

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

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Högnäs

Asemakaava

65. kaupunginosa, Högnäs

Korttelit 65012–65020 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja suojelualueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.2.2023 MRA 32§:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavaan, piirustusnumero 6438.

Nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 20.2.-21.3.2023 .

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 3 muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

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

Aila Vallmén, kaavoitusarkkitehti
Anja Karhula, maisema-arkkitehti
Valtteri Nurminen, suunnitteluinsinööri (liikenne)
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällys

Muistutusten yhteenveto ja vastineet.....	1
Yleistä muistutuksista.....	3
Muistutukset aihepiireittäin	4
Yleisesti asemakaavaratkaisu, ylempien kaavamuotojen ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteidenmukaisuus, mitoitus ja kaavaprosessi	4
Luontoarvojen ja Natura 2000 -alueen huomioiminen, kaavan vaikutukset	6
Lähivirkistysalue VL/s , liito-orava ja luonnonsuojelualue SL-1 ja pähkinäpensäslehto (Sävelmänmaa).....	10
Lähivirkistys- ja venevalkama-alueet VL-2	12
Sointupuisto (VP) tarve	14
Pohjois-etelä-suuntainen raittisyhteys kaava-alueella, Tahtiraitti.....	15
Tahtikujan ja Nuottirannan risteysalue.....	16
Rakennussuojelu, sr-merkinnät	16
Historiallinen tielinjaus.....	18
Kiinteistökohtaiset muistutukset	19
kiinteistö 3:38	19
kiinteistö 5:47	20
kiinteistö 3:55	20
kiinteistö 3:93	22
kiinteistö 3:31	23
kiinteistö 3:32	23
kiinteistö 2:50	24
kiinteistö 3:68	24
kiinteistö 3:71	25
kiinteistö 3:20	26
kiinteistöt 3:19, 3:16	27
kiinteistö 3:81	27
kiinteistö 2:66	28
kiinteistöt 3:45, 3:82	29
kiinteistö 3:48	32
kiinteistö 2:48, Matalajärven rannan rakentaminen.....	33
kiinteistö 3:50	36
kiinteistö 3:52	36

Yleistä muistutuksista

Kaavaehdotuksesta jätettiin 27 muistutusta. Valtaosa muistutuksista saatiin yksityisiltä maanomistajilta. Yhdistyksistä muistutukset jättivät Espoon ympäristöyhdistys ry, Pro Espoonjoki ry ja Pro Bodomjärvi ry. Muistutusten määrä oli suunnilleen sama kuin kahdella edellisellä nähtävilläolokerralla. Useat muistutukset olivat useamman henkilön allekirjoittamia ja toisaalta samat henkilöt saattoivat olla allekirjoittajina useammassa eri muistutuksessa.

Tähän muistutusten yhteenvedon esille tulleet asiat on koottu teemoittain. Vain yhtä kiinteistöä koskevat tai vain yhdessä muistutuksessa esille tulleet kysymykset on yksilöity muistuttajan omistaman kiinteistön rekisterinumeron avulla.

Asukkaiden ja maanomistajien kommentit painoutuivat oman kiinteistön ratkaisuihin ja kaavaan viimeksi tehtyihin muutoksiin. Rakentamisen määrästä esitettiin vaihtelevia kantoja. Yksityiset maanomistajat toivoivat usein lisää rakennusoikeutta. Osa piti esitettyä rakentamisen määrää alueelle soveltuvana ja toivoi kaavan etenevän. Rakennussuojelumerkintöjä pidettiin perusteettomina ja vedottiin rakennusten kuntoon tai muutostöihin. Uusia suojelualueita (SL-1 ja S-1), liito-oravahavaintojen vuoksi laajennettua Sävelmänmaan lähivirkistysaluetta (VL/s) ja raittiverkoston täydentämistä vastustettiin ylimitoitettuina ja tarpeettomina. Raiteista ja VL-2 -alueista oli toisaalta muutama puoltava maininta. Iso osa muistutuksista koski edelleen muitakin kaavan lähivirkistysalue- ja puistovarauksia. Niitä ei nähty tarpeellisina, vaan niiden pelättiin tuovan alueelle ulkopuolisia kävijöitä ja häiriötä. Erityisesti vastustettiin Sointupuistoa (VP) ja nykyisin tiettyjen kiinteistöjen käyttöön varattujen Bodominjärven yhteisrantojen osoittamista lähivirkistysalueeksi (VL-2).

Yhdistysten muistutukset kommentoivat kaavaratkaisua yleisemmin. Espoon ympäristöyhdistyksen muistutuksessa tuotiin esille näkemys Matalajärven ja Högnäsin luontoarvojen maakunnallisesta ja valtakunnallisesta merkityksestä ja kyseenalaistettiin vakituisen asutuksen lisäämisen oikeutus koko Högnäsin alueella. Myös Pro Espoonjoki ja Pro Bodomjärvi ry korostivat alueen suojeluarvoja ja vaativat edelleen rakentamisen vähentämistä. Myös yhdistysten muistutuksessa kyseenalaistettiin lähivirkistysalueiden ja kävelyraittien tarve. Muistutuksissa kommentoitiin myös kaavaprosessia, vaikutusarviointeja ja kaavamääräyksiä.

Monet muistutuksissa esitetyt seikat olivat tulleet esille jo edellisten nähtävilläolojen yhteydessä ja niihin oli vastattu aiemminkin. Kaavaehdotukseen esitetään viranomaislausuntojen ja työneuvotteluiden pohjalta pienehköjä lähinnä luonnonsuojeluarvojen huomioimista täsmentäviä tarkistuksia. Myös kiinteistönomistajien muistutusten pohjalta esitetään joitakin muutoksia korttelialueiden ratkaisuihin, silloin kun muutokset eivät ole ristiriidassa yleisten suunnitteluperiaatteiden, kaavan kokonaisratkaisun, suojeluarvojen tai viranomaislausuntojen kanssa.

Muistutukset aihepiireittäin

Yleisesti asemakaavaratkaisu, ylempien kaavamuotojen ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisuus, mitoitus ja kaavaprosessi

Muistutuksessa todettiin, että aktiivinen osallistuminen yhdistysten toimintaan osoittaa, että Högnäsin asukkaat ovat ottaneet ympäristöasiat vakavasti. Hyvä, että kaava etenee, mutta sitä on jouduttu odottamaan liian kauan. Asemakaavaehdotus on voimakkaasti yksityisomistusta rajoittava ja perustuslaillisia oikeuksia loukkaava. Kaavoituksella tulee taata luontoarvot, mutta kaavoituksella ei saa asettaa maanomistajille tai muille maa- ja metsätalouden alueille kohtuuttomia rajoituksia tahi haittoja. Kritisoitiin lähelle tehtyä datakeskuskaavaa ja esitettiin, että Espoon kaavoitus ei perustu asukkaiden vaan vain toimijakohtaisiin hyötynäkökohtiin.

Aikaisemmissa muistutuksissa esitettyjä näkökohtia ei ole uudessa ehdotuksessa ole riittävästi otettu huomioon. Rakennusoikeus oli säilynyt lähes ennallaan. Epäiltiin, että asuntojen suuri keskikoko johtaa kaavaselostuksessa arvioitua suurempaan asukasmäärään. Högnäsin aluetta ei tule valjastaa tehorakentamisen palvelukseen. Jokaiselle tontille [nykyiselle kiinteistölle] tulisi sallia yksi asuinrakennus, eikä aluetta pidä jakaa pieniin tontteihin. Rakennuskorkeus ja rakennuspaikat tulee rajata ympäristön vaatimuksin. Näkymien vaaliminen Bodominjärveltä päin ei kaikilta osin toteudu, koska rakennuspaikkoja on osoitettu puustoiseen rinteeseen. Toisaalta todettiin, että kaavaehdotus on parempi kuin ensimmäiset alueelle tehdyt ehdotukset.

Ympäristöyhdistyksen mukaan Högnäsin kaava ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja asemakaavan sisältövaatimusten mukainen. Se edustaa palveluista erillään olevaa, yksityisautoiluun perustuvaa ja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa maankäyttöä tyypillisimmillään. Vastineissa annetut selitykset ovat keinotekoisia yrittäessään perustella muuta. Muistuttajan mukaan asukasluvun laskeminen alkuperäisestä n. 500 => n. 250 on heikennys, kun sitä tarkastellaan hajauttavan vaikutuksen kannalta. Kaavan vaikutustarkastelua ei ole päivitetty asukasmäärän laskun takia.

Asemakaava perustuu yleiskaavaan, jonka voimaantulon (1997) jälkeen erityisesti kansallispuistoon ja Natura-alueeseen liittyvät kysymykset ovat täysin muuttuneet. Asemakaavaa ei siten mitenkään voida perustella alueen osalta selkeästi vanhentuneen yleiskaavan pientalomerkinällä, kun uusi POKE-yleiskaava on muutoksenhaun alainen. Edellä esitettyä painottaa myös se, että voimaan tullessa Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa alueelle ei osoiteta uutta ympärivuotista asutusta, vaan määrätään ohjaamaan se keskuksiin ja kehittämisvyöhykkeille. Kaavaselostus ei mainitse maakuntakaavamääräyksen ohjausvaatimusta mitenkään. Kaava ei edusta kaavoitusperiaatteita, joita on pyritty Espoon strategiasa noudattamaan.

Vastine:

Högnäsissä ja sen lähialueella on kaavoitukselle tyypillisesti ollut tarve sovittaa yhteen erilaisia intressejä ja toimijoita. Sekä asuin- että työpaikka-alueita tarvitaan. Asemakaavan valmisteluaikana luonnonsuojeluarvot ja

luonnonsuojeluviranomaisten rooli ovat vahvistuneet alueidenkäytön suunnittelussa ja lainsäädännön tulkinnessa. Uusien luontoarvojen löytyminen ja siitä aiheutuneet kuulemistarpeet ovat osaltaan viivästyttäneet kaavan etenemistä. Högnäsin asemakaava ei edusta tehorakentamista. Rakennuskorkeus ja rakennuspaikat on kaavassa rajattu nimenomaan ympäristön vaatimuksin. Asemakaavaa laaditaan väljempänä kuin mitä yleiskaava pelkän pääkäyttötarkoituserkinnän kautta mahdollistaisi. Asemakaavamääräyksiä edelleen täsmennetään siten, että merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura-alueeseen ei aiheudu.

Kaavaratkaisu on muotoutunut vähitellen kaavaprosessissa. Maanomistajia on kuultu muutoksista ja kaavaan on tehty myös yksittäisten maanomistajien ehdottamia muutoksia, tasapuolisuus huomioiden. Tehdyille ratkaisuille on maankäytölliset perusteet eikä maanomistajille, kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset huomioiden, ole asetettu kohtuuttomia rajoituksia. Rakentamisen määrä on kaavaprosessin keskeisessä merkittävästi laskenut, mutta ilman asemakaavaa rakentamismahdollisuudet alueella olisivat vielä huomattavasti nyt esitettyä rajoitetummat.

Maakuntakaavoitus ja yleiskaavoitus toteutuvat tällä hetkellä käytännössä jatkuvasti vireillä olevina prosesseina. Pelkästään ylemmän kaavatason vireilläolo ei ole peruste keskeyttää asemakaavoitusta. Högnäsin asemakaavan aikataulua on useaan otteeseen lykätty, jotta yleispiirteisempien kaavojen selvitykset voidaan huomioida. Yleiskaavoitetulla alueella asemakaavoitus perustuu ensisijaisesti yleiskaavaan. Tällä hetkellä voimassa oleva Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I (1996) tunnistaa Högnäsin keskeisimmät arvot: Matalajärven luonnonsuojeluarvot, kulttuurimaisemaarvot ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan täydennysrakentamispotentiaalin. Yleiskaavan päivityksen (Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, ns. POKE) selvityksissä ei ole tullut esille merkittäviä muospaineita Högnäsin yhdyskuntarakenteelliseen asemaan. Selvitysten mukaan Högnäs täyttää kriteerit alueelle, jolla vakituista asumista lisätään. Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt POKE-yleiskaavasta tehdyt valitukset, mutta valitusprosessi jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uusimaa 2050-kaavan yleismääräystä on referoitu kaavaselostuksessa niiltä osin, kuin se liittyy kaava-alueeseen. Maakuntakaavan valkoisilla alueilla on mahdollisuus paikallisesti merkittävään yhdyskuntarakentamiseen ja asemakaavoitukseen. Viimeisen kymmenen vuoden aikana 99 % Espoon väestönkasvusta on ohjautunut Uusimaa 2050-kaavan taajamatoimintojen alueelle, joten maakuntakaavan edellyttämä kasvun ohjaaminen keskuksiin ja muualle taajamatoimintojen alueelle hyvien joukko-liikenneyhteyksien varrelle toteutuu Espoossa hyvin. Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, samoin kuin kaavojen sisältövaatimukset, edellyttävät käytännössä useiden erisuuntaisten näkökohtien ja maankäyttötarpeiden yhteensovittamista. Useinkaan kaikkia eri tavoitteita ei ole mahdollista ottaa täysimääräisesti huomioon, vaan tavoitteiden täyttymistä tarkastellaan alueen ominaispiirteisiin peilaten kokonaisuutena. Kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on kuvattu kaavaselostuksessa.

Kaavan vaikutukset on arvioitu kokonaisuutena sen tehtävä ja tarkoitus huomioiden. Vaikutusten arviointia joissakin aiemmissa selvityksissä hieman nyt esitettävää isommalla rakentamisen määrällä voidaan pitää arviointiin liittyvän varovaisuusperiaatteen mukaisena. Muodostuvan yhdyskuntarakenteen laatua tarkastellessa on huomioitava, että kaksinkertainenkaan asukasmäärä ei mahdollistanut alueen muodostumista palveluiden suhteen nyt esitettyä toiminnallisesti monipuolisemmaksi. Luottamuselinten päätökset asemakaavan kiirehtimisestä vahvistavat sen olevan Espoon kaavoitusperiaatteiden mukainen.

Luontoarvojen ja Natura 2000 -alueen huomioiminen, kaavan vaikutukset

Muistutuksissa korostettiin Högnäsin kasvillisuutta ja eläimistöä sekä sen merkitystä yhtenä Espoon arvokkaimpana ja valtakunnallisesti tärkeimpänä luontoalueena. Kaava muuttaisi alueen koko luonnetta ja vaarantaisi sen luontoarvot. Harvinaisten lajien pienet populaatiot olisivat vaarassa hävitä alueelta kokonaan. Kokonaisvaikutuksista tulisi tehdä realistinen arvio. Matalajärven limnologinen erityislaatu ja Natura-status perustuu merkittävältä osalta järven pohjavesilähteisiin. Pohjaveden muodostumista Högnäsin itärinteellä muuttavat tontti- ja katualueiden hulevesirakenteet edellyttävät Natura-vaikutusten arviointia. Uudessa ehdotuksessa myönteistä on, että viheralueita on hieman levennetty. Rakennusoi-keutta on vielä syytä pienentää merkittävästi. Rakennuspaikat tontilla tulee kaavassa määritellä siten, että mahdollisimman vähän puustoa eikä lainkaan vanhoja jalopuita kaadetaan. Yksittäiset vanhat tammet tulee suojella suojelumääräyksin. Pihavalaistusta on rajoitettava kaavamääräyksin, erityisesti lepakoiden elinolosuhteet huomioon ottaen. Rakennusaikana liikenne, melu, pöly aiheuttavat merkittäviä haittoja ympäristölle. Rakennuslu-pien myöntämistä tulee säädellä. Mahdolliset samanaikaiset työt datakeskusalueella on otettava huomioon kokonaisarviointissa.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota luontoarvoihin ja Matalajärven vedenlaadun turvaamiseen kaavan toteutuksen yhteydessä. Samoin kaavaratkaisussa korostuvat koko kaava-alueen luontoarvot ja kulttuurihistoria. Osoitettu maankäyttö on täydennysrakennettavaksi asuinalueeksi poikkeuksellisen väljää ja kaavaan sisältyy poikkeuksellisen paljon alueen ominaispiirteiden säilymistä edistäviä elementtejä. Rakentamisen tehokkuus on vain neljännes normaaleista pientalo-alueiden täydennysrakentamiskaavoista ja Natura-alueeseen rajautuvilla osilla vielä selvästi tätäkin pienempi. Rakentamisen määrän pienentämisellä ei enää olisi merkittävää vaikutusta kaava toteutuksesta aiheutuviin vaikutuksiin, jos kuitenkin lähtökohtana olisi sallia tasapuolisesti vakituinen asuminen kaikilla niillä kiinteistöillä, jotka nykyiselläänkin ovat rakennettuja. Valaistuksen toteuttamisesta lepakot huomioiden on annettu kaavamääräyksiä koko kaava-alueella. Hajautuneen maanomistuksen takia rakentaminen ei ala kaikilla tonteilla samanaikaisesti eikä rakennuslu-pien säätelylle ole tarvetta.

