

Asianumero
7585/2007, 85/2011,
399/2015
uusi 164/2021

Aluenumero
633000

Högnäs

Asemakaava

Kaupunginosan rajan muutos

65. kaupunginosa, Högnäs

Korttelit 65012-65018 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja suojelualueet

Asemakaavaselostus

Asemakaavaselostus, joka **koskee 16. päivänä maaliskuuta 2009 päivättyä, 17. päivänä maaliskuuta 2021 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6438.

Sijainti

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007-2008.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
2.	Lähtökohdat.....	6
2.1.	Suunnittelutilanne.....	6
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	6
2.1.2.	Maakuntakaava.....	7
2.1.3.	Yleiskaava.....	10
2.1.4.	Asemakaava.....	12
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	13
2.1.6.	Tonttijako.....	13
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	13
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	13
2.1.9.	Pohjakartta.....	14
2.2.	Selvitys alueesta.....	15
2.2.1.	Alueen kehityshistoria.....	15
2.2.2.	Alueen yleiskuvaus.....	17
2.2.3.	Maanomistus.....	18
2.2.4.	Rakennettu ympäristö.....	19
2.2.5.	Liikenne.....	23
2.2.6.	Luonnonolosuhteet.....	26
2.2.7.	Suojelukohteet.....	34
2.2.8.	Ympäristön häiriötekijät.....	39
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	39
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	39
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	39
3.3.	Osallisten tavoitteet.....	40
4.	Asemakaavan kuvaus.....	40
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus.....	40
4.2.	Mitoitus.....	41
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	42
4.3.1.	Maankäyttö.....	42
4.3.2.	Liikenne.....	45
4.3.3.	Palvelut.....	50
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto.....	50
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	50
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	51
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet.....	51
4.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	52
4.7.	Nimistö.....	53
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	54
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	54
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	55
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	56
5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin.....	62
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	62

6.	Asemakaavan toteutus.....	63
6.1.	Rakentamisaikataulu	63
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	63
6.3.	Toteutuksen seuranta	63
7.	Suunnittelun vaiheet	63
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	63
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	63
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	64
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	64

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Havainnekuva

Liite 3, Katukartta

Asemakaava-aineistoon kuuluu asemakaavakartta 1:1000 mittakaavassa, selostus liitteineen.

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Högnäs, alue 633000, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 5.3.2008, tarkistettu 27.4.2009
- Espoon Högnäs -luontoselvitys. Luontotieto Keiron Oy. 12.12.2007
- Högnäs asemakaavoitus - luontoselvitys 2015. Luontotieto Keiron 29.1.2016.
- Högnäsin alueen inventointi. Arkkitehtitoimisto LPV Oy. 31.10.2008
- Högnäs Espoo – asemakaavaluonnosraportti. Arkkitehtitoimisto LPV Oy. 31.10.2008
- Högnäsin katujen yleissuunnitelma. FCG Planeko Oy. 7.12.2009 ja piirustussarjan tarkistukset 10/2011 ja 5/2015. Hulevesisuunnitelma 8.12.2011.
- Kaavan maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen. WSP Finland Oy. 24.9.2015
- Högnäsin asemakaavoitus - Natura-arvio. Luontotieto Keiron Oy. 27.12.2017.
- Högnäs asemakaava - Natura-arvio 2021. Luontotieto Keiron Oy, 28.1.2021.

1. Tiivistelmä

Högnäs sijaitsee Kehä III:n luoteispuolella Bodominjärven ja Matalajärven välisellä kannaksella. Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa golfkenttään, etelässä Hanabäckin peltoalueeseen, lännessä Bodominjärveen ja idässä Matalajärveen. Noin 38 hehtaarin suuruinen alue on vanhaa loma-asunto- ja omakotitaloaluetta. Alueella on n. 70 kiinteistöä, joista kokonaan rakentamattomia on noin kymmenen. Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Pohjois- ja itäosan Natura-alueeseen kuuluvat maat ovat valtion omistamia. Kiinteistöt ovat suhteellisen suuria. Asuinrakennuksista valtaosa on vapaa-ajan asuntoja. Pääosa rakennuskannasta on peräisin 1950 – 60 -luvulta.

Högnäsin kannas on osa maakunnallisesti arvokasta Bodominjärven kulttuuriympäristöä, jonka arvot liittyvät alueen kartano- ja kyläympäristöihin sekä vuosisatoja viljelyskäytössä olleisiin peltoalueisiin sekä järvenrantojen tiestöön. Pohjoisosaltaan yli 30 m korkeuteen nousevan kannaksen maaperä on rehevää, mikä on luonut kasvuedellytykset jaloille lehtipuille ja muulle vaateliaalle kasvillisuudelle.

Högnäs rajautuu idässä Matalajärveen. Kaava-alueeseen kuuluvat Matalajärven rantaluhdet ja Högnäsin pohjoisosan lehtometsä kuuluvat Natura 2000-suojelualueverkostoon. Kaava-alueella muuallakin on monimuotoista ja arvokasta luonnonympäristöä, joka on paikoin sekoittunut kulttuurivaikutteisen kasvilajiston kanssa.

Asemakaavassa vanha kesämökki- ja omakotitaloalue kaavoitetaan yleiskaavaan perustuen lähes kokonaisuudessaan erillispientaloalueeksi, jonka rakenne tukeutuu vanhaan tiestöön. Pohjois- ja itäosassa olevat Natura-alueet on kaavoitettu luonnonsojelualueiksi. Muutenkin asemakaava on miljöönsuojelupainotteinen. Asuinkorttelien keskimääräinen tehokkuus on poikkeuksellisen pieni ($e(k) = 0.05$) ja kaikkien rakennuspaikkojen rakennuttua tonttien keskikoko on noin 2600 m². Asuinrakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä noin 13000 k-m². Rakennusoikeus on osoitettu pitkälti nykyisen kiinteistörakenteen pohjalta rakennusalohtaisena lukuna. Asuntojen lukumäärää on rajoitettu. Rakennusten sijoitusta ohjataan siten, että jyrkät rinteet, tärkeät kasvillisuusvyöhykkeet ja rannat jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Asemakaavaehdotukseen sisältyy kulttuurihistoriallisten kohteiden säilyttämisen sekä luonnon- ja vesiensuojelun kannalta keskeisiä merkintöjä ja määräyksiä.

Alueella on hyvän sijainnin vuoksi rakentamispaineita, jotka ovat ilmenneet lukuisina poikkeuslupahakemuksina. Alueelle valmistui kunnallistekniikka v. 2007, minkä jälkeen alueen asemakaavoitus tuli ajankohtaiseksi. Monista vastaavista, Pohjois-Espossa alun perin vapaa-ajan asuntoalueina rakennetuista pientaloalueista poiketen Högnäsiä ei vuosikymmeniin ole voitu kehittää pelkkien lupamenettelyiden kautta. Suojeluarvojen vuoksi asemakaavoitus on nähty kestävämmäksi tavaksi ohjata rakentamista ja arvioida rakentamisen kokonaisvaikutuksia.



Högnäs in keskusta toukokuussa 2018.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

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

Högnäs in asemakaavan perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hyödyntämiseen. Suunnitelman mitoitus on alueen lähtökohdista johdettu ja luo niihin peilautuen toimivaa yhdyskuntarakennetta. Alueen ominaispiirteet huomioiden saavutettavuus on hyvä ja toteutuu eri kulkumuodoilla. Suunnitelma parantaa joukkoliikenneyhteyksien säilymismahdollisuuksia. Rakentaminen perustuu olemassa

olevaan liikenneverkkoon, kunnallistekniikkaan ja kannustaa olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen. Kaavaratkaisu luo terveellistä ja turvallista ympäristöä ilman ulkopuolisia ympäristön häiriötekijöitä kuten liikennemelua tai ilmansaasteita. Ilmastomuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin on varauduttu. Luonnon- ja kulttuuriympäristön säilyttäminen on keskeinen osa kaavaratkaisua. Suunnitelma turvaa valtakunnalliset ja maakunnalliset luonto- ja kulttuuriympäristöarvot. Kulttuuriympäristön elinvoimaisuutta tuetaan tekemällä siitä osa entistä useampien arkea. Alueen energiahuolto on järjestettävissä alueelle soveltuvien paikallisten ratkaisuin, myös uusiutuvaa energiaa hyödyntäen.

2.1.2. Maakuntakaava

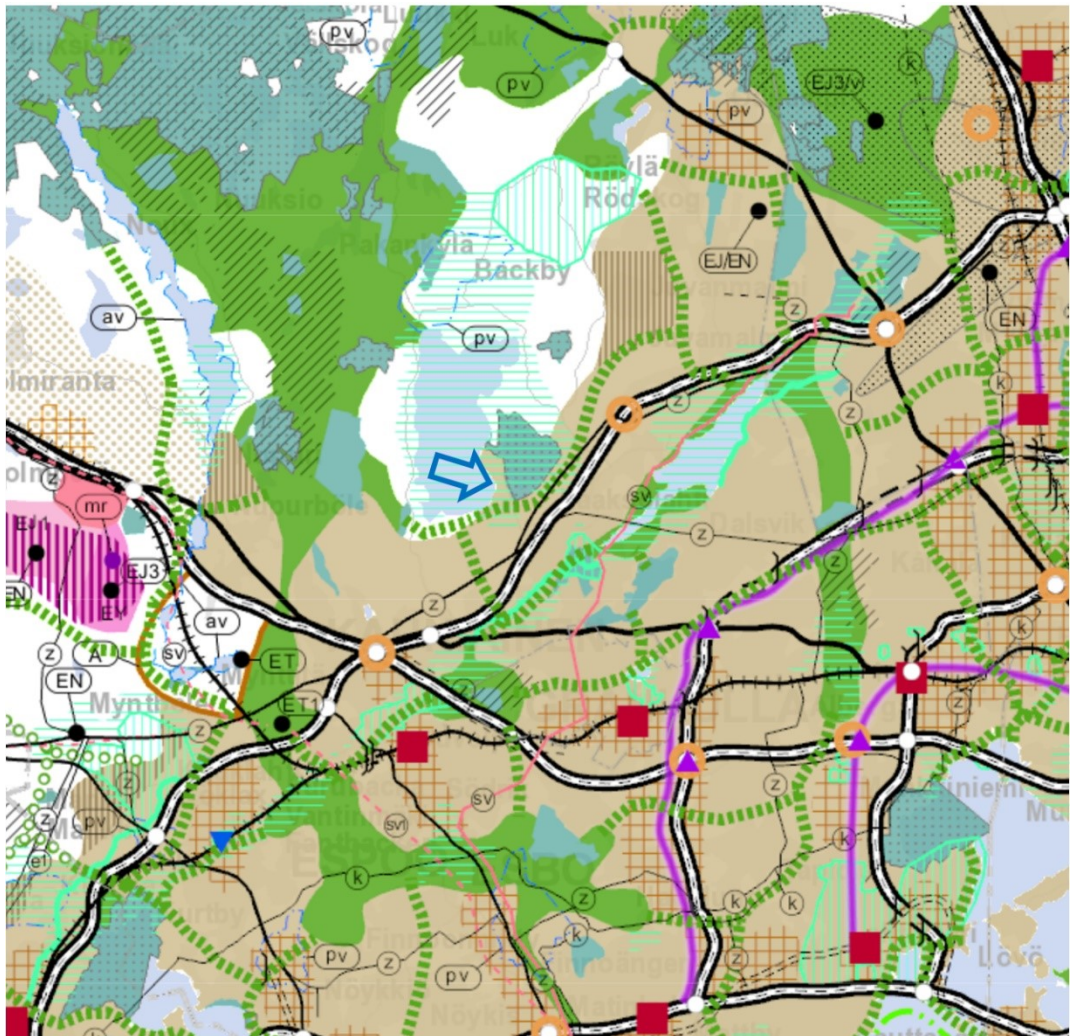
Lainvoimaisia aluetta koskevia maakuntakaavoja ovat Uudenmaan maakuntakaava sekä Uudenmaan 2. ja 4. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava ei suoraan koske suunnittelualuetta.

Uudenmaan maakuntakaava (2007) kattoi koko maakunnan alueen ja sisälsi kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Uudenmaan maakuntakaavassa Högnäs osoitettiin taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Suunnittelumääräyksen mukaan mm. uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Alueen eteläpuolitse osoitettiin viheryhteystarve. Matalajärvi oli Natura-aluetta. Högnäs kytkeytyi sen eteläpuoliseen maankäytön erityismerkintään, Kehä III:n kehittämisvyöhykkeeseen.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (2016) osoitettiin uusia painotuksia tiivistävästi taajama-alueesta ja Kehä III:n kehittämisvyöhyke poistui. Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on mm. kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

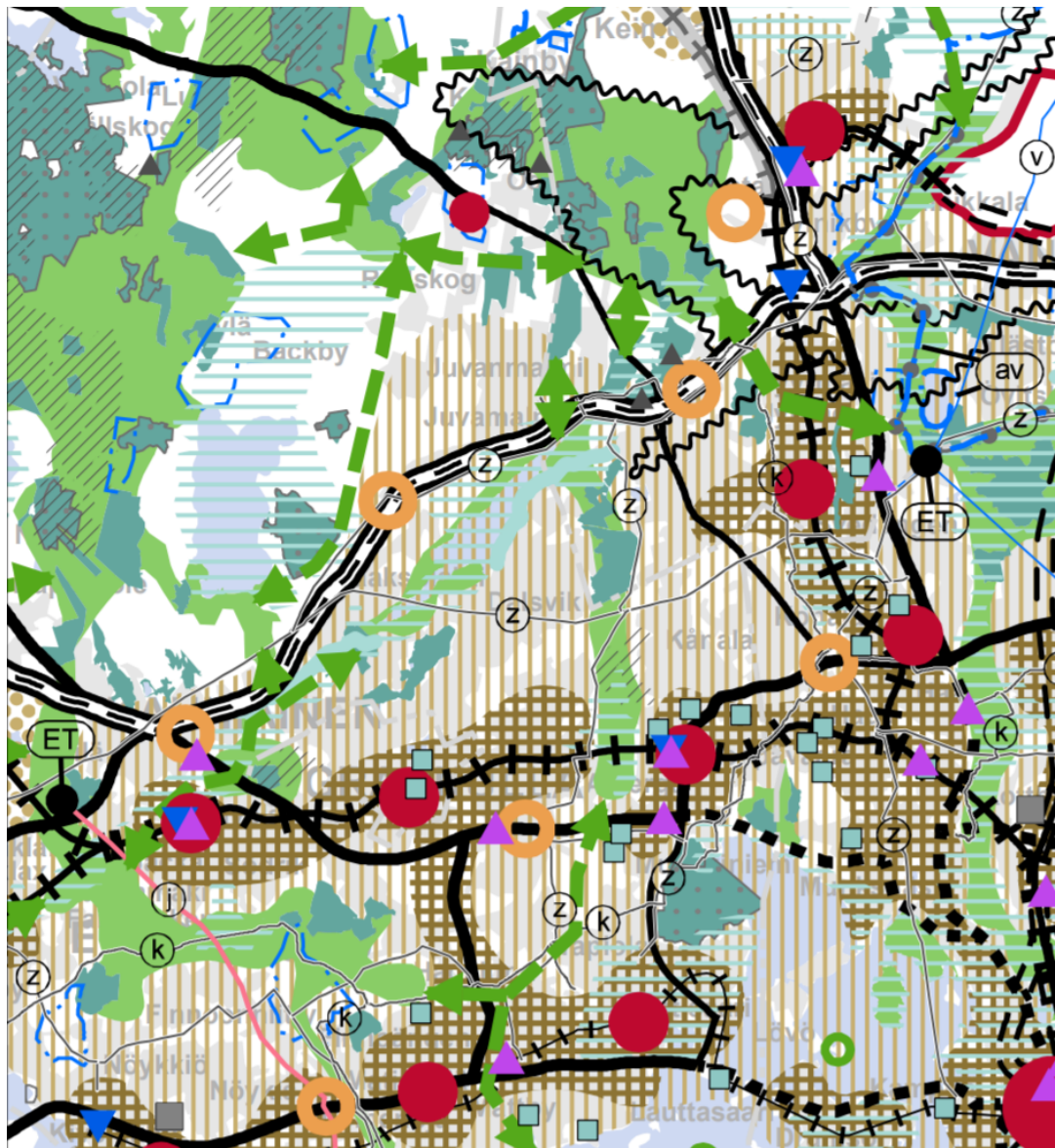
Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen 2020) määriteltiin suuret yhteiset kehittämislinjat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Siinä osoitettiin uusi maakunnallinen Bodominjärven ympäristön kulttuuriympäristöaluerajaus, johon Högnäs sisällytettiin.

Maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kuvauksen mukaan ominaisuusmerkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Matalajärvi on 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Suojelualueiksi osoitetuille alueille ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa siitä sellainen. Kaava-alueen eteläpuolisen Oittaan merkitys korostui 4. vaihemaakuntakaavassa, kun sen itäosa merkittiin virkistysyhteysmerkinnän sijaan virkistysaluemerkinnällä.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Lähde: Uudenmaanliiton karttapalvelu, viitattu 25.1.2021. Kaava-alueen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Vireillä oleva Uusimaa 2050-maakuntakaavakokonaisuus kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan se korvaa aiemmat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Uusimaa2050-kaavakokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja se määrättiin tulemaan voimaan 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä 22.1.2021 kaavan toimeenpano on keskeytetty, kunnes sitä koskevat valitukset on ratkaistu. Kokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueen ulkopuoliseksi alueeksi, jota koskevan yleismääräyksen mukaan alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Eteläpuolella on osoitettu viheryhteystarve. Kaavassa on myös edelleen osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja luonnonsuojelualueita.



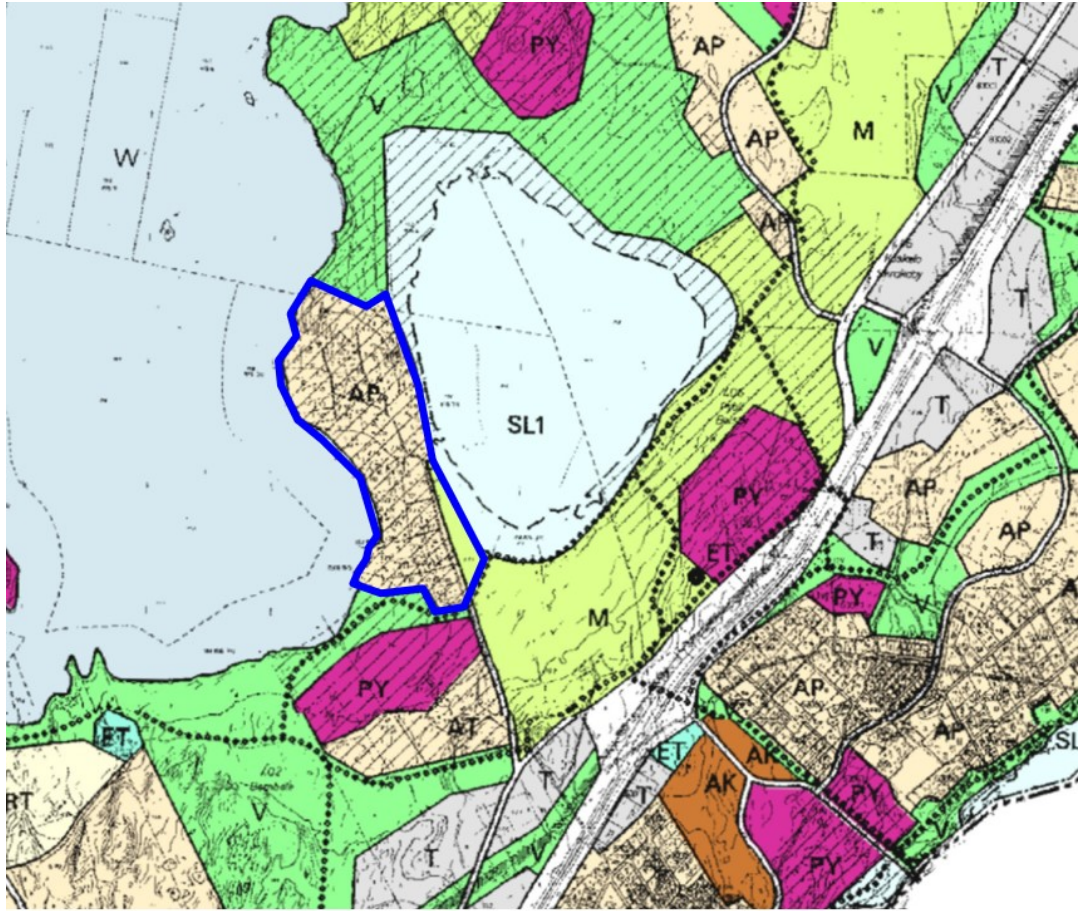
Uusimaa 2050 - maakuntakaavakokonaisuuden Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan kartasta.
Lähde: Uudenmaanliitto, maakuntavaltuuston hyväksymispäätös 25.8.2020.

Asemakaavassa on huomioitu ylemmillä kaavatasolla esitetyt tavoitteet. Sen väljä suojelupainotteinen maankäyttö, jolla on paikallista merkitystä, toteuttaa sekä lainvoimaisia ja hyväksyttyjä maakuntakaavoja.

