

Vuoden 2017 Natura-arvioreporttiin sisältyi luontovaikutusten arviointi muultakin kaava-alueelta kuin Natura 2000-alueelta. Natura-alueen osalta vaikutuksia luontoarvoihin on käsitelty kattavasti vuoden 2021 Natura-arviossa. Rakennettavuus sekä liikenne- ja meluvaikutukset on arvioitu kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden riittävin ja vakiintunein menetelmin.

Högnäsin asemakaavan valmistelun eri vaiheissa on laadittu kolme Natura-arviota. Viimeisin Natura-arvion päivitystarve johtui valtioneuvoston päätöksen mukaisista muutoksista Natura-alueen perustelajeihin ja

asemakaavan tavoiteasukasmäärän puolittamisesta. Tekniset toteutusedellytykset varmistavaa katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmaa täydennettiin hulevesiselvityksen ja -suunnitelman päivityksellä vuonna 2022. Kaava-alueesta on tehty maisemallinen tarkastelu ja arvioitu vaikutukset pohjaveden muodostumiseen 2015. Maisemallinen tarkastelu ja vuoden 2017 Natura-arvio on tehty hyväksytyä asemakaavaa tehokkaammasta maankäyttöratkaisusta, mutta niitä on voitu hyödyntää kaavaratkaisun kehittämisessä. Vaikutusten arviointia hyväksytyä asemakaavaa suuremmalla rakentamisen määrällä voidaan pitää arviointiin liittyvän varovaisuusperiaatteen mukaisena.

6. Asemakaavan vaikutukset Matalajärven Natura 2000 –alueeseen on arvioitu lain mukaisesti

6.1 Arviointimenettely ja johtopäätös ovat lain ja oikeuskäytännön mukaiset

Valituksenalainen asemakaava perustuu asianmukaiseen Natura-arviointiprosessiin luonnonsuojelulain 10 luvun säännösten mukaisesti. Arviointimenettelyn ja viranomaisneuvottelujen johtopäätöksenä on todettu, että asemakaavaratkaisun kokonaisuus huomioiden ja asemakaavaan sisällytettyjen lieventämistoimenpiteiden toteutuessa kaava ei LSL 66 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Luonnonsuojelulain soveltamiseen liittyen Euroopan unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä on korostettu, että luontodirektiivin 6 artiklan 3 kohdassa erotetaan toisistaan kaksi vaihetta. Säännöksen ensimmäinen virke koskee ensimmäistä, arviointivelvollisuuden sisältävää vaihetta. Säännöksen toisen virkkeen mukainen vaihe seuraa arviointia ja liittyy suunnitelman tai hankkeen hyväksymiseen.

Unionin tuomioistuin on asiassa C-127/02 (Landelijke Vereniging tot Behoud van de Waddenzee) antamassaan tuomiossa todennut luontodirektiivin 6 artiklan 3 kohdan osalta, että kaikki suunnitelmat tai hankkeet, jotka eivät liity suoranaisesti alueen käyttöön tai ole sen kannalta tarpeellisia, on arvioitava asianmukaisesti sen kannalta, miten ne vaikuttavat Natura-alueen suojelutavoitteisiin, mikäli objektiivisten seikkojen perusteella ei ole poissuljettua, että ne vaikuttavat kyseiseen alueeseen merkittävästi joko erikseen tai yhdessä muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa.

Unionin tuomioistuin on lisäksi todennut edellä mainitussa tuomiossaan, että kun suunnitelma tai hanke, jolla on vaikutusta kyseiseen alueeseen, ei vaaranna sen säilyttämisen tavoitteita, sitä ei voida myöskään pitää sellaisena, että se voisi vaikuttaa merkittävästi kyseessä olevaan alueeseen.

Oikeuskäytännön mukaan luontodirektiivin 6 artiklan 3 kohdassa tarkoitettua suunnitelmaa tai hanketta koskeva lupa voidaan siten myöntää vain edellyttäen, että toimivaltaiset kansalliset viranomaiset ovat varmistuneet siitä, että se ei vaikuta pysyvällä tavalla haitallisesti kyseisen alueen koskemattomuuteen.

Valituksenalaisen asemakaavan asiassa toimivaltaiset kansalliset luonnonsuojeluviranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus sekä Metsähallitus alueen haltijana, ovat todenneet LSL 65 §:n mukaisessa lausuntomenettelyssä kaavan Natura-arvioinnin riittäväksi. Asemakaavan sisältöön tehtyjen tarkistusten jälkeen ELY-keskus ja Metsähallitus esittivät



lausunnoissaan LSL 66 §:n 1 momentin mukaisena johtopäätöksenä, että asemakaava voidaan hyväksyä. Asemakaava ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla.

## 6.2 Asemakaavan lieventämistoimenpiteiden kehitys

Alun perin Matalajärvi (FI0100092) on nimetty Natura 2000 -verkostoon luontotyyppin perusteella (SAC-alue), jolloin suojelun kohteeksi tulivat luontaisesti ravinteinen järvi, rantaluhdat ja lehto sekä muutamat luontodirektiivin II-liitteen lajit.

Valtioneuvosto täydensi päätöksellään 5.12.2018 Natura-suojelualueverkostoa siten, että Matalajärven Natura 2000 -alueella suojelu koskee luontotyyppin lisäksi myös lintudirektiivin I-liitteen lajeja sekä pesimä- ja muutonaikaista linnustoa (SPA-alue). Valittaja 1 valitti tuolloin valtioneuvoston päätöksestä Matalajärven alueen osalta. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituksen päätöksellään 15.11.2019 t. 5411.

Natura-alueen suojeluperusteiden tarkennuttua Högnäsin asemakaavasta laadittiin vuonna 2021 valtioneuvoston päätöksen mukaisiin suojeluperusteisiin ja tarkistettuun asemakaavaehdotukseen perustuva uusi Natura-arvio. Natura-arviossa on selvitetty, minkälaisia vaikutuksia Högnäsin asemakaavaehdotuksella (16.12.2020, asuinrakentamista noin 13000 k-m<sup>2</sup>) on Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin. Arviossa on tarkasteltu myös Högnäsin osuutta Matalajärven nykyisin kohdistuvasta ravinnekuormituksesta ja kaavan mukaisen rakentamisen vaikutusta Matalajärven tilaan. Arviossa todetaan, että Högnäsin asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000-alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Merkittävien ja kokonaisvaltaisin vaikutusten lieventämistoimi on ollut asemakaavan asuinrakentamisen määrän ja asukasmäärätavoitteen laskeminen alle puoleen aikaisemmasta.

Asemakaavaehdotuksesta 17.3.2021 antamissaan lausunnoissa ja luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisessa lausuntomenettelyssä Metsähallitus (17.5.2021, 31.8.2021) ja Uudenmaan ELY-keskus (11.5.2021, 13.9.2021) totesivat kaavasta ja siihen liittyvästä Natura-arviosta muun ohella, että Högnäsin kaavahankkeen todennäköiset vaikutusmuodot on tunnistettu ja arviointi on kohdennettu vaikutusten näkökulmasta oikein arvioinnin kohteena olevan Natura-alueen suojeluperusteisiin. Vaikutuksia on selvitetty tavalla, joka täyttää luonnonsuojelulain 65 §:ssä tarkoitetut asianmukaisuuden vaatimukset ja arvioinnin pohjalta voidaan tehdä johtopäätöksiä vaikutusten merkittävydestä. Metsähallitus ja ELY-keskus edellyttivät kuitenkin lausunnoissaan täsmennyksiä muun ohella kaavassa määrättäviin lieventämistöimiin.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa 15.8.2022 Uudenmaan ELY-keskus, Metsähallitus ja Espoon kaupunki kävivät yksityiskohtaisesti läpi, miten kaavaehdotusta tulee tarkistaa, jotta kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset on ratkaistu riittävällä tavalla ja kaavaan sisällytetyt lieventämistöimet ovat riittäviä. Kaavan hulevesiselvitys ja -suunnitelma päivitettiin (30.12.2022) huomioimaan pienentynyt rakentamisen määrä ja aluerajauksissa tapahtuneet muutokset sekä tarkentamaan työmaa-aikaisen ja laadullisen hulevesien hallinnan keinoja.

Kaavaan lisättiin viranomaisneuvottelujen perusteella tunnistetut tarpeelliset vaikutusten lieventämistöimet. Kaavamerkintöjen ja -määräysten sisältöä muutettiin siten, että lieventämistöimet on osoitettu

kaavassa oikeudellisesti velvoittavina, uudemman oikeuskäytännön mukaisesti (KHO:2021:56).