Muistutuksen mukaan tehdyt muutokset ovat pääosin kosmeettisia eivätkä ratkaise perusongelmaa pientalorakentamisen ja luontoarvojen yhteensovittamisesta. Maankäyttötavan muutos, asukasmäärä ja rakentamisen määrä ovat luontohaittojen aiheutumisen

näkökulmasta uusimmassa kaavaehdotuksessa ennallaan. Yrittäessään laatia lievennyskeinoja yhdelle haitalle on kaavaehdotus heikentänyt samalla muita suojeluarvoja. On mahdollonta yhteensovittaa toimet lintujen rauhoituskauden kanssa, koska kaikki rakentaminen on pesiville linnuille häiritsevän meluisaa. Kaavassa esitetyt määräykset sisältävät lievennyskeinoja, jotka eivät ole kaavallisesti ratkaistavissa.

Pieninkin heikennys Matalajärven vedenlaatuun on erittäin merkittävä – potentiaalisesti lopullisesti hävittävä - heikennys hentonäkinruoholle. Olennaista ei ole, katsooko hanke voivansa lieventää aiheuttamaansa vedenlaadun heikennystä, vaan se, että sitä ollaan ylipäättään tietoisesti heikentämässä. Hulevesipäästöjen vaikutukset ovat paljon oletettua haitallisempia ja niiden merkittävä puhdistaminen erittäin haastavaa. Matalajärven tapauksessa hyväksyttävää olisi kuitenkin vain täydellisesti puhdistettujen vesien johtaminen sinne.

Kaavan selvitykset eivät ole tunnistanee kotieläinten lisääntymisen vaikutuksia alueen lajistolle. Vaikutuksen voidaan olettaa kasvavan samassa suhteessa asukasmäärän kanssa, siis kymmenkertaistuvan. Osalle Naturan suojeluperusteena olevaa lajistoa muutos käy kestävämmäksi paitsi järvien välisen, myös Matalajärven Natura-alueen etelärajaa kulkevan hevospolulla moninkertaistuvan häiriön vuoksi. Reviirieläimille on tyypillistä korkea vaatimus elinympäristön soveltuvuudelle ja turvallisuudelle lajityypillisten vaatimusten mukaisesti. Lukuisat suunnittelualueella heikentyvät lajit ovat Natura-tietolomakkeen lajeja tai sen luontotyypeille tunnusomaisia Natura-suojelussa huomioitavia. Edelleen muistuttajan mukaan alueen muuttaminen ympärivuotiseksi pientaloalueeksi ei ole lainmukaisesti toteutettavissa, koska se heikentää Natura-suojeluperusteita ja lisääntymis- ja levähdysalueita, vaan hanke edellyttää poikkeusluvan myöntämistä.

Muistutuksessa viitataan liitteenä olleeseen edellisessä vaiheessa jätettyyn muistutukseen, sillä siinä esitetyt argumentit ovat edelleen täysin relevantteja. Espoon vastineen väite täydennysrakentamisesta tai vetoaminen väljyyteen ja elinympäristöä suojelevien elementtien säilyttämiseen on epärelevantti suhteessa muistutukseen, jossa tuotiin esille täydellinen maankäyttötavan muutos ja asukasluvun kymmenkertaistuminen. Useat alueen suojeluarvot eivät kestä aiottua muutosta ja siitä seuraavia häiriö- ja ympäristövaikutuksia, vaan näiden johdosta ne joko heikentyvät merkittävästi tai häviävät kokonaan. Kaavamerkinnät ja määräykset eivät poista haittoja, eivätkä käytännössä ole valvottavissa. Määräyksissä toistuu jatkuvasti määre ”mahdollisimman”, mikä on juridisesti suhteellinen termi eikä siten voi turvata suojelua. Ekologisiin yhteyksiin ja Matalajärven ja kaava-alueen direktiivilajeihin kohdistuvat heikennykset ovat torjuttavissa vain aiotusta maankäytöstä pidättäytymällä. Se koskee mm. myös tehdyn LUMO-tarkastelun kyseenalaisia käsityksiä alueen luonnonhistoriasta ja sen erityisestä suojelumerkityksestä. Natura-arvion päätelmien optimistisuutta ei voi korjata tai ratkaista kaavamääräyksissä - Luontodirektiivin tulkinnan ja oikeuskäytännön mukaan itse arvion on tuotettava lopullisia päätelmiä. Kaava sitten voisi yrittää toteuttaa niitä. Vastineessa on lainattu ELY-keskuksen Natura-lausunnon neutraalia alkuosaa ja jätetty pois, että ELY-keskus huomautti lievennysten epäuskottavuudesta ja siitä, että vaikutukset ovat hankkeesta niin elimellisesti seuraavia, että niitä on hankala lieventää tai valvoa kaavallisin keinoin. 20 tai 40 metrin nimellinen suojavyöhyke Natura-alueeseen on merkityksetön, sillä vaikutukset aiheutuvat vaihtelevin mekanismein satojen metrien etäisyydeltä koko rakentamisalueelta. Useiden ekologisten yhteyksien säilyminen lajityypillisinä edellyttää kannaksen säilyttämistä kokonaan rakentamattomana. Espoon vastine tunnistaa

positiivisena asiana kaavan Högnäsin kannaksen muuttamisen lenkkimäiseksi kotieläinten ulkoilutusalueeksi. Sen negatiiviset vaikutukset luonnonlajeihin on jätetty huomiotta. Kaavan lähivirkistysalueiksi kutsumat alueet ovat vain nimellisiä. Myös rantaan osoitetut nimelliset virkistysalueet sijoittuvat herkkien luontoarvojen yhteyteen, mutta eivät kokonsa ja luonteensa puolesta palvele virkistystarkoitusta. Sen sijaan ne yhdistettynä ulkoilureitteihin kuitenkin lisäävät houkuttavuutta alueen ulkopuolisille koiran ulkoiluttajille. Kaavoittaja ei ole osoittanut selvityksin, että alueet olisivat soveltuvia tai riittäviä lähivirkistystarkoitukseen, tai mitä hyötyjä ja haittoja niistä aiheutuu. Kaava-aineistosta ei löydy mitään tukea sille, että ELY-keskus olisi edellyttänyt em. alueiden osoittamista. Suunnitelmat eivät hälvennä huolta virkistyspaineen lisääntymisestä pohjoisen lehtoon, mutta lisäävät haittoja myös Natura-suojeluarvoille alueen eteläosassa. Vastineen lopussa esitetyt väitteet kaava-alueen helposta perustettavuudesta ovat yksiselitteisesti tosiasioiden vastaisia. Alue on suurimmalta osaltaan joko syväpaalutettavaa tai järeitä louhintatöitä vaativaa. On osoitettavissa, etteivät lievennyskeinot merkittävien haittojen poissulkemiseksi ole käytännössä toimeenpantavia siten kuin luontodirektiivin soveltaminen edellyttää.

Hepokorvenkallioon suunnitellun datakeskuksen hulevesien käsittely vahvistaa muistuttajan mukaan käsitystä valuma-alueen hankkeiden Natura-suojelun vastaisuudesta.

Vastine:

Rakentamisen määrä on merkittävästi laskenut kaavaprosessin aikana. Viimeisimmässä lausunnoissaan Uudenmaan ELY-keskus ja Metsähallitus ovat katsoneet, että kaavaan tehtyjen muutosten ja siihen sisällytettyjen lieventämistoimenpiteiden jälkeen kaavaehdotus ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Natura-alueen suojelun perusteena olleita luontoarvoja.

Kaavoituksen yhteydessä on tehty riittävät selvitykset, kaavan vaikutukset on arvioitu kokonaisuutena sen tehtävä ja tarkoitus huomioiden. Yhteisvaikutukset on selvitetty. Kaava-alueen luontoarvot yleisesti ja erityisesti Natura 2000-alueen arvot on tunnistettu ja kaavan yhteydessä on tehty riittävät luontoselvitykset, arvioitu kaavan luontovaikutuksia, vaikutuksia pohjaveteen, tarkasteltu hulevesien käsittelyä ja tehty Natura-arvio. Luontoselvitysten ja Natura-arvioiden laatijoilla on asianmukainen yliopistotasoinen luonnontieteen tai biologian koulutustausta ja pitkä kokemus. Täten on voitava olettaa niiden olevan asianmukaisesti laaditut. Natura-arviossa on käsitelty myös lemmikkieläinten aiheuttamia vaikutuksia. Rakennusvalvontaviranomaiset ovat pitäneet kaavan kaavamääräyksiä toteutuskelpoisina. Natura-arviossa on käsitelty lemmikkieläinten lisääntymisen vaikutuksia. Luontoarvot on kaavaratkaisussa turvattu, ja kokonaisratkaisu on katsottu luontoarvojen turvaamisen osalta riittäväksi. Viime vaiheessa kaavamääräyksiä on tarkennettu niin, että tarvittavat lieventämistoimet on viety sitovina kaavaratkaisuun. Muutenkin kaavamääräysten sanamuodot ilmaisevat tavoitteet toteutukselle ja olennaiset merkinnät on velvoitettu sitovina. Myös luonnonsuojelulainsäädännössä käytetään suhteellisia käsitteitä kuten merkittävä, todennäköinen ja olennainen.

Matalajärven valuma-alueella velvoitetaan työmaa-aikaiseen hulevesien laadun seurantaan ja myös yleisillä alueilla on kiinnitetty huomiota toteutuksen aikaiseen

vaikutusarviointiin ja toteutuksen ajoitukseen. Kaavamääräyksiä on täsmennetty sen osalta, että toteutuksesta ei saa aiheutua Matalajärven tilaa heikentäviä vaikutuksia.

Säilytettävien osa-alueiden merkinnät muodostavat verkostomaisen rakenteen ja koko Högnäs korttelialueidenkin osalta toimii edelleen puustoisena luontohybridinä ja osana ekologisia yhteyksiä. Rantojen suojavyyöhykkeille ei ole sallittu lisärakentamista. Kaavamääräystä puuston säilyttämisestä suunnittelusta korttelialueisiin liittyvien lupamenettelyiden yhteydessä on täsmennetty. Kaava ei salli eläinten liikkumista estävää korkeaa aitaamista.

Liitteenä olleeseen aikaisemman nähtävilläolon yhteydessä jätettyyn muistutukseen on annettu vastaus asetettaessa kaavaa nähtäville alkuvuodesta 2023. Sen osalta viitataan tuolloin annettuun vastineeseen.

Kyseessä ei ole täydellinen maankäytön muutos eikä Högnäsin kannas kokonaisuudessaan nykyisellään ole täysin rakentamaton. Kaava perustuu yli 70 vuotta vanhaan palstoitus suunnitelmaan eikä laajenna rakennettua aluetta. Högnäsissä on sekä kasviston että eläimistön osalta monipuolista lajistoa ja arvokkaita luontotyyppejä, mutta koko alue on jo nykytilassaan ihmisvaikutteista. Kaavassa on huomioitu myös alueen arvo kulttuuriympäristönä ja miljööön ominaispiirteiden vaalimista edellyttään. Kaavan laskennallisen asukasmäärän vertaaminen nykyisin vakituisiksi asukkaiksi rekisteröityneiden määrään ei anna kokonaisvaltaista kuvaa kaavan mahdollistaman muutoksen ja vaikutuksen mittakaavasta. Kaavan salliman uuden rakentamisen kerrosala on noin kolminkertainen nykyiseen rakennusten kerrosalaan verrattuna. Muutosta tarkasteltaessa tulee huomioida myös Högnäsin nykyisen vakituisen asutuksen sijoittuminen pohjoisosaan painottuen, vapaa-ajanasukkaiden vaikutus ja kaavan tunnistettujen vaikutusten ajoittuminen pääosin sulan maan aikaan eli loma-kauteen.

Virkistysalueet VL-1 ja VL-2 oli lisätty kaavaan ELY-keskuksen vuoden 2014 oikaisuvaatimuksen seurauksena, joten myöhemmissä kaavalausunnoissa ELY-keskuksen ei ole luonnollisestikaan sitä tältä osin tarvinnut vaatia. Työkokouksessa 5.5. 2023 ELY-keskuksen edustajat muistuttivat, että heidän tekemänsä vaatimukset ”virkistysalueista perustuvat MRL 54§:n sisältövaatimukseen siitä, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia alueita ja että luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja ei saa hävittää”.
.....[Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen] ”raitit ovat vaikutusten kannalta tärkeitä, koska ne mahdollistavat alueen sisällä kävelyn ja esimerkiksi koirien ulkoilutuksen siten, että se ei kuormita luontoarvoiltaan arvokkaampia alueita. Raittityhteyksien osoittaminen on ensisijaista verrattuna niiden rakentamisen paikallisiin vaikutuksiin, koska raitit on osoitettu nykyisten pihapiirien yhteyteen eikä luontoselvitysten perusteella merkittäviä luontoarvokokonaisuuksia menetetä. Soittorannan ja Laulurannan VL-2 –alueet toteuttavat samaa maankäytöllistä tarkoitusta kuin aikanaan palstoituksen yhteydessä tehty yhteisten venevalkamien osoittaminen. Yleisen alueen merkintä (V- tai E-alkuinen) turvaa arvojen säilymisen paremmin kuin yksityiseksi korttelialueeksi osoittaminen AH-merkinnällä tai LV-merkintä, joka soveltuu voimakkaammin rakennettavaksi tarkoitettulle venevalkamalle. VL-2-merkintä on myös

virkestysalueiden riittävyden näkökulmasta tarpeen.” Viranomaisneuvottelun 16.8.2022 muistiossa todetaan että ”ELY-keskus oli lausuntojen (2021) jälkeen käydyissä työneuvotteluissa todennut, että nähtävillälölon aikaan löydetyt liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat eivät voi sijaita korttelialueella”. Käytännössä tämäkin tarkoittaa vaatimusta osoittaa yleistä aluetta, mikä on toteutunut merkinnällä VL/s.