2.1.3. Yleiskaava

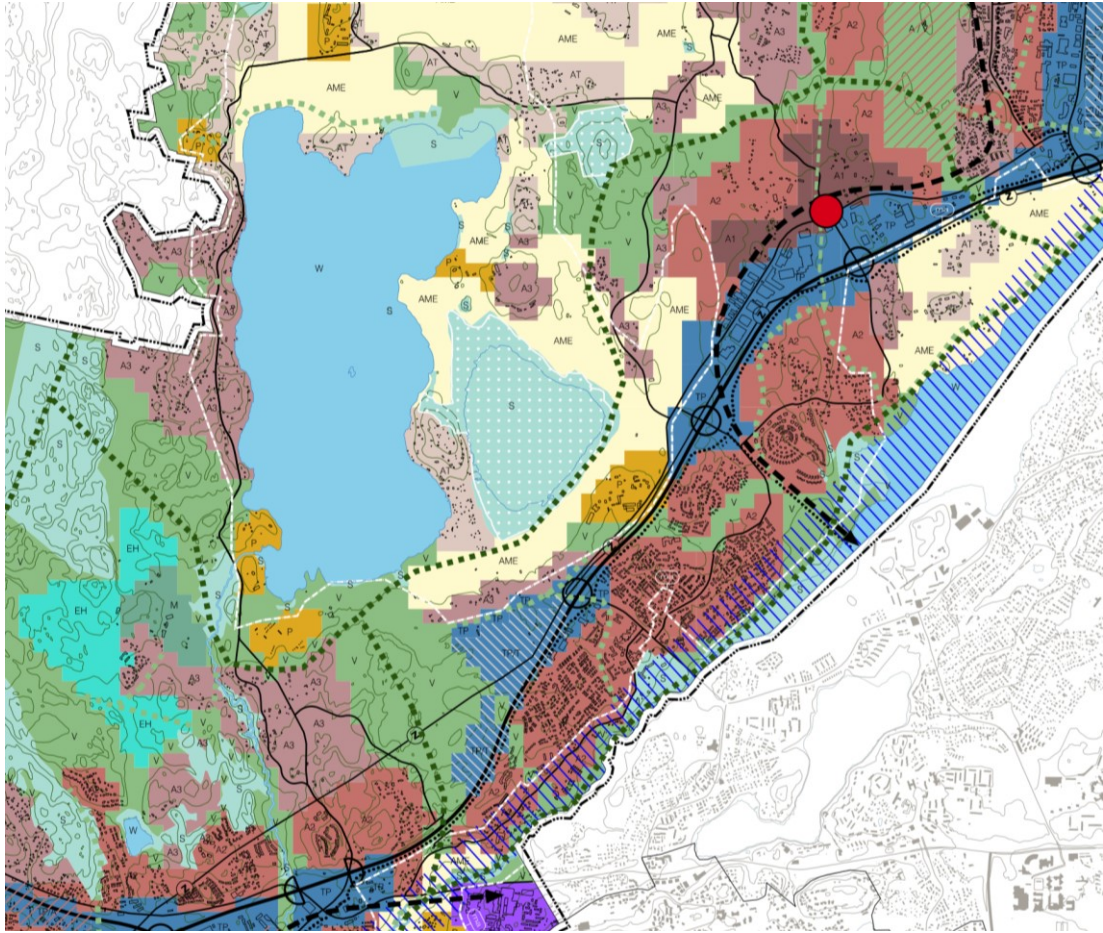
Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I (PYK I). Yleiskaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Espoon pohjoisosien yleiskaavan osassa I Högnäs on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jossa suojeluarvoltaan merkittävät rakennukset, rakenteet ja vanha tiestö tulisi säilyttää ja jossa rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Kulttuuriympäristörajaukset ovat Pohjois-Espoon alueella eri selvityksissä ja ylemmissä kaavoissa vaihdelleet. Yleiskaavassa Högnäs oli tunnistettu kuuluvan luokitukseltaan paikalliseen ja rajaukseltaan erilaiseen Matalajärven ympäristön kokonaisuuteen kuin esimerkiksi 4. maakuntakaavassa, jossa se oli kytketty Bodominjärven kokonaisuuteen. Högnäsin osalta kulttuuriympäristön arvot ja tavoitteet niiden huomiomisesta eivät ole kuitenkaan ole muuttuneet.

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).



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

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Kaava-alue käsittää kokonaisuudessaan Espoon pohjoisosien yleiskaavan osan I alueen. Yleiskaavan päivitys merkitsee merkittävää kaupunkirakenteellista tiivistämistä monin paikoin Kehä III:n varressa ja erityisesti uuden Viiskorven keskuksen alueella. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.4.–3.5.2018. Yleiskaavaluonnoksessa Högnäs oli esitetty merkinnällä asuntovaltainen alue A3. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-20.10.2020. Ehdotuksessa Högnäs oli osoitettu merkinnällä kyläalue AT. Ehdotusvaiheen kaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena. Rakentamista ohjaavassa yksityiskohteisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,2. Alue on arvokasta kulttuuriympäristöä. Tarkemmassa suunnittelussa on turvattava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Yleiskaava mahdollistaa Hanabäckin peltoaukean eteläosan kehittämisen asuntovaltaisena asuinalueena A3. Matalajärvi on merkitty suojelualueeksi S. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen suojeluarvoja ei saa heikentää.

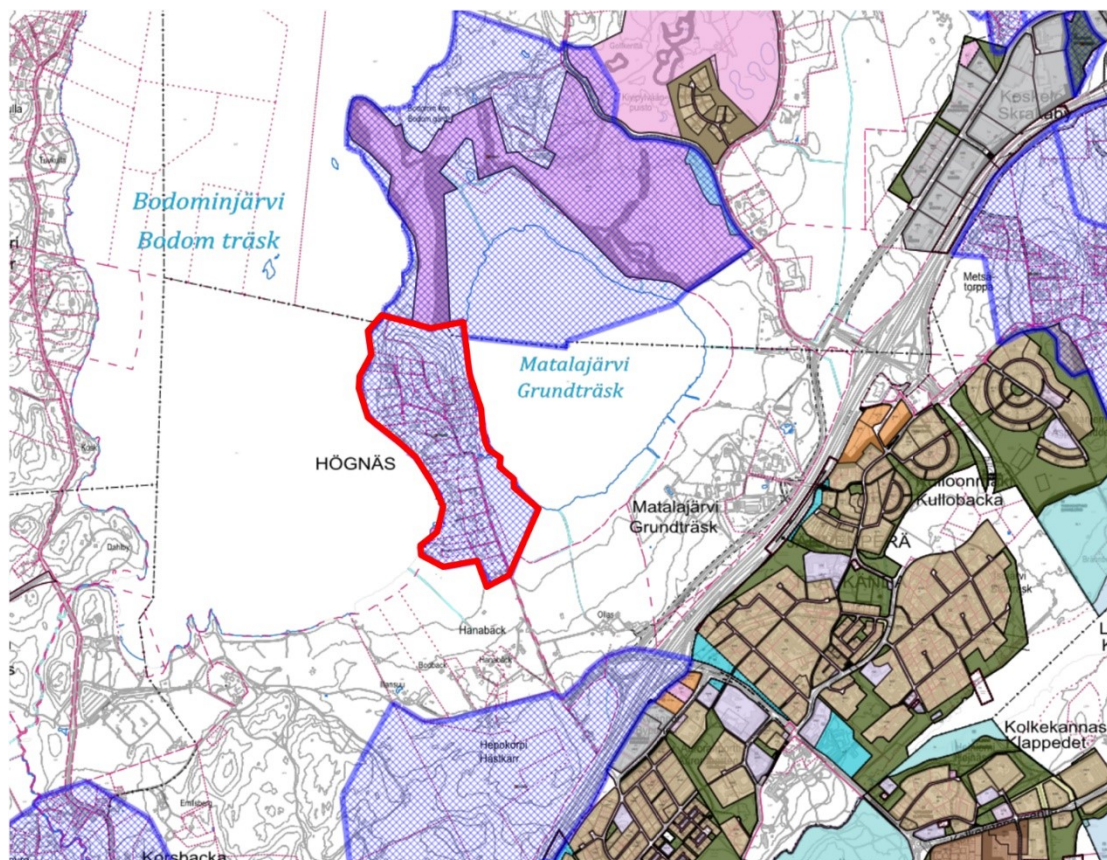


Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan nähtävillä olleesta ehdotuksesta (Kh 18.5.2020).

Vireillä olevassa yleiskaavassa Högnäsin asema yhdyskuntarakenteessa ei oleellisesti muutu. Yleiskaavan esittämistapa on aiempaa yleispiirteisempi, mutta se perustuu yksityiskohtaisiin teemaselvityksiin. Nyt laadittu asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan ja vireillä olevan yleiskaavaehdotuksen mukainen. Asumisen mitoitus on asemakaavassa noin 1/4 tavanomaisen pientaloalueen (PYK I / AP) korttelitehokkuudesta ja vireillä olevan yleiskaavaehdotuksen kyläalueen (POKE / AT) mitoituksen ylärajasta. Yleiskaavatason suojelu- ja kulttuuriympäristömerkinnät on huomioitu. Yleiskaavatason Natura-arvio on tehty isommalla asukasmäärämitoituksella kun asemakaava.

2.1.4. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Högnäs rajoittuu pohjoisessa Bodomin vahvistetun asemakaavan alueeseen ja muilta osin asemakaavoittamattomiin alueisiin. Bodomin asemakaavassa Högnäsiin rajoittuva alue on osoitettu golfkentän korttelialueeksi. Högnäsin pohjoispuolella on vireillä Bodominkartanon asemakaava ja siihen liittyvä Bodomin asemakaavan muutos, jonka ehdotusvaiheen kaupunkisuunnittelulautakunta on vuonna 2012 hyväksynyt kaupunginhallitukselle lopullista hyväksymiskäsittelyä varten. Högnästä etelään noin 600 metrin päässä on vireillä Hepokorvenkallion asemakaavan laatiminen mittavaa datakeskusta varten.



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

2.1.5. Rakennusjärjestys

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

2.1.6. Tonttijako

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

2.1.7. Rakennuskiellot

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

2.1.8. Muut suunnitelmat ja päätökset

Valtioneuvosto on 1.6.1989 päättänyt Nuuksion järviylänköalueen kehittämisestä ulkoilun ja luonnonsuojelun tarkoituksiin. Matalajärven Natura-alue on liitetty osaksi Nuuksion kansallispuistoa. Matalajärvellä on voimassa metsähallituksen päätös

liikkumiskiellosta 1.4. - 15.7. lintujen pesimärauhan takaamiseksi. Metsähallituksessa on laadittu Matalajärven kannaksen ja Bånbergetin aarnialueen luonnonhoitosuunnitelma (Ari Lahtinen 11.5.2010).

Metsähallitus on laatinut Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman, joka on hyväksytty 2006. Suunnitelmassa ei ole esitetty Matalajärven osa-alueen toiminnallista vyöhykejakoa tai asemaa palvelurakenteessa, koska Matalajärvi on maantieteellisesti kansallispuiston ydinalueesta erillinen osa, jonka liittäminen kansallispuistoon on ollut suunnitelmaa laadittaessa hallinnollisesti kesken. Metsähallituksen Rannikon Luontopalvelut on 2019 aloittanut Nuuksion kansallispuiston hoidon ja käytön suunnittelun, joka osaltaan koskee kaava-alueen suojelualueita. Nykyinen hoito- ja käyttösuunnitelma päivitetään. Suunnitelman avulla sovitaan yhteen ja ohjataan luonnonsuojelun, virkistyskäytön ja muun käytön tavoitteita ja tarpeita 10–15 vuoden ajanjaksolle. Keskeisiä ja käyttäjien kannalta merkittäviä asioita suunnittelussa ovat esimerkiksi käytön eri vyöhykkeet, reittien ja palvelurakenteiden sijoittaminen ja luontoarvojen turvaaminen. Suunnitelman liitteeksi tulee myös luonnos kansallispuiston uudeksi järjestyssäännöksi.

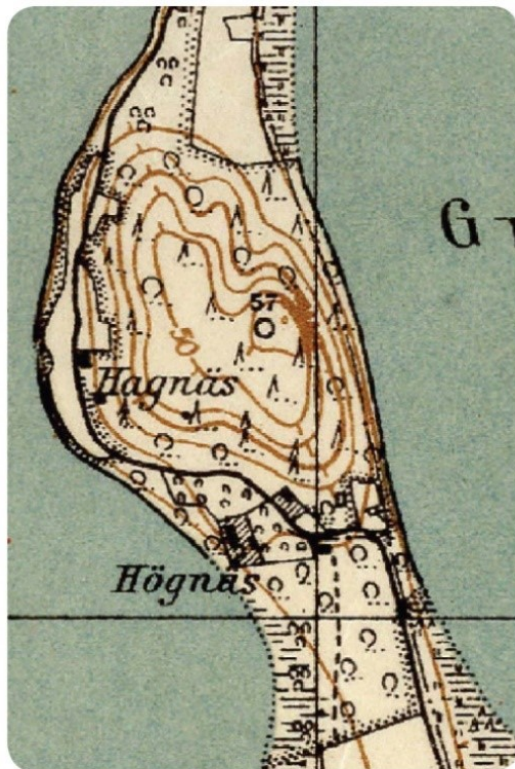
Espoon kaupunginhallitus ja kaupunkisuunnittelulautakunta ovat kiirehtineet Högnäsin asemakaavan käsittelyä, joka 2015 jäi odottamaan koko Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavallisten tavoitteiden tarkentumista. Kaupunginhallitus linjasi 18.5.2020 Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan käsittelyn yhteydessä päätöskohta E: ”Kaupunginvaltuuston jo kertaalleen hyväksymän ja sittemmin uuteen tarkasteluun vedetyn Högnäsin alueen asemakaava, joka tässä POKE-ehdotuksessa on AT-aluetta, viimeistellään välittömästi ja tuodaan kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.” Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kaupunkisuunnittelun työohjelman käsittelyn yhteydessä 20.1.2021 esityskohta (5) ”tiivistää Pohjois-Espoon kohteen 2 Högnäs aikataulua siten, että kaava on kaupunginhallituksen käsittelyssä ennen kesää.”

2.1.9. Pohjakartta

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

2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen kehityshistoria



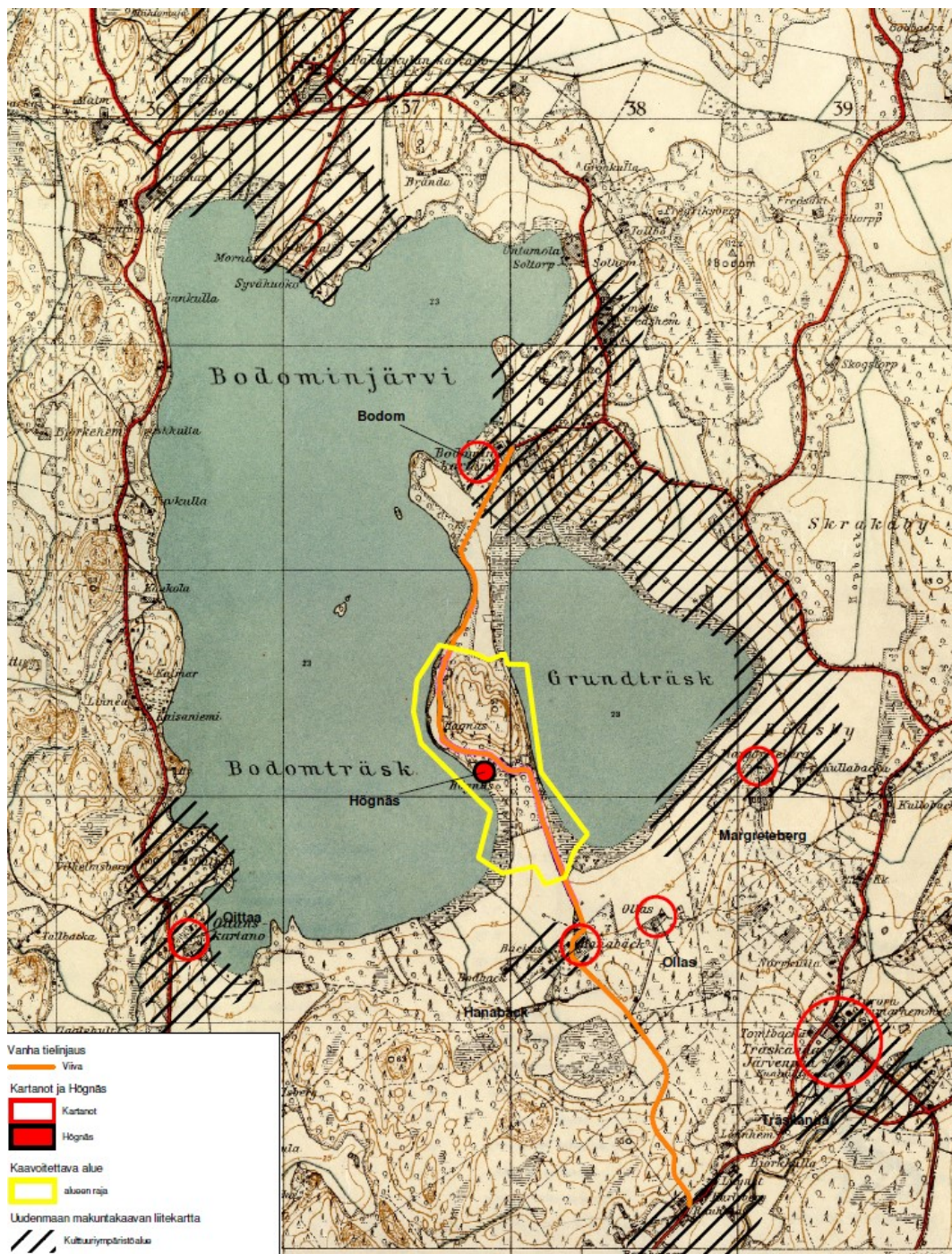
Topografikartta vuodelta 1935. (Espoon museo, cit. Högnäsin alueen inventointi)



Peruskartta vuodelta 1958. (Maanmittauslaitos, cit. Högnäsin alueen inventointi)

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

Högnäsin alue sai ensimmäiset asukkaansa todennäköisesti 1800-luvun puolen välin jälkeen. Alkuperäinen Högnäsin huvila, jota on kutsuttu myös "kartanoksi" on rakennettu v. 1886. Huvila paloi 1956, uusi rakennettiin 1957 ja nykyinen 1988. Huvilaa vastapäätä sijaitsi 1950-luvulla ulkoasultaan uudistettu puutarhurin asuinrakennus, joka on purettu vuonna 2012. Alueen neljäs 1800-luvulla alkujaan rakennettu talo on muistitiedon mukaan Bodomin kartanon tilanhoitajan talo, joka on 1930-luvulla muutettu kesähuvilaksi. Edellä mainitut rakennukset näkyvät 1930-luvun topografikartassa. Muuta asutusta alueella ei tuolloin ollut.



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

Kesäasutusta alueelle alkoi syntyä jo ennen sotia, mutta pääosa kesämökeistä on 1940-luvun lopulla ja tämän jälkeen rakennettu. Nämä sijaitsivat pääasiassa alueen eteläosassa, tasaisessa laaksossa. 1950-luvulla mökkejä rakennettiin myös Högnäsin kalliomäen reunoille ja laelle. Matalajärven länsirannalle muodostui pienehköjen kesämökkien rivistö. Bodominjärven puolelle, samoin kuin alueen keskiosiin syntyi myös mökkiasutusta sekä muutama omakotitalo. Samalla vanha tie siirrettiin Bodominjärven rannasta alueen keskelle, ylös mäelle ja sen länsirinteelle. Tämä näkyy jo

vuoden 1958 peruskartassa. Vanha tie katkaistiin pihojen tieltä. Vuoden 1958 peruskartassa näkyy alueella jo 59 asuinrakennusta ja 26 talousrakennusta sekä pitkälti nykyinen kiinteistörakenne.

2.2.2. Alueen yleiskuvaus

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

Högnäsin kannas lukeutuu arvokkaaksi luokiteltuun kulttuuriympäristöön, Bodominjärven ympäristöön, jonka arvot liittyvät alueen kartano- ja kyläympäristöihin sekä vuosisatoja viljelyskäytössä olleisiin peltoalueisiin sekä järvenrantojen tiestöön, joka maisemallisesti mielenkiintoista ja monin paikoin alkuperäisen linjauksen mukaista. Myös Högnäsin asemakaava-alueella on vanhaa tiestöä ja rakennuksia. Kaava-alueella sijaitsee monimuotoista ja arvokasta luonnonympäristöä, joka on paikoin sekoittunut kulttuurivaikutteisen kasvilajiston kanssa. Alueella esiintyy uhanalaisia luontotyyppejä sekä suojeltuja lajeja.