Lieventämistoimet eivät ole pelkästään kaavamääräysten sanamuotojen tiukennuksia, vaan selkeitä kaupunkirakenteellisia muutoksia asukasmäärän kasvun painopisteessä, alueella liikkumisen logiikassa, pääkäyttötarkoituserkinnöissä ja aluevarausten laajuudessa. Kaavan korttelirakennetta on kehitetty siten, että eteläosan Sointupuiston saavutettavuus kävellen koko kaava-alueelta parani ja sen ympäristöön eli suojelualueiden ulkopuolelle syntyi luontevia ulkoilureittejä asukkaille. Vastaavasti pohjoisosaa muutettiin ajojärjestelyiden ja virkistysalueiden rajausten osalta yksityisemmän luonteiseksi ja ulkoilijalle vähemmän houkuttelevaksi. Myös Oittaaan suuntaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien kehittäminen esimerkiksi Paciuksentien asemakaavassa mahdollistettiin.

Toteutetut muutokset ohjaavat virkistyskäyttöpainetta pois Natura-alueen suunnasta. Virkistysreittejä ei kaavassa ohjattu Natura-alueen eli Matalajärven tai Högnäsinmäen lehdon suuntaan ja myös pääsy Natura-alueen nykyisille poluille voidaan estää aitaamalla (19 §). Natura-lehdossa otettiin aikaisemman kulunohjauksen järjestämisen sijaan tavoitteeksi liikkumisen estäminen ja suojelualueen nykyisellään kuluneiden osien ennallistuminen luonnontilaisiksi. Suoraan Natura-alueeseen rajautuneen korttelin 65018 pääkäyttötarkoituserkinnässä AO/sl ja määräyksissä korostettiin erityisesti luonnonsuojelualueiden huomioimisvelvoitetta. Korttelin Natura-alueen puoleinen reuna muutettiin pääkäyttötarkoituserkinnältään suojelualueeksi S-1. Se muodostaa uuden suojavyöhykkeen Natura-alueen ja korttelialueen väliin. Myös muualla kaavassa Matalajärven valuma-alueella tonttitehokkuus pieneni ja kaavaan osoitettiin selkeämmät kasvullisina säilytettävät suojavyöhykkeet.

Vuoden 2017 Natura-arvioon verrattuna asemakaavan puisto- ja lähivirkistysalueiden pinta-ala oli nelinkertaistunut samalla kun asukasmäärä oli puolittunut. Lisäksi kaavaan on lisätty kaksi uutta aluetta, joiden pääkäyttötarkoituserkintä on suojelu (S-1 ja SL-1). Muita keskeisiä lieventämistoimenpiteitä olivat tiukempi ajallinen rakentamisaikaisen melun sääntely kaavamääräyksellä (18 §), rakentamisaikaisten hulevesien käsittelyvelvoite myös Matalajärven valuma-alueella sijaitsevilla yleisillä alueilla siten, että rakentaminen ei heikennä vesistön tilaa (4 § ja 18 §) sekä alueellisten hulevesijärjestelyiden toteutuksen ajoitus (20 §). Luvituksen ja toteutuksen yhteydessä on kuultava ympäristöviranomaista kaikkien Natura-vaikutusten kannalta merkittävien alueiden suunnitelmista. Kaikkia korttelialueita ja Matalajärven valuma-alueen yleisiä alueita koskien on asemakaavassa määrätty hulevesien hallintasuunnitelman edellyttämisestä sekä laadullisesta hulevesien hallinnasta siten, että vastaanottavan vesistön tila ei heikkene (4 §, 20 §).

Yhteisvaikutusten arviointiin liittyen huomioitiin Matalajärven Natura-alueen virkistyskäytön osalta myös, että Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman päivitystyö on valmistumassa. Hoito- ja käyttösuunnitelmaan liittyvällä kansallispuiston järjestyssäännön muutoksella koko Matalajärven kansallispuistoon kuuluvalla osalla rajoitetaan liikkumista ympärivuotisesti lukuun ottamatta Matalajärven lintutornille kulkevaa osoitettua nykyistä reittiä. Tämä turvaa osaltaan alueen suojeluperusteista lajistoa asemakaavaratkaisun lisäksi.

ELY-keskus ja Metsähallitus totesivat neuvotteluissa, että Natura-arviointiprosessia ei ole tarpeen päivittää, koska kaavaan tehdyt muutokset

ovat vaikutuksia lieventäviä. Myöskään Paciuksentien hallinnollisesti kaduksi muuttava asemakaava (alue 633400) ei aiheuta Natura-arvion päivittämistarvetta. Keväällä 2023 lausunnoissaan Uudenmaan ELY-keskus (21.3.2023) ja Metsähallitus (27.3.2023) pitivät asemakaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia riittävinä ja totesivat, että kaava voidaan hyväksyä. Matalajärven Natura-alueen kokonaisuus huomioiden ja asemakaavassa oikeudellisesti sitovasti määrättyjen lieventämistoimenpiteiden toteutuessa asemakaava ei merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi Matalajärvi on sisällytetty Natura 2000 –verkostoon.

## 7. Luonnonarvojen vaaliminen asemakaavassa

### 7.1 Yleistä

Ympäristön keskeisten ominaispiirteiden säilyminen on ollut keskeinen lähtökohta määriteltäessä asemakaavan rakentamisen määrää ja tapaa. Högnäsissä on sekä kasvillisuuden että eläimistön osalta monipuolista lajistoa ja arvokkaita luontotyyppisiä, mutta koko alue on nykytilassaan ihmisvaikutteista. Kaavassa on huomioitu alueen arvo kulttuuriympäristönä ja miljööän ominaispiirteiden vaalimista edellytetään kaavamääräyksissä.

Pelkästään kaavan laskennallisen asukasmäärän vertaaminen nykyisin vakituisiksi asukkaiksi rekisteröityneiden määrään ei anna kokonaisvaltaista kuvaa asemakaavan vaikutuksista. Asemakaavan vaikutuksia on tarkasteltava kokonaisuutena ottaen huomioon kaavassa esitetyn rakentamisen luonne, kaavassa määrätty lieventämistoimenpiteet ja ympäristön säilyttämistä koskevat ratkaisut.

Suunnittelun peruserä on ollut, että hulevedet käsitellään niiden syntypaikalla siten, että Matalajärven ohjautuvien pinta-, hule- ja pohjavesien määrä tai laatu ei heikkene, eikä asemakaava heikennä Matalajärven tai Bodominjärven tilaa.

Selvitysten ja vaikutusarviointien kautta lisääntynyt tieto on vaikuttanut merkittävästi kaavaratkaisuun. Rakentamisen määrän puolittamisella on rakennettuna pinta-alan osuuden kautta selkeä vaikutus sekä syntyvän fyysisen ympäristön ominaisuuksiin (säilyvä puusto, muun kasvillisuuden ja näihin kytkeytyvän eläinlajiston määrä, rakentamisen näkyminen maisemassa, viherympäristön kytkeytyneisyys, rakentamisaikaiselle hulevesien käsittelylle käytettävissä oleva tila sekä edellytykset säilyttää maaperän vesitasapaino, kasvillisuuden kasvuedellytykset ja eroosion hallinta) että asukasmäärän pienentymisen kautta myös alueella tapahtuvasta toiminnasta aiheutuviin vaikutuksiin (luonnonympäristön kuluminen, autoliikenteen määrä, melu, lemmikkien määrä, liikkumisesta aiheutuva visuaalinen häiriö suojeltaville lajeille). Mahdollistetun maankäytön vaikutuksia arvioitaessa on tullut huomioitavaksi, että tulevien tonttien pinta-ala on keskimäärin 2400 m<sup>2</sup> ja niille osoitettu rakennusoikeus on vain noin 6 % niiden pinta-alasta. Kaavan korttelialueiden tehokkuus vaihtelee välillä  $e=0.03-0.01$  eli on pienempi kuin monilla ekologisiksi miellettyillä siirtolapuutarha-alueilla.

### 7.2 Vesistövaikutusten hallinta asemakaavassa

Kaavan vaikutusarviointit ovat vesistövaikutusten osalta perusteltuja ja perustuvat riittäviin selvityksiin. Vaikutusketjut vesien tilaan on tunnistettu pinta- ja pohjavesien tilan kannalta. Asemakaavassa on määrätty rakennettujen alueiden pintavesien eli hulevesien käsittelystä tavanomaista

asemakaava-aluetta tiukemmin. Korttelialueilla hulevesiä on hallittava ja käsiteltävä siten, että ne eivät heikennä vastaanottavan vesistön eli Matalajärven tai Bodominjärven tilaa.

Högnäsin asemakaavaratkaisun perusteeksi on tehty hulevesiselvitys ja -suunnitelma (2022), jonka olennaiset osat on viety kaavamerkintöihin ja määräyksiin. Hulevesiselvityksessä on esitetty suunnitelma koko kaava-alueen hulevesien hallinnasta ja keinoja myös työmaa-aikaiseen hulevesien hallintaan. Suunnitelmassa on mitoitettu tilavaraukset ja tunnistettu esimerkiksi eroosion kannalta vaativimmat alueet. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty toimivat ja toteutettavissa olevat ratkaisut myös alueen alavampien alueiden hulevesien käsittelyyn. Vaikeammin rakennettavat alavat korttelialueet sijaitsevat Bodominjärven, eivät Matalajärven valuma-alueella.