Högnäsinrannan lähivirkistysalue on kaavamääräyksiltään suojelupainotteinen. Kannasta ei ole muutettu ”kotieläinten ulkoilutusalueeksi”, vaan on päinvastoin mahdollistettu ulkoilutuksen siirtäminen pois herkimmäältä alueelta. Kaavoitusta ohjanneiden viranomaisten näkemyksen mukaan boreaaliseen Högnäsinmäen lehtoon aiheutuvaa virkestyspainetta voi merkittävästi vähentää opastuksella ja yksinkertaisella kulun estävällä rakenteella lehtoon johtavan polun kohdalla. Nyt kaavamääräyksen mukaan myös Högnäsinrannan ja Högnäsinlaidan lähivirkistysalueille tulee opastaa käytön rajoitteista. Natura-alue on muutama vuosi sitten merkitty maastoon, mikä on jo lisännyt tietoa kansallispuiston liikkumisrajoitteista.

Kaavaselostuksessa on esitetty maaperäkartta ja rakennettavuusluokat. Niistä voi todeta, että valtaosa uusista ja nykyisistä rakentamiskoista sijoittuu normaalisti perustettavalle perustamistapaluokan 2 alueelle. Talot voidaan perustaa maanvaraan anturoilla, samoin pihat ja putket. Myös kaava-alueen pohjoisosassa valtaosa rakennuspaikoista sijaitsee varsin tasaisella ja hyvin perustettavalla alueella, vaikka maasto on paikoin jyrkkää ja /tai kallioista. Kaavamääräyksen mukaan louhintoja tulee välttää. Vaikeimmin rakennettava rinnemaasto on monin kohdin puustoisena maisemallisesti merkittävää ja rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Matalajärveen viettävä kortteli 65018 on hyvin jyrkkää, minkä vuoksi rakentamisesta on annettu tarkentavia määräyksiä. Kaava-alueen lounaisosassa on savikkoa, mutta sielläkin valtaosalla rakennuspaikoista kantava moreeni on alle viiden metrin syvyydellä eikä erityisen syvää paalutusta tarvita.

Lähivirkistysalue VL/s , liito-orava ja luonnonsuojelualue SL-1 ja pähkinäpensäslehto (Sävelmänmaa)

VL/s ja SL-1 tulee poistaa. Liito-oravan elinalueet ja pähkinäpensäslehdot voidaan suojella riittävästi ja luontotyyppin ominaispiirteet säilyttäen eko-, s- tai luo- alueenosamerkinnällä, joka täyttää asemakaavalle esitetyt sisällölliset tavoitteet ja vaatimukset. Pohjois-Högnäsiin on osoitettu niin vähän rakentamista, että kulkuyhteys Sävelkulkutieltä tulee osoittaa kaupunginvaltuuston 2014 hyväksymän ratkaisun mukaisesti (=AH-alueena). Ei tarvita alueiden lunastuksia valtiolle tai kaupungille. Alueiden säilyminen puustoisena on paremmin turvattua, kun niiden omistus on hajautunut usealle omistajalle, verrattuna siihen, että koko alue olisi julkisyhteisön hoidettavana. Rakentamisen määrää on jo paljon vähennetty ja alueet jäävät muutenkin rakentamisen ulkopuolelle. Yhteisellä ranta-alueella kesävedenotto kasteluun pitää olla mahdollista jatkossakin.

Liito-oravaselvitys on ongelmallinen. Alueella vuosikymmeniä asuneet kanta-asukkaat eivät ole tehneet ensimmäistäkään havaintoa liito-oravista - liito-orava ei ehkä ole kaava-alueella pysyvänä asukkaana? Ilman riittävän vahvoja selvityksiä puuttuminen kaavaehdotuksen mukaisella radikaalilla tavalla yksityisomaisuuden suojaan on arveluttavaa.

Datakeskuskaavassa ei otettu liito-oravia huomioon rakentamista rajoittavana tekijänä, vaikka vuonna 2015 Hepokorven alueelta löytyi pesäpuu. Hyvitetäänkö tätä nyt ylimitoitettulla suojelulla Högnäsin kaavassa? Liito-oravan ydinalueeksi on päivitettyssä luontoselvityksessä määritelty kohde 5, vaikka siltä ei löytynyt papanoita eikä kolopuita. Liito-oravaselvityksessä ei ole tarkastettu kaikkia kaava-alueella liito-oravalle soveltuvia elinalueita, minkä johdosta suojelumerkintöjä puuttuu kaavaehdotuksesta.

Sävelmänmaan virkistysaluetta VL/s ei tule laajentaa yksityisten kiinteistöjen alueelle. Kaavassa sallitut rakennuspaikat eivät millään kiinteistöllä vaadi puuston poistoa liito-oravan mahdollisilta elinalueilta taikka merkittävästi pähkinäpensaslehdosta, koska rakennusalat ovat etäällä suojeltavista alueista. VL/s -alueen osoittaminen ei ole hulevesisuunnitelmaan mukaan tarpeen. Haltuunotolla ei ole laajempaa yhteiskunnallista perustetta. Se rikkoisin mahdollisuuksia hyödyntää saunaa uimarantoihin ja pihaa. VL/s alueen laajennus tulisi osin rakennetun pihan ja istutusten päälle. Alue on jyrkkä eikä sovellu mitenkään esteettömään virkistyskäyttöön. Ranta-alueellani ei ole havaittu liito-oravaa ja kaikki sellaiset haavat, joilla papanoita on liito-oravaselvityksen mukaan löydetty, sijaitsevat nykyisen yhteisrannan puolella. Metsäisen alueen osan viistäminen kiinteistöstä virkistysalueeksi kaivattaisi kiinteistöä sen kapeimmasta kohdasta. Kiinteistölleni kaavassa esitetty rakennusoikeus on jo käytetty eikä maanomistajalla ole tarvetta hävittää puustoisia alueita kiinteistöltään

Kiinteistöilleni osoitetut SL-1 alueet tulee poistaa tarpeettomina ja ylimitoitettuina toimina. Arvio pähkinälehdosta on muuttunut vuosien kuluessa niin paljon, että se ei enää ole uskottavaa. Kohtelu tuntuu epäoikeudenmukaiselta. Pähkinäpensaslehdot ja liito-oravat voidaan paljon kevyemmin merkinnöin suojella riittävästi. Maanomistajien pitkäaikainen metsänhoito on mahdollistanut pähkinäpensaiden hyvän kasvun eikä säilyminen edellytä luonnonsuojelualuetta.

Vastine:

Asemakaavamuutosalueen luontoarvoja on selvitetty moneen otteeseen ja ne on kattavasti kartoitettu kaavatyön yhteydessä. Luontoarvot on tarpeen turvata kaavaratkaisussa. ELY-keskus jätti 2014 oikaisuvaatimuksen kaavaratkaisusta mm. sillä perusteella, ettei siinä ollut osoitettu riittävästi lähivirkistysalueita. ELY -keskus on työneuvotteluissa on todettu, ettei aiemman kaavavaiheen mukainen ratkaisu eli säilytettävän korttelinosan osoittaminen ollut riittävä pähkinäpensaslehdon tai liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan sekä ydinalueen turvaamiseksi.

Pähkinäpensaslehto on luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi. Kaavan SL-1 alueelle sijoittuva pähkinäpensaslehto on luontoselvitysasiantuntijan mukaan melko edustava ja täyttää suojellun luontotyypin määritelmän. Erikokoisia pähkinäpensaita kasvaa kuviolla yli 60 kappaletta. Arviointikriteerit ovat vakiintuneet. Pähkinäpensaslehdon alueen muuttaminen pääkäyttötarkoitukseltaan luonnonsuojelualueeksi on ollut tarpeen, jotta pääkäyttötarkoitus ei ole ristiriidassa alueen suojeluarvojen kanssa. Arvio alueen ominaispiirteistä ja suojeluarvosta ei ole merkittävästi muuttunut, vaikka luonnollisesti pähkinäpensaat ovat vuosien 2008 ja 2022 välillä järevoityneet. Sen sijaan viranomaisten kaavaohjaus siitä, mikä on suojelun

tapa, on vuosien varrella täsmentynyt ja suojelua edellyttävien kohteiden kaavatulkinta vakiintunut. Kohde täyttää luonnonsuojelulain mukaiset kriteerit ja ELY-keskuksen lausunto ja viranomaisneuvottelu huomioiden kaavaratkaisua ei muuteta.

Liito-oravien osalta peruste on ollut sama, eli asemakaavaa laadittaessa ELY on edellyttänyt pääkäyttötarkoitukseksi lähivirkistys- tai suojelualuumerkintää, jotta alueen suojeltavat arvot eivät olisi ristiriidassa pääkäyttötarkoituksen kanssa ja suoje-luarvot voitaisiin paremmin turvata. Luontoselvityksessä on kuvattu liito-oravan eko-logiaa. Liito-oravanaaras vaatii riittävän kokoisen reviirin, mikä on ollut huomioitava liito-oravan ydin- ja elinaluetta kaavatyön yhteydessä määriteltäessä. Aluerajauksen on tehnyt kokenut luontoselvittäjä. Uudenmaan ELY-keskus on puolestaan linjannut, että mikäli alue selvästi on liito-oravan asuttama ydinalue, on se kokonaisuudessaan osoitettava yleiseksi alueeksi, vaikka yksittäistä pesäpuuta ei ole voitu paikantaa.

VL/s -alue on merkinnän mukaisesti lähtökohtaisesti suojelupainotteinen. Alueelle ei siten voida tavoitella nykyistä merkittävästi aktiivisempaa virkistyskäyttöä. Kuten muistutuksessa mainitaan, ei alueelle ole mahdollista toteuttaa esteettömyysvaati-mukset täyttävää ulkoilupolkua tai vastaavaa. Tämän vuoksi myöskään alueen osoittaminen virkistysalueeksi ei merkittävästi lisää häiriötä viereisten korttelialuei-den puolella eikä muuta niiden piha-alueiden käyttöä. Katualueiden hulevesiä voi-daan pienimuotoisesti ohjata alueelle, mikä voi olla myös puuston kasvuolosuhteiden säilyttämisen kannalta suotavaa. Pääkäyttötarkoituserkintä ei aiheuta suo-raan maanomistuksen muutosta. Lähtökohtaisesti VL-alueet on tavoitteena hankkia kaupungin omistukseen joko vapaaehtoisin kaupun tai mikäli se ei ole mahdollista, lunastusmenettelyin. Kesäveden otto voi olla mahdollista senkin jälkeen, kun alue on siirtynyt kaupungin omistukseen, mutta laitteet tarvitsevat sijoitusluvan.

Lähivirkistys- ja venevalkama-alueet VL-2

Monessa muistutuksessa vastustettiin nykyisin tiettyjen tilojen yhteysomistuksessa olevien venevalkamakiinteistöjen osoittamista kaavassa lähivirkistys- ja venevalkama-alueeksi VL-2 (Lauluranta, Soittoranta). Oman kiinteistön käyttöoikeuteen kuuluvaa venevalkamaa ei haluta kaikkien asukkaiden käyttöön. Oikeus venevalkamana ja yhteisrannan käyttöön ui-marantana on omaisuuden suojan piirissä ja pakkolunastaminen vaatisi pakottavan yhteis-kunnallisen edun. Ratkaisu houkuttelisi muistuttajien mukaan Oittaalta ulkopuolisia käveli-jöitä kotieläimiseen alueelle, mikä vaarantaa paikallisia luontoarvoja. On ristiriitaista edellyttää yksityisiltä kiinteistöiltä ranta-alueen rauhoittamista s-1-merkinnällä ja samalla osoittaa sinne 250 asukkaan ja kenen tahansa virkistysalue.

Muistutuksissa vedottiin siihen, että kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.3.2009 hyväksy-nyt tavoitteiksi, että ”rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Esitettiin myös, että ELY ei olisi missään vaiheessa lausunnoissa/viranomaisneuvotteluissa edellyttänyt venevalkamien osoittamista VL-alueeksi.

Erityisesti vastustettiin viimeisen nähtävilläolon yhteydessä tehtyä VL-2 -alueiden leventä-mistä jonkin verran niihin rajautuvien yksittäisten kiinteistöjen alueelle. Muistutusten

mukaan Soittoranta tulisi liian lähelle olemassa olevia rakennuksia. Laajennuksella ei ole käytettävyyttä veneiden säilytykseen tai hulevesien käsittelyyn. Paikoin ranta on liian matala ja tuulille altis. Espoo joutuu aivan turhaan kunnossapitovastuuseen alueesta, laiminlyö kunnossapitovastuunsa ja alue vajoaa rappioon. Laajentuminen tapahtuisi s-1 alueelle, jolla alueen ominaispiirteet pitää joka tapauksessa säilyttää ennallaan. Ojat palvelevat hulevesien käsittelyä ilman alueen laajentamista.

Yhdessä muistutuksessa todettiin, että VL-2 -merkintä yhteisrannoille on hyvä.

Vastine:

Högnäsin asemakaava-alueella on osoitettava asukkailla yleinen pääsy Bodominjärven rannan puolelle, jotta lisääntyvästä asukasmäärästä aiheutuva virkistyspaine ei kohdistu Matalajärven Natura2000-alueen rantaan. Kyseisten tiettyjen tilojen yhteisten venevalkama-alueiden osoittaminen asemakaavassa lähivirkistys- ja venevalkama-alueiksi (VL-2) aikaisemman AH-merkinnän sijaan oli seurausta Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisuvaatimuksesta 2014 ja siitä seuranneesta asemakaavan palautuksesta valmisteluun. Alueet on vuodesta 2017 lähtien esitetty suunnitelmassa virkistysalueina. ELY-keskuksen kanssa pidetyssä työneuvottelussa 5.5. 2023. ELY-keskuksen edustajat muistuttivat, että yleisesti kaavatyössä tehdyt linjaukset perustuvat MRL 54§:n sisältövaatimukseen siitä, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia alueita eli muutakin kuin yksityisiä asuinkortteleita. ELY-keskuksen mukaan yleisen alueen merkintä (V- tai E-alkuinen) turvaa Laulurannan ja Soittorannan arvojen säilymisen paremmin kuin AH-merkintä (joka on yksityistä korttelialuetta) tai LV-merkintä (joka soveltuu voimakkaammin rakennettavaksi tarkoitetulle venevalkamalle).

Koska Espoon kaupunki ei omista alueella maata, kaikki kaavan puisto- ja virkistysalueet on ollut osoitettava yksityiselle maalle. Alueella on kiinteistöjä, joista merkittävä osa on jouduttu kaavan sisältövaatimusten täyttämiseksi osoittamaan virkistysalueeksi. Soittorannan ja Laulurannan tapauksessa VL-2-alueeseen liitettävät alueet sen sijaan ovat pieniä suhteessa kiinteistöjen jäljelle jääviin tonttialueisiin. VL-2 -merkintä toteuttaa samaa maankäytöllistä tarkoitusta kuin aikanaan palstoituksen yhteydessä tehty yhteisvalkamien perustaminen. Kaava mahdollistaa uusien tonttien muodostamisen eikä tonttijaossa yhteisrannan käyttöoikeus automaattisesti siirry.

Osoitetut aluevaraukset mahdollistavat pääsyn rantaan, pienimuotoisen veneiden säilytyksen ja luonnonmukaisen katualueiden kautta ohjautuvien hulevesien käsittelyn ennen vesien päätymistä Bodominjärveen. VL-2 -alueita ei voida merkittävästi pienentää. Olemassa olevasta rakennuksesta on etäisyyttä VL-2 alueeseen riittävästi, jotta rakennus voidaan esimerkiksi kunnossapitää oman tontin puolelta. Koska tulvariskin vuoksi perustasoa Soittorannan lähialueella joudutaan osin nostamaan täytöin ja koska vesistöön ohjautuvien pintavesien laatuun on tarpeen kiinnittää huomioita, on hulevesien käsittelylle, myös kunnossapito huomioiden, tarpeen varata nykyisiä ojia enemmän tilaa.