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

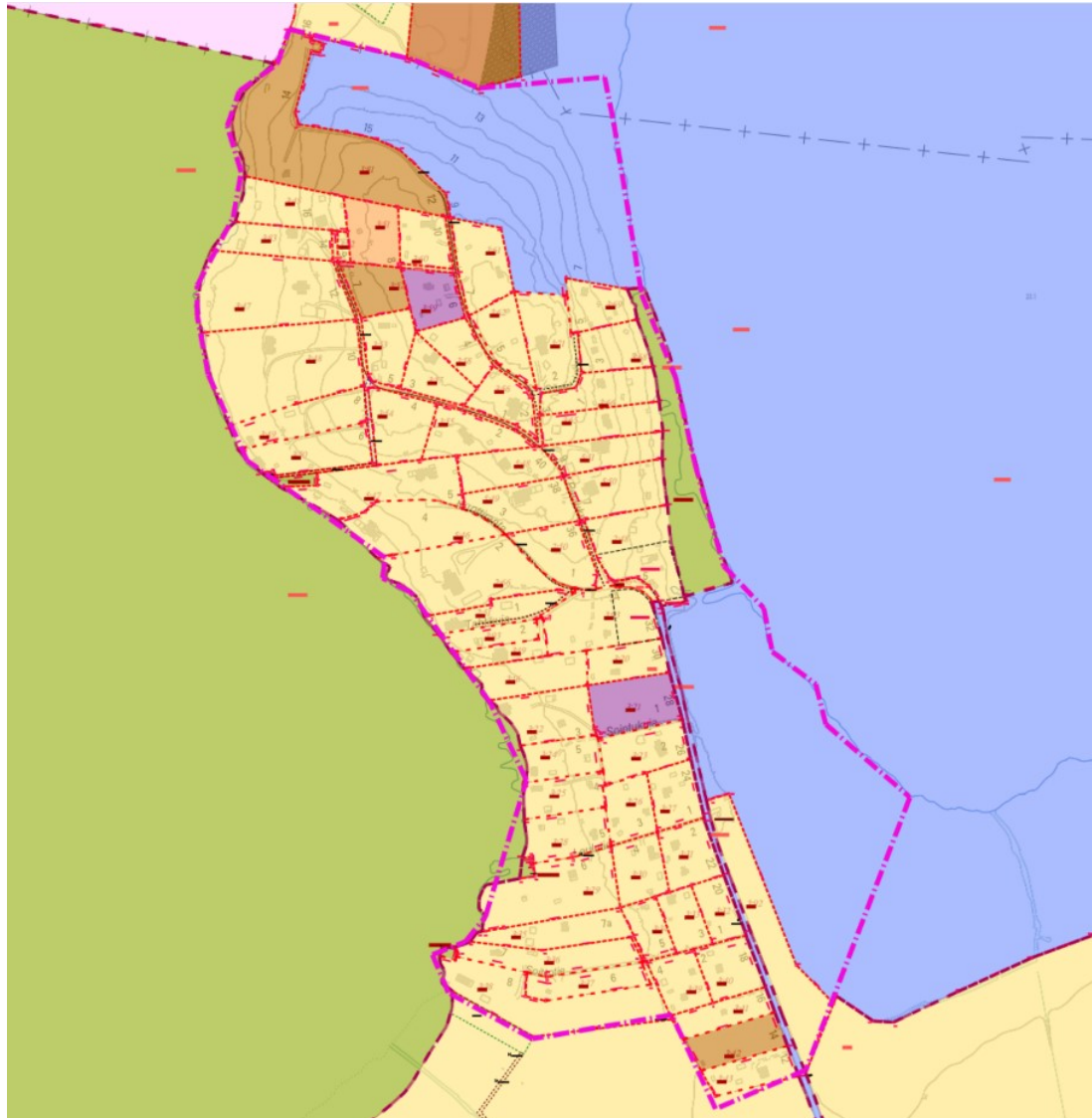
Matalajärven rantaluhdet ja pohjoisosan lehtometsä kuuluvat Natura-suojelualueeseen. Alun perin Matalajärvi on nimetty Naturaan luontotyyppin perusteella, jolloin alueella suojellaan luontaisesti ravinteista järveä, rantaluhtia ja lehtoa sekä muutamia II-liitteen lajeja. Vuoden 2018 lopussa valtioneuvosto täydensi Natura-suojelualueverkostoa siten, että Matalajärven osalta suojelu koskee myös lintudirektiivin liitteen I-lajeja sekä pesimä- että muutonaikaista linnustoa. Kaavaa varten Natura-arvion päivitys on laadittu huomioiden kaikki Matalajärven Natura-alueen suojeluperusteet.



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

2.2.3. Maanomistus

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



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

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

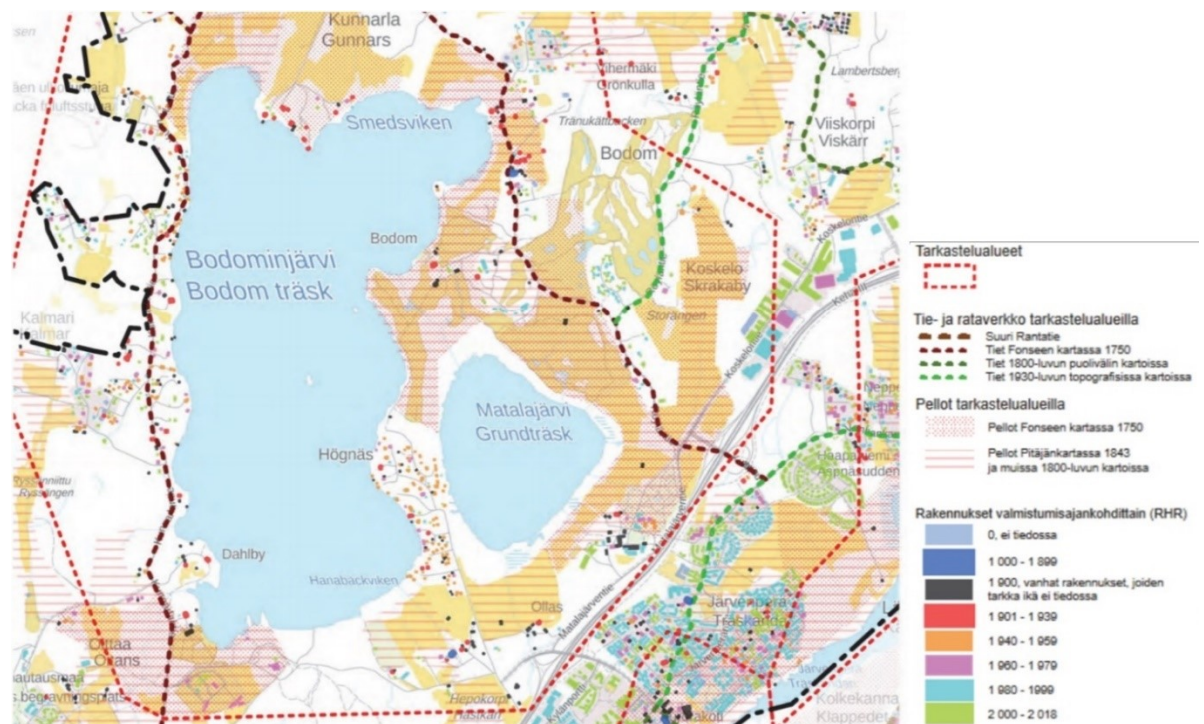
2.2.4. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

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

kolmion keskipisteeseen. Högnäs in asema yhdyskuntarakenteessa muuttui merkittävästi, kun Kehä III rakennettiin 1960-luvulla ja liikenne pääkaupunkiseudun kokonaisuudessa ohjautui uudella tavalla. Högnäs sijaitsee edelleen hieman erillään muista asuinalueista viljellyn pellon, järvien ja golfkentän rajaamana. Yleiskaavassa on etelässä ja pohjoisessa virkistysaluevaraukset. Sijainti on kuitenkin varsin lähellä Kehä III:sta, joten sen saavutettavuus pääkaupunkiseudun mittakaavassa on suhteellisen hyvä eikä se laajemmin tarkasteltuna ole yhdyskuntarakenteesta erillään. Päättävän kadun päähän ei kuitenkaan ole ollut luontevaa sijoittaa laajempaa aluetta varten palveluita, vaikka kaava-alueen eteläpuolella Hanabäckissä niille onkin yleiskaavavaraus.

Kehä III:n sisäpuoliset alueet on nykyisin pitkälti asemakaavoitettu asumiseen ja lähi- palveluille. Matalajärven ja Bodominjärven ympäristön perinteisillä kartano/kulttuurimaisema-alueilla (Margreteberg, Bodom, Oittaa) on yleiskaavassa julkisen rakentamisen varauksia PY). Niillä lisäasuinrakentaminen on ollut vähäistä ja alueella harjoitetaan edelleen jossain määrin myös maataloutta. Lähin kaupunkikeskus on Espoon keskus, jonne on matkaa linnuntietä n. 4,5-5 km. Lähin palvelukeskittymä on Järvenperässä 1,2-2,5 km:n päässä. Vireillä olevassa yleiskaavassa on esitetty Viiskorpeen noin reilun 3 kilometrin päähän paikallista uutta keskusta.



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

Maankäyttö ja rakennuskanta

Alueella on noin 70 kiinteistöä, joista kokonaan rakentamattomia on n.10 (esimerkiksi yhteisrannat ja Natura-alue). Asuinrakennuksista valtaosa on vapaa-ajan asuntoja. Pihapiireissä on lisäksi saunoja ja muita talousrakennuksia. Kaikki rakennukset on valokuvattu inventoinnin yhteydessä 2008.



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

Rakennusrekisterissä (10/2020) on nykyisin yhteensä 126 rakennusta, joista vakituksia asuntoja on 12 ja vapaa-ajan asuntoja on 43. Loput rakennukset ovat pihapiireissä olevia saunoja ja muita talousrakennuksia. Rakennettua kerrosalaa on rakennusrekisterin mukaan yhteensä 5417 kerrosneliometriä (k-m²), mistä vakituksia asuntoja 1507 k-m², vapaa-ajan asuntoja 2510 k-m² sekä sauna- ja talousrakennuksia 1400 k-m². Lukuja tulkittaessa on huomioitava eri-ikäisten asuinrakennusten kerrosalan erilainen rekisteröintitapa. Vanhimpien asuinrakennusten, saunojen ja talousrakennusten rekisteritiedoissa on todennäköisesti edelleen puutteita.

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

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

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on 22 pysyvää asukasta (lähde: Espoon kaupungin tietojärjestelmä 1.1.2020). Asukasmäärä on ollut laskussa; asemakaavoitusta aloitettaessa se oli yli 40 asukasta. Lisäksi tiekunnan rekisterien perusteella on n. 60-70 kesäasukasta. Työpaikkatoimintoja ei ole. Högnäsistä etelään Kehä III:n pohjoispuolella on merkittävä toistaiseksi toteuttamaton yleiskaavan aluevaraus työpaikkatoiminnoille.

Kaupunki-/taajamakuva

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



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

2.2.5. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee noin 1 kilometrin päässä Kehä III:lta, joka on seudullinen, voimakkaasti myös raskaan liikenteen kuormittama kehätie. Suunnittelualueelle on yhteys Järvenperänsolmun eritasoliittymästä Hepokorventien ja Paciuksentien kautta. Hepokorventielle on mahdollista saapua myös Matalajärventieltä, joka on Kehä III:n pohjoispuolella sijaitseva rinnakkaiskatu suunnittelualueelta itään päin tai Auroranportista Lippajärven suunnasta.

Kehä III:n liikennemäärät nykytilanteessa (v. 2019) vaihtelevat suunnittelualueen kohdalla noin 53 000 – 57 500 ajoneuvoa vuorokaudessa välillä. Träskändansolmun liikennemäärät vaihtelevat Auroranportti-kadun 7 200 ajoneuvosta Hepokorventien ja Paciuksentien liittymän noin 300 ajoneuvon vuorokaudessa.

Alueen liikennemäärät näkyvät alla olevassa kuvassa. Ylempi numeroarvo kuvaa nykyliikenteen määrää, alempi ennusteliikennettä vuonna 2050 (POKE). Ennusteliikennemääriä ei ole saatavissa kaikilta osuuksilta, joten ne on merkitty alla olevaan

kuvaan vain paikkoihin, joihin ennuste on tehty. Suluissa oleva luku kuvaa raskaiden ajoneuvojen prosenttiosuutta.



Nyky- ja ennusteliikennemäärät suunnittelualueen liikenneverkolla (Webmap 2020). Luku 633000 on kaava-alueen hallinnollinen aluenumero.

Kävely ja pyöräily

Suunnittelualueella ei ole nykytilanteessa kävely- tai pyöräilyteitä, joten kävely ja pyöräily tapahtuu ajoradan reunassa. Noin 600 metrin päässä sijaitsevaan Paciuksentien ja Hepokorventien liittymään johtaa nykytilanteessa yhdistetty kävely- ja pyörätie sekä Träskändan eritasoliittymästä että Matalajärventieltä. Alueelta on lisäksi hyvät raittiyhteudet Oittaaalle ja sen virkistysalueille. Kaavamuutosalueen eteläpuolella (noin 600 m päässä) vireillä olevan datakeskushankkeen myötä, on suunniteltu parannettavan virkistysyhteyksiä myös Kehä III ali kohti Espoonjokilaaksoon suunniteltuja ulkoilureittejä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen paikallinen liikenne rakentuu Paciuksentien varaan. Paciuksentie on päällystetty ja sillä on katuvalaistus. Muut suunnittelualueen tiet ovat kapeita ja so-rapintaisia sisältäen pelkän ajoradan.

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

Joukkoliikenne

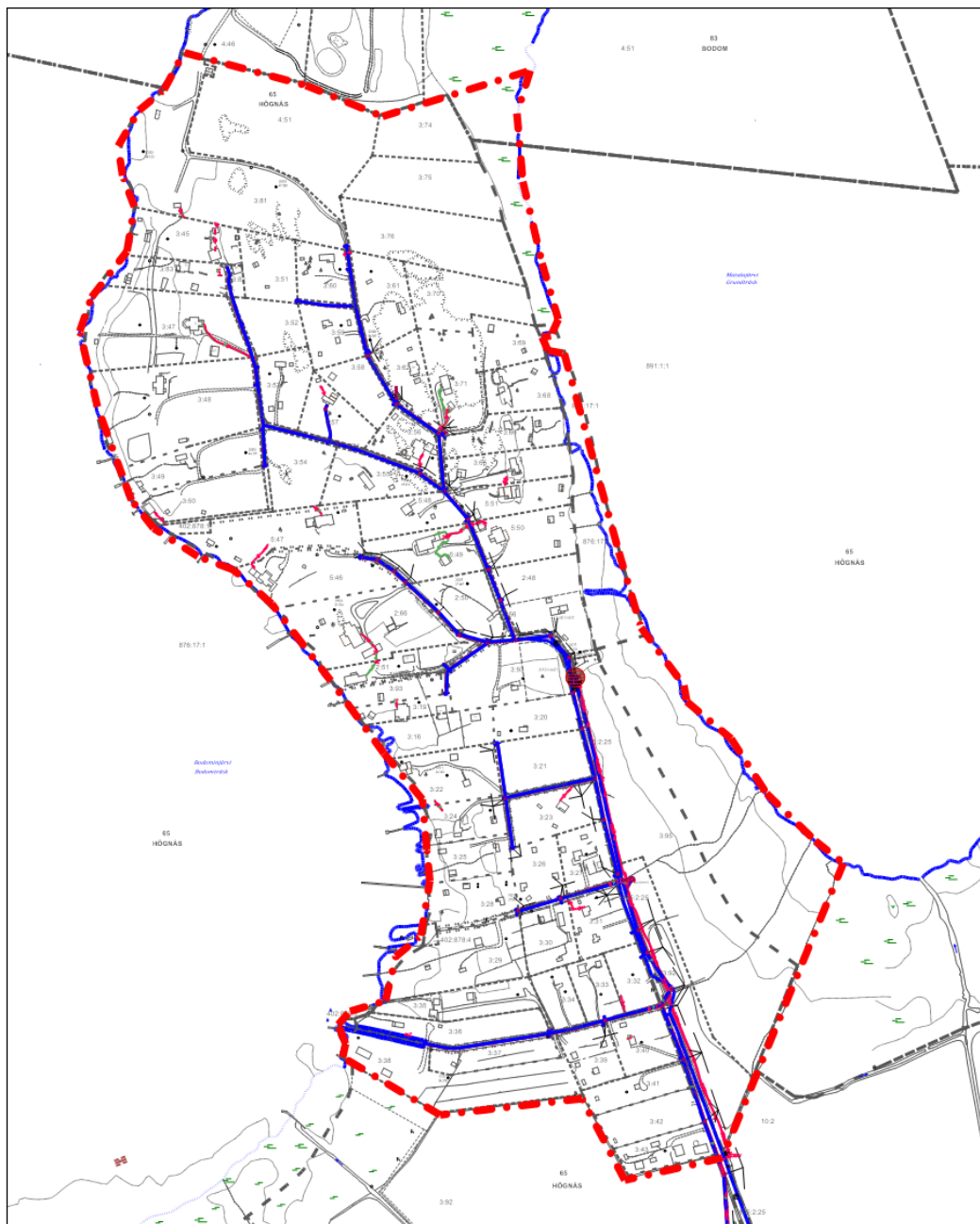
Suunnittelualueella joukkoliikennetarjontaa harjoittaa tällä hetkellä linja 225 sekä sen variantti 225K, jotka liikennöivät väliä Leppävaaran asema – Högnäs. Linjan 225(K) vuoroväli on noin kerran tunnissa kello 7.00 ja 18.00 välillä ja se liikennöi arkipäivisin. Linjan päätepysäkki sijaitsee Paciuksentiellä, noin puolessa välissä kaava-alueella. Lisäksi Kehä III:n rampeilla on pysäkkipari, jota liikennöi linja 556 Espoontorin ja Martinlaakson välillä. 566 liikennöi kello 14.30 ja 17.55 välisen ajan.

Palvelut

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

Yhdyskuntatekninen huolto

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



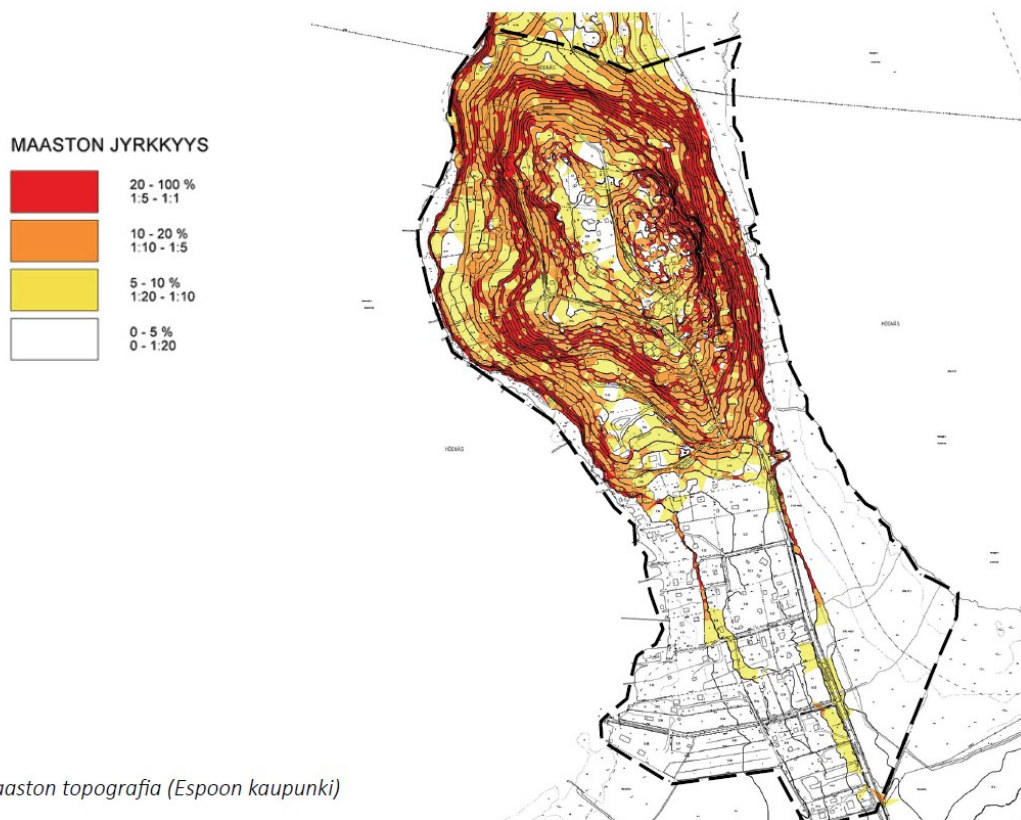
Johtokartta (vesijohdot= sininen, jätevesiviemäri= tummanpunainen). Lähde: webmap-tietopalvelut 5/2018.

2.2.6. Luonnonolosuhteet

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

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

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



Topografia. Lähde: Espoon kaupunki 2008.