Selvitysten perusteella sekä hule- että pohjavesien osalta Högnäsin alueen vaikutus Matalajärven vesitaseeseen ja veden laatuun on pieni ja muun Matalajärven valuma-alueen vaikutus olennainen. Högnäsin maankäytön luonteen vuoksi hulevedet eivät myöskään ole laadultaan erityisen kuormittavia eikä niiden määrä ole erityisen suuri. Matalajärven valuma-alueella olevasta asemakaavan pinta-alasta 2/3 on luonnontilaisia suojelualueita tai lähivirkistysalueita. Rakentamiseen osoitetut alueet muodostavat noin 1 %:n Matalajärven valuma-alueen pinta-alasta ja ovat jo ennestään käytössä rakennuspaikkoina tai teinä. Kortteli- ja tiealueilla syntyy nykyiselläänkin hulevesiä, joita ei erityisesti käsitellä. Rakentamisen jälkeenkin korttelialueiden pinta-alasta läpäisemättömien pintojen osuuden arvioidaan olevan vain noin 15 % (Hulevesiselvitys 2022, kaavaselostus).

Kaikkia korttelialueita koskee kaavamääräys 4 §, jossa edellytetään korttelialueella sekä hulevesien määrän hallintaa että niiden laadun parantamista. Hulevesimääräyksen mitoituseriaate on ollut, että korttelialueiden hulevedet käsitellään niiden syntypaikalla siten, että rakentamisesta ei korttelialueiden ulkopuolelle aiheudu merkittäviä muutoksia suhteessa tilanteeseen ennen rakentamista. Kaavamääräyksen mukaan piha-alueilla tulee suosia läpäiseviä pintoja.

Toisin kuin pientaloalueilla yleensä, kaikissa kortteleissa kaavamääräys velvoittaa rakennushankkeen myös työmaa-aikaisen hulevesien hallintasuunnitelman laatimiseen ja työmaa-aikaisten hulevesien laadun parantamiseen. Kriteerit työmaa-aikaiselle hulevesien hallintasuunnitelmalle ja vesien laadunvalvonnalle on esitetty Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeessa. Ohjeessa pientalot vähäisenä rakentamisena on yleensä vapautettu työmaa-aikaisen hulevesisuunnitelman laatimisesta, mutta Högnäsissä kaavamääräys velvoittaa tähän rakennuslupavaiheessa. Ohje on käytössä myös yleisten alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Vastaavalla työnjohtajalla on velvollisuus valvoa suunnitelman toteuttamista.

Asemakaavan laadinnan aikana on täsmennetty kaavan työmaa-aikaista hulevesien laadun hallintaa ja alueellisten hulevesijärjestelmien toteuttamisen ajoitusta koskevia kaavamääräyksiä vaikutusten vähentämiseksi. Välittömästi luonnonsuojelualueisiin rajautuville kortteleille on lisätty maanmuokkauksen ajoittamista ja työmaa-aikaista laadunseurantaa koskevat määräykset (18 §). Suojelualueen S-1 asemakaavassa osoittamisen myötä korttelissa 65018 hulevesijärjestelyt on toteutettava lähellä varsinaista rakentamista, kauempana Matalajärven vesialueesta, mikä parantaa niiden laadun ja määrän hallinnan edellytyksiä

myös talviaikana. S-1 -suojelualueetta täydentävällä korttelialueen s-2 -suojavyöhykkeellä on louhintojen- ja maanmuokkauksen välttämiseksi sekä kerroksellisen kasvillisuuden säilyttämiseksi uudisrakentaminen, laajennus tai nykyisten pääosin kantoveden varassa olevien rantasaunojen liittäminen vesijohtoverkoston kielletty (15 §).

Högnäsinlaidan VL-alueella rakentamisen aikaisten hulevesien laadun varmistaminen tulee olla osa hulevesien hallintasuunnitelmaa ja alueellisten hulevesien käsittelyjärjestelmien tulee olla toimintakunnossa ennen Matalajärven valuma-alueen vesiä kokoavan Paciuksentien kaduksi rakentamista (20 §).

Kaavamääräysten teknis-taloudellinen toteuttamiskelpoisuus on riittävällä tavalla huomioitu asemakaavassa. Keskeistä kaavamääräysten käytännön toteutettavuudelle on kaavaratkaisun kokonaisuus. Kun huomioidaan Högnäsin erittäin alhainen tonttitehokkuus (keskimäärin 0.06, alimmillaan vain 0.03 ja ylimmilläänkin alle 0.1), kaavan sitovat veloitteet hulevesien käsittelystä, laajat puustoisina ja kasvipeitteisinä säilytettäviksi määrätyt alueet sekä maaperäolosuhteet ja rakentamisaikana muokattavan tontin osan pinta-ala, pysyvät kaivantojen syvyys ja maanvaihtotarve maltillisina. Työmaajärjestelyihin ja luonnonmukaiseen hulevesien hallintaan on käytettävissä normaaliin pientalotonttiin verrattuna moninkertainen alue. Asemakaava-alueella on hyvät edellytykset hulevesien käsittelyyn kaavamääräyksen mukaisesti kunkin rakennuspaikan alueella ja myös työmaa-aikana siten, että rakennuspaikan ulkopuolelle ei kohdistu merkittäviä virtaaman määrällisiä tai laadullisia muutoksia.

Olemassa olevan bussien kääntöpaikan siirto kauemmaksi Matalajärvestä ja sen hulevesien asianmukainen käsittely vähentävät liikennealueista Matalajärven vedenlaatuun kohdistuvia vaikutuksia. Hulevesijärjestelmien toteuttamisella alueelle laajemminkin on vastaava vaikutus. Maaperä ja läpäisemättömien pintojen ala (peittoala) huomioiden myöskään muodostuvan pohjaveden määrään ei ole arvioitu syntyvän Matalajärven tilaan vaikuttavaa muutosta. Pohjavesiselvitys (2015) on tehty kaksinkertaisella rakentamisen määrällä, mitä voi pitää varovaisuusperiaatteen mukaisena.

Maaperä- ja perustamisolosuhteet on huomioitu kaavan vaikutusarvioinneissa asianmukaisesti. Tiedot alueen maaperästä, rakennettavuusluokista ja todennäköisistä perustamistavoista on esitetty kaavaselostuksessa. Vaikutusarvioiteja varten perustamisolosuhteita on tarkasteltu kaavas suunnitelmaan peilaten maaperäkarttojen, rakennettavuusluokituksen ja näitä täydentävien kairaustutkimusten avulla. Päätelmät vaikutusten suuruudesta ja hallittavuudesta perustuvat riittäviin selvityksiin. Perustamisolosuhteet eivät ole valituksessa 1 esitetyllä tavalla erityisen vaikeat.

Högnäsin kaava-alueella esiintyy kaikkia rakennettavuusluokkia 2-6, mutta asemakaavan mahdollistamista rakentamispaikoista valtaosa sijoittuu normaalisti rakennettavan rakennettavuusluokan 2 alueelle. Rakennettavuusluokka 2 on paras Espoossa esiintyvä rakennettavuusluokka. Rakennukset ja kunnallistekniikka voidaan pääosin perustaa maanvara-an anturoilla ilman paalutuksia tai merkittävää maaston muokkausta. Matalajärven valuma-alueella yhtään rakennuspaikkaa ei ole osoitettu rakennettavuusluokkaa 4 huonommalle alueelle ja rakennettavuusluokan 4 alueelle sijoittuu kaavan rakennusaloista vain neljä.

Högnäsin pohjoisosassa maasto on paikoin jyrkkää ja kallioista, mutta asemakaavassa vaikeimmin rakennettava rinnemaasto on jo maisemavaikutustenkin vuoksi rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Valtaosa rakennuspaikoista on pohjoisosassakin tasaisia ja rakennettavuusluokkaa 2. Korttelin 65018 rakennuspaikat sijoittuvat jo rakennettuun rinteeseen, jossa on tasaisempia osia ja jonka moreenimaat soveltuvat myös hulevesien imeyttämiseen.

Kaavoituksen yhteydessä sulfidisavien esiintymistä on arvioitu kattavan selvityksen perusteella (Espoon sulfidisavien todennäköiset esiintymisalueet. Geologian tutkimuskeskus 2020). Matalajärven valuma-alueella kaava ei osoita lainkaan rakennuspaikkoja edellä mainitun selvityksen luokittelun mukaisille todennäköisille tai erittäin todennäköisille sulfidisavialueille. Kaavamääräys (11 §) velvoittaa huomioimaan mahdolliset sulfidisaviesiintymät Bodominjärven puoleisissa kortteleissa 65019 ja 65014 sekä korttelin 65016 AO-korttelinosalla. Erittäin todennäköisiä sulfidisavialueita on kaava-alueella vain luonnonsuojelualueella (SL/nat). Högnäsinlaidan VL-alue on osittain todennäköistä sulfidisavialuetta, vaikka GTK:n tutkimuksessa lähimmästä tutkimuspisteestä ei löydettykään sulfidisavia.