VL-2-alueet on mitoitettu osin nykytilasta poiketen niin, että niiden laajuus on tarkoituksenmukainen mm. käytön ja hoidon osalta. Jo kaupunkisuunnittelulautakunnan

vuoden 2009 tavoitepäätöksessä on mainittu valkama-alueiden mahdollinen laajentaminen. Julkinen pääsy järven rantaan ja mahdollisuus käyttää alueita virkistykseen ovat tavoitteellisia. Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen 23§:ssä rajausta Högnäsin ei-omavarantaisille kiinteistöille koskee käyttöä venevalkamana eli veneiden säilytykseen. Kaavan yhteydessä ei ole suunniteltu kaupungin ylläpitämää yleistä uimarantaa.

Sointupuiston (VP) tarve

Nähtävilläolon yhteydessä toimitettiin uudelleen maanomistajien 16.4.2021 keräämä adressi Sointupuistoa vastaan. Monissa muissakin muistutuksissa todettiin, että Sointupuisto on tarpeeton, koska tonttien suuret koot ja pieni rakennusoikeus sinänsä synnyttää alueelle puistomaisuutta. Sointupuisto ei sovi paikkaan, jossa on erityisiä luontoarvoja (uhanalaisten lajien tai luontotyyppien merkittäviä esiintymiä tai näiden muodostamia kokonaisuuksia). Muistutusten mukaan puiston rakentaminen lisää luonnon tuhoutumista. Aluskasvillisuus tulee tuhoutumaan ja maisemallisesti merkittävä puusto menetetään. Muistuttajien mukaan myös puiston sijainti on väärä, koska sen mahdolliset haittavaikutukset: melu, roskaaminen ja puiston ei-toivottu käyttö kohdistuvat vain rajatuille kiinteistöille. Jos puisto on välttämätön, se voidaan sijoittaa joko Paciuksentien itäpuoliselle alueelle tai kaava-alueen viereiselle pellolle, jolloin haittavaikutukset tulisivat minimoiduiksi.

Vastine:

Sointupuiston tarve on perusteltu kaavaselostuksessa ja vuoden 2021 muistutuksiin annetuissa vastineissa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaava-alueen virkistysalueista Sointupuisto on ainoa, joka voisi palvella koko aluetta ja johon voitaisiin sijoittaa esimerkiksi leikkipaikka tai kuntoiluvälineitä. Luontoarvojen riittävä säilyminen puistotoimintojen toteutuksen yhteydessä on varmistettu koko puistoaluetta koskevalla merkinnällä eko-2. Sen mukaan ”alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen ominaispiirteet ja puustoinen latvusyhteys säilyvät. Lehtomaiset alueen osat tulee pääosin säilyttää luonnontilaisen kaltaisina. Kulkuyhteydet ja mahdolliset hulevesijärjestelyt tulee toteuttaa siten, että alueen ekologinen arvo ei merkittävästi heikkene.”

Muut Högnäsin asemakaavassa osoitetut virkistysalueet ovat tarpeen Natura-alueen suojavaohtyhykkeinä tai vesistönsuojelun näkökulmasta. Ne ovat eriluonteisia, eivätkä ne voi korvata Sointupuistoa. Esimerkiksi Paciuksentien itäpuolelle ei ole Natura-arvioinnin pohjalta suotavaa ohjata virkistyskäyttöä. Koko kaava-alueen käyttöön tarkoitettua puiston on perusteltua sijaita asutuksen painopisteessä, jotta se on jalan hyvin saavutettavissa. Näin se voi kytkeytyä esimerkiksi lemmikkieläinten ulkoilutuslenkkeihin ja vähentää virkistyspainetta Natura-alueen suuntaan. ELY-keskus on työneuvotteluissa todennut, että Sointupuiston ja sitä alueen muuhun maankäyttöön kytkevien raittien osoittaminen on ensisijaista verrattuna siitä mahdollisesti paikallisesti aiheutuvaan luontoarvojen heikkenemiseen. Käytännössä

koko Högnäsin alueella on luontoarvoja. Nimenomaan puisto- ja virkistysalueiden osoittaminen varmistaa niiden riittävää säilymistä. Koska Högnäsin tuleva asukasmäärä tulee olemaan pieni, on myös tuleva puistorakentaminen pienimuotoista ja paikkaan sovitettua.

Pohjois-etelä-suuntainen raittiyhteys kaava-alueella, Tahtiraitti

Kaavaan oli viimeisimmän nähtävilläolon yhteydessä täydennetty pohjois- eteläsuuntaista raittiyhteyttä siten, että raitille muodostui nyt pääsy myös kaava-alueen pohjoisosasta ja eteläreunalta. Useissa muistutuksissa oudoksuttiin ratkaisua, jonka katsottiin pirstovan alueen eteläosan korttelit. Muistutusten mukaan raittiyhteys rikkoo tarpeettomasti yhtenäistä kulttuurimaisemaa. Ulkoilureitti katkaisee alueen herkimmän ja monipuolisimman ekologisen yhteystarpeen (viitasammakko, liito-orava). Osin jopa moottoriajoneuvoliikenteen salliminen alueelle ei edistä kaavan tavoitteena olevia suojeluarvoja. Pyrkinessään löytämään mahdollisen ratkaisun Natura-alueen pohjoisosan suojeluun koirien ulkoilutukselta, kaava heikentää entisestään Natura-alueen lajiston yhteyksiä alueen eteläosassa. Yhteys houkuttelee ulkoilijoita Oittaa suunnalta koirineen Natura-lehtoon asti. Samansuuntainen Paciuksen tie jalkakäytävineen riittää. Raitti vie yksityisyyden ja kotirauhan. Koirien ulosteita voidaan vähentää alentamalla Paciuksentien varteen jätösroskakoreja.

Kahdessa muistutuksessa raittiyhteyttä pidettiin hyväksyttävänä. Näistä toisessa nimenomaan haluttiin, että Sointukuja ja Tahtiraitti toteutetaan esitetyn laisena.

Vastine:

Esitetty kevyen liikenteen raitti jäsentää Högnäsin kaava-alueen eteläosan korttelirakennetta. Raittien kautta myös kaava-alueen keskeinen puisto, Sointupuisto, on kävellen paremmin saavutettavissa koko kaava-alueelta. Yhdessä Paciuksentien varren jalkakäytävän kanssa ratkaisu luo nykyisille Natura-alueelle suuntautuville poluille vaihtoehtoisia lenkkimäisiä kävelyreittejä pientaloalueen sisälle. Tämä pienentää painetta Natura-alueelle kohdistuvaan ulkoiluun. Läpiajo moottoriajoneuvolla ei ole raiteilla sallittu. Raittien toteuttaminen tontinrajoille ja tontille ajon salliminen niiden kautta vähentää tarvetta rakentaa tonteille useita samansuuntaisia rinnakkaisia ajoyhteyksiä, joita varten olisi myös tarpeen raivata puustoa. Puuston säilyttämisestä ja raittien toteutuksesta mahdollisimman kapeina on määrätty kaavassa. Toteutuksessa huomioidaan kaavaan merkityt keskeiset ekologiset yhteydet. Suorempi ulkoilureittiyhteys Oittaa suuntaan ei toteudu pelkästään Högnäsin asemakaavan kautta, mutta siihen on tarpeen varautua. Raittien tarkoituksenmukaisuutta käsiteltiin myös ELY-keskuksen kanssa pidetyssä työneuvottelussa 5.5.2023. ELY:n mukaan raitit kuuluvat kaavan perusratkaisuun ja laajemmin virkistykseen järjestämiseen. Ne ovat vaikutusten kannalta tärkeitä myös, koska ne mahdollistavat alueen sisällä erityisesti koirien ulkoilutuksen siten, että se ei kuormita luontoarvoiltaan arvokkaampia alueita. Raittiyhteyksien osoittaminen on ensisijaista verrattuna niiden rakentamisen paikallisiin vaikutuksiin, koska raitit on osoitettu nykyisten pihapiirien yhteyteen eikä luontoselvitysten perusteella merkittäviä luontoarvoja menetetä.

Tahtikujan ja Nuottirannan risteysalue

Tahtikujan ja Nuottirannan risteysaluetta laajennettu luonnonsuojelullisten tavoitteiden vastaisesti. Laajennus kohdistuu ympäristön kannalta herkkään eko-2 alueeseen. Tievalueen pinta-ala laajenee kohtuuttomasti eikä laajentamiselle voi olla liikenteellisiä perusteita, koska vain muutaman metrin päässä on perinteinen kääntöpaikka-alue ja asukasmääräkin on laskenut aikaisemmista kaavaehdotuksista. Tien kunnossapitokaan ei ole peruste osoittaa noin laaja alue. Pyydämme palauttamaan kartan tilanteen 13.9.2012 mukaiseksi.

Vastine:

Kaavakartassa oleva katualuevaraus sisältää ajoratojen lisäksi mm. pientareet lumitiloineen ja kunnallistekniikan toteuttamiseksi tarvittavat alueet. Viimeisimmässä kaavakartassa tehty katualueen laajentaminen perustui hulevesiselvityksen päivitykseen. Selvityksessä todetaan, että ”Nuottirannasta Tahtikujalle purkava rumpu, joka toimii myös kadun tulvareittinä, esitetään säilytettäväksi ja katutilaan jätetään riittävästi tilaa vesien johtamiselle”. Katukartasta voi todeta, että itse ajoratajärjestelyt Tahtikujan ja Nuottirannan risteyksessä eivät ole muuttuneet. Katukartassa risteys on alustavasti suunniteltu T-risteykseksi ja sitä on suunniteltu samantyyppisenä jo vuonna 2010. Katualuetta on länsiosastaan muistutuksen perusteella pienennetty, mutta muutos on hyvin pieni. Järjestelyt suunnitellaan tarkemmin asemakaavan voimaan tulon jälkeen laadittavissa katusuunnitelmissa, joihin liittyy kuulemisprosessi. Myös Tahtikujan ja Nuottirannan katualue on kaavassa varustettu merkinnällä eko-2, joka tavoitteena on varmistaa, ettei tarpeettomasti kaadeta puita ja esimerkiksi liito-oravan latvusyhteys säilytetään. Täysin puiden kaatoa ei nykyisten teiden kaduksi rakentamisen yhteydessä voida välttää.

Rakennussuojelu, sr-merkinnät

Kaavassa oli vuoden 2021 nähtävilläolon jälkeen muutettu neljän rakennuksen sä-merkintä (paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jota suositellaan säilytettäväksi) sr-merkinnäksi (suojeltava rakennus. Paikallishistorian ja miljöönnä kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa). Kolmesta näistä omistajataho jätti rakennussuojelua vastustavan muistutuksen. Myös jo aiemmin kaavassa sr -merkinnän saaneen rakennuksen omistaja kritisoi sekä rakennus- että luonnonsuojelun keskittymistä omalle alueelleen.

Muistutuksissa vedottiin siihen, että alkuperäisessä Högnäsin alueinventoinnissa (LPV 31.10.2008) kaikkia nyt suojeltuja rakennuksia ei olisi arvoitettu suojeltaviksi tai niistä ei olisi kuvaa. Muistutuksissa myös kyseenalaistettiin kaupunginmuseon myöhemmin vuonna 2022 tarkentamia perusteluita suojelulle ja vedottiin siihen, että alkuperäiseen rakennukseen on jo tehty merkittäviä muutoksia. ”Meidän lautamökki” ei ole Espoon yleiskaavoissa mainittu ”suojeluarvoltaan merkittävä rakennus”.

Muistutuksissa vedottiin yleensä rakennuksen huonoon kuntoon, jonka mm. katsottiin vaarantavan asumisterveyden. Muistuttajien mukaan suojelupäätös on kohtuuton ja aiheuttaa kohtuutonta haittaa omistajilleen, koska rakennuksesta ei suurilla kustannuksillakaan saa nykyvaatimukset täyttävää. Nykyinen rakennus vaatii mittavan saneerauksen, jotta se

voitaisiin varustaa nykyaikaisella kiinteistötekniikalla tai se saataisiin täyttämään nykyajan energiatehokkaita vaatimuksia ympärivuotiselle asumiselle. Joudutaan kunnostamaan ja ylläpitämään epätarkoituksenmukaista rakennusta. Tasapuolinen kohtelu ei toteudu, jos kiinteistöön joudutaan jättämään purkukuntoinen suojeltava rakennus. Suojelu tekee kohteen omistamisen hallinnoinnista mahdottoman ja kalliin, johon ei ole varaa. *Alueelle ei ole saanut uudisrakennuslupaa pitkään aikaan.*

Vastine:

Sekä maankäyttö- ja rakennuslaki että maankäyttö- ja rakennusasetus edellyttävät rakennetun ympäristön ja maiseman huomioon ottamista alueidenkäytön suunnittelussa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.” Rakennussuojelu huomioidaan kullakin kaavatasolla sille soveltuvalla tarkkuustasolla. Espoon yleiskaavoissa keinoja ovat olleet yleismääräykset ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden määrittäminen. Asemakaava-alueella rakennussuojelu järjestetään pääsääntöisesti asemakaavalla. Asemakaavoituksen yhteydessä myös paikallisesti arvokkaat rakennussuojelukohteet kartoitetaan ja arvotetaan.

Rakennetun ympäristön osalta Högnäsin asemakaavaratkaisu on muotoutunut viimeisimpään muotoonsa kaavaprosessissa tehtyjen selvitysten (mm. alueinventointi LPV 2008), asiantuntijalausuntojen ja rakennussuojeluviranomaisten kanssa käytyjen neuvotteluiden pohjalta. Vuoden 2008 alueinventoinnin yhteydessä kuvattiin kaikki alueen asuinrakennukset. Alueinventoinnin arvotuskartta on ollut esillä kaavan nähtävilläolojen yhteydessä.

Viimeisin muutos eli sä-merkinnän korvaaminen sr-merkinnällä perustui kulttuuriympäristö ja rakennussuojeluasioissa kaavoitusta asiantuntijaviranomaisena ohjaavan Uudenmaan ELY-keskuksen kaavalausuntoon 11.5.2022. Lausunnon mukaan ”kaavassa käytetty sä-määräys ei ole suojelumääräys ja se tulee korvata sr-merkinnällä ja antaa tarvittavat määräykset maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusten täyttämiseksi.” ELY-keskuksen kehotuksesta Espoon kaupunginmuseo arvotti alueinventoinnissa kahteen arvokkaimpaan luokkaan luokitellut rakennukset maastokäynnin tukemana uudelleen (kannanotto 16.6.2022). Osa rakennuksista oli purettu. Kannanotossa on huomioitu mm. rakennusten arvo rakennustyyppinsä edustajina ja ympäristökokonaisuuden kannalta.

Kaupunginmuseon mukaan muistutuksissa ei ole nyt esitetty sellaista, joka muuttaisi arviota rakennusten kulttuurihistoriallisesta arvosta. Kulttuuriperinnön vaaliminen on kaikkien perustuslaillinen velvollisuus. Maankäyttö- ja rakennuslain 167§:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Näin siis suojeluarvoista riippumatta. Rakennuksen kunto ei ole peruste olla suojelematta kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta. Muistutuksissa esitetyt rakennustekniset puutteet ovat korjattavissa. Rakennuksen ominaispiirteisiin sopivat myöhemmät muutokset eivät välttämättä heikennä suojeluarvoja, vaan myös historiallinen kerroksellisuus voi olla

arvokasta. Asemakaavoituksen vireilläolo ei ole estänyt rakennusten kunnossapitoa tai estänyt korjausrakentamisen luvitusta.