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

Maaperä ja rakennettavuus

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

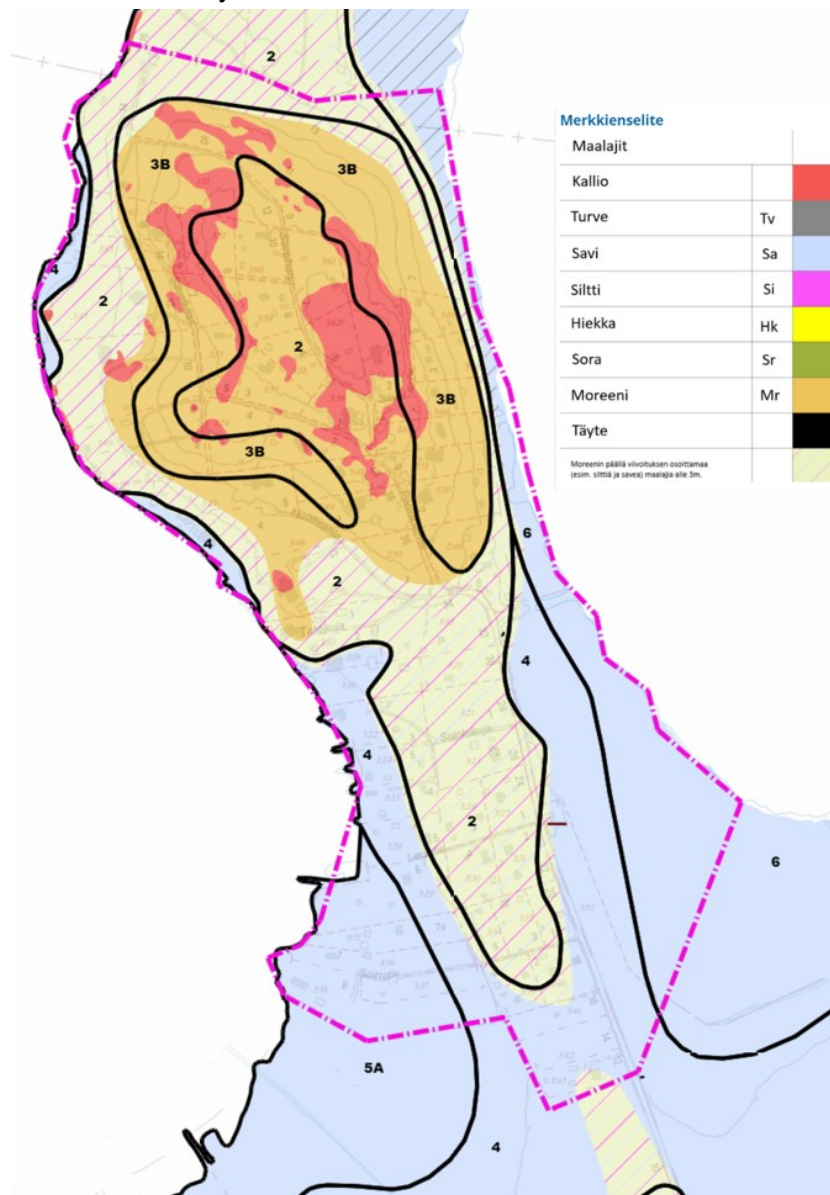
Maaperä kumpareen keskellä on kantavaa moreenia. Kallio on monin paikoin paljastuneena. Eteläosan keskikohdalla kantavan moreenin päälle on kerrostunut enimmillään 2,5 metriä silttiä tai savea. Alueen laidat pohjoispäässä kapeina kaistoina ja eteläosassa leveämpinä alueina ovat erittäin pehmeää savikkoa,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

Kumpareen keskiosa sijoittuu normaalisti perustettavaan rakennettavuusluokkaan 2. Kumpareen sivut ovat rinteiden jyrkkyyden takia vaikeasti perustettavaa

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

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

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



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

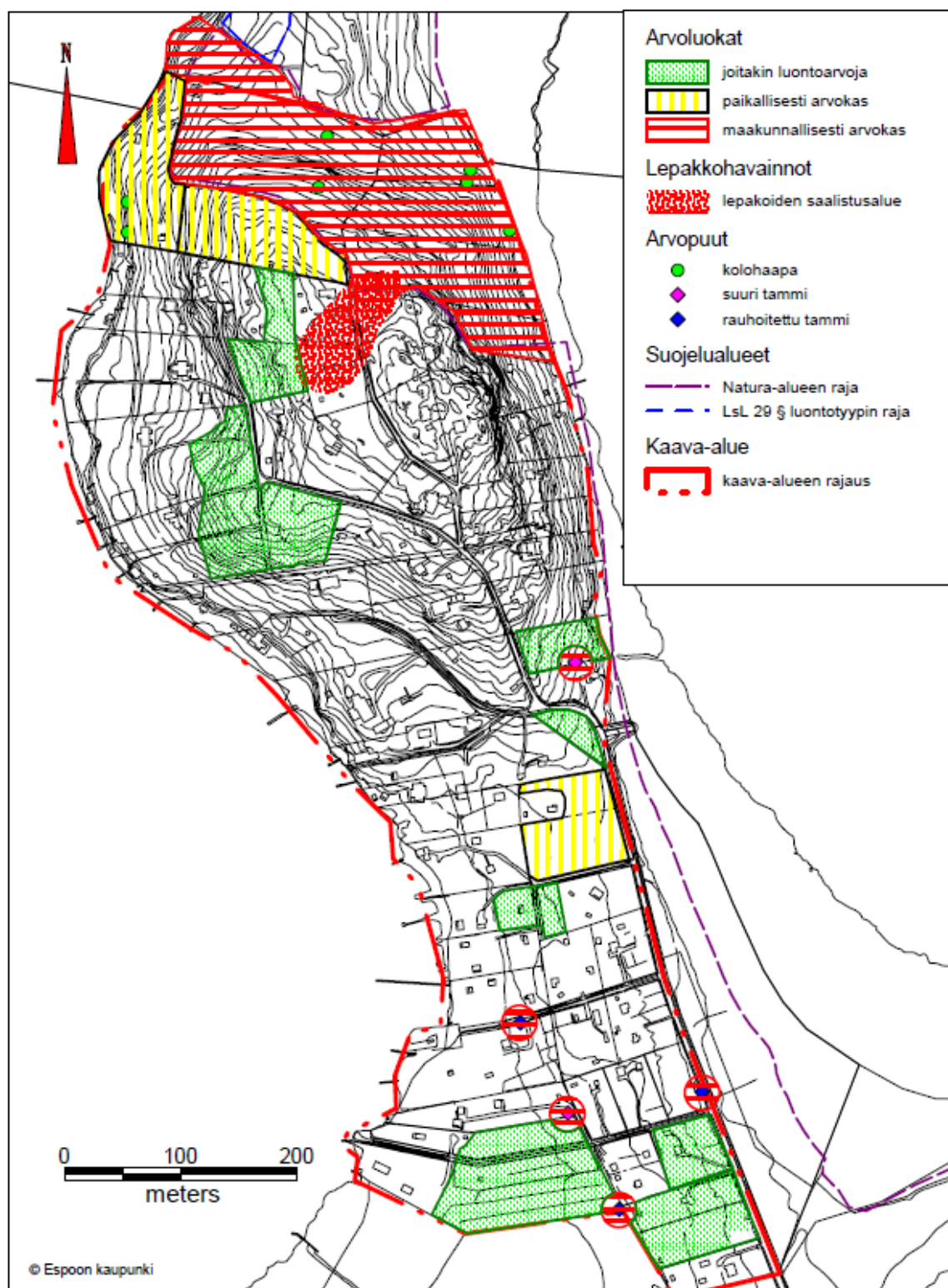
Kasvillisuus

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

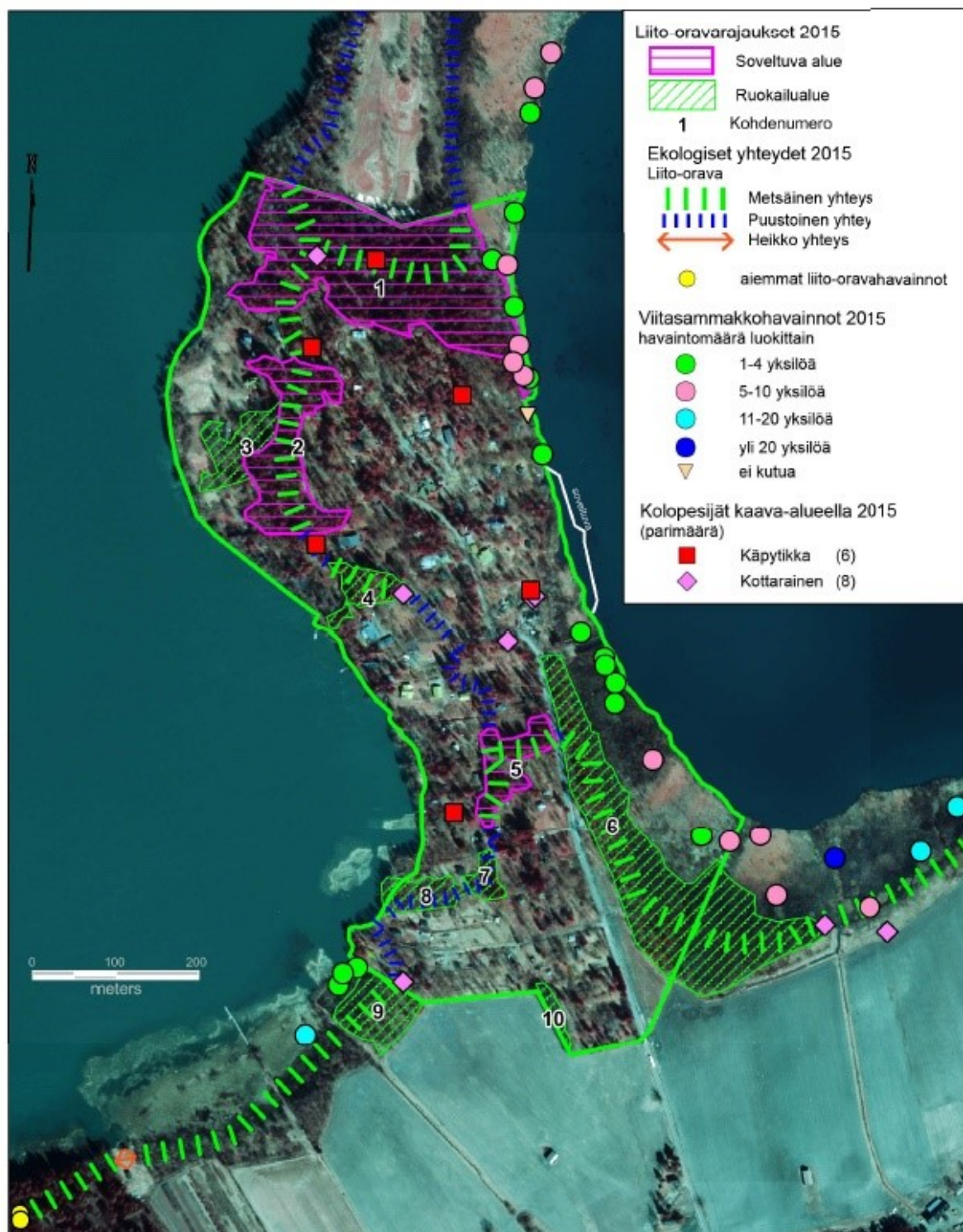
Kasvillisuus koostuu vaateliaista lehtolajeista, tavanomaisista kangasmetsän lajeista ja kulttuurivaikutuksesta hyötyvistä lajeista sekä viljelykarkulaisista. Lehtolajeista voidaan mainita mm. luontaisesti kasvavat tammet sekä sini- ja valkovuokko. Erittäin suurikokoisia ja siten arvokkaita tammia kasvaa erityisesti alueen eteläosassa, josta tunnetuin on aivan Paciuksentien varressa kasvava ontto Leinon tammi. Se on yksi kolmesta rauhoitetusta tammesta. Näiden lisäksi piholla kasvaa useita suuria tammia.

Laajahkoja pähkinäpensastoja kasvaa kaava-alueen pohjoisrajalla ja Sävelkaaren varrella länsirinteessä.

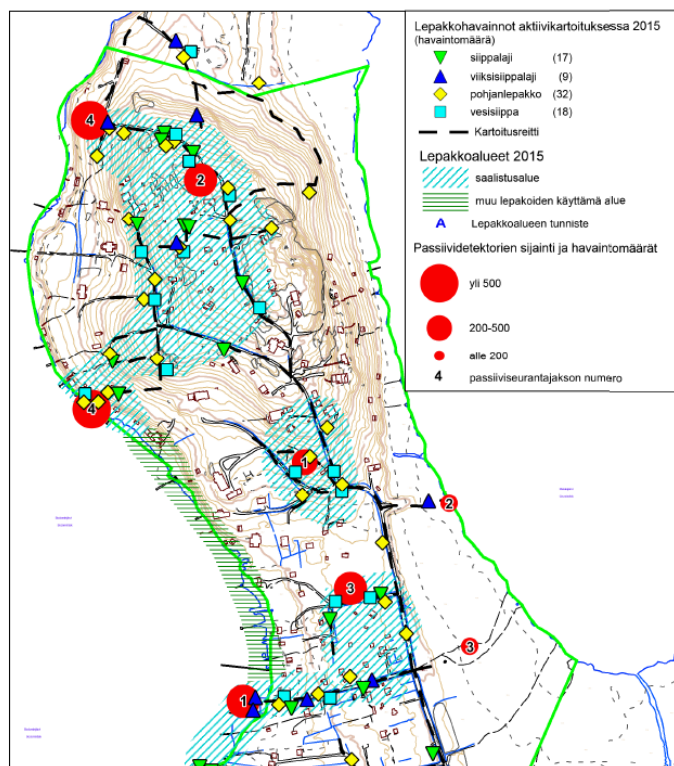
Luontoselvityksessä vuodelta 2007 maakunnallisesti arvokkaaksi elinympäristöksi arvioitiin Högnäsin pohjois- ja koillisosan lehtokokonaisuus, joka on Natura-aluetta. Luoteisranta, ylärinne ja pohjoinen laki arvioitiin paikallisesti arvokkaaksi elinympäristöksi, samoin kuin keskiosassa oleva varjoisa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



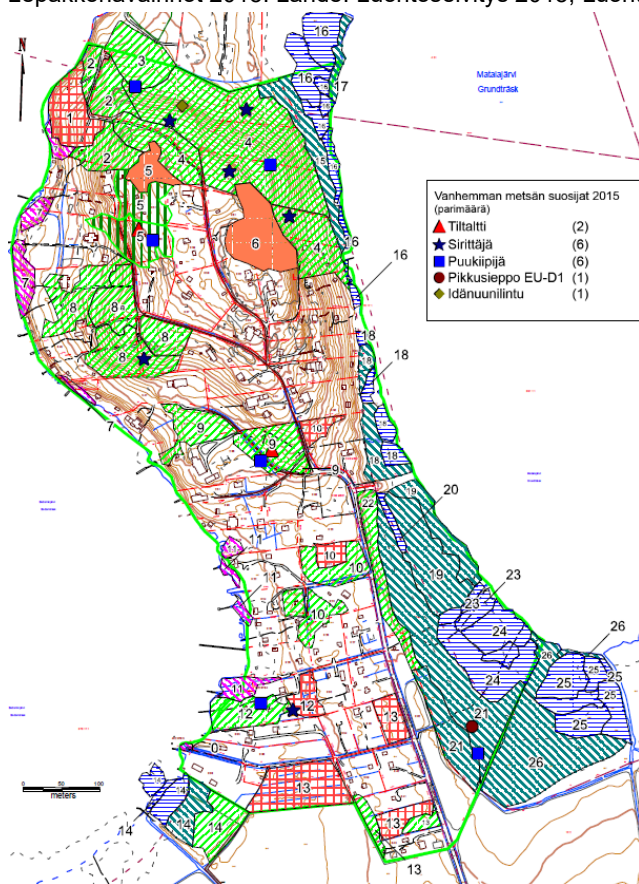
Yhteenveto alueen luontoarvoista 2007. Tietoja on päivitetty ja tarkennettu vuoden 2015 selvityksessä.
Lähde: Espoon Högnäs, Luontoselvitys, Luontotieto Keiron Oy, 12.12.2007



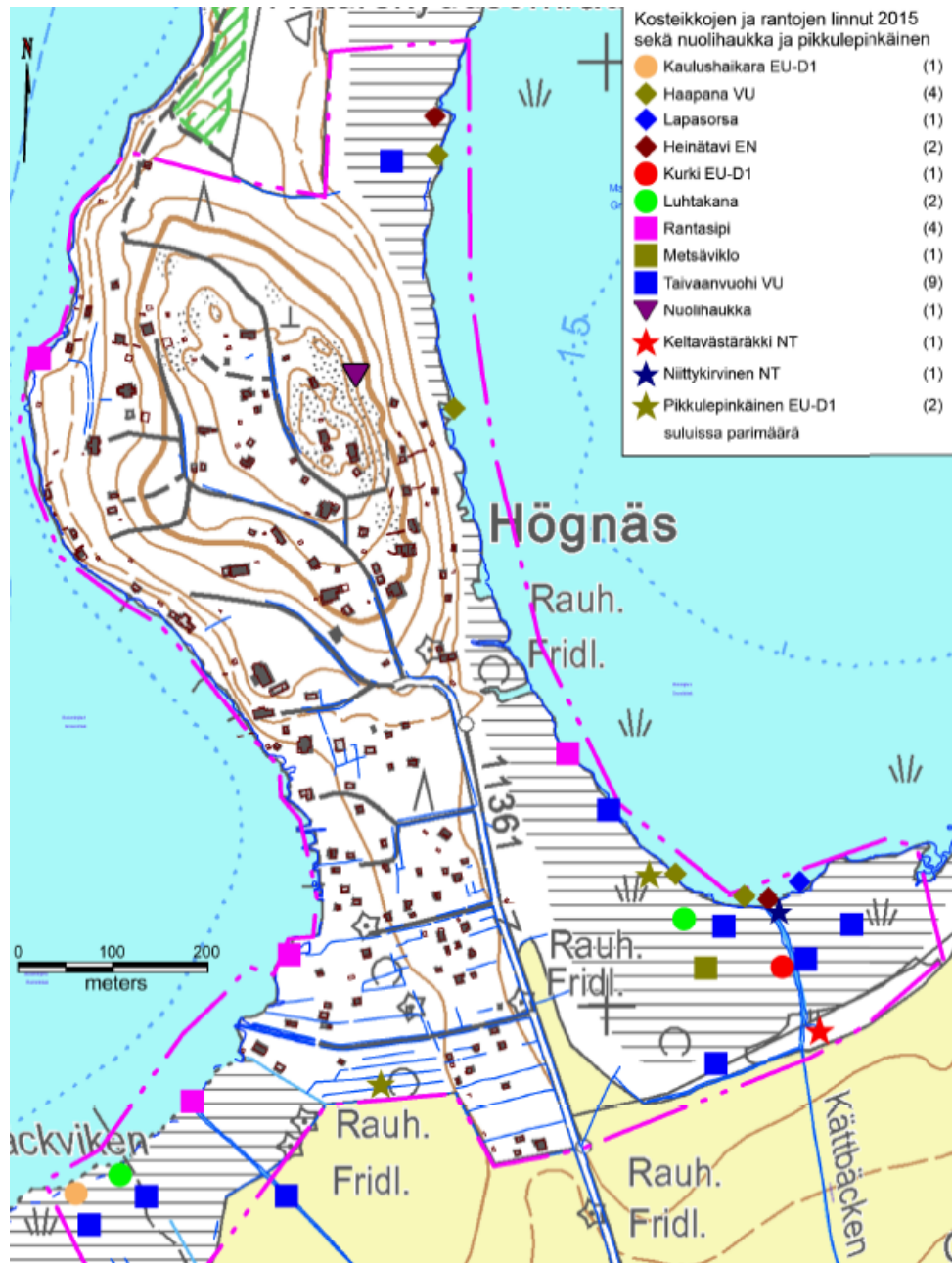
Metsän soveltuvuus liito-oravalle, viitasammakot ja koloissa pesivät linnut. Lähde: Luontoselvitys 2015, Luontotieto Keiron Oy 29.1.2016.



Lepakko havainnot 2015. Lähde: Luontoselvitys 2015, Luontotieto Keiron Oy 29.1.2016.



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



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

Eläimistö

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

Liito-oravia ei havaittu alueella, vaikka lehtometsä on liito-oravalle erityisen soveliaasta. Lepakkokartoituksessa havaittiin 3-4 yleistä lajia, pohjanlepakko, vesisiippa ja

viiksisiippa/isoviiksisiippa. Harvinaisemmista lepakoista havaittiin pikkulepakko ja vaivaislepakko. Luontoselvityksessä 2015 on lepakkokartoituksen pohjalta rajattu kaikkiaan viisi lepakoille tärkeää saalistusalueita, mutta lepakoita voi liikkua muuallakin Högnäsissä. Lepakoiden päiväpiiloja ja talvehtimisaikoja ei ole tutkittu, mutta ennen kuin alueella kaadetaan kolopuita tai puretaan rakennuksia, tulee tarkistaa, onko niissä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

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

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

Vesistöt

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

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

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

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

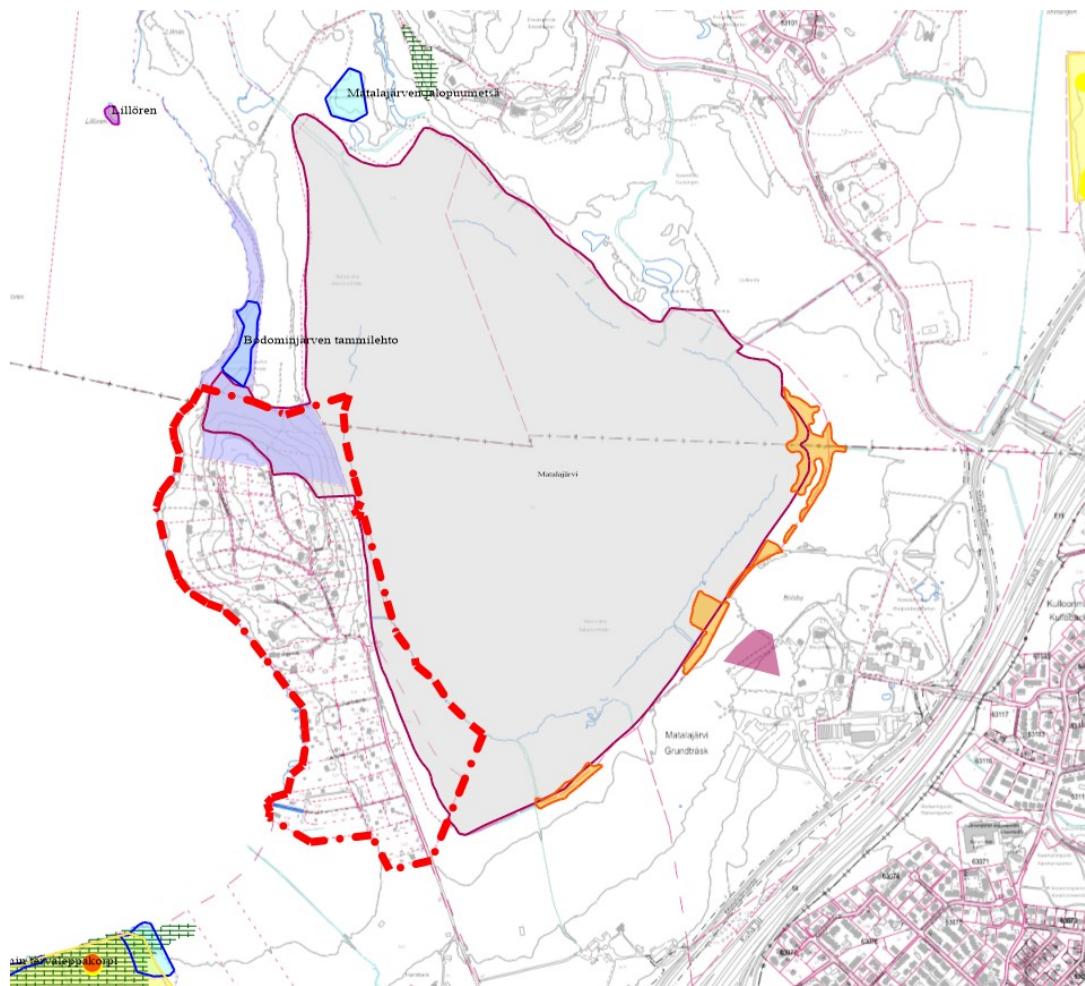
2.2.7. Suojelukohteet

Luonnonsuojelu

Högnäsin pohjois- ja koillisosassa oleva maakunnallisesti arvokas lehtokokonaisuus ja itäosassa olevat Matalajärven rantaluhdat kuuluvat Natura 2000 -suojelalueverkostoon. Ne on liitetty vuosina 2014-2018 Nuuksion kansallispuiston osaksi. Valtioneuvosto on 1.6.1989 päättänyt Nuuksion järviylänköalueen kehittämiseksi ulkoilun ja luonnonsuojelun tarkoituksiin. Nuuksion kansallispuistoa koskevat kansallispuiston rauhoitusmääräykset. Kansallispuisto on perustettu lailla 118/1994 ja sen rauhoitusmääräyksistä on säädetty asetuksella 119/1994. Luonnonsuojelulain (1096/1996) 22

§:n mukaan sellainen valtion omistukseen siirtynyt alue, jonka käytöstä luonnonsuojelualueen laajennusalueeksi on tehty päätös hankinnan tai muun saannon yhteydessä, luetaan kuuluvaksi asianomaiseen luonnonsuojelualueeseen.