VL-alue, LP-alue ja Paciuksentie tulee kaavamääräyksen mukaan toteuttaa siten, että Matalajärven tila ei heikkene ja työmaa-aikaisten vesien laadun varmistaminen tulee olla osa hulevesien hallintasuunnitelmaa (20 §). HSY:n pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta sovelletaan myös yleisten alueiden suunnittelussa ja se sisältää ohjeistuksen myös sulfidisavien huomioimisesta. Yleisten alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa kuullaan lisäksi kaavamääräyksen mukaisesti Natura-alueen haltijaa (19 §).

### 7.3 Meluvaikutusten hallinta asemakaavassa

Meluvaikutukset on arvioitu asemakaavaa laadittaessa asianmukaisesti ja riittävästi. Rakentamistöiden meluvaikutuksia linnustoon on arvioitu erityisesti Natura-arviossa (2021). Vaikutusarvioinnin pohjalta Matalajärven maisematilaan avautuvassa AO/sl-korttelissa 65018 merkittävää melua ja tärinää aiheuttavien töiden toteutusaikaa on rajattu siten, että niitä ei tehdä linnuston pesimisen ja muuton aikaan. Linnustovaikutusten lieventämiseksi tällaiset työt on ajoitettava aikavälin 15.4.-31.10. ulkopuolelle (18 §). Louhintojen ja muiden maastonmuokkausten välttämiseksi on kielletty olemassa olevien pääosin kantoveden varassa olevien rantasauvojen liittäminen vesijohtoverkostoon (15 §). Ajoitusmääräykset perustuvat Espoon kaupungin, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Natura-alueen haltijan Metsähallituksen luontoasiantuntijoiden asiantuntemukseen.

Korttelissa 65018 melua aiheuttavia töitä on ollut tarpeen Natura-arvion pohjalta rajoittaa ajallisesti, koska se sijaitsee Matalajärven maisematilassa lähellä Matalajärven vesialuetta. Vesistö heijastaa ääntä eikä melu vaimene yhtä voimakkaasti etäisyyden funktiona kuin kasvillisuuspeitteisellä alueella tai metsässä. Asemakaavassa tiukasti rajattu rakentamisaika kannustaa valitsemaan sellaisen perustamistavan ja rakennejärjestelmän, jonka toteuttaminen on nopeaa, vuodensajasta riippumatonta ja jonka meluvaikutukset ovat mahdollisimman pienet. Pientalojen perustamiseen on olemassa tavanomaista paalutusta vähemmän melua tuottavia perustamistapoja, kuten esimerkiksi pieniläpimittaiset teräspalkkipaalut. Kieltämällä kaavamääräyksellä olemassa olevien rantasauvojen laadun parantaminen on vähennetty suojelualueella S-1 ja suojavyöhykkeellä s-2 linnustoon kohdistuvaa

häiriötä ja meluvaikutuksia.

Pientalojen rakentaminen Högnäsin alueella ei ole erityisen melua tuottavaa eikä se edellytä erityisen vaativia ja melua tuottavia perustamistapoja kuten paalutuksia, merkittävää louhimista tai edes tavanomaista suurempaa maaston muokkausta.

Rakennettavuusolosuhteita on tarkemmin käsitelty edellä vesistövaikutusten yhteydessä. Valtaosa Högnäsin asemakaavan rakentamispaikoista sijoittuu tasaiselle ja perustettavuudeltaan helpolle alueelle eikä Natura-alueen lähialueella rakentamiskortteleita sijoitu lainkaan vaikeimmin perustettavien rakennettavuusluokkien 5A, 5B tai 6 alueelle. Kaikilla korttelialueilla kaavamääräyksen mukaan rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, louhintoja, leikkauksia ja pengerryksiä välttämällä sekä mahdollisimman paljon luonnonmukaista aluetta säästämällä (5 §). Korttelin 65018 rinteessäkin rakennukset tarkemmassa tarkastelussa voidaan sijoittaa muinaisrantatasanteelle tai jo aiempaa rakentamista varten tasatuille alueille.

Niillä muutamilla Paciuksentien länsipuolisilla rakennuspaikoilla, joilla rakennettavuusluokka on 4, kantava maalaji on korkeintaan 3 metrin syvyydellä, joten erityisen vaativaa tai pitkäkestoista melua aiheuttavaa perustamistapaa ei sielläkään tarvita. Näiltä rakennuspaikoilta Matalajärven vesialueen rajaan on matkaa 250-300 metriä. Vesistön ja kortteleiden väliin jää metsää, joka on melun heijastumisen kannalta pehmeää maaperää, jolla on vesistöön verrattuna melua vaimentava vaikutus. Puustolla on vaikutuksia ääniaaltojen heijastumiseen ja sirontaan, vaikkei sillä olisikaan ääntä eristävää vaikutusta. Matalajärvelle kohdistuvia vaikutuksia arvioitaessa on huomioitava, että Paciuksentien itäpuolella ja AO/sl-korttelin pohjoispuolella on sen rajaan nähden suojavyöhykettä myös kansallispuiston sisällä.

Nykyisillä rakennetuilla kiinteistöillä on mahdollisuus moniin rakentamistoimenpiteisiin, joiden suoritusajankohtaa ei ilman asemakaavaa voida ohjata yhtä tarkasti. Valituksessa mainittu tutkimus rakentamistöiden meluvaikutuksista linnustoon ei ole vertailukelpoiselta alueelta (valitus 1, Toukolanranta. Högnäsin asemakaavan toteuttamista ei voi verrata kerrostalokaupunginosan toteuttamiseen erittäin vaikeasti perustettavalle meritäyttöalueelle).

#### 7.4 Ekologiset yhteydet ja luontoarvojen kokonaisuus asemakaavassa

Kaavoituksen lähtökohtana on ollut, että kaavan toteuttamisen jälkeenkin Högnäsissä luontoarvot ja asuminen limittyvät siten, että keskeiset ekologiset yhteydet ja lajikirjo säilyvät.

Ylemmissä kaavamuodoissa, maakunta- tai yleiskaavassa, ei Högnäsin asemakaava-alueelle ole osoitettu ekologisten yhteyksien merkintöjä. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa on kuitenkin asemakaava-alueen eteläpuolella merkintä maakunnallisesta viheryhteystarpeesta. Kyseessä on kehittämisperiaatemerkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksestä verkostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Vaihemaakuntakaavassa yhteys on sijoitettu pitkän matkaa nykytilassaan ekologisessa mielessä köyhälle peltoalueelle ja myös lännempänä sen jatkuvuus edellyttää kehittämistoimia.

Högnäsin asemakaavassa on otettu lähtökohdaksi kyseisestä yhteydestä laajempi tulkinta, joka on esitetty esimerkiksi Espoon ekologisten

yhteyksien nykytilaselvityksessä vuodelta 2021. Siinä kyseinen yhteys on esitetty useampia paikallisia yhteyksiä yhdistävänä ja muun ohella myös Matalajärven rantaluhtineen käsittävänä. Yhteys toteutuu pääosin Natura-alueella, mutta sen säilymistä on tuettu asemakaavassa suojavyöhykkein (S-1, s-2, SL/nat kansallispuiston alue, joka ei ole Natura-alue) sekä leveillä puustoisina säilytettävillä vyöhykkeillä Paciuksentien länsilaidassa ja kaava-alueen eteläreunassa. S-1 -aluemerkintä säilyttää rantavyöhykkeen ylipäätään nykyisellään. Yhteyden parantamista on asemakaavassa tuettu muun ohella edellyttämällä puuston lisäämistä S-1 -alueella ja puuston lisäämistä ekologisiksi askelkiviksi Högnäsinlaidan nykyisin avoimella VL-alueella (20 §). Yhteyden säilymistä tukee myös se, että Paciuksentien itäpuolelle on osoitettu korttelialueita vain jo nykyisin rakennetuille kiinteistöille ja vain yksi asunto tilaa kohden, jolloin kaava ei mahdollista uusien rakennuspaikkojen muodostamista.

Asemakaava huomioi myös paikallisen verkostomaisen sini-viherrakenteen säilymisen kaikkialla kaava-alueella sekä asemakaavan luontoselvitysten pohjalta erityisen tärkeiksi arvioitujen lajien ekologist yhteystarpeet. Kaava-alueen sisällä keskeisimmät ekologist yhteydet on varmistettu sitovin aluevarausmerkinnöin ja niihin liittyvin kaavamääräyksin. Näitä ovat osa-alueet s-1 (perusteena Bodominjärven ranta-alueen maisemallinen suojelu, liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet), s-2 (perusteena Matalajärven suojeluarvot, Natura-vaikutusten lieventäminen, ekologist yhteydet), eko-1 (perusteena viitasammakon yhteystarve) ja eko-2 (perusteena liito-oravan latvusyhteydet, lepakoiden saalistusalueet, lehtolaikut).