Asemakaavan laatiminen ei velvoita muuttamaan suojeltua rakennusta vakituiseksi asunnoksi tai korottamaan laatutasoa uudisrakentamista vastaavaksi. Rakennussuojelumerkintä voi helpottaa korjaus- ja muutostyössä uudisrakennuksilta vaadittavista energiatehokkuus-, esteettömyys- tai muista vastaavista vaatimuksista poikkeamista. Suomen rakennusmääräyskokoelman määräyksiä voidaan soveltaa vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käytötapa edellyttävät. Suojeltavaksi määrätyn rakennuksen omistajalle voidaan joissain tapauksissa myöntää valtion talousarvion rajoissa avustusta rakennuksen hoitoa ja kunnossapitoa varten.

Rakennussuojelumerkinnän sr määräysteksti muutetaan kaavaprosessin kestäessä sovittuun Espoossa yleisesti käytössä olevaan yhtenäistettyyn muotoon. Nykyisin käytössä oleva muotoilu korostaa, että suojelu koskee rakennuksen ulkoasun säilyttämistä alkuperäisenä tai korjaamista entistään, jolloin myös alkuperäisen ratkaisun palauttavat muutostyöt voivat olla mahdollisia. Selvitysten pohjalta, asemakaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset huomioiden, rakennussuojelumääräykset ovat kohtuullisia, tasapuolisia eivätkä ne ole aiheuttaneet kiinteistönomistajille kohtuutonta rajoitusta tai haittaa.

Historiallinen tielinjaus

Kaavaselostuksen historiakarttoihin on piirretty rantaa mukaileva vanha tie. Muutamassa muistutuksessa oltiin huolissaan siitä, että asemakaavaselostuksessa ei ole erikseen sanottu, etteikö kartassa esitettyä tietä joskus voitaisi vielä rakentaa uudelleen. Muistutuksissa haluttiin, että asemakaavaan ja /tai asemakaavaselostukseen lisätään erillinen kohta, jossa todetaan, että rantaan ei tulla koskaan rakentamaan vanhaa kylätien linjausta noudattavaa tietä, eikä mitään muutakaan tietä, joka poikkeaa nyt käytössä olevista teistä. Haluamme lisäksi, ettei myöskään vanhan kylätien linjausta noudattelevaa rantaraittia koskaan rakenneta. Rannan rauhoittaminen kylätien tai rantaraitin rakentamiselta turvaa parhaiten luontoarvot. Jo tilan kauppakirjassa on ehtona ollut vanhan tien poisto ja uuden rakentamisesta mäen päälle paikalle, jossa se nyt on. Jatkuvat viittaukset tähän jo kokonaan poistettuun tiehen, joka ovat nyt osa piha-alueen nurmikkoa ja istutuksia ovat todella outoja ja turhia. Jo Högnäsin kaavoituksen aloituskokouksessa päätettiin, ettei vanhaa, lähes kadonnutta tienpohjaa tulla käyttämään mihinkään!

Vastine:

Asemakaava ei edellytä eikä edes mahdollista aikaisemman historiallisen tielinjauksen palauttamista läpikulkutiekseksi, vaan kaava-alueen kadut on osoitettu nykytilanteen mukaan. Yleinen ulkoiluraitti edellyttäisi erillistä merkintää ja sellaista ei kaavassa ole.

Asemakaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja yhtenä osana selvityksiä kaavaselostuksessa on esitetty historiallisia karttoja, joissa tielinjaus näkyy. Espoon kaupungin museo on nimenomaan edellyttänyt historiallisen tielinjauksen esittämistä

kaavan liitekartoissa. Linjauksen tunnistaminen helpottaa myös muiden rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden kuten alueen vanhimpien rakennuspaikkojen, maisemakokonaisuuksien sekä vanhojen piharakenteiden tunnistamista ja huomiointia kaavassa.

Kiinteistökohtaiset muistutukset

kiinteistö 3:38

Tilusvaihto naapurin kanssa on vahva vaihtoehto hyödyntää rakennusoikeuttamme, mutta emme olleet vaatineet rakennusalojen yhdistämistä. Rakennusoikeus tulee määrittää kiinteistökohtaisesti. Tilalleni saisi rakentaa kaksi uutta taloa, joilla rakennusoikeutta olisi mieluiten kuitenkin a' 150 m², jotta alue mahdollistaisi myös lapsiperheille soveltuvan talon. Alueen luontoarvot ovat alueen pohjoisosissa sekä järvien rannoilla, eikä vanhalla pellolla, joka ei ole millään tavalla, ei maisemallisesti eikä geologisesti osa varsinaista Högnäsin kannasta.

Olisiko VL-2 alueen laajenemisesta aiheutuvalla rantaviivani lyhenemisellä vaikutusta osuuteeni yhteisten vesialueiden (49-876-17-1 Bodominjärvi ja Matalajärvi) yhteisten alueiden omistuksesta?

Soittoraitin jatkaminen omistamalleni tilalle ei ole tässä vaiheessa ajankohtainen, ennen kuin ulkoilureitit pellolle ovat toteutettu. Soittotien eteläpuolelle on piirretty merkittävästi leveämpi alue ennen rakennusaloja, kuin tien pohjoispuolella.

Soittotien kääntopaikka on massiivinen ja toivon sen pienentämistä. Nykyisellään jätehuolto on toiminut hyvin ja roska-astiat on tyhjennetty ilman tuota valtavaa kääntopaikkaa.

Vastine:

Tilusvaihdon toteuttamismahdollisuuksia on selvitelty maanomistajien ja kaupunkimittausyksikön kanssa. Kaavaan esitetään muutosta siten, että aiemmin yhdelle rakennusalalle kahdelle maanomistajalle osoitettu rakennusoikeus jaetaan kahdelle erilliselle rakennusalalle. Maanomistajat ovat hyväksyneet esitetyn ratkaisun.

Rantaviivan lyhenemä jää alustava arvion mukaan alle viiteen metriin. Rantaviivan lyhenemisellä ei välttämättä ole vaikutusta osuuteen yhteisestä vesialueesta. Jos omistaja myy alueen kaupungille VL-2 -alueeksi, voi myyjä kauppakirjassa todeta, ettei myyty alue sisällä osuuksia yhteisiin vesialueisiin. Jos alue lunastetaan, niin sama asia voidaan todennäköisesti tuoda esille ja toteuttaa maanmittauslaitoksen lunastustoimituksessa lunastamalla vain alue. Yhteisrantojen / venevalkamien osalta yleisemmin viitataan niistä edellä erikseen annettuun vastineeseen.

Högnäsin kaava-alueen osalta on tarpeen osoittaa tilavaraus Soittoraitin jatkamiseen kaava-alueen etelärajalta, jotta korttelialueiden toteutuksessa yhteystarve

huomioidaan eikä raitin toteutus ole riippuvainen kaavanmuutoksesta siinä vaiheessa, kun ulkoilureitin toteuttaminen olisi ajankohtaista.

Soittotien kääntöpaikka sijoittuu käytännössä nykyisen tienristeyksen paikalle. Kattalueen tilavaraus on verran nykyistä tietä laajempi, koska tilavaraus toteutuksen ja kunnossapidon mahdollistamiseksi sisältää myös piennaralueet ja tulvariskin vuoksi perustasoa voidaan lisäksi joutua hieman nostamaan. Kuten useimmat kaava-alueen kääntöpaikat, se on kuitenkin mitoitettu jo nyt huomattavasti tavanomaista / standardimittoja kompaktimmaksi ja edellyttää henkilöauton kääntämistä peruuttamalla. Kääntöpaikkaan ei esitetä muutoksia.

kiinteistö 5:47

Omistamani kiinteistön alueelle ei tule laajentaa Sävelmänmaan VL/s lähivirkistysaluetta lainkaan. Laajennus on tarpeeton. Olen halukas suojelemaan kaikkia kaava-alueella esiintyviä luontoarvoja. Minulla ei ole tarvetta hävittää puustoisia alueita kiinteistöltäni. Kiinteistölleni kaavassa osoitettu rakennusoikeus on jo käytetty.

Haluan toimitettavan tiedon kaikista Högnäsin kaavaa koskevista päätöksistä.

Vastine:

Sävelmänmaan lähivirkistysalueen osalta on kootusti vastattu yksityiskohtaisemmin edellä. Kaavaan ei esitetä muistutuksen perusteella muutoksia.

Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto sitä nähtävilläolojen yhteydessä pyytäneille. Välipäätösten osalta kehoitetaan aktiivisesti seuraamaan esimerkiksi kaupunkisuunnittelukeskuksen uutiskirjeitä, sillä kaupungin ei ole mahdollista rekisteröidä tietopyyntöjä systemaattisesti kaikkia asiassa tulevaisuudessa tehtäviä päätöksiä varten.

kiinteistö 3:55

Kiinteistöllämme oleva rakennus on osoitettu suojeltavaksi. Rakennusta on muutettu ja laajennettu, joten se ei ole alkuperäismuodossa. Rakennus on huonokuntoinen ja liian kallis korjata eikä sovellu ympärivuotiseen asumiseen. Rakennusoikeus on vähemmän kuin muilla suojelumerkinnästä johtuen. Ainoa luonteva rakennuspaikka on nykyisen rakennuksen paikalla. Uusi rakennus ei mahdu piirrettyyn paikkaan.

Vastustamme Sävelkaari 2:n (kiinteistö: 049-402-0003-0055) muuttamista suojeltavaksi rakennukseksi koska rakennus ei enää ole arkkitehdin suunnitteleman mukainen ja kokoinen ja koska rakennus on nykyisin purkukuntoinen lahoamisen ja homekasvuston ansiosta. Rakennus ei todellakaan ole hyvin säilynyt arkkitehdin suunnittelema kokonaisuus. Talo on purkukuntoinen ja asumiskelvoton. Sitä ei voi myydä ilman pelkoa, että uusi omistaja vaatisi meiltä korvauksia. Rakennuksen betonisokkeli on halki useammasta kohdasta ja matala, jonka johdosta vesi on kapillaarisesti imeytynyt seinärakenteisiin. Talon lattia- ja seinärakenteissa on tästä syystä homekasvustoa, joka on vaarallinen asukkaille. Tien puoleinen lattia on pettänyt koska seinän kautta on imeytynyt vettä, joka on lahottanut tukirakenteet.

(Liite, Katselmus Sävelkaari 2, muistio 13.3.2021). Veden pääsy rakenteisiin paheni kun Sävelkaarelle vesi- ja viemärikaivanto..

Suojeltava rakennus pienentää uuden rakennuksen rakennusoikeutta verrattuna muihin kiinteistöihin, mikä ei ole maanomistajien tasapuolista kohtelua. Uudisrakennukselle ainoa oikea rakennuspaikka olisi vanhan rakennuksen paikka niin, että osa rakennuksesta sijoittuu takana olevan kallion päälle. Vanha rakennus on ainoalla tasaisella paikalla koko tontilla. Tällöin voitaisiin hyödyntää valmista piha-aluetta ja sen puustoa. Havainnekuvassa oleva uudisrakennus ei mahdu sille osoitetulle paikalle. Tulee liian lähelle tietä ja naapurin rajaa ja joudutaan raivaamaan metsää sen tieltä. Lisäksi suojeltavan rakennuksen ja uudisrakennusten rypäs ei sovi luontoarvoja korostavaan asemakaava-arkkitehtuuriin, kun tontilla yksi rakennus jää lahoamaan ja peittämään maisemaa.

Muistutuksissa lainattiin lain perusteella suojeltuja rakennuksia koskevaa museoviraston nettisivua, jonka mukaan ELY-keskus voi myöntää luvan poiketa suojelupäätöksestä mm. mikäli kohteen vahingoittunut osa vaarantaa käyttötarkoituksen mukaista käyttöä tai suojelun perusteena olevien arvojen säilymistä suojelu estää kohteen käyttämisen käyttötarkoitukseensa tai muuttamisen uuteen soveltuvaan käyttötarkoitukseen.”

Toisin kuin kaavaselostuksessa lukee, alueella on liikenne- ja lentomelua. Rakennukset tulisi rakentaa lentomelun kestäviksi.

Vastine:

Kaupunginmuseo on käynyt läpi Sävelkaari 2:n muistutuksen ja sen liitteenä olevan selvityksen rakennuksen kunnosta. Muistutuksen perusteella ei nähty perusteita rakennussuojelumerkinnän poistamiselle. Kulttuurihistoriallinen arvo ei ole riippuvainen rakennuksen kunnosta. Asemakaavan rakennussuojelumerkintöjä ja niiden perusteluja yleisemmin on käsitelty edellä omassa vastinekohdassaan. Suojelun perusteet on esitetty kaavaselostuksessa. Rakennusten suojelu kaavoituksellisin keinoin on ollut suojelun ensisijainen muoto 1980-luvulta lähtien. Muistutuksessa siteerattu kohta suojelusta poikkeamisesta koskee harvinaisempaa suojelua rakennussuojelulain perusteella.

Suojeltu rakennus saadaan säilyttää kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Rakennussuojelu ei ole pienentänyt maanomistajan saamaa kokonaisrakennusoikeutta, vaan päinvastoin lisännyt tontilla kokonaisuutena käytettävissä olevaa kerrosalaa. Uudisrakennuksen rakennusoikeus nostetaan samaksi kuin viereisillä kiinteistöillä. Uudisrakennus mahtuu kaavassa esitetyn rakennusalan puitteissa useampaankin kohtaan tulevaa tonttia. Högnäsin rakennuskanta on vaihtelevaa ja uudisrakennus on mahdollista sopeuttaa miljööseen ja maastoon.

Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan, sijaitseeko alue valtioneuvoston melusta säätämät ohjeavot ja muut melua koskevat soveltamisohjeet huomioiden melualueella ja jos sijaitsee, mitä meluntorjuntatoimenpiteitä uusien rakentamisalueiden pääkäyttötarkoituksen mukaisiin ohjearvoihin pääseminen edellyttää. Tieliikennemelua tarkastellaan keskimääräisten ennustetilanteen vuorokausiliikennemäärien pohjalta ja lentomelua vuositason viimeisimpien Helsinki-Vantaan lentokentän

ympäristöluvan mukaisten ennustetilanteen (2025) verhoikäyrien pohjalta. Kummankaan tarkastelun osalta melulle asetetut ohjearvot eivät Högnäsissä ylity, eikä kaavassa ole tarpeen osoittaa meluntorjuntaan liittyviä kaavamääräyksiä. Lähimmälle viralliselle yli 55 dB lentomelualueelle on yli kuusi kilometriä. Tämä ei tarkoita, että alueella ei lainkaan olisi liikenne- tai lentomelua eikä kaavaselostuksessa ei ole näin sanottu. Yksittäisetkin lennot voidaan kokea häiritsevinä. Koko Espoota koskevissa karttakyselyissä espoolaiset ovat kuitenkin usein luonnehtineet Högnäsiä ympäristöineen ns. hiljaisena alueena.

kiinteistö 3:93

Kiinteistöömme on kohdistunut kohtuuttoman paljon kiinteistön käyttöä vaikeuttavia tekijöitä. Viimeisimmässä kaavaehdotuksessa on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle yhteys siten, että se halkoo kiinteistön ja kiinteistöstä erotetun määräälan. Tämä vaikeuttaa rakennusalan käyttöä. Kadun länteen päin oleva rakennusala on kaavakarttaan merkitty todella pieneksi. Lähes puolet alasta on jäänyt rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusoi-keutta on pienennetty paljon ja selvästi pienennetyn rakennusalan lisäksi sivua halkoo yleinen katu. Tämä Tahtiraitti vaikeuttaa kiinteistönmuodostusta.