Alun perin Matalajärvi on nimetty Natura2000-verkostoon luontotyyppin perusteella (SAC-alue), jolla suojellaan luontaisesti ravinteista järveä, rantaluhtia ja lehtoa sekä muutamia II-liitteen lajeja. Suojelualueverkoston täydennyksessä vuoden 2018 lopussa Matalajärvelle lisättiin SPA-alueen status. SPA-alueilla suojellaan lintulajeja, Matalajärven osalta tämä tarkoittaa lintudirektiivin liitteen I-lajeja sekä pesimä- että muutonaikaista linnustoa. Korkein hallinto-oikeus on vuoden 2019 lopussa vahvistanut valtioneuvoston päätöksen Matalajärven Natura 2000 -alueen täydennyksestä ja perustelajeista. Högnäsin asemakaavan Natura-arvion päivitys 2021 on laadittu myös myöhemmin lisätyt suojeluperusteet huomioiden.

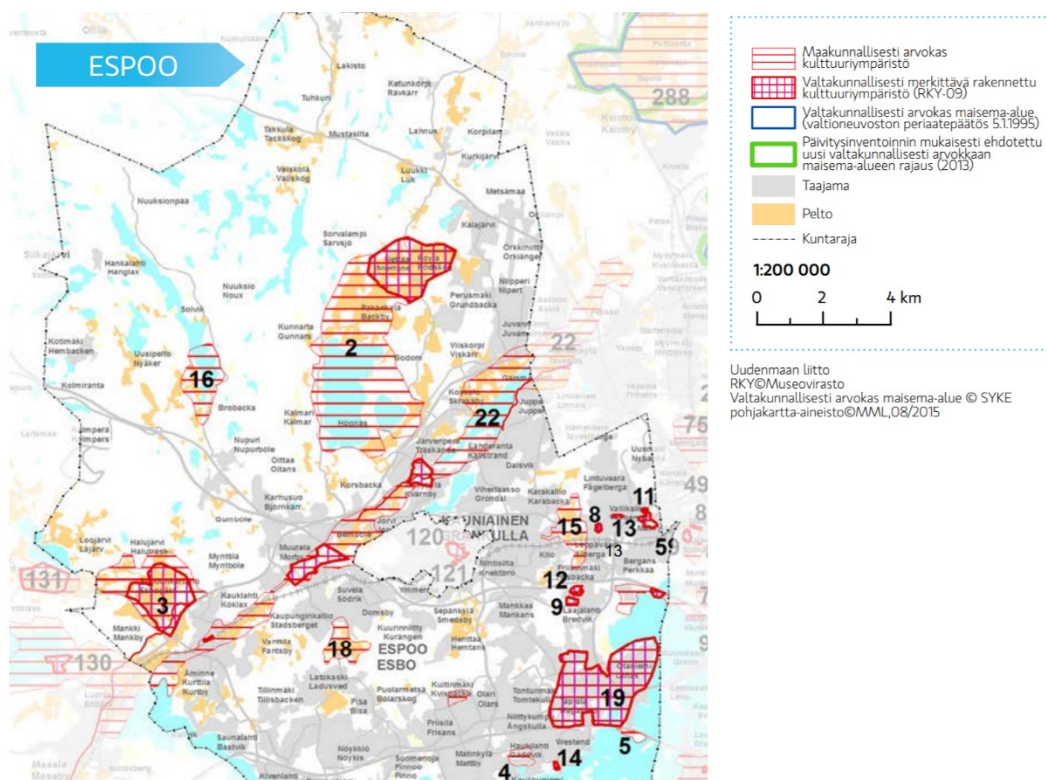


Matalajärven ympäristön luontokohteita. Natura-alue osoitettu tummanpunaisella rajauksella. Maakunnallisesti merkittävän lehtokokonaisuuden (lila täyttö) eteläosassa Natura-alueen ulkopuolella on toteutettu 2008 hakkuita, jotka ovat heikentäneet tuon osa-alueen luonnonarvoja. © Espoon kaupunki web-map-aineistot 5/ 2018.

Kaava-alueella on suojeltu luonnonsuojelulain perusteella luonnonmuistomerkkeinä useita tammia: nk. Leinon tammi Paciuksentie 22, Uddenin tammi Soittotie 8 ja Koivurannan tammi Laulutie 5/6. Helsingin hallinto-oikeus on 23.5.2019 kumonnut Espoon ympäristölautakunnan pyynnöstä Koivurannan tammen rauhoituksen purkamispäätöksen (24.1.2019).

Kulttuurimaisema

Alue on Bodominjärven kulttuurimaisema-alueita, joka on maankuntakaavan inventoinneissa luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi. Kulttuurimaisema-alue muodostuu kartano- ja kyläympäristöjen kokonaisuudesta, jossa rakennukset yhdessä vuositoujo viljelykäytössä olleiden peltojen kanssa muodostavat Uudenmaan rannikkoseudulle tyypillisen kulttuurimaiseman. Yleiskaavan maisema-alue-rajaukset poikkeavat jossain määrin maakuntakaavaa varten tehdyistä selvityksistä, mutta alue on myös voimassa olevassa yleiskaavassa kulttuurimaisema-alueita.

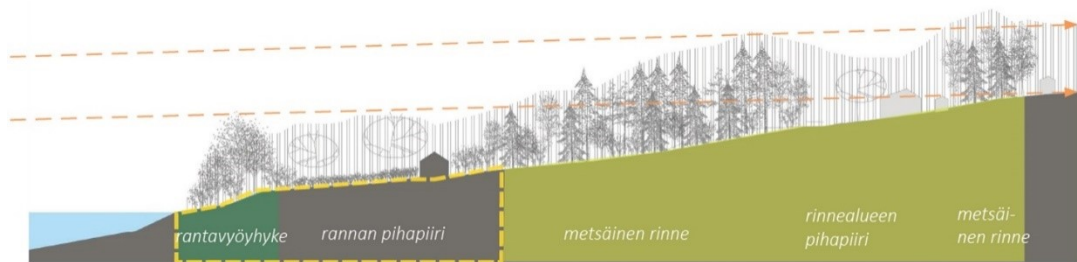


Ote maakuntakaavatason selvityksestä "Missä maat on mainiommat". Uudenmaan liitto 2012.

Paciuksentien eteläosa ja Nuottiranta sen jatkeena noudattelevat 1700-luvun vanhaa tielinjausta Suurelta Rantatieltä kannaksen kautta Bodomin kartanolle. Linjaus on myöhemmin katkennut rakennettujen kiinteistöjen alueella.

Högnäsin asemakaavasta on laadittu maisemallinen tarkastelu, jossa arvioidaan myös rakentamisen vaikutuksia. (Maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen. WSP Finland Oy. 24.9.2015). Selvityksen valmistumisen jälkeen

kaavan peruseriaatteen rakentamisen sijoittumisesta ovat säilyneet samoina, mutta rakennusoikeutta on pienennetty noin puoleen aiemmasta. Pienennys on kohdistunut erityisesti kaukomaisemassa merkittävään pohjoisosaan. Högnäsin kannas kohtaa topografialtaan jyrkkänä metsäisenä saarekkeena muodostaen suurmaisemalle taustan erityisesti Bodominjärven suunnalta tarkasteltuna ja rajaa järvimaisemaa, kuten myös Matalajärven puolella. Matalajärven Natura-alueeseen osin kuuluva kannaksen itäpuoli on pääosin puustoisempi ja luonnonmukaisempi kuin Bodominjärvelle avautuva länsireuna, jonne kulttuuriympäristön arvot painottuvat. Erityisesti alueen luonteisosan pihapiireillä ja puutarhoilla on tunnistettu kulttuurihistoriallisia arvoja. Maisemakuvan säilymisen kannalta erityisen tärkeänä on pidetty rantavyöhykkeen puuston säilyttämistä. Kaukomaisemassa myös rinnepuustolla on keskeinen vaikutus maisemakuvan säilymisen kannalta. Alueella sijaitsee historiallista tiestöä. Paciuksentien eteläosa ja sen jatkeena toimiva Nuottiranta noudattelevat Suuren Rantatien linjausta, joka on kulkenut Högnäsin kannaksen kautta Bodominkartanolle. Historiallisen katutilan vehreän luonteen säilyttämistä on pidetty maisemallisesti tärkeänä lähtökohtana. Tonttien katuun rajautuvien reunojen kasvillisuusvyöhyke vaikuttaa keskeisesti katutilan luonteeseen, joten kasvillisuusvyöhykkeen säilyttämistä tai istuttamista on suositeltu.



Kaavaa varten laaditussa maisematarkastelussa (WSP Finland, 2015) todetaan, että erityisesti rantavyöhykkeen puuston ja rinnepuuston säilyttäminen on maisemallisten arvojen vaalimisen näkökulmasta keskeistä. Kuva WSP Finland Oy 2015.

Arkeologiset kohteet

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

Rakennussuojelu

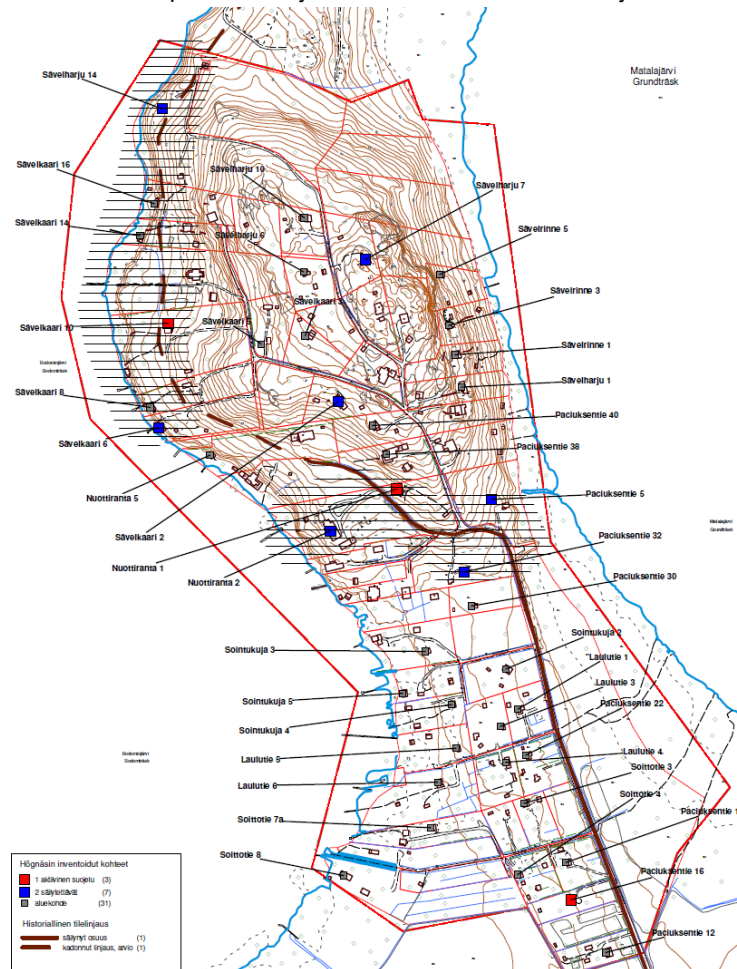
Alueen rakennushistoriasta on tehty rakennusinventointi (Högnäsin alueen inventointi. Arkkitehtitoimisto LPV Oy. 31.10.2008). Alueen vanhimmat rakennukset eivät ole säilyneet. Alueella on vanhaa, pääosin vaatimatonta rakennuskantaa.

Rakennusinventoinnissa oli esitetty suojelua kolmelle rakennuskohteelle. Suojeltavaksi arvotettu kohde Nuottiranta 1 (Högnäsin huvilan puutarhurin mökki) ja säilytettäväksi suositeltu kohde Sävelharju 14 on inventoinnin tekemisen jälkeen purettu. Molemmista on jäljellä luonnonkivinen kivijalka. Sävelkaari 10 mainitaan myös Espoon kaupunginmuseon ERI2003 -inventoinnissa kohteena 65-005, ”1910-luvulle

ajoitettu vanha asuinrakennus, jonka vanhimmat osat saattavat olla vanhempia kuin rekisteriin merkitty valmistumisvuosi”. ERI2003-kohde 65-006 (Paciuksentie 38), ”selkeälinjainen 60-luvun bungalow-tyylinen omakotitalo” on vuoden 2008 inventoinnissa arvoitettu tavanomaiseksi aluekohteeksi.



Alun perin 1800-luvulta peräisin oleva asuintalo, nykyinen kesäasunto. Kohde on Högnäsin huvilan puutarhurin mökin purkamisen jälkeen arvoitettu rakennussuojelunäkökulmasta alueen arvokkaimmaksi.



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

2.2.8. Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä kuten häiritsevässä määrin liikennemelua tai ilmansaasteita.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Tavoitteena on voimassa ja vireillä olevien yleiskaavojen mukaisesti rakentaa alueen ainutlaatuisen luonnon ja maiseman erityispiirteitä suojellen välttää erillispientaloalue, jossa nykyistä rakennuskantaa voidaan säilyttää ja rakentaa maltillisesti lisää.

Liikenneverkko pohjautuu nykyiseen tiestöön.

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

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

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.3.2009 hyväksynyt asemakaavoituksen pohjaksi seuraavat tavoitteet:

1. Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen. Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.
2. Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.
3. Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan 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 Soittoraittia.
4. Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.
5. Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan.

Tavoitteet ovat täsmentyneet kaavoituksen kestäessä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.8.2018 tekemän päätöksen mukaisesti alueen tavoiteasukasmäärä on pienentynyt noin 250-300 asukkaaseen.

3.3. Osallisten tavoitteet

Asukkaiden mielipiteet ovat jakautuneet. Monet mielipiteiden esittäjät ovat huolestuneita Högnäsin luontoarvoista ja haluavat, että kaavan rakennusoikeus pitäisi olla huomattavan alhainen. Toisaalta suuri joukko haluaisi lisää rakennusoikeutta ainakin omalle kiinteistölleen ja aluetta kehitettävän tavanomaisena pientaloalueen täydennysrakentamisena. Ympäristöjärjestöt ovat suhtautuneet lisärakentamiseen ylipäättään varsin kielteisesti.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaava perustuu voimassa ja vireillä oleviin yleiskaavoihin ja maakuntakaavoihin. Sijainti yhdyskuntarakenteessa perustelee vakituista asumista. Alue on Kehä III:n läheisyydessä, joten se tarjoaa vetovoimaisen asumisvaihtoehdon hajauttamatta yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen perustuu olemassa olevaan tieverkostoon, kunnallistekniikkaan ja joukkoliikenneyhteyteen. Keskeiset julkiset palvelut ja päivittäistavarakauppa ovat kohtuullisesti saavutettavissa. Alue on saavutettavissa eri liikenne-
muodoilla. Kaava-alueen läheisyydessä on poikkeuksellisen hyvät ulkoilu- ja virkistyspalvelut.

Nykyistä kesäasunto- ja omakotitaloaluetta täydennetään erillispientaloalueena ja sen katuverkkoa kehitetään maltillisesti alueen lähtökohdat huomioiden. Keskeisiä seikkoja ovat alueen kulttuurihistoria ja luonnonsuojelu - erityisesti Matalajärven Natura-alueen suojelu - sekä alueen maisemalliset arvot ja kasvillisuus. Vähitellen täydentävä alue pyritään säilyttämään ilmeeltään omaleimaisena. Asemakaava perustuu pääosin vanhaan kiinteistörakenteeseen.

Rakentamisen tehokkuus on hyvin alhainen ja se vaihtelee osa-alueiden luontoarvojen, saavutettavuuden ja topografian mukaan. Eteläosaan on mahdollistettu suhteessa enemmän rakentamista, koska se on topografialtaan tasaista, lähellä joukkoliikennepysäkkiä ja suunniteltua puistoa sekä lähempänä Auroranportin, Järvenperän ja Oittaa palveluita. Pohjoisosaan on osoitettu suhteessa pienempi asukasmäärän kasvu, jotta asutuksen pohjoispuoliseen Natura-alueeseen kuuluvaan Högnäsinmäen lehtoon ei kohdistu liian suurta virkistyspainetta. Lisäksi myös pohjoisosan vaikeasti rakennettavat jyrkät rinteet, kaukomaisemassa merkittävä säilytettävä puusto ja mahdollinen vesihuoltoverkoston kiinteistökohtainen paineenkorotustarve perustelevat väljempää mitoitusta.

Voimassa olevan Espoon pohjoisosien yleiskaavan AP-alueille laadittujen asemakaavojen tavanomainen korttelitehokkuus ja vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kyläalueen (AT) korttelitehokkuuksien yläraja ovat noin nelinkertaiset Högnäsin asemakaavan korttelitehokkuuksiin verrattuna. Tonttien laskennalliseksi keskikooksi muodostuu noin 2600 m² rakennuspaikan (asunnon) keskimääräisen rakennusoikeuden ollessa noin 150 k-m². Puuston säilyttämiseen ja hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan on korttelialueilla erinomaiset edellytykset.

Pieni asukasmäärätavoite, sijainti päättyvän kadun päässä ja kohtuullinen etäisyys olemassa oleviin palveluihin ovat johtaneet siihen, ettei alueelle ole kaavoitettu korttelialueita julkisia tai kaupallisia palveluita varten. Nykyinen bussien kääntöpaikka on osoitettu siirrettäväksi nykyistä sijaintiaan etelämmäksi kauemmaksi Matalajärvestä.

Alueelle osoitetaan puistoksi rakennettavaksi tarkoitettu alue keskeisesti kaava-alueen eteläosaan (Sointupuisto). Bodominjärven rannassa on lisäksi kolme pientä yhteisomistuksessa olevaa kiinteistöä osoitettu lähivirkistys- ja venevalkama -alueiksi, mikä mahdollistaa pääsyn Bodominjärven rantaan myös mahdollisille uusille sisämaakiinteistöille. Natura2000-alueen suojavyöhykkeeksi on kaavoitettu Högnäsinrannan lähivirkistysalue, joka ulottuu Sävelharju-nimisen kadun päästä Bodominjärven rantaan. Lähivirkistysalueille on varattu tilaa katualueiden luonnonmukaiseen hulevesien käsittelyyn. Högnäsin eteläpuolella on merkittävä Oittaa ulkoilu- ja virkistysalue.

Asemakaavassa on erityistä huolta kiinnitetty rantojen suojeluun. Uutta rakentamista rannoille ei ole sallittu, vaan rannalle on merkitty leveä kasvullisena hoidettava suojavyöhyke.

Matalajärven Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Asemakaava ei muuta suojelualueiden statusta, vaan ne toteutetaan luonnonsuojelulain pohjalta ja niiden käyttöä ohjaa erillinen hoito- ja käyttösuunnitelma. Metsähallitus päivittää parhaillaan (kevättalvella 2021) Nuuksion hoito- ja käyttösuunnitelmaa, jonka alueeseen myös Matalajärven Natura-alue lukeutuu.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 38 hehtaaria (ha), josta n. 23,6 ha on erillispientalojen korttelialuetta, 1,7 ha virkistysalueita ja 10,5 ha suojelualueita. Asuinrakentamisoikeus on noin 12 960 k-m²(kerrosneliömetriä), mikä vastaa kaavan kokonaistehokkuutta $e(a) = 0,03$ ja keskimääräistä korttelitehokkuutta $e(k)=0,05$.

Asuinrakennusoikeuden lisäksi saa säilyttää suojeltuja tai säilytettäväksi suositeltuja rakennuksia yhteensä noin 300 k-m². Asuinrakennusoikeuden kasvu (ilman lisärakennusoikeutta) on noin 8800 k-m². Lisärakennusoikeutta talousrakennuksia ja vastaavia varten on n. 3900 k-m². Lisärakennusoikeus/talousrakennukset mukaan laskien jo

toteutuneeseen verrattuna kaava mahdollistaa rakentamista lisää yhteensä vajaat 12000 k-m².

Alueella voi olla enintään vajaat 90 vakituista asuntoa (omakotitaloa). Tonttien keskikooksi muodostuu noin 2600 m², mikäli kaikki asunnot toteutetaan omille tonteilleen. Lisäksi voi säilyttää olemassa olevia vapaa-ajan asuntoja reilut 30 kappaletta. Koska osa kiinteistön omistajista haluaa toteuttaa kahden tavanomaisen omakotitalon sijaan yhden suuremman ja pääsääntöisesti vapaa-ajan asunnon säilyttäminen vähentää vakituiseen asumiseen käytettävissä olevaa kerrosalaa, on toteutuva asuntojen lukumäärä todennäköisesti kaavan mahdollistamaa maksimia pienempi.