Kaavan säilytettävien osa-alueiden merkinnät muodostavat verkostomaisen rakenteen ja korttelialueidenkin osalta asemakaava toimii puustoisena ja monipuolisena kulttuurivaikutteisena luontohybridinä. Keskeinen tämän mahdollistava tekijä on erittäin pieni korttelitehokkuus. AO/s-1 alueella edellytetään pihapiirien ominaispiirteiden säilyttämistä. Rantojen suojavyöhykkeille ei ole Bodominjärvenkään puolella sallittu uutta rakentamista. Asemakaavassa on myös muita ekologisten yhteyksien säilymistä tukevia kaavamääräyksiä kasvillisuuden säilyttämisestä, rakentamisen nykyiseen maastoon sovittamisesta, valaistuksen rajoittamisesta sekä eläinten liikkumista rajoittavien umpinaisten korkeiden aitojen kieltö.

Katuverkko perustuu nykyiseen tieverkkoon, joten ajoneuvoliikenteen ja eläinten ekologisten yhteyksien risteämäkohdat eivät lisääny kaavan myötä. Paciuksentie on osoitettu asemakaavassa 633400 niin sanottuna kylätienä, jolla nopeusrajoitus on alhainen. Arvioidut liikennemäärät ovat Paciuksentiellä kokoojakaduksi varsin matalia. Perustellun arvion mukaan asemakaavan toteutuksen aiheuttama liikenteen lisääntyminen on noin 250 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Keväällä ja syksyllä toteutettu mittaus kertoo siitä, että todellisuudessa Högnäsissä asutaan jo nykyisin huomattavasti laajemmin kuin mitä tilastotieto vakituisista asukkaista kertoo. Paciuksentiellä on nykyisinkin talvikunnossapito, valaistus ja bussiliikennettä. Liikennevaikutuksia on kuvattu kaavaselostuksessa.

## 7.5 Viitasammakko

Asemakaavan luontoselvityksissä (2015, 2021) havaittiin runsaasti viitasammakoita Matalajärven lounais- ja länsirannalta. Havaintoja tehtiin myös Bodominjärven puolelta kaava-alueen lounaispuolelta. Matalajärven rantaluhta on tulkittu kokonaisuudessaan viitasammakon lisääntymispaikaksi, joka on suojeltu luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla.



Lisääntymispaikka sijaitsee Natura 2000-alueella ja sen säilyminen kaavan SL/nat-alueella on turvattu myös Nuuksion kansallispuiston rauhoitussäännösten ja järjestyssäännön kautta.

Rakentamisen väljyydellä on huomioitu viitasammakon elinolosuhteiden säilymistä koko kaava-alueella, mutta erityisesti kaava-alueen eteläosassa viitasammakoiden ekologinen yhteys osapopulaatioiden välillä on huomioitu kaavassa osa-aluevarausmerkinnällä eko-1. Matalajärven ja Bodominjärven yhdistävä ekologinen käytävä tulee katualueita lukuun ottamatta säilyttää luonnontilaisen kaltaisena, ja alueella virtaavat ojat tulee säilyttää avouomaisina. Kadun alitus tulee toteuttaa siten, ettei ekologinen yhteys katkea.

Järvien välillä on muitakin yhteyksiä kuin Högnäsin asemakaava-alueen halki kulkeva. Viitasammakon esiintymistä kaikilla Bodominjärven ja Matalajärven rannoilla ei ole selvitetty yhtä tarkasti kuin Högnäsin asemakaavan lähialueilla, mutta viitasammakkoa on havaittu myös esimerkiksi viereisen golfkentän vesiesteistä (Punametsän-Maarinpuron luontoselvitys 2010).

Asemakaavaratkaisun vaikutuksia viitasammakkoon on arvioitu vuoden 2017 Natura-arvioon liittyvässä, myös muuta kaava-aluetta koskevassa luontovaikutusarvioinnissa. Vaikutusarvioinnin laatimisen jälkeen kaavaan on tehty muutoksia, jotka suojaavat viitasammakon ekologisia yhteyksiä muutoksilta tuolloin arvioitua enemmän. Kaavassa aiemmin erillispientalojen korttelialueeksi 65018 osoitettu Matalajärven Natura 2000 -alueeseen rajautuva reuna on muutettu korttelialueesta suojelualueeksi S-1. Suojelualue poistaa kiinteistöjen omarantaisuuden niiltäkin osin kuin se Natura-alueen osoittamisen jälkeen vielä oli jäljellä ja turvaa ekologisen yhteyden ja elinympäristön suojavyöhykkeen säilymistä viitasammakon elinympäristöjen välillä (15 §, 17 §).

Vuoden 2017 vaikutusarvioinnin jälkeen myös kaava-alueen eteläreunan ekologisen yhteyden eko-1 -aluevaraukselta on laajennettu merkittävästi, jolloin se kattaa useita samansuuntaisia ojauomia. Hulevesien käsittely niin katualueella kuin sen jälkeen VL-alueellakin on monivaiheinen sisältäen sekä viivytyksaltaita että kosteikkoja, joten luhtaan ohjautuu vain jo käsiteltyjä vesiä. VL-alueen viivytyksaltaat vähentävät lisäksi kaava-alueen eteläpuolisen pellon aiheuttamaa kiintoaine- ja ravinnekuormitusta. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä ekologiset yhteydet on riittävästi huomioitu kaavaratkaisussa.

## 7.6 Liito-oravat ja pähkinäpensaslehto SL-1

Liito-orava havaittiin alueella vasta vuonna 2021, mutta jo aiemmissa selvityksissä oli tunnistettu kyseiset alueet liito-oravalle soveltuvina. Kaava-alueen pohjoisosasta Natura-alueelta löydettiin yksi liito-oravan ydinalue ja Bodominjärven rannalta, Sävelkaaren mutkan läheisyydestä toinen. Liito-oravien ydinalueiden sisällä on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla tiukasti suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Toisen ydinalueen suojelu on Natura-alueen merkinnän pohjalta turvattu. Toinen ydinalue sijoittuu Sävelmänmaan alueelle (SL-1 ja VL/s). Lisäksi kaikilla asemakaavan käyttötarkoituksialueilla on puuston säilyttämistä koskevia määräyksiä ja ekologiset yhteydet on edellä todetun mukaisesti varmistettu.

Sävelmänmaan luonnonsuojelun SL-1 osoittamisen peruste on luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen suojeltu luontotyyppi,

pähkinäpensaslehto. Pähkinäpensaslehto on todettu kaikissa kolmessa asemakaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (2008, 2016, 2022). Pähkinäpensaslehto on luontoselvityksen (2022) mukaan melko edustava ja täyttää luonnonsuojelulain mukaiset suojellun luontotyypin kriteerit. Arviointiperusteet ovat vakiintuneet.

ELY-keskus on ehdotusvaiheen lausunnossaan 2021 ja myöhemmin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa 2022 todennut, että luonnonsuojelulain mukaisen luontotyypin pääkäyttötarkoituksmerkinnän asemakaavassa tulee olla suojelu. Aiemman kaavavaiheen mukainen ratkaisu eli säilytettävän korttelinosan osoittaminen ei ollut riittävä suojeluarvojen turvaamiseksi. ELY-keskuksen lausunto ja viranomaisneuvotteluissa todetut seikat huomioiden SL-1 merkinnän osoittaminen on ollut luonnonsuojelulain ja asemakaavan sisältöä koskevien vaatimusten vuoksi perusteltua.

Sävelmänmaan VL/s -alueen osoittamisen perusteena ovat sekä riittävien lähivirkistysalueiden määrän turvaaminen Bodominjärven puolella Högnäsin kannasta että liito-oravan luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella tiukasti suojeltujen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen turvaaminen. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan kriteerien täytyminen on todettu asemakaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (2022), johon myös VL/s alueen aluerajaus perustuu. Aluerajauksen on tehnyt kokenut luontoselvittäjä vakiintuneiden käytäntöjen mukaisesti.

Luontoselvityksessä on kuvattu liito-oravan ekologiaa. Liito-oravanaaras vaatii riittävän kokoisen reviiirin, mikä on ollut huomioitava liito-oravan ydin- ja elinaluetta kaavatyön yhteydessä määriteltäessä. Useimmissa tapauksissa liito-oravan ydinalueen rajaus perustuu selvityksessä löydettyyn pesäpuuhun, mutta aina pesäpuun tarkkaa sijaintia ei voida varmentaa. Jos kuitenkin alueen ominaispiirteet, puuston rakenne tai muut olennaiset seikat varmentavat alueen soveltuvan liito-oravalle ja sieltä tehdään paljon papanahavaintoja, on varovaisuusperiaatteen nojalla rajattava liito-oravalle ydinalue, vaikka pesäkoloa ei olisikaan mahdollista varmaksi paikantaa. ELY-keskus on kaavan valmistelun aikana edellyttänyt liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan kriteerit täyttävän liito-oravan ydinalueen pääkäyttötarkoitukseksi asemakaavassa yleistä virkistysaluetta tai suojelualuetta. Yksityisellä erillispientalokorttelialueella suojeluarvot eivät olisi riittävästi turvatut, vaan ne olisivat ristiriidassa pääkäyttötarkoituksen kanssa.