Tahtiraitilla oleva maa-alue on kaavassa esitetyn LUMO-kriteeristön arvokas (2-luokkaa. On erikoista rakentaa kyseiselle kohdalle yleistä katuja. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei toteudu.

Haluaisimme, että Paciuksentien puolelle voisi rakentaa 2 rakennusta, joissa olisi pienempi rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä esim. 150? Näin on muissakin Paciuksentiehen no-jaavissa kiinteistöissä. Ottaen huomioon senkin seikan, että ehdotettua sr-merkinnän mök-kiä ei tässä mainittujen seikkojen vuoksi ole tulevaisuudessa realistista säilyttää.

Kiinteistöllä 3:93 on kaavakarttaan merkitty yksi suojeltava rakennus. Kyseinen vuonna 1949 rakennettu kesämökki on kauttaaltaan korjauskelvoton. Mökki on rakennettu ”jämä” materiaalista, kauttaaltaan kostunut ja lahovaurioinen. Mökin perustus on romahtanut, jonka takia kosteus on noussut lattiarakenteisiin ja seiniin. Mökin kellari on täynnä vettä. Säilyttämiselle ei tulevaisuudessa ole edellytyksiä. Mökki on jatkossa terveysriski.

Vastine:

Tahtiraitti täydentää pohjois-etelä-suuntaisen kävelyn ja pyöräilyn raitin, joka parantaa alueen virkistysalueiden, erityisesti Sointupuiston saavutettavuutta. Ympäristövi-ranomaiset ovat pitäneet virkistysalueiden saavutettavuuden parantamista ensisijai-sena tavoitteena eivätkä ole katsoneet, että raitin rakentamisen kautta menetettäisiin merkittäviä luontoarvoja. Yhteys myös jäsentää luontevasti kaava-alueen kaupunki-rakennetta. Muistuttajan kiinteistön alueella raitti sijoittuu lähes kokonaan puutto-malle alueelle, osin nykyisen ajoyhteyden päälle.

Kiinteistölle osoitettu rakennusoikeus ja asuntojen lukumäärä on suhteessa ympä-röivien alueiden rakennusoikeuksiin. Kaiken kaikkiaan kiinteistön saama rakennus-oikeus on kaava-alueen suurimpia. Rakennuksen suojelu ei ole pienentänyt

rakennusoikeutta. Rakennusaloja on pienennetty liito-oravan latvusyhteyksien säilymisen varmistamiseksi, mutta osoitettu rakennusoikeus mahtuu hyvin rakennusaloille.

Kaupunginmuseo on käynyt läpi muistutuksen ja selvityksen rakennuksen kunnosta. Muistutuksen perusteella ei nähty perusteita rakennussuojelumerkinnän poistamiselle. Kulttuurihistoriallinen arvo ei ole riippuvainen rakennuksen kunnosta. Asemakaavan rakennussuojelumerkintöjä ja niiden perusteluja yleisemmin on käsitelty edellä omassa vastinekohdassaan. Suojelun perusteita on käsitelty myös kaavaselostuksessa.

kiinteistö 3:31

Kiinteistömme lähelle on toteutettu jäteveden pumppuasema ja kaavaehdotuksen mukaan kiinteistömme lähelle toteutetaan myös bussin käänköpaikka ja yleinen parkkipaikka. Kiinteistöömme kuuluva venevalkama on muuttumassa Högnäsin alueen yleiseksi venevalkamaksi. Olisi kohtuullista, että rakennusoikeus pysyisi edes edellisen ehdotuksen tasolla 300/2 (150/1 nykyistä yhtä taloa kohti). Ajoyhteys Paciuksentieltä Laulutien puoleiselle kiinteistönosalle tulee säilyä. Laulutien kautta pääsyn kiinteistölle raskaalla kalustolla estää rakennukset.

Vastine:

Vaikka kaava-alueen keskinäisiä tehokkuuseroja viimeksi nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa hieman tasattiin, muistuttajan kiinteistölle ja muualle bussipysäkin läheisyyteen on osoitettu edelleen suhteessa hieman enemmän rakennusoikeutta kuin monille muille Högnäsin alueille. Rakennusoikeuteen ei esitetä muutosta. Käänköpaikan vuoksi liittymien osoittamista kokoojakatuna toimivalta Paciuksentieltä on kaavassa ollut tarpeen rajoittaa. Kiinteistön eteläosaan on mahdollistettu liittymä Paciuksentien puolelta. Pientaloalueilla liittymät tonteille pääsääntöisesti järjestetään tonttikaduilta ja ne saa järjestää istutettavan alueenosan yli. Kadut on mitoitettu riittävän kokoisiksi normaalia omakotialueen liikennettä varten. Myös esimerkiksi toteutusvaiheessa kyseeseen tuleva liikennöinti raskaammalla kalustolla on järjestettävissä.

kiinteistö 3:32

Hyvä, että hulevesisuunnitelma uusittu ja Leinon tammen osoitenumero on korjattu selostukseen. Leinon tammen kohdalla kevyen liikenteen osuus tulisi toteuttaa vain Paciuksentien itäpuolelle. Hyvä, että tonttiliittymä lisätty. Mahdollisuus mansardikattoon pitäisi olla. Kaavaratkaisu pääosin hyvä, rakennusoikeutta voisi olla enemmän.

Vastine:

Katualueiden järjestelyt on asemakaavavaiheessa suunniteltu alustavasti riittävän tilavarauksen tekemiseksi kaavaan. Leinon tammen sijainti on huomioitu jalkakäytävän sijoituksessa ja myös vesihuollon yleissuunnittelussa sijoittamalla putket toiselle puolelle Paciuksentietä. Tarkemmin katualueen järjestelyt suunnitellaan

asemakaavan voimaan tulon jälkeen tehtävässä katusuunnitelmassa, johon voi vaikuttaa siihen liittyvien kuulemisten yhteydessä.

Kaupunkikuvamääräys harjakatoista on annettu, jotta alueelle toteutettaisiin perinteiseen ympäristöön soveltuvia rakennuksia ja alueesta muodostuisi jossain määrin yhtenäinen. Mansardikatto ei ole alueelle tyypillinen, mutta rakennusvalvonta voinee käyttää harkintaansa arvioidessaan suunnitelman ympäristöön sopivuutta.

kiinteistö 2:50

Kiinteistön 2:50 rakennusoikeus tulee nostaa 180 k-m²:stä ainakin 200 k-m²:iin. Perusteena maanomistajien tasapuolinen kohtelu, esimerkiksi idässä Paciuksentien toisella puolella olevaan tonttiin verrattuna. Kaavassa esitetty kivijalan säilyttämismääräys on ristiriidassa kiinteistöltä puretun rakennuksen purkuluvan lopputarkastuksessa kirjatun kanssa (kivijalka voidaan jättää paikalleen ja myöhemmin siirtää käytettäväksi tontille toteutettava uudisrakennuksen yhteydessä. Kivijalka muodostaa turvallisuusriskin.

Vastine:

Kiinteistö hahmottuu osaksi pohjoisosan rinnekortteleita ja kiinteistöllä on sekä luonnonympäristöön että kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Rakennusoikeutta ei esitetä nostettavaksi. Kiinteistölle on suhteessa kiinteistön pinta-alaan osoitettu kaavaehdotuksessa enemmän rakennusoikeutta kuin muistutuksessa mainitulle vertailukiinteistölle. Määräys kivijalkojen säilyttämisestä liittyy pihapiirien kulttuuriympäristöarvojen ja historiallisen kerroksellisuuden säilyttämiseen. Määräys perustuu asiantuntijaviranomaisen eli kaupunginmuseon lausuntoon. Mainittu lopputarkastukseen liittyvä tieto kivijalan paikalleen jättämisestä ja myöhemmistä suunnitelmista hyödyntää sitä on puolestaan ollut asiayhteydessä käsiteltävänä olevaan lupaan eli purkulupaan. Todettakaan, että mikäli rakennus ei olisi saanut purkulupaa, olisi se kaavassa todennäköisesti suojeltu. Se, miten suojeltu kivijalka tulee kytkeytymään osaksi piha-aluetta tai tulevaa rakennusta voidaan ratkaista rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Rakennusvalvontaviranomainen kuulee tarvittaessa museoviranomaisia esitetystä suunnitelmasta.

kiinteistö 3:68

Kiinteistömme (3:68) rakennusoikeudeksi on merkitty 100 kerrosalaneliometriä. Kiinteistö ei rajoitu Natura-alueeseen, vaan kiinteistömme ja Natura-alueen välissä on kapea kaistale järveä, joka ei kuulu Naturaan. Kiinteistöllä tulee olla sama rakennusoikeus kuin viereisillä kiinteistöillä, 150 k-m². Ei ole laillisia perusteita eriarvoiseen kohteluun. Juridisesti ei voi olla mahdollista, että Natura-alueeseen rajoittuvilla saman korttelialueen kiinteistöillä on suurempi rakennusoikeus kuin Natura-alueeseen rajoittumattomalla kiinteistöillä. Vaa-dimme, että venevalkaman käyttöoikeus Bodominjärven rannalla pysyy ennallaan.

Vastine:

Natura-alueen laajuus on määritelty 1990-luvun lopulla Natura 2000 -ohjelmaa luota-essa. Kiinteistö 3:68 rajoittuu nykyisellään Natura 2000 - suojeleohjelman

alueeseen. Valtaosalla Natura-alueesta sen suojelu on toteutettu lunastamalla kiinteistöt osaksi Nuuksion kansallispuistoa. Muistuttajan mainitsemaa kapeaa järvikais-taletta ei ole lunastettu kansallispuiston osaksi, joten kansallispuistoa koskevat säännökset eivät sitä koske. Kansallispuiston ja Natura-alueen raja poikkeavat toisistaan muutamissa muissakin kohdissa. Molemmat alueet on ollut tarpeen osoittaa asemakaavassa luonnonsuojelualueeksi (SL/nat).

Kaavan luonnonsuojelulain mukainen Natura-arviointi on tehtävä kokonaisuutena koko siltä alueelta, jolla voi olla vaikutusta. Arvioinnin kannalta kiinteistöjen omistussuhteilla tai kiinteistörajojen sijainnilla ei ole merkitystä, vaan reunaehtona on, että hankkeet kokonaisuutena eivät saa aiheuttaa Natura-alueen suojelun perusteena olevien luontoarvojen merkittävää heikkenemistä. Kaavoitusta ohjaava ja myös luonnonsuojelusta vastaava valtion viranomainen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö keskus (ELY) lausui Högnäsin edellisen vaiheen kaavaehdotuksen Natura-arviosta antamassaan luonnonsuojelulain mukaisessa lausunnossa (14.9.2021), että ilman lieventämistoimenpiteiden lisäämistä merkittävää heikkenemistä ei voida sulkea pois. Lausunnossa edellytetyjä lisälieventämistoimenpiteitä olivat suojelualueen (S-1) lisääminen Natura-alueen ja tulevan korttelialueen väliin sekä ”rakentamisen määrän sopeuttaminen” Matalajärven puoleisella korttelialueella. Vuonna 2023 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa tämä sopeuttaminen oli toteutettu laskemalla useiden Natura-alueen reunassa sijainneiden kiinteistöjen rakennusoikeutta.

Rakennusoikeus on nyt määritelty siten, että näillä kaikilla jyrkästi Matalajärven suuntaan viettävillä tonteilla rakennusoikeuden määrä suhteessa kiinteistöllä todellisuudessa uudisrakentamiseen käytettävissä olevan alueen pinta-alaan muodostuu suunnilleen samaksi. Käytettävissä olevaan pinta-alaan arvioitaessa on otettu huomioon ranta-alueelle vaaditut suojavyöhykkeet, topografia ja ajoyhteysrasitteet. Näin on varmistettu, että tonteille jää rakentamisen ja pihajärjestelyiden lisäksi riittävästi tilaa Matalajärven vedenlaadun kannalta erityisen tärkeille hulevesijärjestelyille, myös rakentamisaikana. Esitetyille rakennusoikeuksille on perustellut maankäyttölliset syyt, maanomistajien kohtelu on ollut kaavoitusellisesti tasapuolista ja maanomistajilla on mahdollisuus edelleen hyödyntää omaisuuttaan kohtuullisesti.

kiinteistö 3:71

Kaavaan liittyvään havainnekuvaan on kuvattu ainoastaan nykyiset rakennukset. Noin puolet kiinteistöistä on yksityistiekäytössä olevaa tiealuetta. Kiinteistöllä on omakotitalo ja mökki. Aikaisemmalla omistajalla oli rakennuslupa mökin laajentamiseksi. Onko tulevaisuudessa mahdollista mökin tilalle rakentaa laajentaen tai nykyinen mökki korvaten rakentaa nykyistä mökkiä suurempi asuinrakennus.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksen mukaan asuinrakennuksia voi kyseisessä korttelissa olla vain yksi per kiinteistö, mutta olemassa olevan vapaa-ajan asunnon voi säilyttää asuntojen lukumäärärajoituksen estämättä. Kiinteistön rakennusoikeus on määritelty vastaavin periaattein kuin muilla korttelin kiinteistöillä eikä sitä ole mahdollista

nostaa. Päärakennus on rekisteritietojen mukaan vakituinen asunto ja vie kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta merkittävän osan. Tämän vuoksi havainnekuvasa rakennusoikeuden lisäys oli esitetty laajenuksena. Havainnekuva kuitenkin vain havainnollistaa kaavan mahdollistamaa rakentamista eikä se sido toteutusta juridisesti. Maanomistaja voi käyttää kaavan mukaisen rakennusoikeuden kaavan puitteissa toisinkin. Asuntojen lukumäärärajoituksen kannalta on merkitystä sillä, onko mökkirakennus luvitettu vapaa-ajanasunnoksi vai talousrakennukseksi. Kaavoituksen käytävissä olevat vanhemman rakennuksen lupatiedot ovat puutteelliset, joten kaavoituksella ei ole mahdollisuutta arvioida asiaa tarkemmin. Rakennusvalvontaviranomainen ottaa hakijan esittämän selvityksen perusteella rakennusluvan käsittelyn yhteydessä kantaa nykyisten rakennusten lisäksi käytössä olevaan rakennusoikeuteen.

kiinteistö 3:20

Nähtävillä oleva asemakaavaluonnos on huomattavasti huonompi kuin aiempi 4/2021 asemakaavaluonnos. Nykyisessä luonnoksessa näkyy viranomaisten (ELY-keskus ja Metsähallitus) ylivalta kaavan rakennusoikeuksien määrittelyssä eli kiinteistöille esitetään pieniä rakennusmääriä ja -neliöitä. Suurillekaan tonteille ei sallita kuin yksi asuinrakennus. Tällainen kaava on suorastaan lapsivihamielinen, sillä nuorille lapsiperheille ei ole mitään mahdollisuuksia ostaa isoa tonttia ja vielä rakentaa sille. Edellinen kaavaluonnos 4/21 mahdollisti lapsiperheillekin asumisen.

Raitti keskelle ala-Högnäsiä on turha. Samansuuntainen Paciuksen tie jalkakäytävineen riittää. Etelärajalla olisi puisto ja idässä Paciuksentie, raitti vie yksityisyyden ja kotirauhan. Koirien ulosteita voidaan vähentää alentamalla Paciuksentien varteen jätösroskakoreja. Jos raitti kaikesta huolimatta jää asemakaavaan tulee aitaaminen sallia myös raitteihin rajoituville tonttien sivuille.