Alueen kerrosalasta johdettu laskennallinen asukasmäärä on noin 260 asukasta (1 asukas / 50 k-m²). Suunnilleen samaan asukasmääräarvioon päästään myös asuntojen lukumäärän ja omakotitalojen keskimääräisen asumisväljyyden kautta arvioiden. Asuinkerrosalasta johdettu vakituisten asukkaiden määrän kasvu suhteessa nykyisiin vakituiseksi asukkaiksi rekisteröityneiden määrään on arviolta noin 230 asukasta, jos oletetaan, että kaava toteutuu 100%:sesti.

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet (AO-1 ja AO-2)

Kaikki asuinkorttelit on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueiksi AO-1 ja AO-2. AO-2- korttelialueiksi on osoitettu kaava-alueen koillisosassa Natura-alueeseen rajoittuvat ja sen maisematilassa olevat kiinteistöt eli kortteli 65018. Muu kaava-alue on AO-1-korttelialuetta.

Rakennusoikeus rakennusoikeuslukuna ja asuntojen enimmäislukumäärä on ilmaistu rakennusalaakohtaisesti nykyiseen kiinteistörakenteeseen perustuen. Tyypillinen erillispientalon koko on noin 150 k-m². Rakentamisen tehokkuus väljenee vaihteittain etelästä pohjoiseen. Sallittu asuntojen lukumäärä on alueen pohjoisosassa pääosin 1 asunto/kiinteistö ja eteläosassa pääosin 2 asuntoa/kiinteistö muutamia Bodominjärveen rajoittuvia kooltaan tai suojeluarvoiltaan tavanomaisesta poikkeavia kiinteistöjä lukuun ottamatta.

Lisärakentamisoikeuden määrittelytavalla on pyritty tukemaan alueelle tyypillisten useista pienehköistä rakennuksista muodostuvien pihapiirien muodostumista. Pientaloalueilla tavanomaisen 20%:n erillisiä talousrakennuksia varten osoitetun lisärakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntoa kohti korkeintaan 15 m² :n suuruisen viherhuoneen tai erillisen puutarhavaraston sekä säilyttää ja kunnostaa sr- tai sä-merkinällä osoitetut rakennukset.

Asuinkorttelialueilla asuinrakennusten sijoitusta on ohjattu siten, että jyrkät rinteet, tärkeät kasvillisuusvyöhykkeet ja rannat jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Uudet asuinrakennukset tulee sijoittaa olemassa olevia rakennuksia kauemmaksi rannasta, yleensä noin 40 – 80 metrin päähän. Rannoille on merkitty leveä kasvillisena hoidettava suojavyöhyke. Alueella tulee säilyttää ja istuttaa puustoa ja muuta kasvillisuutta siten, että rantamaisema säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena. Vyöhykkeen tarkoituksena on myös hidastaa valumavesiä ja estää ravinteiden pääsy järviin. Kasvillisuus vähentää myös rannan eroosiota. Suojavyöhykkeen leveys on Bodominjärven puolella tyypillisesti vähintään noin 20 metriä ja Matalajärven puolella pääosin noin 40 metriä. Vanhat sauna- ja lomarakennukset saa säilyttää ja kunnostaa rannan tuntumassa myös tällä kasvulliseksi merkityllä suojavyöhykkeellä, mutta niitä ei saa laajentaa. Uusia talousrakennuksia saa Bodominjärven puolella rakentaa heti tämän vyöhykkeen yläpuolelle tl- alueelle. Matalajärven puolella uudet talousrakennukset on sijoitettava varsinaiselle rakennusalueelle.

Suurin sallittu kerrosluku on tasamaatonteilla 1 u 2/3 ja rinnetonteilla $\frac{1}{2}$ k 1 u 2/3. Kerroslukumääritys tukee tavoitetta rakennusten perinteisestä ilmeestä ja rinteeseen sovittamisesta. Samaan tavoitteeseen pyritään määräyksellä, että rakennuksen suurimpaan kerrokseen saa rakentaa korkeintaan 75% rakennusalan asuntokohtaisesta kerrosalasta.

Asuntojen lukumäärärajoituksesta johtuen tonttien minimikokoa ei ollut tarpeen määrätä. Mikäli rakennusalueelle on sallittu useampi kuin yksi asunto, rakennusoikeuden jakautuminen niiden kesken voidaan ratkaista tonttijaon yhteydessä. Tonttijako ei saa johtaa asuntojen enimmäislukumäärän kasvamiseen suhteessa asemakaavaan.

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

Rakennusinventoinnin suosituksen pohjalta yksi rakennus on osoitettu suojeltavaksi sr- merkinnällä. Toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Merkinnällä sä on osoitettu ne korkeintaan 60 m²:n suuruiset rakennusinventoinnissa säilytettäväksi suositellut rakennukset, joita ei ole purettu ja jotka eivät ole Matalajärven välittömällä valuma-alueella. Kyseiset viisi vapaa-ajan asuntoa saa säilyttää ja kunnostaa kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden ja asuntojen lukumäärärajoituksen lisäksi. Mikäli sä-merkinnällä varustetut rakennukset tuhoutuvat, sovelletaan kaavakarttaan merkittyä rakennusoikeutta.

Kaikkia korttelialueita koskee hulevesien käsittelyä koskeva määräys (4§).

Kaikkia korttelialueita koskee määräys (5§), jonka mukaisesti maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto ja vanhoille pihapiireille ominaiset piirteet kuten jalot lehtipuut ja vanhat istutukset tulee säilyttää mahdollisimman hyvin. Rakennusluvan

yhteydessä tulee esittää puustokartoitus ja istutussuunnitelma mahdollisten poistuvien jalojen lehtipuiden korvaamiseksi. Asemakaava-alueella puun kaato on luvanvaraista. Katujen varsille on lisäksi merkitty istutettavaa tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävää alueen osaa, jonka avulla rakentaminen ohjataan kauemmaksi kadusta, jotta kadun ilme säilyisi vehreänä.

Julkisivumateriaaleja ja kattomuotoa ohjataan määräyksen siten, että ne sopeutuvat vanhaan rakennuskantaan ja maisemaan (6§). Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, leikkauksia ja pengerryksiä välttämällä sekä mahdollisimman paljon luontoa säästämällä. Uudisrakennusten ilmeen ja mittakaavan tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu. Pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan sallia rappaus, jos sitä on käytetty viereisissä olemassa olevissa rakennuksissa. Julkisivujen ja kattojen väriyksen tulee sopeutua maisemaan. Hyvin kirkkaita tai hyvin vaaleita sävyjä tulee välttää. Julkisivun korkeus ei saa ylittää 7 metriä lukuun ottamatta harjakattoisen rakennuksen päätyä, joka ei saa ylittää 9 metriä. Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka pääasiallisen kattokaltevuuden tulee olla 15-35 astetta. Räystäiden tulee olla avoimia ja niiden alapinnan katon lappeen suuntaisia. Alueella ei sallita korkeita umpinaisia aitarakenteita. Mahdollinen aitaaminen tulee toteuttaa ensisijaisesti kasvillisuusaidoin tai aidantein.

AO-2 -alueella on muita korttelialueita koskevien määräysten lisäksi erityisesti huomioitava suojelualueiden läheisyys (8§). Korttelissa ohjataan rakentamista siten, että Natura-alueen suojelu ei vaarannu. Korttelialueen suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossapidossa on otettava huomioon Matalajärven vesien- ja linnuston suojelu. Rantavyöhykettä ei saa raivata, istuttaa nurmikoksi tai lannoittaa, vaan siellä tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja muuta kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Piha-alueiden valaistusta tulee välttää lepakoiden elinolosuhteiden vaalimisen vuoksi. Maanmuokkausta edellyttävä rakentaminen tulee ajoittaa touko-elokuulle Matalajärven ravinnekuormituksen vähentämiseksi. Yhtä vuorokautta pidempikestoiset merkittävää melua ja tärinää aiheuttavat työt tulee ajoittaa linnuston pesimäkauden 15.4.-30.6. ja muutonhuipun 1.9.-31.10. ulkopuolelle. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma.

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

Kaava-alueen eteläosaan on suunniteltu keskeisesti Sointupuisto (VP), jonne voidaan rakentaa leikki- ja oleskelualue.

Alueen pohjoisosaan Bodominjärven rannan ja Natura-alueen väliselle alueelle on kaavoitettu Högnäsinrannan lähivirkistysalue (VL-1), jolla tulee vaalia siellä kasvavaa lehtomaista kasvillisuutta. Alue toimii suojavyöhykkeenä Natura-aluetta vastaan. Alueelle jää vanha autotalli ja puretun kesämökin kivijalka. Virkistysalueen halki ole-massa olevan tien kautta on mahdollistettu ajoyhteys kahdelle asuinrakennuspaikalle ja edelleen kävely-yhteys rannan suuntaisesti kaava-alueen pohjoispuolelle

golfkentälle. Virkistysalueelle ei ole tavoitteena suunnitella toimintoja kuten yleistä uimarantaa, vaan ennemminkin tavoitteena on alueen luontoarvojen palauttaminen.

Paciuksentien varressa oleva viljelty pelto on kaavoitettu Högnäsinlaidan lähivirkistys-alueeksi (VP). Sinne on mahdollista toteuttaa hulevesirakenteita muualta alueelta hulevesiverkostoon keräytyvien hulevesien hallintaa varten, koska rakenteita ei voida osoittaa kansallispuiston alueelle.

Vanhat venevalkamat Soittotien ja Laulutien päässä sekä Sävelkulku -kadun jatkeena on merkitty lähivirkistys- ja venevalkama-alueiksi (VL-2). Koska alueita hyödynnetään myös hulevesien hallintaan, on niitä joissakin kohdin pienimuotoisesti laajennettu viereisten kiinteistöjen alueelle. Yleiseksi alueeksi osoittaminen on tarpeen, jotta kaikilla Högnäsin sisämaan tonttien asukkailla on mahdollisuus päästä järven rantaan myös tulevaisuudessa. Aikaisemmin venevalkamat ovat olleet joidenkin kiinteistöjen yhteismaata, mutta kaavan tultua voimaan uusilla jakotonteilla tätä oikeutta ei välttämättä enää olisi, jos venevalkamat kaavoitettaisiin asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (aiempi AH-merkintä). VL-2-alueet on tarkoitus säilyttää miljööltään pitkälti nykyisen laisina. Venepaikkoja voidaan mahdollisuuksien mukaan lisätä, mutta alueelle ei ole tavoitteena ohjata laajempaa yleistä virkistyskäyttöä.

Liikennealueet

Paciuksentien varteen on osoitettu yksi yleinen pysäköintialue Laulutien kohdalle.

Suojelualueet

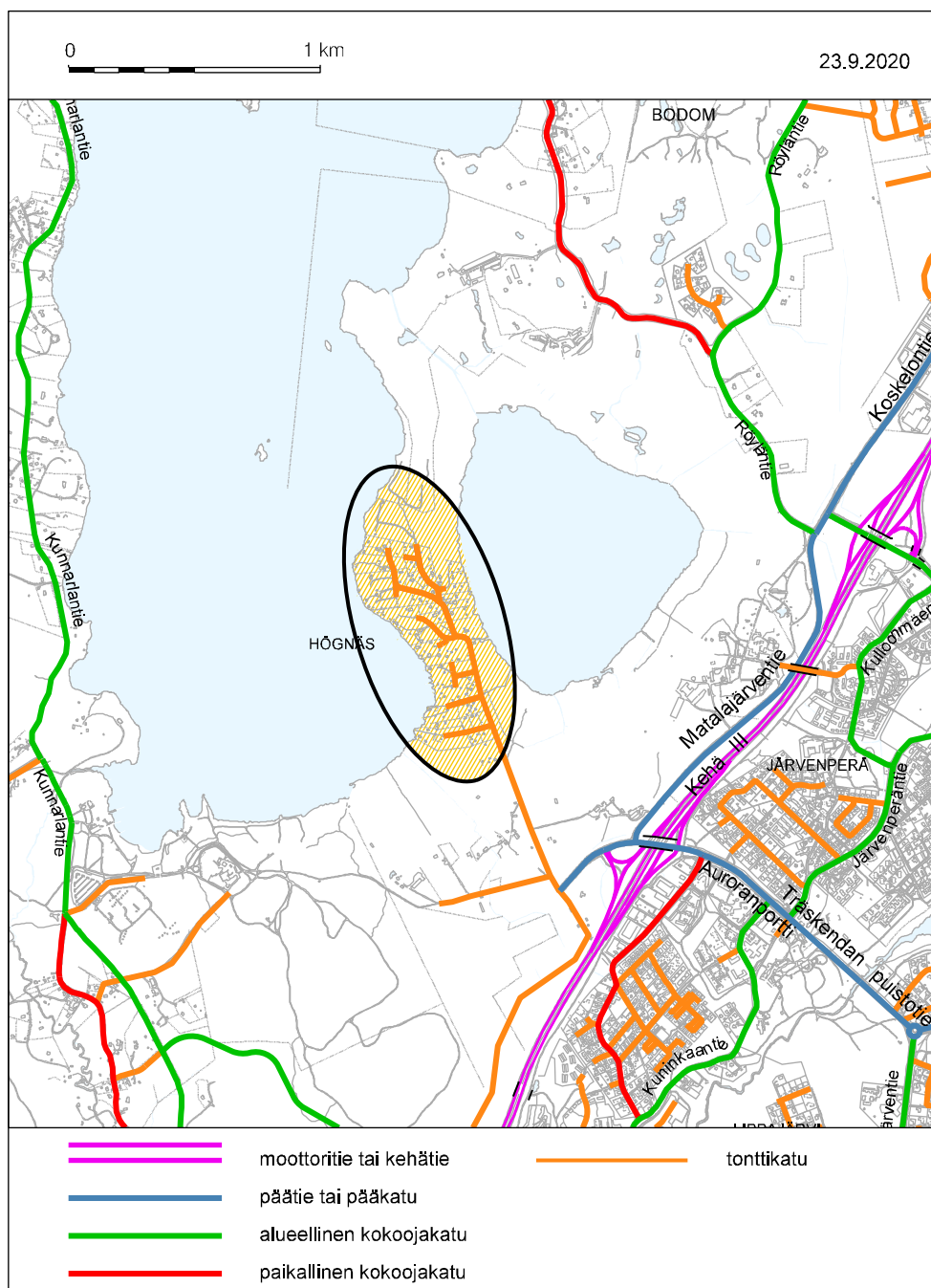
Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on merkitty luonnon-suojelualueeksi (SL/nat). Natura2000-verkoston perustamispäätöksen (1999) mukainen Natura-alueen raja on merkitty maanmittauslaitoksen aineistojen perusteella suojelualueen sisälle erikseen pistekatkoviivalla ja soikiosymbolilla. Natura-alueelle ei ole osoitettu mitään uusia toimintoja eikä ohjattu virkistystä. Natura-alueen käyttöä ohjaavat sen ja Nuuksion kansallispuiston rauhoitusmääräykset. Nykyisten polkujen kulunohjauksesta ei kaavassa määrätä, koska toimenpiteet tulee ratkaista suojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelmassa. Metsähallitus alueen haltijana on käynnistänyt Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman päivittämisen ja siinä tarkemmin määritellään suojelualueiden käyttö ja mahdolliset kulunohjaustoimenpiteet. Asemakaavan yhteydessä on tehty Natura-arvio, jossa käsitellään tarkemmin suojelualueisiin liittyviä kysymyksiä.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenne kulkee suunnittelualueelle nykytilanteen mukaisesti Träskändansolmun eritasoliittymästä Hepokorventien ja Paciuksentien kautta. Alueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa katujen vaatimat tilavaraukset on tutkittu

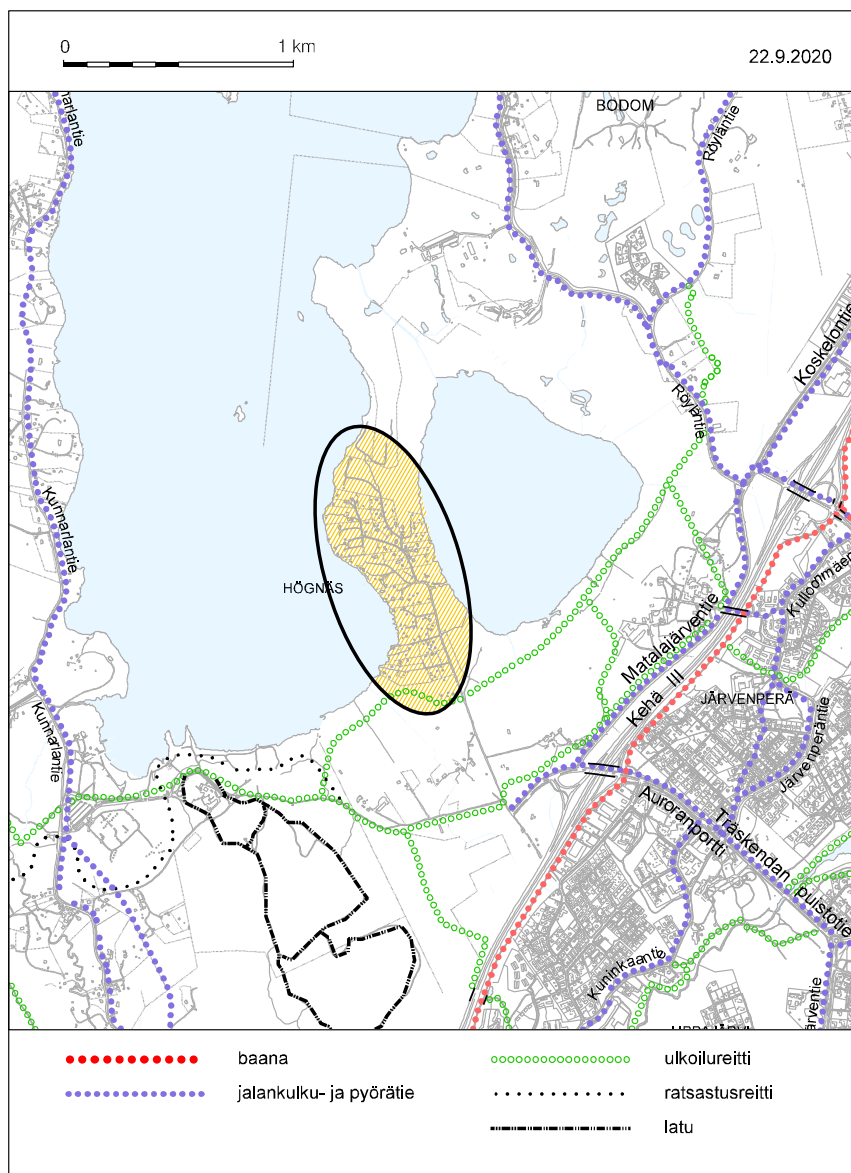
Alueen eteläpuolella on käynnissä Hepokorvenkallion asemakaavoitus. Hepokorvenkallion kaavoituksen yhteydessä on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll 2021), jonka pohjalta Hepokorventietä parannetaan Hepokorventien ja Paciuksentien liittymästä Puotismäentien liittymään asti. Kadun parantaminen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



Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko. Lähde Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.2021

Suunnittelualueetta halkovan ja pääyhteytenä toimivan Paciuksentien varteen on varattu tilaa yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien tai pelkän jalkakäytävän toteuttamiseen. Jos Paciuksentien varteen toteutetaan jalkakäytävä, tapahtuu pyöräily ajoradalla. Tilavaraus mahdollistaa molemmat ratkaisut, joskin kävelytieratkaisulla lumitiloille ja luiskille jää enemmän tilaa katualueella.

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



Kävelyn ja pyöräilyn tavoiteverkko. Lähde Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 2021.

Alueen eteläpuolelle kaavoitettava Hepokorvenkallion kaava-alue ja sen myötä parannettavat katualueet Hepokorventien ja Paciuksentie alueella parantavat myös kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Tällä hetkellä Hepokorventien ja Paciuksentien liittymään päättävä jalankulku- ja pyörätie on suunniteltu parannettavaksi Puotismäentien liittymään asti. Paciuksentien ja Puotismäentien liittymästä Oittaaalle päin on suunniteltu erilliset ulkoilureitti- ja latuyhteydet Puotismäentien varrelle.

Högnäsin ja Hepokorvenkallion kaava-alueiden väliin jää noin 500 metrin pituinen kaavoittamaton alue Paciuksentietä. Högnäsin ja Hepokorvenkallion kaavoissa on otettu huomioon kaavoittamaton alue niin, että tilavaraukset ja yhteyden myöhempi toteuttaminen on mahdollista kaava-alueiden väliin samalla ajoradan ja jalankulku- ja pyörätiemitoituksella kuin Högnäsin ja Hepokorvenkallion kaavoissakin.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

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

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

Suunnittelualueen pysäköinti tullaan toteuttamaan kiinteistöillä maantasossa. Auto-paikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- 2 ap / asunto tai 1 ap / asunto, jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m².
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp / asunto.

Alueella ei ole nykytilanteessa yleiseen pysäköintiin osoitettua tilaa. Kaavaan on mitoitettu tila yleisen pysäköinnin alueelle (LP) Paciuksentien varrella bussien kääntöpaikan yhteydessä. LP-alueella on tilaa noin 11 henkilöautolle.



Yleiseen pysäköintiin tarkoitettu noin 11 autopaikan LP-alue Paciuksentiellä bussien kääntöpaikan yhteydessä.

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

Joukkoliikenne

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

Helsingin seudun liikenne (HSL) on kommentoinut syksyllä 2020 Högnäsin kaava-alueelle mitoitettua bussien kääntöpaikkaa ja todennut sen hyväksi ja toimivaksi. Uusia linjoja nykyisen 225 (K):n lisäksi ei ole näillä näkymin tulossa.