Valituksenalaisen asemakaavan alueen luontoarvojen merkitys huomioiden kaavaratkaisu on perusteltu ja lainmukainen. Asemakaava turvaa liito-oravan elinolosuhteet luonnonsuojelulain ja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. VL/s -alue on kaavamerkinnän kuvauksen mukaisesti suojelupainotteinen. Alueelle ei tavoitella nykyistä merkittävästi aktiivisempaa virkistyskäyttöä. Alueen toteutus ratkaistaan tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella yleisen alueen suunnitelmalla.

Högnäsin pohjoisosaan on asemakaavassa osoitettu vain väljää maankäyttöä. VL/s- ja SL-1 -alueiden rajaaminen erillisiksi pääkäyttötarkoituksalueiksi ei ole vähentänyt niihin rajautuvien kiinteistöjen rakennusoikeutta. Kaikille kiinteistöille on voitu osoittaa sama rakennusoikeus kuin ennen VL/s- ja SL-1 -alueiden rajaamista, koska rakennusoikeus on osoitettu rakennusalohtaisesti rakennusoikeuslukuna ja rakennusalat on voitu järjestellä uudelleen niille nykyisten kiinteistöjen osille, joilla ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Asemakaava ei ole lainvastainen valituksissa esitetyillä liito-oravan suojelun riittämättömyyteen eikä luonnonsuojelua koskevien kaavamerkintöjen lainvastaisuuteen liittyvillä perusteilla.

## 7.7 Lepakot

Kaava-alueen runsas lepakkokanta on kaavaselostuksessa todettu yhdeksi alueen merkittävimmistä eläimistön arvoista. Asemakaavan luontoselvityksissä (2016, 2022) on kartoitettu ja arvioitu lepakoiden tärkeät alueet. Asemakaavan vaikutuksia lepakoihin on arvioitu vuoden 2017 Natura-arviossa. Asemakaavaa on arvioreportin pohjalta kehitetty suuntaan, joka sekä rakentamisen määrän, sijoittelun että kaavamääräysten kautta huomioi alueen lepakkokannan merkittävästi aiempaa paremmin.

Vaikutuksia arvioitaessa ja suunnitelmia kehitettäessä on huomioitu myös valittajan 1 Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen tietoon toimittamia, asemakaavatasoista lepakkoselvitystä täydentäviä tietoja lepakoiden esiintymisestä (kaavaselostus s. 36). Esimerkiksi kaava-alueen pohjoisosan laajassa korttelissa 65017 sekä Laulutien eteläpuolisissa rannan kortteleissa 65014 ja 65019 lopullisessa asemakaavassa rakennusoikeus on vain noin 4 % korttelialueen pinta-alasta, mikä turvaa lepakoillemkin tärkeiden alueen ominaispiirteiden säilymisen. Lepakoille tärkeiden saalistusalueiden ja siirtymäreittien säilyminen on varmistettu kaavassa aluevarausmerkinnöillä (eko-2, kaava-alueen keskiosa sekä s-1, Bodominjärven rannan saalistusalue). Sävelmänmaan SL-1 ja VL/s -alueet ovat myös lepakoiden kannalta tärkeitä. Myös pääkäyttötarkoituserkintä AO/s-1 ohjaa alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen pihapiirien osalta.

Korkein hallinto-oikeus on todennut päätöksessään KHO:2020:111: ”Luonnonsuojelulakiin perustuva lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskiello voi koskea vain verrattain suppeita alueita, eikä mainittu säännös siten velvoita suojelemaan siinä tarkoitettujen eläinlajien koko elinympäristöä. Luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaisen kiellon noudattamisen arvioinnissa on kuitenkin otettava huomioon lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin liittyvät eläinlajikohtaiset erityispiirteet. Lepakoiden osalta arvioinnissa on otettava huomioon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen väliset tärkeät siirtymäreitit, koska kaikkein keskeisempien siirtymäreittien hävittäminen tai heikentäminen voi käytännössä johtaa lisääntymis- ja levähdyspaikan häviämiseen tai heikentymiseen.”

Asemakaavaratkaisu huomioi lepakkoselvityksissä todetun erityisen merkityksellisen tammi- ja pähkinälehtoluonnon ja alueen ominaispiirteiden säilymisen (mm. mikroilmasto, seka- ja lehtipuumetsät, joissa on onttoja runkoja, sijainti kahden järven välissä, luonnontilaiset rannat, saalistusalueita veden äärellä ja metsissä, vanhoja puisia rakennuksia), jotka yhdessä tekevät kohteesta arvokkaan lepakoillem. Kaavan asuntojen lukumäärärajoituksen esittämistapa kannustaa säilyttämään vanhoja puisia rakennuksia (3 §). Potentiaaliset lisääntymis- ja levähdyspaikkoina toimivat rakennukset ovat enimmäkseen pieniä, eikä asemakaavan toteutus edellytä niiden purkamista.

Asemakaavassa on määrätty suoraan luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen huomioon ottamisesta lain edellyttämällä tavalla (13 §), rakentamisen sovittamisesta ympäristöön ja ympäristön säilyttämisestä (5, 6, 8 ja 9 §) sekä valaistuksen

suunnittelusta ja toteutuksesta huomioiden lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen (14 §). Kaavamääräystä valaistuksen toteutustavasta täydentää kaavaselostuksessa esiin tuotu Eurobats-ohjeistus. Lepakoiden elinolosuhteiden säilymistä mahdollistaa nimenomaan rakennusalat väljästi osoittava ja jo rakennetun alueen rakenteen säilyttävä kaavaratkaisu kokonaisuutena, koska se huomioi koko alueen eheänä kokonaisuutena muodostaman, riittävän laajan saalistusalueen ja siirtymäreittien merkityksen alueen lepakkopopulaatioille ja niiden lisääntymiselle. Lepakoiden huomioimista on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksessa.

## 7.8 Tammet ja muu lajisto

Alueen luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetut tammet on merkitty suojeltaviksi puiksi. Kaikkia korttelialueita koskevassa kaavamääräyksessä (12 §) on todettu muun ohella, että suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Puiden kasvuolosuhteet tulee turvata. Maiseman tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaat puut ja erityisesti alueelle ominaiset iäkkäät tammet tulee säilyttää. Rakennusluvan tai muun maisemaa muuttavan toimenpiteen luvituksen yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus sekä suunnitelma puuston säilyttämisestä ja korvaavan kasvillisuuden istuttamisesta. Kasvillisuuden säilyttämisestä on määrätty myös yleisten alueiden osalta (9 §). Lisäksi edellä todetun mukaisesti asemakaava on kaikilta osin ympäristön ominaispiirteiden säilyttämistä painottava.

Asemakaavan toteutukseen liittyy myös valtuuston hyväksymispäätökseen 11.12.2023 kuuluva toivomus: Valtuusto toivoo, että asemakaavan toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota jalopuiden säilyttämiseen tonteilla.

Asemakaavalla on turvattu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla vaatimus luonnonympäristön vaalimisesta eikä asemakaava ole lainkohdassa tarkoitettujen erityisten arvojen hävittämiskiellon vastainen. Asemakaava ei ole lainvastainen valituksissa esitetyillä luonnonympäristöön liittyvillä perusteilla.

## 8. Virkistys- ja katualuevaraukset asemakaavassa

### 8.1 Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asuinalueiden suunnitteluun liittyy siis aina myös yleisten alueiden kuten puistojen ja lähivirkistysalueiden aluevarausten riittävyden varmistaminen. Högnäsin asemakaavassa virkistysalueita on osoitettu mahdollisimman tasapuolisesti eri puolille Högnäsin kaava-alueita eriluonteisina erilaisiin tarpeisiin. Högnäsin virkistysalueita tarvitaan erityisesti varmistamaan, ettei asemakaavan mahdollistamasta asukasmäärän kasvusta aiheutuva virkistyskäyttöpaine suuntaudu Matalajärven Natura 2000 -alueelle. Natura-alue on muutama vuosi sitten merkitty maastoon, mikä on jo lisännyt tietoa kansallispuiston liikkumisrajoitteista.

Suojelu- ja virkistysalueiden osalta asemakaavaratkaisu perustuu merkittävässä määrin alueidenkäyttöä ohjanneen ja luonnonsuojelusta vastaavan valtion viranomaisen Uudenmaan ELY-keskuksen kaavaohjaukseen. Riittämättömät virkistysalueet olivat yksi olennainen syy

ELY-keskuksen kaavan hyväksymispäätöksestä 2014 tekemään oikaisukehotukseen ja valtuuston tekemään kaavan hyväksymispäätöksensä kumoamiseen. Virkistystä tukevien aluevarausten (leikkipuisto, ulkoilu, kuntoilu) lisäksi aluevarauksia tarvitaan mahdollistamaan alueellinen hulevesien käsittely, sisämaakiinteistöjen asukkaiden pääsy Bodominjärven rantaan ja lemmikkien ulkoilutus Natura-alueen ulkopuolella.