Raitista syntyy samanlainen haitta tontinomistajille kuin VP ja VL alueistakin. Kaavan hyvät asiat ovat VL-alueet ja niiden uima- ja venepaikat sekä kaavan sallima sukupolviasuminen.

Vastine:

Asemakaavan perustelut käyvät ilmi kaava-asiakirjoista. Asemakaava on muotoutunut viimeksi nähtävillä olleeseen muotoon vuorovaikutuksessa asukkaiden, viranomaisten ja kaavoittajan kesken. Kaavan sisältövaatimusten täyttymisen tulkinnaassa ohjaavilla asiantuntijaviranomaisilla on vahva asema ja Natura-alueeseen liittyvät luonnonsuojeluarvot ovat kaavaprosessin kestäessä jatkuvasti korostuneet. Kokonaisuutena kaavan rakennusoikeuksiin tai tonttikokoon ei viimeisimmässä kaavaehdotuksessa tehty suuria muutoksia, joten väitteeseen lapsivihamielisydestä on vaikea vastata.

Raitin ja virkistysalueidenosalta on vastattu omassa kohdassaan edellä. Kaavamääräyksen mukaan alueella ei sallita korkeita umpinaisia aitoja, mutta aitaamista siinänsä ei ole kielletty. Riittävä yksityisyys raitin varrella voidaan turvata myös kasvilisuusaidoin, jotka on sallittu. Kaavan yhteydessä ei ole suunniteltu varsinaisia uimapaikkoja.

kiinteistöt 3:19, 3:16

Vastustan Sointupuistoa, mutta esitän, että Sointukuja ja Tahtiraitti toteutetaan esitetyn lainena tulevassa kaavassa. Kiinteistöjen 3:16 ja 3: 19 rakennusoikeutta tulisi kasvattaa 300 -> 320 km², mikä mahdollistaisi asiallisen 140 k-m²:n omakotitalon rakentamisen alueelle.

Vastine:

Sointupuiston ja raittien osalta on vastattu edellä omana kokonaisuutenaan.

Kiinteistölle osoitettu rakentamisen määrä on sovitettu asemakaavakokonaisuuteen. Kiinteistön rakennusoikeuteen ei esitetä tässä vaiheessa muutosta.

kiinteistö 3:81

Muistutuksessa viitataan edellisen nähtävilläolon 2021 yhteydessä jätettyyn muistutukseen ja vaaditaan edelleen, että kiinteistölle osoitetaan rakennusoikeutta vähintään 500 kerrosalaneliometriä ja asuntoja sallitaan vähintään kolme. Högnäsinmäen VL-alueella tulee huomattavasti pienentää. Rakennusalueen rajaa tulee siirtää niin, että se sallii rakentamista lähemmäksi rantaa. Rantasaunatuvalle tulee kaavassa osoittaa rakennuspaikka aiemman, sittemmin palaneen saunan paikalle. Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa ei ole mitään aiemmin muistutuksessa vaatimusta otettu huomioon ja VL-alueella oli päin vastoin laajennettu. Muistuttaja on joutunut kohtuuttoman eriarvoiseen asemaan verrattaessa muihin maanomistajiin. VL-1 alueella olevalle autotallirakennukselle ei ole osoitettu rakennusala. Kaavan ajo-merkintä mahdollistaa muunkin ajon kuin tontille ajon. Pitkä etäisyys rakennuspaikoille puoltaa isompaa rakennusoikeutta.

Edelleen voimassa olevassa yleiskaavassa sekä vailla lainvoimaa olevassa uudessa yleiskaavassa on annettu maanomistajien ymmärtää, että alueen maankäyttö voisi olla tehokkaampaa. Vetoamme mm. maankäyttö- ja rakennuslain 54 § määräyksiin: ”Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.” Katsomme, ettei maanomistajan etua ole asemakaavan laadinnassa otettu riittävästi huomioon. ELY- keskuksen ohjaus suojelualueiden aluevarauksissa on ylimitoitettu ja loukkaa yksityisen maanomistajan etuja. Asioiden valmistelussa ei tulisi liikaa ennakoida oikeuslaitoksien ennakkopäätöksiä, koska jokainen valitusasia ratkaistaan itsenäisenä asiana.

Vastine:

Vuoden 2021 muistutukseen on vastattu asetettaessa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville. Kuten muistutuksessa kerrotaan, rakennusoikeutta oli tuolloin kiinteistöltä vähennetty merkittävästi. Ratkaisu perustui kiinteistön luontoarvoihin ja sijaintiin välittömästi Natura 2000 -alueen vieressä. Kaavoitusta ohjaava valtion viranomaisen ELY-keskus oli katsonut, että mikäli Natura-alueelle ei osoiteta suojavyöhykkeeksi virkistys- tai suojelualueita, asemakaavan sisältövaatimukset eivät täyty. Viimeisimmässä kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta ei ollut enää laskettu, mutta joitakin kaavamääräyksiä oli tarkennettu. Viranomaiset ovat nyt

lausunnoissaan pitäneet ratkaisua hyväksyttävänä. Muistuttajan kiinteistön rakentamismahdollisuuksia ei ole muistutuksessa toivotulla tavalla mahdollista lisätä. Rakennusoikeuden nostamiselle, asuntojen lukumäärän lisäämiselle tai lähivirkistysalueen pienentämiselle ei ole perusteita, vaan tällaiset muutokset voisivat vaarantaa kaavan voimaantulon. Talousrakennusten rakennusalan rajaa muokataan hieman korkeuskäyrien ja vanhan ilmakehän pohjalta.

Espon kaupungin näkemyksen mukaan maanomistajalle ei ole asetettu kohtuutonta rajoitusta tai kohdeltu epätasa-arvoisesti. Yhdenvertainen kohtelu ei tarkoita sitä, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta osoittaa asemakaavassa samansuuruinen rakennusoikeus tai sama rakentamistehokkuus. Asemakaava tuo maanomistajalle rakentamismahdollisuuksia, joita ilman asemakaavaa ei olisi.

Yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma maankäytön järjestämiseksi. Alueella voimassa oleva ja hyväksytty yleiskaava eivät voi suoraan toimia rakennusluvan perusteena eikä niiden pohjalta muodostu suoraan rakennusoikeutta. Asemakaava sisältövaatimusten täyttymiseksi asemakaavoituksessa on tarpeen huomioida muutakin kuin yleiskaavan pääkäyttötarkoituserkintä. Jokainen asemakaava on erilainen, mutta oikeuksien ennakkotapausten huomioimatta jättäminen ei johda kestäväan kaavaratkaisuun.

Kaavan ajoyhteysmerkinnän (ajo) on tarkoitus varmistaa kulkuyhteys kiinteistön 3:81 rakennuspaikoille, jotka eivät suoraan rajoitu katuun. Lähivirkistysalueelle ei ole tarkoitus sallia yleistä ajoneuvoliikennettä eikä alueelle osoiteta pysäköintipaikkoja. Muu kuin tontilleajo ja virkistysalueen huoltoajo voidaan kieltää liikennemerkkein. Virkistysalueelle ei ole suunnitteilla uusia rakennelmia ja nykyinen talousrakennus voidaan säilyttää ilman rakennusalaakin, mikäli sopimuksissa ja puistosuunnitelmissa tähän päädytään.

kiinteistö 2:66

Paciuksentien kaventaminen (kummallakin reunalla tulee 2 metrin levyiset jalankulkuväylät ja ajoalue 3,5 metriä) tulee aiheuttamaan ruuhkia. Pikkubussi on palvellut aluetta hyvin eikä se vie niin paljon tilaa kuin iso bussi. Uusi kääntöpaikka aiheuttaa ison alueen asfaltoinnin Matalajärven lähellä. Harjun asukkaat eivät todennäköisesti tule käyttämään bussia, koska uusi paikka on liian kaukana. Entinen päätepysäkki tulisi maisemoida, mikäli se poistetaan käytöstä, muuten siitä tulee laitton parkkipaikka ulkopuolisille. Ulkopuoliset kalastajat ovat aiheuttaneet häiriötä, roskaamista ja vieraslajien leviämistä. Asfaltti pitäisi poistaa.

Högnäsin alue tulisi säilyttää valaisemattomana eikä suunnitella lisää tievaloja. Oittaaan ja Kunnarlantien valot näkyvät häiritsevästi Bodominjärvelle. Högnäs kuuluu rapakivialueeseen, jonka erityispiirteinä on maaperän radonpitoisuus ja pintavesikaivojen sekä porakäivöiden veden korkea fluoridipitoisuus. Asukkaita tulisi informoida alueen veden haitallisesta korkeasta fluoridipitoisuudesta. Uusien vesijohtojen rakentaminen edellyttää räjäyttämisiä, joka rapauttaa kalliota ja aiheuttaa kuivuutta, jolloin harjun luonto kärsii.

Vastine:

Högnäsin kaava-alueella eli asutukseen rajautuvalta osaltaan Paciuksetien katualueen aluevaraus on mitoitettu siten, että ajorata voidaan bussilla liikennöitävältä osaltaan toteuttaa 6,5m leveänä ja muilta osiltaan 5m leveänä. Muistutuksessa mainittua ns. kylätieratkaisua on esitetty ensisijaisesti Högnäsin kaava-alueen eteläpuoliselle Paciuksetien osalle, joka samanaikaisesti Högnäsin kaavaprosessin kanssa muutetaan valtion tiestä hallinnollisesti kaduksi ja jolla ei ole tonttikatuliittymiä. Kylätietä esitetään, sillä se mahdollistaa jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteiden parantamisen suhteellisen kevein toimin. Kylätieratkaisussa katualueen leveyden on katsottu olevan kohtuullinen alueen liikennemäärien ja ajonopeuksien suhteen. Kylätie mahdollistaa Högnäsin alueella olevien suurien tammien, ympäröivän maankäytön sekä maiseman huomioimisen.

Bussin kääntöpaikkaa jouduttiin siirtämään etelämmäksi, koska Metsähallitus oli Matalajärven Natura-alueen toteutuksen yhteydessä lunastanut nykyisen paikan osaksi Nuuksion kansallispuistoa. HSL:n ohjeistuksen mukaisesti tilavarauksena on tarpeen varautua täysimittaisen bussikaluston käyttöön. Bussilinjoilla käytettävästä kalustosta päättää Helsingin seudun liikenne (HSL). Käyttäjämäärät ja linjaston kehittyminen vaikuttavat päätöksiin. Seudullisessa tarkastelussa joukkoliikennepysäkkien etäisyydet maankäytöstä muodostuvat siirrosta huolimatta kohtuullisiksi. Etäisyyksien osalta Högnäsissä saavutetaan HSL:n periaatteiden mukainen tavoitetaso, jolla tavanomaisen liikkumisen joukkoliikenteellä katsotaan olevan mielekästä. Asfaltointi mahdollistaa liikennöidyiltä alueilta tulevien hulevesien paremman ohjaamisen alueellisiin hulevesien käsittelyjärjestelmiin.

Valaistuksesta on joiltain osin määrätty kaavassa. Koko alueella valaistus tulee toteuttaa siten, että se huomioi lepakoiden elinolosuhteet esimerkiksi valaisintyyppien ja valon suuntaamisen kautta. Matalajärven rannassa valaistuksen lisääminen on kielletty ja Bodominjärvenkin rannassa valaistusta tulee välttää. Katusuunnitteluun liittyvien kuulemisten yhteydessä voi ottaa tarkemmin kantaa katuvalaistuksen ratkaisuihin. Radonista on informatiivinen maininta kaavamääräyksissä. Radonin esiintyminen on yleistä harjualueilla ja se tulee asuinrakentamisessa huomioida myös muiden säännösten kuin kaavan kautta. Uudisrakennukset on pääsääntöisesti tavoitteena liittää vesijohtoverkkoon, jolloin fluoripitoisten kaivovesien käyttö juomavetenä jäänee vähemmälle. Vesijohtojen vetämisen ohella muukin alueen toteutus kuten katujen ja perustusten kuivatus jonkin verran muuttaa maaperän kosteusolosuhteita. Högnäs alueena on kuitenkin niin väljä, että muutosten on arvioitu jäävän hyvin paikallisiksi eivätkä ne ole merkittäviä. Hulevesiä on myös velvoite viivyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon, jolloin ne monin kohdin luontaisesti imeytyvät maaperään ja kasvillisuus voi niitä hyödyntää.

kiinteistöt 3:45, 3:82

Kaavan 18§ lukee, että alueelle ei saa toteuttaa venelaitureita, lannoitusta vaativia istutuksia tai valaistusta. Karttaan ei ole piirretty laituria, vaikka naapureille on. Haluamme, että 3:45 rantaan piirretään laituri todellisuutta vastaavaksi myös asemakaavakuvaan.

Tontti 3:82 ei ole saanut rakennusoikeutta ollenkaan, vaikka kaavaselosteessa on todettu, että alueen pohjoisosaan on kaavoitettu vähintään yksi asunto jokaiselle tontille. Tontille louhittu varasto ei kuulu tonttiin 3:45. Vaadimme, että tonttia käsitellään itsenäisenä ja se saa rakennusoikeutta ja käyttöoikeuden venevalkamin.

Kiinteistöllä 3:82 ei ole erillistä pysäköintialuetta. Kaavan tulee sallia autopaikan rakentamisen kiinteistölle 3:82 sen eteläsivustalle kallioon louhitun rakennuksen eteläpuolelle. Puustoisena säilytettävän alueen rajaa tulee muuttaa että autopaikat voidaan rakentaa. Puustoisien alueen pinta-alan ei tarvitse muuttua. Nykyisen tiekunnan osuus tulee voida lunastaa/kuitata Espoon kaupungilta tonttiimme 3:82 kuuluvaksi.

Kadun levennys /yleinen pysäköintialue tulee poistaa, koska tonteilla on riittävästi tilaa autoille ja yleinen pysäköinti lisää rauhattomuutta kadulla. Myös Sävelkaaren loppupään levennys tulee poistaa, koska sitä tullaan käytännössä käyttämään pysäköintiin ja se pienentää luontoaluetta. Postilaatikoilta eteenpäin tulee olla aluepysäköintimerkki, koska etenkin talvella kadulla pysäköinti tekisi alueesta sumpun, jonka ohi ei pääse edes aura-auto. Ajorata postilaatikoilta Sävelkaari-Sävelharju-risteykseen voi muodostua liian kapeaksi ja jyrkäksi. Tie tulee muotoilla ja rakentaa sellaiseksi, että liikenneturvallisuus on riittävä.

5§:ää tulee muuttaa siten, että mikäli nykyinen pulpettikattoinen rakennus korvataan uudella, voi siinäkin olla harjakatto.

16§:n mukaan saa vanhan vapaa-ajan asunnon, saunan tai muun talousrakennuksen säilyttää ja kunnostaa rakennusalan rajasta riippumatta. Kuitenkin kaavaselostuksen kohdassa 3.2 on asetettu tavoitteeksi, että rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Vanhat saunarakennukset tulee voida entisöidä ja rakentaa uudelleen rakennusalan rajasta riippumatta, mikäli ne tuhoutuvat. Tynnyrisaunojen ja jalaksilla olevien saunarakennusten rakentaminen tulee olla kielletty. Myös olemassa olevat saunarakennukset tulee edellyttää liitettävän kunnallistekniikkaan Espoon kaupungin rakennusvalvonnan valvonnassa.