Syksyllä 2022 Kehä III:lla kulkevan linjan 566 reitti tulee muuttumaan siten, että linja ei enää aja Järvenperän ja Högnäsin kohdalla Kehä III:sta, vaan siirtyy kulkemaan Järvenperäntien ja Kulloonmäentien kautta. Suunnittelualuetta lähimmät pysäkit tämän linjan osalta ovat tulevaisuudessa Träskändanristin pysäkit.

4.3.3. Palvelut

Alueelle ei ole kaavoitettu korttelialueita palveluita varten. Jatkossakin lähipalvelut tulevat sijaitsemaan Järvenperässä/Auroranportissa.

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen vesijohto- ja viemäriverkko on rakennettu 2007. Alueella havaittujen vesijohdon paineongelmien vuoksi vesijohtoa on saneerattu suuremmaksi vuonna 2011. Katujen yleissuunnitelman yhteydessä on tutkittu alueen vedenkulutus- ja viemäröintitarve ja tarvittavat toimenpiteet verkon parantamiseksi. Korkeimmilla kohdilla sijaitsevat kiinteistöt saattavat joutua hankkimaan kiinteistökohtaisen paineenkorotuksen.

Alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Pintavedet johdetaan pois kauduilta gravitaatioviemäreillä. Hulevesien viivytys- ja imeytysmenetelmillä vähennetään maaston eroosiota ja vesistökuormitusta. Kaavassa on varattu mahdollisuus rakentaa viivytysaltaita ja muita viivytysrakenteita VL- alueelle, VL-1- ja VL-2- alueelle sekä Savelharju -kadun kääntöpaikalle. Näiden hulevesien hidastustoimenpiteiden avulla pyritään varmistamaan, että Bodominjärven ja Matalajärven veden laatu ei heikkene li-särakentamisesta huolimatta.

Paciuksentien varressa olevalle pysäköintialueelle on osoitettu vm- varaus puistomuuntamo varten.

4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Vajaa puolet asemakaavan korttelialueista on normaalisti rakennettavaa aluetta (hiekkä-, moreeni- ja kallioalueet selänteellä). Kumpareilla maanvarainen perustaminen on mahdollista. Vaikeasti rakennettavia alueita ovat jyrkät rinteet, jotka kiertyvät lakialueen ympärille. Paaluperustusta vaativia korttelialueita on Bodominjärven rannassa ja eteläosan tasangolla. Pieneltä osin paaluperustusta vaativat alueet ovat erityäin vaikeasti perustettavia (Laulutien ja Soittotien päässä). Mahdollinen kellarirakentaminen edellyttää vesitiiviitä rakenteita ja tuettuja kaivantoja. Pienellä alueella alueen lounaisosassa rakennuskäyttöön ottaminen edellyttää maanpinnan korottamista tulvasuojelusyistä. Vesitiiviit rakenteet ja täytöt todennäköisesti nostavat perustamiskustannuksia.

Osoitteessa Paciuksentie 12 on pienimuotoinen mahdollisesti pilaantuneen maan kohde, entinen kasvihuone. Maaperän laatu on tarpeen selvittää näytteenotoin ennen rakentamista.

Maaperän mahdollisen radonpitoisuuden vuoksi asemakaavassa on määräys, jonka mukaan asuinrakennukset tulee perustaa siten, ettei huoneilman radon-pitoisuus ko-
hoa yli ohjearvojen. Tarkempi toteutus suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä ra-
kentamismääräysten mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 § edellyttää, että tulvan vaara otetaan huomioon
kaavoituksessa ja rakentamisessa. Uutta rakentamista ei tule osoittaa tulvariskialu-
eille niin, että tulva aiheuttaa rakennuksille merkittävää vahinkoa. Uudisrakentami-
sessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 24,6 mpy (N2000). Kor-
keustason +24,6 mpy alle rakennettaessa vesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuo-
lelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieris-
tystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle + 24,6 m mpy
(N2000).

Rantojen alavilla osilla maaperässä on todennäköisesti kerroksia hapanta sulfaatti-
maata. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloitta-
mista. Rakennussuunnittelun yhteydessä suositellaan alueella tehtäväksi tarkentava
kartoitus, jossa selvitetään jo hapettuneen maa-aineksen ja vielä pelkistyneessä ti-
lassa olevan rikkipitoisen maa-aineksen välisen vaihtumisyöhykkeen sijainti koko-
naisrikkipitoisuusmäärityksin sekä happoa tuottavan maa-aineksen hapontuottopo-
tentiaali. Kartoitustietoja hyödynnetään rakennussuunnittelun yhteydessä mm. mate-
riaalivalinnoissa. Erityisesti em. vaihtumisyöhykkeessä ja alueen tulevalle kuiva-
tustasolle sijoittuvien materiaalin tulee olla korroosion kestäviä. Hapontuottopoten-
tiaali ja kokonaisrikkipitoisuus ohjaavat myös mahdollisten kaivumassojen loppusijoi-
tusta sekä hulevesien käsittelytarvetta. Rikkipitoisuuksien ollessa matalia työn aikais-
ten kaivantovesien käsittely ei poikkea tavanomaisesta. Korkeilla rikkipitoisuuksilla
kaivantoveden laadunseurantaan on syytä lisätä pH-määrityksiä mahdollisen käsitte-
lytarpeen selvittämiseksi. Sulfidisavialueella hulevesien ohjaamisessa on eduksi suo-
sia viivytysaltaita, jotta alueellinen pohjavedenpinta ei tarpeettomasti laske.

Valtaosalla alueesta ei ole tulvariskiä tai sulfaattimaita, mutta erityisesti Soittotien
päässä niiden huomioiminen on vaikuttanut rakennusalojen sijoittumiseen.

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

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

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Sävelkaaren ja Sävelkulun varressa on luonnonsuojelulain 29 § perusteella suojeltu
pähkinäpensaslehto, joka on rajattu kaavaan s-3-merkinnällä. Alueella sallitaan vain
luonnon- ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet.

Korttelin 65012 poikki on merkitty ekologinen käytävä eko-1 viitasammakoiden elin-alueiden välille. Matalajärven ja Bodominjärven yhdistävä ekologinen käytävä tulee säilyttää luonnontilaisen kaltaisena, ja alueella virtaavat ojat tulee säilyttää avouomaisina.

Maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävä ympäristö Nuottirannan varressa on määrätty hoidettavaksi niin, että sen arvot säilyvät (s-1, s-2). S-2-merkinnän alueella tulee säilyttää myös rinnepuusto. Nuottiranta on osa vanhaa kylätietä, joka on johtanut Kvarnbystä Bodomin kartanolle (ks. kohta 2.2.1. alueen kehityshistoria).

Alueen luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetut tammet on merkitty suojeltaviksi puiksi. Tammien säilyminen on huomioitu suunnitteluratkaisuissa.

Vanhan kylätien varressa ollut asuinrakennus osoitteessa Sävelkaari 10 on määrätty säilytettäväksi sr-merkinnällä. Rakennusta ei saa purkaa ja rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennusinventoinnissa 2008 alueen parhaiten säilyneeksi historialliseksi rakennukseksi arvioitu Högnäsin huvilan puutarhurin asunto on myöhemmin purettu. Sen säilynyt luonnonkivinen kivijalka kuuluu s-2 aluemarkinnällä säilytettäviin rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteisiin.

Rakennusinventoinnissa säilytettäväksi arvotettuja ja edelleen säilyneitä pienehköjä vapaa-ajan asuntoja on osoitettu säilytettäväksi suositellun rakennuksen sä-merkinnällä viisi kappaletta. Rakennusinventoinnissa suojeltavaksi arvotettu pieni funktionalistinen tyyppikesämökki on varustettu myös sä-merkinnällä. Merkintä ei ole varsinaisen suojelumerkintä, mutta näin merkityn rakennuksen saa säilyttää kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden ja asuntojen lukumäärän lisäksi, mikä passiivisesti edistää sen säilymistä. Mikäli rakennus tuhoutuu tai puretaan, sovelletaan kaavakarttaan merkittyä rakennusoikeutta ja asuntojen enimmäislukumäärää. Uutta korvaavaa rakennusta ei siis saa rakentaa näiden lisäksi, mutta vastaavan rakennuksen saa niiden puitteissa rakentaa myös sä-alueenosalle. Mikäli inventoinnissa säilytettäväksi suositellun kohteen nykyinen kerrosala muodostaa merkittävän osan kiinteistölle osoitettavissa olevasta rakennusoikeudesta, ei sille tästä syystä ole voitu osoittaa sä-merkintää.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

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

4.7. Nimistö

Högnäs on vanha paikannimi, joka tarkoittaa Matalajärven (Grundträsk) ja Bodominjärven (Bodom träsk) välistä kannasta (hög 'korkea', näs 'kannas'). Kannas on keski-osastaan huomattavan korkea. Nimi on tullut myös kannakselle syntyneen asuinalueen nimeksi, ja 1980-luvun alussa Högnäs otettiin kannaksen ja lähialueet käsittävän virallisen kaupunginosan nimeksi. Alueennimelle Högnäs ehdotettiin 1980-luvun alussa muun muassa käännösvastinetta Korkeakannas. Sitä ei kuitenkaan virallistettu, vaan käyttöön jäi pelkkä Högnäs, johon seudun suomenkielisetkin olivat tottuneet.

Historiasta kumpuavia sävellyksiä

Högnäsin kannas on kuulunut Hanabäckin tilaan, jonka päärakennus on kannaksen ja Högnäsin kaava-alueen eteläpuolella. Vuodesta 1828 tilan omisti valtioneuvos Johan Gabriel Martin. Hänen aikanaan päärakennuksen viereen tehtiin erillinen huvilarakennus hänen tyttärelleen Ninalle ja vävyllään. Sekä 1801 rakennettu Hanabäckin päärakennus että ilmeisesti 1840-luvulla rakennettu huvila (Högnäsin asemakaava-alueen ulkopuolella) ovat säilyneet. Vävy oli saksalaissyntyinen säveltäjä Fredrik Pacius (1809–1891), joka tunnetaan suomalaisen musiikin kehittäjänä ja Maamme-laulun säveltäjänä. Hanabäckissä vietti kesiä myös Paciuksien vävy, Sylvian joululaulun säveltäjä Karl Collan.

Hanabäckin ohi kannakselle kulkeva päätie sai 1976 nimen Paciuksentie – Paciusvägen. Hanabäckissä sijaitsevat sivukadut ovat Paciuksenmäki ja Collaninkuja. Säveltäjien innoittamana myös Högnäsin kannaksen pienet asuntokadut nimettiin 1970-luvulla sävellys- ja musiikkiaiheisesti, ja nimet Soittotie – Spelvägen, Laulutie – Sångvägen, Sointukuja – Klanggränden, Tahtikuja – Taktgränden, Nuottiranta – Notstranden, Sävelharju – Melodiåsen, Sävelkaari – Melodibågen ja Sävelrinne – Melodibrinken vahvistetaan nyt myös asemakaavassa.

Alueen nimistöä täydennetään saman aihepiirin pohjalta. Sointukujan lyhyt sivukuja ja sivukujan viereinen pieni puisto saavat molemmat nimen Sointupuisto – Klangparken. Soittotien ja Laulutien yhdistää kävelytie Soittoraitti – Spelstråket. Sävelkaaren sivukuja on Sävelkulku – Melodigången. Sävelharjun uusi sivukuja saa maastoon sopivan liitynnäisnimen Sävelkallio – Melodiberget.

Luonnonsuojelu- ja virkistysalueita nimetään alueennimen mukaan. Suojelualueen (kaavamerkintä SL/nat) pohjoisosa jyrkässä mäenrinteessä saa kaavassa nimen Högnäsinmäki – Högnäsbacken ja kaakkoisempi, Paciuksentieltä Matalajärven rantaan ulottuva osa nimen Högnäsinluhta – Högnäsmaren. Lähivirkistysalueelle annetaan Paciuksentien varressa (VL) nimi Högnäsinlaita – Högnäsliden ja kaava-alueen luoteiskulmassa (VL-1) nimi Högnäsinranta – Högnässtranden.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen nimistöryhmä on tarkistanut ja täydentänyt nimistöä kaavaa laadittaessa 2008–2017.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

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

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

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Högnäsin asemakaava toteuttaa ylemmillä kaavatasoilla osoitettua yhdysrakennetta ja täydentää nykyistä kaupunkirakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan liikenteen ja kunnallistekniikan infrastruktuuriin. Rakentamisen väljyys heijastaa sijaintia luonnonsuojelualueen vieressä kulttuurimaisema-alueella. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön laajemmin ovat pienet.

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

Tonttitehokkuus on erittäin alhainen (keskimääräinen tonttitehokkuus säilytettävien rakennusten kerrosala huomioiden $e(t) = 0.05$, vaihteluväli $e = 0,03 - 0,15$) alueen miljöoarvojen johdosta. Tonttitehokkuuden vaihtelulle alueen osissa on alueen ominaispiirteistä johdetut perustelut. Asemakaavaehdotus mahdollistaa kuitenkin nykyiseen rakennuskantaan nähden runsaasti uutta rakentamista. Erityisesti kadunvarsien ilme tulee rakentamisen seurauksena muuttumaan merkittävästi. Hajanaisessa yksityisomistuksessa oleva pientaloalue rakentuu todennäköisesti vähitellen pitkän ajan kuluessa, mistä johtuen vaikutukset ympäristöön pysyvät hallittuina.

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

Asuntojen lukumäärärajoitus, rakennuslakohtainen rakennusoikeus ja kaupunkikuvaa koskevat määräykset ohjaavat jossain määrin yhtenäiseen rakeisuuteen ja rakennusten ilmeeseen. Rakennusten maastoon sovittamiseen erityisesti rinteessä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusalojen väljyys mahdollistaa kuitenkin yksilölliset ratkaisut ja vähitellen rakentuvan alueen ilmeestä muodostuu vaihteleva. Lisärakentamisoikeuden määrittelytavalla on pyritty edistämään alueelle tyypillisten, useasta pienehköstä rakennuksesta koostuvien ja puutarhamaista miljöötä korostavien pihapiirien syntymistä. Eteläosassa säilyy systemaattisempi suorakulmainen kiinteistö rakenne, joka tiiveimmillä osa-alueilla lähentelee väljän tavanomaisen omakotialueen tiiveyttä. Pohjoisosassa voimakkaat maastonmuodot, vaihtelevampi kiinteistö rakenne ja pienempi tehokkuus säilyttävät alueen ominaispiirteet voimakkaampina.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Högnäsin liikenneyhteydet tukeutuvat pääasiassa Kehä III:een ja sen Träskändan eritasoliittymään. Alueen toteutuminen ei aiheuta lisäpaineita kaava-alueen ulkopuolisen liikenneverkon kehittämiseksi. Sen sijaan jalankulun ja pyöräilyn reitti ulottuu tällä hetkellä vain Hepokorventien päähän saakka ja Paciuksentien varteen tulisi pitemmällä aikavälillä rakentaa uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys.

Alueen liikenteen lisääntymistä tulkittiin liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -opasta (Suomen ympäristö 2008) apuna käyttäen. Liikenteen lisääntymisen arviointi tehtiin sekä lopulliseen asukasmääräarvioon että kokonaiskerrosneliömetrimäärään suhtautettuna, joiden tuloksena lopullisen maankäytön aiheuttama liikenteen lisäys alueen katuverkolla on noin 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lähin nykytilanteen liikennemäärätieto on Hepokorventien ja Paciuksentien liittymästä, jossa liikennemäärä vuonna 2019 oli noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tulevaisuuden yhteenlaskettu kokonaisliikennemäärä tulee siis olemaan noin 550 ajoneuvoa vuorokaudessa.

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

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

Alueen nykyinen katuverkosto koostuu vanhoista ja kapeista hiekkateistä, jotka pitää rakentaa uudelleen ja varustaa hulevesiviemäröinnillä. Vesi- ja viemäriverkko on

rakennettu vuonna 2007, mutta sitä on kapasiteettiongelmien johdosta osittain korvattu uudella verkolla vuonna 2011. Korkeimmilla osa-alueilla saatetaan edelleen tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavan vaikutuksia luontoarvoihin on käsitelty tarkemmin Natura-arviossa 2021 ja laajemmin myös aiemmassa Natura-arviossa 2017. Kaavan rakentamisen määrä on puolitettu vuoden 2017 Natura-arvion jälkeen ja siinä suositeltuja lieventämistoimenpiteitä on sisällytetty kaavamääräyksiin, joten vaikutukset kokonaisuutena ovat tuolloin arvioitua pienemmät.

Vaikutukset kasvillisuuteen

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

Högnäs on lähes kauttaaltaan hyvin väljästi rakennettua aluetta ja sen luonto on muuttunut alkuperäisestä kulttuurivaikutteisemmaksi. Alueella on jo nykyisellään myös haitallisia vieraslajeja. Kaavan toteuttamisen myötä alueen luonnontilaisten, kasvullisten alueiden määrä vähenee ja rakennettujen tonttien ja pihojen määrä tulee kasvamaan. Rakennusten sijoittamista ohjaamalla jyrkät rinteet, tärkeät kasvillisuusvyöhykkeet ja rannat on kuitenkin jätetty rakentamisen ulkopuolelle, joten osa alueelle luonteenomaisesta kasvillisuudesta tulee säilymään. Kasvillisuus tulee myös säilymään monipuolisena. Kaavakarttaan on merkitty erikseen luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetut suojeltavat puut sekä pähkinäpensaslehto. Natura-alueen lehdon kulumista tulee ehkäistä joko virkistyskäytön ohjauksella ja rakenteilla tai kieltämällä alueen virkistyskäyttö kokonaan. Asia ratkaistaan Metsähallituksen parhaillaan valmistelemassa Nuuksion hoito- ja käyttösuunnitelmassa.

Vaikutukset eläimiin

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

Korttelialueilla kasvillisuuden säilyminen monipuolisena pienentää eläimistöönkin kohdistuvia vaikutuksia. Lemmikkieläinten

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

Vesistövaikutukset

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

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

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

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

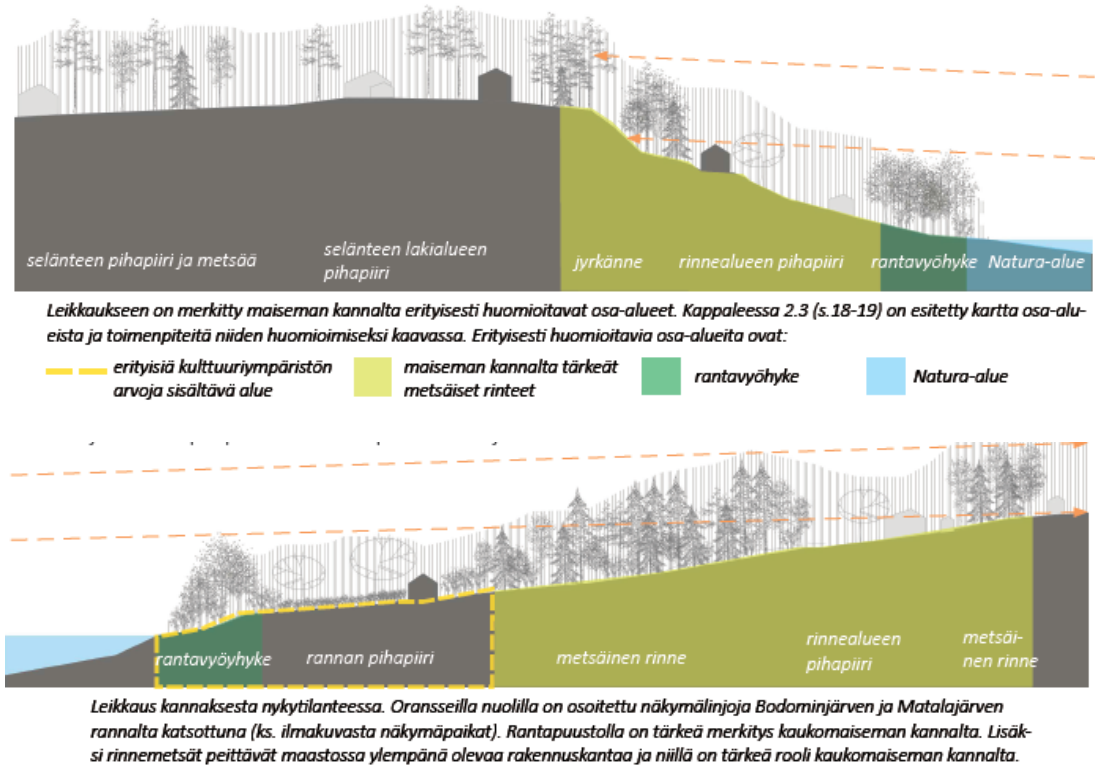
Maisemavaikutukset

Högnäsin topografialtaan jyrkkäpiirteinen kannas sijoittuu Matalajärven ja Bodominjärven väliin. Kannas näkyy laajalle maisemakuvaltaan avointen vesipintojen ja ympäröivien peltöjen ja golfkentän johdosta. Asemakaavan myötä puustoisia alueita muutuu pihapiireiksi, joten alueen maisemakuva tulee muuttumaan avoimemmaksi. Kaavasuunnittelun yhteydessä on kuitenkin haluttu turvata alueen metsäisen silhuetin säilyminen, joten kaavassa on annettu määräyksiä puuston säilyttämisestä alueella. Erityistä huomiota on kiinnitetty lakialueen rinnepuuston ja rantavyöhykkeen puuston

säilyttämiseen. Kaavamääräyksillä on ohjattu säilyttämään maiseman, kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta tärkeä puusto ja istutukset. Tarkemmin maisemallisia vaikutuksia on käsitelty raportissa ”Högnäs- kaavan maisemallinen tarkastelu ja vaikutukset pohjaveden muodostumiseen, WSP Finland Oy, 24.9.2015”. Kaavaan sisältyvät määräykset rakennusten maastoon sovittamisesta, kattomuodosta, rakennusten enimmäiskorkeudesta ja väriyksestä edistävät rakennusten sopeutumista ympäristöön ja lieventävät rakentamisesta myös kaukomaisemaan kohdistuvia vaikutuksia.