Espoon kaupungilla ei ole maanomistusta alueella, joten kaikki tarvittavat virkistysalueet sijoittuvat yksityisten maanomistajien tai yhteisöjen alueille. Valituksissa esitetyt perustelut yleisten alueiden varausten tarpeettomuudesta tai kohtuuttomuudesta ovat tulleet esille jo kaavan laatimisaikana saaduissa muistutuksissa. Niihin annetuissa vastineissa kaupunki on perustellut, miksi yleisten alueiden osoittaminen asemakaavassa on ollut tarpeellista.

Asemakaava ei ole lainvastainen valituksissa esitetyillä yleisten alueiden osoittamiseen liittyvillä perusteilla.

## 8.2 Sointupuisto VP

Kaavamerkinnällä VP osoitetaan sellaiset virkistysalueet, jotka on rakennettu tai on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi. Merkintään voidaan liittää määräyksiä puuston säilyttämisestä ja istuttamisesta.

Sointupuisto on sijoitettu tarkoituksenmukaisesti ja luontevasti suunnitellun asutuksen painopisteeseen ainoalle riittävän suurelle rakentamattomalle alueelle, joka on riittävän tasainen, jotta sinne voitaisiin sijoittaa esimerkiksi koko aluetta palveleva leikkipaikka, oleskelupaikka tai kuntoiluvälineitä. Koska Högnäsin tuleva asukasmäärä tulee olemaan pieni, on myös tuleva puistorakentaminen pienimuotoista ja paikkaan sovitettua. Asemakaava ei myöskään velvoita leikkipuiston toteuttamiseen alueelle. Puiston järjestelyt ratkaistaan puistosuunnitelmalla.

Puistoalueen osoittaminen on kohtuullista, eikä se ole pienentänyt valittajien kiinteistöille osoitetun rakennusoikeuden määrää. Valittajien kiinteistöille on voitu osoittaa sama rakennusoikeus ja asuntojen lukumäärä kuin vastaaville naapurikiinteistöille, joille ei ole sijoitettu virkistysalueita.

Muut Högnäsin asemakaavassa osoitetut virkistysalueet ovat tarpeen Natura-alueen suojavyöhykkeinä tai vesiensuojelun kannalta. Ne ovat eri luonteisia, eivätkä ne voi korvata Sointupuistoa. Paciuksentien itäpuolelle ei ole Natura-arvioinnin pohjalta suotavaa ohjata virkistyskäyttöä. Sijainti on sopiva myös siitä näkökulmasta, että se on kytkettävissä asuinalueen raittirakenteeseen, mutta ei epätoivotusti ohjaa kulkua Natura-alueelle. Koko kaava-alueen käyttöön tarkoitettua puiston on perusteltua sijoittaa asutuksen painopisteessä, jotta se on jalan hyvin saavutettavissa.

Sointupuiston puistoalueella on merkitystä osana viherverkostoa ja ekologisia yhteyksiä, mutta alueella ei ole luontoarvoja, jotka edellyttäisivät alueen säilyttämistä tiukasti nykyisellään. Alueen luontoarvot eivät myöskään merkittävästi poikkea viereisten asuinrakentamiseen osoitettujen korttelialueiden luontoarvoista. Alueen keskeisimmät ominaispiirteet on kuitenkin tavoitteena säilyttää, koska alueella on ekologista merkitystä liito-oravan elinalueiden välisenä puustoisena yhteytenä ja lepakoiden saalistusalueena (eko-2). Liito-oravan latvusyhteyden turvaaminen ei edellytä kaikkien nykyisten puiden

säilyttämistä eikä kaikkea lehtomaiseksi tulkittavaa aluetta ole kaavamääräyksessä edellytetty säilytettäväksi. Uudenmaan ELY-keskuksen luontoasiantuntijat ovat todenneet, että Sointupuiston ja sitä alueen muuhun maankäyttöön kytkevien raittien osoittaminen on ensisijaista verrattuna siitä mahdollisesti paikallisesti aiheutuvaan luontoarvojen heikkenemiseen.

Asemakaavoituksessa on vakiintunut käytäntö, että pääkäyttötarkoituksmerkinnän ohella alueelle osoitetaan myös päällekkäismerkintöjä, kuten tässä VP-alueelle eko-2-merkintä. Kyseinen puistoalue on suunniteltu ja mitoitettu niin, että mahdolliset leikki- ja oleskelualueet eivät toteutuessaan vaaranna eko-2-merkinnän tarkoitusta. Asemakaavassa eko-2 -merkintä ulottuu lähes koko kaava-alueen läpi pohjoissuuntaisena noin kilometrin pituisena aluevarauksena, joka ulottuu myös esimerkiksi katualueiden yli. Päällekkäismerkinnän osoittaminen koko puistoaluetta koskien antaa joustoa alueen jatkosuunnitteluun ja toimintojen sijoitteluun siten, että luontoarvoiltaan arvokkaimmat osat voidaan tarkemmassa suunnittelussa säilyttää.

Sointupuisto oli osoitettu hyväksytyin kaavan mukaiselle paikalle jo ensimmäisessä Högnäsin asemakaavaluonnoksessa vuonna 2009. Vuoteen 2023 asti kiinteistö, jolle Sointupuisto on sijoitettu, oli uskonnollisen yhteisön omistuksessa. Valittajat ovat olleet tietoisia asemakaavaprosessista ja kaavan puistomerkinnästä.

### 8.3 Högnäsinranta VL-1

Asemakaava-alueen pohjoisosaan Bodominjärven rannan ja Natura-alueen väliselle alueelle on osoitettu Högnäsinrannan lähivirkistysalue (VL-1). Lähivirkistysalueen merkinnällä osoitetaan asemakaavassa virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitetut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Merkintää voidaan täsmentää esimerkiksi luonnonarvoista kertovalla indeksimerkinnällä, kuten Högnäsinrannan tapauksessa on tehty.

Lähivirkistysalue toimii Natura 2000-alueeseen ja Nuuksion kansallispuistoon kuuluvan Högnäsinmäen boreaalisen lehdon suojavyöhykkeenä ja mahdollistaa pääsyn Bodominjärven rantaan ilman, että kulku ohjautuu Natura-alueelle tai pientalotonteille. Alue toimii osana kaava-alueen viherverkostoa ja sillä on itsessäänkin erityisiä luontoarvoja (lehtomainen kasvillisuus, maisemallisesti merkittävää puustoa, lepakoiden saalistusalue).

Riittämättömät virkistysalueet ja erityisesti suojavyöhykkeen puuttuminen Högnäsinmäen Natura-lehdolta olivat yksi olennainen syy aikaisemman kaavaversion hyväksymispäätöksestä ELY-keskuksen vuonna 2014 tekemään oikaisukehotukseen ja valtuuston tekemään hyväksymispäätöksen kumoamiseen.

Högnäsinrannan lähivirkistysalueelle ei ole suunniteltu varsinaisia toiminnallisia puistoalueita tai ylipäätään muutoksia nykytilaan lukuun ottamatta Natura-alueen rajoitteista kertovia opasteita ja pienimuotoisia hulevesijärjestelyitä.

Valittajan (4.3) kiinteistön alueelle oli aikaisemmissa kaavavaiheissa osoitettu enemmän rakentamista, mutta rakentamisen määrää jouduttiin sopeuttamaan Natura-vaikutusarviointiin ja viranomaislausuntoihin

perustuen. Kiinteistölle on edelleen osoitettu kaksi omakotitalon rakennuspaikkaa Bodominjärven rantaan. Maanomistajalla on edelleen mahdollisuus käyttää aluettaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

Högnäsinrannan lähivirkistysalue on kaavamääräyksiltään suojelupainotteinen. Kaavaratkaisu ohjaa lemmikkieläinten ulkoilutusta pois herkimmältä alueelta. Kaavoitusta ohjanneiden viranomaisten mukaan Högnäsinmäen boreaaliseen lehtoon aiheutuvaa virkistyspainetta voi merkittävästi vähentää opastuksella ja yksinkertaisella kulun estävällä rakenteella lehtoon johtavan polun kohdalla.

#### 8.4 Sävelkaaren katualue ja kääntöpaikka

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset liikenteen järjestämiselle.

Sävelkaaren katualueelle on tarpeen osoittaa kääntöpaikka jäteauton ja kadun kunnossapitokaluston kääntymistä varten. Maisemavaikutusten, voimakkaan poikittaisskaltevuuden ja kalliomuodostelmien vuoksi kääntöpaikan järjestäminen on ollut kaavassa haasteellista.