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



Natura-arvio

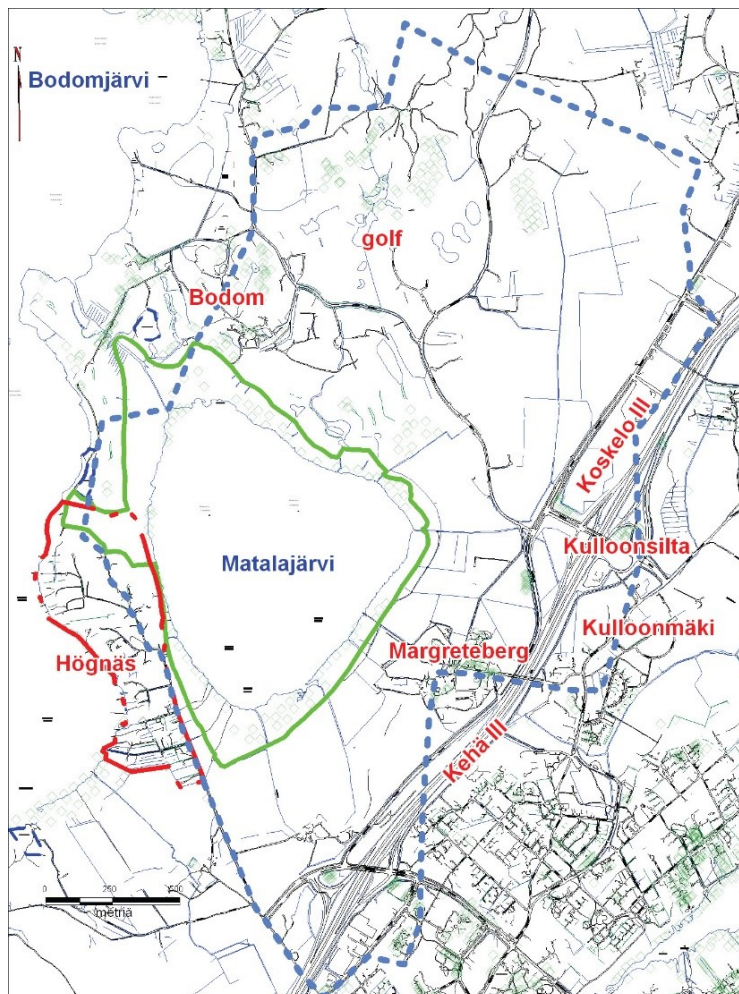
Högnäsin asemakaavahankkeella on Matalajärven Natura-alueeseen sekä suoria että välillisiä vaikutuksia. Kaavahanke sijoittuu osittain Natura-alueelle, sillä Högnäsin boreaalinen lehto sekä osa rantaluhdasta sijaitsevat kaavoitettavalla alueella. Nämä alueet on kaavassa merkitty suojelualueiksi, jotka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

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

Högnäsin asemakaavahankkeen arvioidaan vaikuttavan vähäisen kielteisesti boreaaliseen lehtoon. Keskitetyllä kulunohjauksella voitaisiin kuitenkin lieventää lehtoon kohdistuvaa kulutusta. Alueelle on jo nykyisellään muodostunut vakiintunut polku, jonka leviäminen voitaisiin estää, mikäli lehtoon toteutettaisiin kulkua ohjaavat polkurakenteet osana Nuuksion kansallispuiston polkuverkostoa. Mikäli polkurakenne toteutettaisiin alueelle, vaikutukset lehtoon olisivat neutraalit. Metsähallitus hallinnoi kansallispuistoa ja vastaa sen hoito- ja käyttösuunnitelmasta, jonka avulla voidaan suunnitella suojelualueen kulunohjausta. Hoito- ja käyttösuunnitelman päivittäminen on parhaillaan vireillä.

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

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



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



HÖGNÄS VIHERALUETARKASTELU
AA 18.12.2014, PÄIV. KP 25.2.2021

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

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

5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin

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

Asumisen ympäristölliset laatutekijät ovat väljyyden, luonnonläheisyyden ja luonnonrauhan kannalta hyvät. Julkiset ja kaupalliset peruspalvelut ovat kohtuullisen lähellä Järvenperässä, mutta kaikki erikoispalvelut kauempana. Suomenkielinen alakoulu on lähes kaikkialta kaava-alueelta alle 3 kilometrin päässä ja yläkoulu vielä lähempänä.

Alueella ei ole turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyviä erityiskysymyksiä, liikennemelua tai muita erityisiä asumisviihtyisyyttä heikentäviä häiriötekijöitä. Radonin mahdollinen esiintyminen maaperässä tuodaan esille kaavamääräyksessä. Yleiset ja korttelialueet toteutetaan säännösten puitteissa tarvittaessa esteettöminä. Alueella ei ole kohteita, jotka edellyttäisivät esteettömyyden erityistason huomioimista.

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

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

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

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

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

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

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

6.3. Toteutuksen seuranta

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

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007 - 2008 lähtien.

Sopimukset

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

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan valmisteluaineiston ja rakennusinventoinnin laati arkkitehtitoimisto Lehto - Peltonen - Valkama OY (LPV) kaupunkisuunnittelukeskuksen tilaamana konsulttityönä vuonna 2008. Valmisteluvaiheessa tarkasteltiin kolmea eri mitoitusvaihtoehtoa, joista yksi valittiin kehitettäväksi eteenpäin valmiiksi valmisteluvaiheen suunnitelmaksi. Asemakaavaehdotukset on laadittu näiden aineistojen pohjalta pääosin virkatyönä. Valmisteluprosessin aikana kaavaratkaisua on useaan otteeseen muutettu. Högnäsistä on laadittu eri vaiheissa kaksi luontoselvitystä (Luontotieto Keiron Oy, 29.1.2016 ja 12.12.2007), kolme Natura-arviota (Luontotieto Keiron Oy, 15.12.2009, 27.12.2017 ja 15.1.2021), rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto LPV Oy, 31.10.2008) sekä katujen yleissuunnitelma (FCG Planeko Oy, 12.10.2009, tarkistettu 2011 ja 2015). Vuoden 2017 Natura-arviossa on arvioitu myös muita kuin Natura-alueeseen kohdistuvia luontovaikutuksia. Kaava-alueesta on tehty maisemallinen tarkastelu ja arvioitu vaikutukset pohjaveden muodostumiseen (24.9.2015). Tarkastelua on hyödynnetty kaavamääräyksissä.

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

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

5.3.2008 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.4.2008 Tiedotus- ja keskustelutilaisuus asukkaille Järvenperän koululla.

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

1. Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen. Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.
2. Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.
3. Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi. Katusuunnitelmat tulisi laatia rinnan asemakaavan kanssa. Paciuksentien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraittia.

4. Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.
5. Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan.

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

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

30.3. - 5.5.2009 Asemakaavan valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30)

Mielipiteet

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

Lausunnot

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

31.3.2009 Tiedotus- ja keskustelutilaisuus asukkaille Järvenperän koululla

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

15.12.2009 Asemakaavasta valmistuu Natura-arvio.

24.5.2010 Valmisteluaineistoon tehtiin mm. seuraavat tarkistukset:

- kokonaisrakennusoikeutta pienennettiin n. 1700 k-m²,
- rakennusoikeus merkittiin tehokkuusluvulla lukuun ottamatta pohjoisinta Natura-alueeseen rajoittuvaa kiinteistöä, johon se merkittiin kerrosalalukuna,
- kaavaan lisättiin asuntojen lukumäärää ja tontin vähimmäiskokoa koskevat rajoitukset,
- kiinteistö RN:o 3:69 muutettiin AO-2-korttelialueeksi (ennen SL),
- katujen yleissuunnitelman pohjalta tehtiin useita muutoksia, mm. Soittoraitin eteläisin osa ja Sävelrinteen loppupää poistettiin,
- järvidesien suojelemiseksi kaavaan lisättiin hulevesiä koskevia määräyksiä ja aluerajauksia,
- ranta-alueella olevia istutettavia alueen osia kavennettiin ja sieltä poistettiin uudet rantasaunat salliva määräys,
- rannan istutettavan alueen viereen lisättiin rakennusala, jolle saa sijoittaa vain talousrakennuksia,

- pienvenevalkamat ja niille johtavat polkukiinteistöt muutettiin AH- korttelialueiksi,
- säilytettävien rakennusten suojelumääräystä lievennettiin.

2.6.2010 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville (MRA 27 §).

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

Muistutukset

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

Lausunnot

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

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

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

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

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

Muistutukset

- Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 26 muistutusta määräaikana ja 2 myöhemmin tullutta muistutusta. Monet muistuttajat olivat edelleen huolestuneita alueen luontoarvoista ja halusivat vähentää kaavan rakennusoikeutta,

asuntojen lukumäärää ja suurentaa minimitonnttikokoja. Osa muistuttajista oli tyytyväisiä rakennusoikeuteen tai halusivat lisätäkin sitä. Muistutuksissa otettiin kantaa myös katujen leveyteen, toiset halusivat kapeampia katualueita, kun toiset taas haluaisivat lisätä kevyen liikenteen väyliä, jolloin katualueita pitäisi leventää.

Lausunnot

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

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

Muistutukset

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

22.10.2012 Asemakaavaehdotukseen tehtiin seuraavat tarkistukset:

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

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

23.5.2014 Asemakaavakartasta ja määräyksistä poistettiin st-merkintä maanomistajan toivomuksesta.

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

16.6. - 11.8.2014 Kaupunginhallitus esitti valtuustolle tarkistetun asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

8.9. - 29.9.2014 Kaupunginvaltuusto hyväksyi Högnäsin asemakaavan.

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

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

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

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

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

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

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

- alueen pohjoisosaan lisätty Högnäsinrannan lähivirkistysalue VL-1 ja sille kulkuyhteys Natura2000-alueeseen kuuluvan lehtoalueen ulkopuolella.
- Bodominjärven puolella sisämaakiinteistöjen venevalkama-alueet osoitettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueeksi (VL-2) asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) sijaan. Lisäksi VL-2 aluetta Sävelkulun jatkeena levitetty.
- Sävelharjun kääntöpaikan hulevesien käsittely siirretty Natura-alueelta katualueelle.
- kaava-alueen eteläosaan lisätty ekologistia yhteyksiä erityisesti viitasammakkoa varten

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

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

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

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

18.5.2020 Kaupunginhallitus linjasi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan käsit- telyn yhteydessä:

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

6-10/2020 Työneuvotteluita viranomaisten kanssa

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

20.1.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kaupunkisuunnittelun työohjelman
käsittelyn yhteydessä:

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

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

3.3.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen uu-
delleen nähtäville asettamista. Valtuuston vuonna 2014 hyväksymään Högnäsin ase-
makaavaan verrattuna on tehty seuraavia muutoksia:

- alueen asuinrakennusoikeus on laskenut noin 46% ja on noin 13000 k-m².
Rakennusoikeutta on laskettu suhteellisesti enemmän pohjoisosasta (lähellä
Natura-alueen lehtoa, kaukomaisemassa merkittävä, vaikeasti rakennettavia
rinteitä) kuin eteläosasta (lähellä joukkoliikennepysäkkiä, maasto tasainen)
siten, että jokaiselle pienkiinteistölle kuitenkin osoitetaan vähintään yhden 150
k-m²:n suuruisen erillispientalon rakennusoikeus.
- AO-1 ja AO-2 korttelialueet on määritelty uudelleen siten, että AO-2 kortteli-
aluetta on koilliskulman suoraan luonnonsuojelualueeseen rajautuva alue,
jolla on erityinen rakentamisen ohjaamistarve. Kaikki muut korttelialueet ovat
AO-1 aluetta. AO-2 alueen rakentamista ohjaavia määräyksiä on täsmennetty
(8§). Uudet talousrakennukset on sijoitettava aiempaa kauemmaksi rannasta.
Pohjoisosassa Natura-lehdon suuntaan on lisätty leveä kasvullisena hoidet-
tava suojavyöhyke.
- rakennusoikeus ja asuntojen lukumäärä on osoitettu kiinteistökohtaisesti ra-
kennusaloittain. Rakennusaloja tarkennettu siten, että ne ohjaavat yhtenäis-
empään ja maastoon soveltuvampaan kyläkuvaan, ja tärkeimmät puustoiset
rinteet jäävät niiden ulkopuolelle. Rantojen kasvullisena hoidettavaa suoj-
avyöhykettä on levennetty. Katualueiden reunoille on lisätty istutuskasveja. Uu-
disrakennusten ympäristöön sovittamista ja säilytettäväksi suositeltuja raken-
nuksia koskevat kaavamerkinnot ja määräykset on päivitetty.
- virkistysalueita on lisätty. Alueen pohjoisosaan on lisätty Högnäsinrannan lähi-
virkistysalue VL-1, joka muodostaa suojavyöhykkeen Natura 2000-alueeseen
kuuluvalla lehdolla ja mahdollistaa kaikille asemakaava-alueen asukkaille

pääsyn Bodominjärven rantaan. Bodominjärven puolella sisämaakiinteistöjen venevalkama-alueet osoitettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueeksi (VL-2) asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) sijaan. VL-2 alueita on levitetty. Sointupuistoa on hieman suurennettu.

- Suojelualueen (SL/nat) raja on tarkistettu toteutuneiden lunastustoimitusten pohjalta. Suojelualueen käyttötarkoituksmerkintä on tarkistettu huomioimaan myös kansallispuiston alueet. Suojelualueella nimi Pirunpakka on korvattu nimellä Högnäsinmäki.
- Maisemankuvaa koskevia merkintöjä koskien koko aluetta (5 §) sekä tärkeimpiä osa-alueita (s-1, s-2) on tarkennettu.
- Luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lehtoalueiden merkintää (aluemerkintä s-3) on tarkennettu. Kaava-alueen eteläosaan on lisätty ekologisia yhteyksiä erityisesti viitasammakkoa varten.
- hulevesimääräykset on päivitetty. Sävelharjun kääntöpaikan hulevesiä ei ohjata enää suojelualueelle, vaan ne käsitellään katualueella ja lähivirkistysalueella.
- pysäköintipaikkoja, lisärakennusoikeutta, asuntojen lukumäärää, tulvariskiä sekä sulfidisavia koskevat kaavamääräykset on päivitetty kaavaratkaisua tukeviksi ja kaupunkisuunnittelukeskuksen yhtenäistettyjen käytäntöjen mukaisiksi.

Ehdotetut muutokset perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 15.8.2018, luontoselvitykseen, maisema- ja pohjavesiselvitykseen, Natura-arvioon 2021 sekä neuvotteluihin viranomaisten kanssa.

17.3.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa asemakaavan uudelleen nähtäville (MRA 32§) ajalle 6.4.-5.5.2021.

	Nähtävillä MRA 32 §		6.4.-5.5.2021
164/2021 /g	Ksl, rajausta muutettu	Aila Vallden	3.3.-17.3.2021
399/2015 /f	Ksl, palautti	Aila Vallden	29.5.-15.8.2018
	Kv, palautti		23.3.2015
	Kv		8.9.-29.9.2014
/e	Kh	Leena Kaasinen	16.6.-11.8.2014
/d	Ksl, korjattu	Leena Kaasinen	31.10.-14.11.2012
85/2011 /c	Nähtävillä MRA 32 §	Leena Kaasinen	19.12.2011 - 26.1.2012
/a	Nähtävillä MRA 27 §	Leena Kaasinen	9.8. - 7.9.2010
	Nähtävillä MRA 30 §		30.3. - 5.5.2009
7585/503/2007 /va	Kp	Kari Moilanen	16.3.2009
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 633000	Piir.nro 6438
	Asemakaavayksikkö Detaljiplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 164/10.02.03/2021
Högnäs Asemakaava		Piirtäjä JLu	Päiväys 16.3.2009
		Suunnittelija LK, AV	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aila Valldén
kaavoitusarkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	049 Espoo	Täyttämispvm	19.03.2021
Kaavan nimi	Högnäs		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.03.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.03.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	633000
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	38,1406	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	38,1406
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	38,1404	100,0	12960	0,03	38,1404	12960
A yhteensä	23,5803	61,8	12960	0,05	23,5803	12960
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7450	4,6			1,7450	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2883	6,0			2,2883	
E yhteensä						
S yhteensä	10,5268	27,6			10,5268	
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

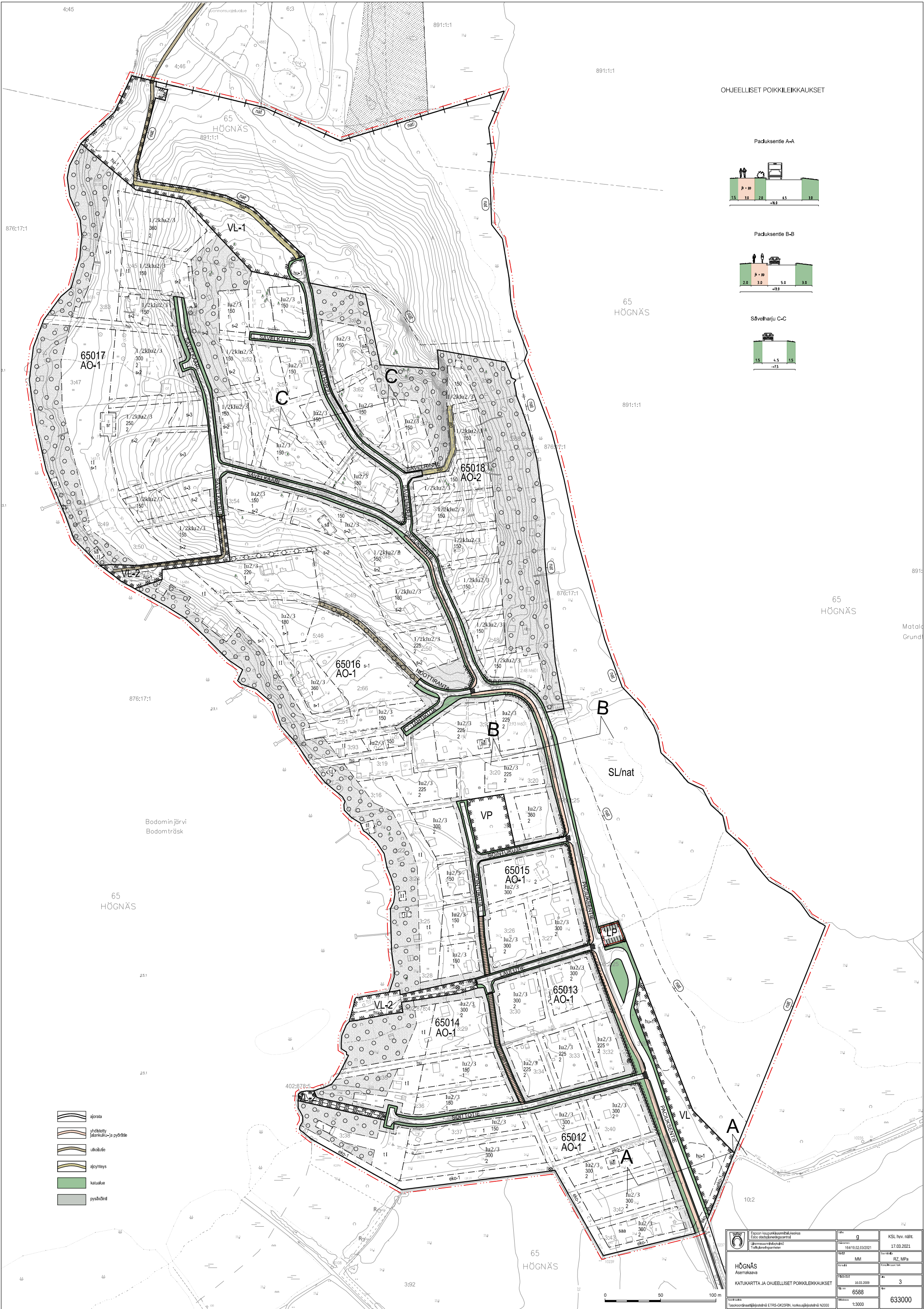
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

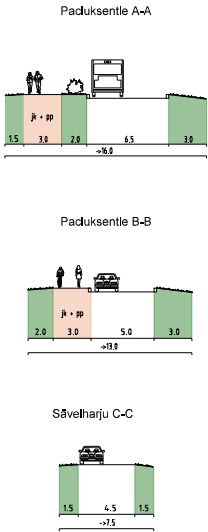
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	38,1404	100,0	12960	0,03	38,1404	12960
A yhteensä	23,5803	61,8	12960	0,05	23,5803	12960
AH			0			
AO-1	19,8444	84,2	11310	0,06	19,8444	11310
AO-2	3,7359	15,8	1650	0,04	3,7359	1650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7450	4,6			1,7450	
VP	0,1670	9,6			0,1670	
VL	0,4379	25,1			0,4379	
VL-1	0,7819	44,8			0,7819	
VL-2	0,3582	20,5			0,3582	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2883	6,0			2,2883	
Kadut	2,1717	94,9			2,1717	
Kev.liik.kadut	0,0785	3,4			0,0785	
LP	0,0381	1,7			0,0381	
E yhteensä						
S yhteensä	10,5268	27,6			10,5268	
SL/nat	10,5268	100,0			10,5268	
M yhteensä						
W yhteensä						

65
HÖGNÄS
BODOMINJÄRVI

LIITE 2



OHJEELLISET POIKKILEIKKAUKSET



- ajorata
- yhdistetty ajorata- ja pyörätie
- ulkotie
- ajoyhteys
- käytävä
- pykälä

	Elinor kaupunkisuunnittelusta Elinor stadsplaneringscentral		KSL htv. näht.	
	HÖGNÄS Asemakaava		17.03.2021	
	KATUKARTTA JA OHJEELLISET POIKKILEIKKAUKSET		RZ, MPa	
	Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS-GK23FIN, korkeusjärjestelmä N2000		3	
	1:3000		633000	