Kääntöpaikka on hyväksytyssä kaavaratkaisussa osoitettu mahdollisimman tasaiselle kohdalle, jolloin luiskat jäävät mahdollisimman pieniksi, mutta kuitenkin siten, että kääntöpaikan etäisyys kadun päästä ei muodostu liian suureksi. Kaavan laadinnan aikana muistutuksen pohjalta arvioitiin vielä muitakin vaihtoehtoja, mutta selvästi parempaa vaihtoehtoa kuin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa ei löydetty. Espoon kaupunginmuseon esille tuomien Bodominjärven kulttuuriympäristöalueen kaukomaisemavaikutusten näkökulmasta nyt suunniteltu kääntöpaikka ei sijoitu yhtä näkyvälle paikalle kuin vuonna 2010 suunniteltu tai merkittävää kallion louhimista edellyttävä sijainti.

Ajoradaksi rakennettava osuus on itse katualuevarausta pienempi, joten kääntöpaikan vaikutusten kiinteistön tulevaan käyttöön ja näkyviin ei ole arvioitu olevan merkittäviä. Kääntöpaikka sijoittuu huomattavasti kiinteistön rakennusalaan alemmaksi. Katualuevaraus ei vaikuta valittajan kiinteistön rakennusoikeuteen tai rakennusoikeuden käyttöön.

### 9. Rakennetun ympäristön vaaliminen asemakaavassa

#### 9.1 Rakennussuojelumerkintä sr

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa on muun ohella säädetty, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentissa on säädetty, että jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentissa on säädetty muun ohella, että rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset.

Kaavaprosessin alkuvaiheessa vuonna 2008 laadittiin alueinventointi, jonka yhteydessä arvoitettiin ja kuvattiin kaikki alueen asuinrakennukset. Alueinventointi on ollut esillä kaavan nähtävilläolojen yhteydessä. Valittajien 2 kiinteistö oli aiemmassa asemakaavaehdotuksessa varustettu merkinnällä sä eli säilytettävä rakennus. Uudenmaan ELY-keskuksen 11.5.2022 antaman kaavalausannon mukaan ”kaavassa käytetty sä-määräys ei ole suojelumääräys ja se tulee korvata sr-merkinnällä ja antaa tarvittavat määräykset maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusten täyttämiseksi.” ELY-keskuksen kehotuksesta Espoon kaupunginmuseo asiantuntijaviranomaisena arvotti alueinventoinnissa kahteen arvokkaimpaan luokkaan luokitellut rakennukset maastokäynnin tukemana uudelleen ja antoi suojeltavista rakennuksista lausuntonsa 16.6.2022.

Kaavan rakennussuojelumerkinnot perustuvat tähän lausuntoon. Lausunnossa oli huomioitu muun muassa rakennusten arvo rakennustyyppinsä edustajina ja ympäristökokonaisuuden kannalta. Viimeisimmän nähtävilläolon yhteydessä Espoon kaupunginmuseo tutustui kiinteistönomistajien suojelusta jättämään muistutukseen ja kuntoraportteihin. Kaupunginmuseo ei katsonut muistutuksen perusteella olevan perusteita rakennussuojelumerkinnot poistamiselle. Suojelun perusteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaavaratkaisussa vapaa-ajan asunnon saa säilyttää asuntojen lukumäärärajoituksen lisäksi. Suojellun rakennuksen saa säilyttää rakennusoikeuden ja asuntojen lukumäärärajoituksen lisäksi. Uudisrakennuksia ohjataan ympäristöön soveltuviksi. Koska rakennusoikeus suhteessa kiinteistöjen pinta-alaan on pieni, suojeltujen rakennusten kiinteistöille on voitu kaavoittaa yhtä paljon uudisrakennusoikeutta kuin niiden naapurikiinteistöille, joilla ei ole velvoitetta säilyttää rakennuksia.

Suojeluratkaisu ja kiinteistölle osoitetun uuden rakennusoikeuden toteutuksen mahdollisuus on huomioitu asemakaavassa. Vastineessa valittajan 2 muistutukseen on todettu: ”Suojeltu rakennus saadaan säilyttää kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Rakennussuojelu ei ole pienentänyt maanomistajan saamaa kokonaisrakennusoikeutta, vaan päinvastoin lisännyt tontilla kokonaisuutena käytettävissä olevaa kerrosalaa. Uudisrakennuksen rakennusoikeus nostetaan samaksi kuin viereisillä kiinteistöillä. Uudisrakennus mahtuu kaavassa esitetyn rakennusalan puitteissa useampaankin kohtaan tulevaa tonttia. Högnäsin rakennuskanta on vaihtelevaa ja uudisrakennus on mahdollista sopeuttaa miljööseen ja maastoon.”

Valituksenalainen suojeltavan rakennuksen merkintä (sr) ja siihen liittyvät määräykset perustuvat viranomaislausunnoissa todetun mukaisesti olemassa olevien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen. Asemakaavoituksen vireilläolo ei ole estänyt rakennusten kunnossapitoa tai korjausrakentamisen luvitusta. Asemakaavassa on osoitettu kiinteistölle uutta rakennusoikeutta, jonka toteutusmahdollisuus on vastineessa todetun mukaisesti arvioitu.

Suojelumääräys on maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla maanomistajalle kohtuullinen. Asemakaava ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla.

9.2 Asemakaava turvaa kulttuurimaiseman arvot



Asemakaavassa on huomioitu maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaiset maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Kaavaratkaisu perustuu Bodominjärven kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön osalta riittäviin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin. Paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu tarvittavin suojelumerkinnöin. Kaavaa varten on tehty maisemallinen tarkastelu (2015), joka sisältää kuviin perustuvaa arviointia myös kaukomaisemassa. Kaavamääräyksillä on ohjattu säilyttämään maiseman, kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta tärkeä puusto ja istutukset. Kaavamääräykset rakennusten sijoittelusta, maastoon sovittamisesta, kattomuodosta, rakennusten enimmäiskorkeudesta ja värityksestä edistävät rakennusten sopeutumista ympäristöön ja lieventävät rakentamisesta myös kaukomaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Kaavaselostuksessa on kuvattu tarkemmin maisemavaikutusten selvityksiä ja arviointia.

#### 10. Kaavamerkintöjen kohtuullisuudesta yhteisesti

Kuten edellä on todettu, asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ei määräydy tehokkuusluvun perusteella vaan on osoitettu rakennusoikeusluku erikseen merkityille korttelien rakennusaloille sijoittuen. Suojelualueen, muun yleisen alueen tai suojeltavan rakennuksen osoittaminen kaavassa ei siten vähennä maanomistajan rakennusoikeutta. Asemakaava tuottaa maanomistajille uutta rakennusoikeutta, jonka käyttöä valituksenalaiset kaavamerkinnät eivät estä. Maanomistajia on kuultu muutoksista kaavaprosessin aikana ja kaavaan on tehty myös tasapuolisuus huomioden yksittäisten maanomistajien ehdottamia muutoksia. Kaikille asemakaavan ratkaisuille on esitetty hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Rakentamisen määrä on kaavaprosessin kestäessä merkittävästi laskenut, johtuen yhteensovituksista alueen luontoarvojen kanssa, mutta ilman asemakaavallisia järjestelyjä alueelle ei ole mahdollista osoittaa uutta asuinrakentamista. Kaikki kaavamerkinnät perustuvat merkinnän kohteena olevan alueen selvityksissä todettuihin ominaisuuksiin, joiden huomioon ottaminen riittävällä tavalla on ollut asemakaavan hyväksymisen edellytys.

Valituksenalainen asemakaava ei aiheuta sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Asemakaava ei ole lainvastainen valituksissa esitetyillä perusteilla.

#### 11. Lopuksi

Valituksenalainen asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset ja on laadittu noudattaen, mitä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on laissa säädetty. Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavan laadinnassa. Kaavaratkaisu perustuu ajantasaisiin, riittäviin selvityksiin, jotka on tehty kaavan tarkoitukseen nähden riittävän laajalta alueelta. Kaavaratkaisu ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Edellä esitettyjen seikkojen valossa ja kaavan aineistoon viitaten Espoon kaupunki katsoo, että valituksissa ei ole esitetty syitä, joiden perusteella päätös tulisi kumota. Valituksissa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa. Espoon kaupunki pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valitukset.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Valtuusto hyväksyi 11.12.2023 § 150 Högnäsin asemakaavan, alue 633000. Kaavan hyväksymispäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen neljä valitusta. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valitusten johdosta lausunnon. Annettavassa lausunnossa katsotaan perustellusti, että valituksissa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa. Valitusaineisto on kokonaisuudessaan saatu hallinto-oikeudesta kaupungille 21.3.2024 ja hallinto-oikeus on myöntänyt lausunnon antamiselle lisääaikaa 3.5.2024 asti.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- (ei julkaista, sisältää henkilötietoja) Valitus 1
- (ei julkaista, sisältää henkilötietoja) Valitus 2
- (ei julkaista, sisältää henkilötietoja) Valitus 3
- (ei julkaista, sisältää henkilötietoja) Valitus 4

## Tiedoksi