Högnäsinrannan lähivirkistysalue VL-1 tulee poistaa, koska virkistyspaine siellä kasvaa ja se tulee muodostumaan koirapuistoksi. Koirapuisto tulee häiritsemään alueen linnustoa, liito-oravi aja lepakoita. Haluamme myös määritelmän, mitä lähivirkistysalue tarkoittaa kaavassa ja ketkä sitä saavat käyttää.

Poistoviemäriputkiin tulee tukoksia väistämättä. Tukosalueen minimoinnin takia esitämme, että välipumppaamo ja tukosten tarkistuspiste sijoitetaan Sävelkulku-Sävelkaari - risteykseen.

Vastine:

Kaavaehdotuksen 18§, jossa on maininta laitureista, ei koske muistuttajan kiinteistöä vaan Matalajärven puoleisen suojelualueen rantaa. Asemakaavassa ei ole esitetty nykyisiä laitureita millään kiinteistöllä eikä asemakaava ota kantaa muistuttajan kiinteistön laitureiden luvitukseen. Muistuttajan mainitsemat laiturimerkinnot ovat pohjakartassa, eivätkä ne vaikuta kaavan tulkintaan. Nykyiset laiturit näkyvät esimerkiksi kaavan havainnekuvassa /ilmakuvassa.

Kaavan tavoitteenasettelu on jonkin verran muuttunut kaavaprosessissa ja rakentamisen määrää koko alueella oli pienennetty. Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen selostuksessa ei ollut luvattu yhtä asuntoa jokaiselle kiinteistölle - asemakaavan voimaan tulon jälkeen toki jokaiselle muodostettavalle tontille voitaisiin yksi asunto rakentaa. Asiaa on muistuttajan kanssa käsitelty myös edellisen nähtävilläolon yhteydessä ja tuolloin vastineessa on todettu, että esillä olevat kaksi kiinteistöä muodostavat erittäin jyrkässä rinteessä sijaitsevan kokonaisuuden, jossa nykyinen loma-asunto sijoittuu kiinteistön 3:45 alueelle ja sitä palveleva autotalli pääosin kiinteistön 3:82 alueelle. Tila 3:82 ei sellaisenaan sovellu itsenäiseksi omakotitalon rakennuspaikaksi, kun huomioidaan sen koko, ympäröivä rakenne ajojärjestelyineen, maisema ja topografia. Osoitetun rakennusoikeuden käyttömahdollisuuksia joustavoitetaan kuitenkin lisäämällä kiinteistöjen 3:45 ja 3:82 yhteiselle rakennusalalle mahdollisuus toiseen asuntoon, jolloin omistaja voi toteuttaa pienen uudisrakennuksen nykyistä purkamatta. Yhteisrannat korvautuvat asemakaavan myötä yleisillä lähivirkistysalueilla. Mikäli kiinteistöstä muodostetaan sisämaatontti, on se samassa asemassa muiden uusien sisämaatonttien kanssa VL-2 alueiden käytön suhteen ja tarkemmat järjestelyt ratkaistaan lähivirkistysalueiden toteutuksen yhteydessä.

Maanomistaja voi järjestää tarvittavat autopaikat puustoisena säilytettävien alueiden ulkopuolella harkintansa mukaan. Louhintoja tulee välttää maisemallisesti näkyvässä rinteessä. Vakiintuneen ajoyhteyden alue on tonttijaossa huomioitavissa osaksi tulevaa tonttia/tontteja. Tontteja muodostettaessa huomioidaan toiminnallisuus esimerkiksi ajoyhteyksien osalta ja isomman tontinosan omistajalla on ensisijainen lunastusoikeus.

Sävelkaaren pään katualueen uusi levennys ei ole yleinen pysäköintipaikka, vaan paikkaan on mitoitettu kääntöpaikka jäteauton ja kadun kunnossapitokaluston kääntymistä varten. Yleiset pysäköintipaikat ovat nykyisen levikkeen kohdalla. Ajoradat ja katualue on mitoitettu yleissuunnitelman perusteella riittävän leveiksi ennusteen mukaisille liikennemäärille. Yksityiskohtaisemmin katualueen järjestelyt ratkaistaan asemakaavan voimaan tulon jälkeen laadittavissa katusuunnitelmissa. Liikenne-merkkejä ei ratkaista asemakaavassa.

Kaavassa ei ole katsottu olevan tarpeen määrätä asiasta näin yksityiskohtaisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi käyttää harkintavaltaansa vähäisen kattomuoto-poikkeaman suhteen.

Kaavamääräyksen mukaan vanhan vapaa-ajan asunnon, saunan tai muun talousrakennuksen saa tosiaan säilyttää ja kunnostaa rakennusalan rajasta riippumatta. Uusille talousrakennuksille on esitetty oma rakennusalan rajasta riippumatta. Uusille talousrakennuksille on esitetty oma rakennusalan rajasta riippumatta. Uusille talousrakennuksille on esitetty oma rakennusalan rajasta riippumatta. Uusille talousrakennuksille on esitetty oma rakennusalan rajasta riippumatta. Näin on haluttu välttää muutokset ranta-alueella. Kaavaselostuksen kohdassa 3.2 on referoitu kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2009 virallisesti päättämät tavoitteet sanatarkasti. Tämän jälkeen tavoitteet ovat sekä lautakunnan omien päätösten että lisäselvitysten ja viranomaisohjauksen myötä muuttuneet. Rakennustyytit ja kunnallistekniikkaan liittyminen yksityiskohdissaan ovat asemakaavan hyväksymisen jälkeen luvituksessa ratkaistavia

asioita, eikä niistä ole katsottu Bodominjärven puolella olevan tarpeen määrätä tarkemmin.

Lähivirkistysalue on tyypillinen asemakaavassa käytettävä virkistysalueen tyyppi. Merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Merkintää voidaan täsmentää esimerkiksi luonnonarvoista kertovalla indeksimerkinnällä kuten esimerkiksi Högnäsinrannan tapauksessa on tehty. Tavanomaista puistoyhteyttä leveämpien tieyhteyksien, autopaikkojen ja rakennusten rakentaminen vaatii yleensä erikseen merkinnät. Högnäsinrantaan ei ole osoitettu koirapuistoa. Lemmikkien ulkoilutusta koskevat Högnäsin yleisillä alueilla samat säännökset kuin muuallakin.

Kunnallistekniset järjestelyt ja voidaan ratkaista toteutus suunnittelussa kaavan aluevarausten puitteissa tai toimenpideluvuin.

kiinteistö 3:48

Taloni Sävelkaari 10 suojeluastetta on nostettu. Jos sr-rakennus omistajista riippumattomista syistä tuhoutuu, tulee rakennusalalle saada rakentaa uusi, vastaava rakennus. Sr-rakennukselle tulee määritellä oma kiintiö talousrakennuksia. eli tilalle jo olevat talousrakennukset saa säilyttää 25%:n uusien talousrakennusten lisäksi. Rakennusalaa tulee laajentaa niitylle omenatarhaan siten, että myös sr-talo on rakennusalalla ja siten että tonttien 3:37 ja 3:48 rakennusalat ovat vähintään yhtä suuret. Huomautan myös, että tilallani ei vuonna 1950 ollut yhtään omenapuuta, eli ei ole ollut mitään ”vanhaa omenapuutarhaa”. Kaikki omenapuut ovat isäni Väinö Arennon istuttamia 1950-1970-luvuilla. Ne eivät siis ole ikivanhoja, mutta näinkin vanhoina ne ovat jo elinkaarensa päässä.

Kaavaan tulee lisätä maininta, että johtokaivantojen tulee olla sallittua helpoimmin rakennettavaan kohtaan olipa pähkinälehdon merkintä mikä tahansa

Vastine:

Muistuttajan omistama rakennus on ollut kaavassa suojeltu merkinnällä sr ensimmäisistä kaavaluonnoksista lähtien eikä sen suojeluastetta sinänsä ole nyt nostettu. Asemakaavan rakennussuojelumerkintöjä ja niiden perusteluja yleisemmin on käsitelty edellä omassa vastinekohdassaan. Suojelun perusteita on käsitelty myös kaavaselostuksessa.

Suojeltu rakennus voidaan säilyttää kaavakarttaan merkityn uudisrakentamisoikeuden lisäksi, se ei ole vähentänyt rakennusoikeutta. Esittämistapa on yleinen suojeluissa rakennuksissa ja sen tavoite on tukea suojelun toteutumista käytännössä. Mikäli kaavalla suojeltu rakennus maanomistajasta johtumattomasta syystä tuhoutuu, on rakennusvalvontaviranomaiselta mahdollista hakea poikkeamaa kaavan purkamisen kieltävästä määräyksestä tai korvaavan rakennuksen osalta. Poikkeaminen ei saa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennusala ei ollut mitenkään erityisen ahdas, mutta sitä ehdotetaan nyt laajennettavaksi siten, että uusi rakennus voidaan yksikerroksisena toteuttaa myös lähemmän rantaa nykyisen omenatarhan alueelle. Nykyiselle talousrakennukselle on osoitettu erikseen oma rakennusala ja rakennusoikeus, jolloin nykyinen talousrakennus ei vähennä uusille talousrakennuksille määriteltyä osuutta.

Yleisemmin luonnonsuojelualueen SL-1 ja vanhan tielinjauksen osalta on vastattu edellä omana kohtanaan. Kunnallistekniikan jo toteutettu liittymäkohta Sävelkaaren varressa on huomioitu pienenä muutoksena korttelialueen rajaukseen. SL-1 -alueen käyttö määräytyy tarkemmin hoito- ja käyttösuunnitelmalla, missä yhteydessä ratkaistaan, onko kunnallistekniikan vetäminen alueen läpi mahdollista, mutta kaavavaiheessa asiaa tarkemmin tutkimatta asiaa ei ole voitu sallia. Kunnallistekniikan vetäminen uusille rakennuspaikoille on kuitenkin joka tapauksessa mahdollista nykyisessä tielinjassa ja vaatii luultavasti joka tapauksessa jonkin verran maastonmuokkauksia. Rakennussuojelu voi olla peruste poiketa edellytetystä kunnallistekniikkaan liittymisestä, mikäli liittyminen ei olisi kohtuudella toteutettavissa.

Kiinteistö 2:48, Matalajärven rannan rakentaminen

Nyt esitetyt kohtuuttomat suojelutoimenpiteet eivät ole missään suhteessa tarpeen kanssa. Tutkimuksienkin valossa esimerkiksi: "Vuosaaren sataman rakentaminen ei haitannut alueen linnustoa". ELY-keskuksen toiminta on käsittämätöntä: ensin pakkolunastetaan, siten vielä vaaditaan lisäalueita. "Suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa" -se, että lisätään viranomaistahoja ei ainakaan kevennä tai nopeuta, saati helpota. Ennestäänkin on ollut erittäin vaikea saada Espoossa rakennusvalvonnasta mitään tietoa.

Kiinteistöstä 2:48 ollaan nyt suojelemassa S-1 merkinnällä 1/3. Tämän lisäksi menee vielä katualuetta ja on eko- ja s-2 -alueet. Kiinteistön käyttö rajallakaan lisärakentamisella ei uhkaa S-1 -alueen perusteena ilmeisesti olevia viitasammakkoa, liito-oravaa tai lepakoita. Kiinteistön 2:48 tai koko korttelin 65018 rannan puolella ei tavata mitään näistä (liitteenä ensiintymiskartat 1–3). Naapurin tontista ollaan suojelemassa vain 1/5. Korttelit 65020 ja 65015 ovat lähempänä kansallispuistoa (kansallispuiston rajat liite 4) kuin 65018, mutta heille ei ole tulossa minkäänlaista S1 suojavyöhykettä - onko tämä tasapuolista ja yhdenmukaista? Viranomaisen velvollisuutena on edistää yhdenvertaisuutta.

Kiinteistö 2:48 laskennallinen rakennustehokkuusluku 0,037 ei voi olla oikeudenmukaista tai edes kohtuullista, kun Espoossa pientaloalueilla usein $e=0,2$. Naapureillakin, joilla kiinteistöt lähempänä kansallispuistoa tuplat. Esitetyt kaavasunnitelmat rakennusmäärineen ja tehokkuuksineen ovat liian vähäiset. Miten palvelut ja toimiva julkinen liikenne voidaan näin vähäisillä ihmismassoilla järjestää järkevästi?

Kiinteistö on vanha ja avoin puutarhatontti. Vaikka vain 10 prosenttia perhosista elää paahdealueilla, niin. Monimuotoisuuden takia on myös tärkeää, että ei anneta alueen mennä kokonaan umpeen. Liitteenä kiinteistön 2:48 alueelle perustetut paahdealueet perhosille 50 prosenttia perhosista on paahdealueista riippuvaisia. S1 alue myös ulottuu jo olemassa

olevalle grillille ja portaille. Alueella esiintyvän Pohjanlepakon elinympäristö on nimenomaan pihat, teidenvarret, puistot ym. avoimet paikat, päiväpiilot erityisesti rakennuksissa.

Högnäsin asemakaava-alueen korttelin 65018 osuus on 0,72 prosenttia koko Matalajärven valuma-alueen pinta-alasta. Rantaviivaa on 0,05 prosenttia rantaviivan pituudesta. Nyt kaavaehdotuksessa rajoitustoimenpiteet eivät ole missään suhteessa mahdollisen haitan kanssa. Samaan valuma-alueeseen kuuluva kaavan ulkopuolinen Kehä III, golfkenttä (Golfkentän rakennekerrokset ovat erittäin huonosti vettä ja ravinteita pidättäviä. Kovan kulutuksen tähden kastelu sekä lannoittaminen on erittäin runsasta sekä talvet auki kynnetyinä olevat pellot ovat huomattavasti pahempi ravinteiden lähde kuin muutama tehokkaastikin rakennettu puutarhatontti rannassa voi koskaan olla.

Rannan raivaamis- ja aitaamiskielto on myös omiaan vaarantamaan asukkaiden terveyden, koska alueella on runsas kauris- ja peura- ja supikoirapopulaatio, jotka toimivat tehokkaana punkkien levittäjinä.

5§ Hyvin kirkkaita tai vaaleita sävyjä tulee välttää. Alueen talot ovat pääsääntöisesti olleet hyvin vaaleita. Vanhoista valokuvista näkyy, että rantanäkymä Matalajärvelle on auki ja huvi- valkoinen.

Vastine:

Luonnonsuojelukysymysten painoarvo kaavoituksessa on jatkuvasti noussut. Kaavatalouden tai palveluiden näkökulmasta ei ole ollut mahdollista tavoitella kannattavaa ratkaisua. Asemakaavan sisältövaatimusten näkökulmasta kaavan sisällössä on erityisesti tarpeen estää haitalliset vaikutukset Natura 2000 -alueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokas. Natura 2000 - alueen rajaus ja Nuuksion kansallispuiston alue hieman poikkeavat toisistaan. Natura-vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan ensisijaisesti Natura-alueita, etäisyyksiä siihen ja sen lajeihin kohdistuvia vaikutuksia. Muistuttajan kiinteistö 2:48 sijaitsee kiinni Natura-alueessa. Korttelin 65018 osalta on ollut tarpeen huomioida Natura-arviosta annettujen lausuntojen (ELY-keskus, Metsähallitus 2021) vaatimukset rakentamisesta aiheutuvien vaikutusten lieventämisestä. ELY-keskus piti S-1 alueen erottamista korttelialueesta välttämättömänä ja oleellisena lisäyksenä siitä näkökulmasta, voidaanko kaavaratkaisu ylipäätään hyväksyä. Lisäksi vaadittiin korttelin rakentamisen määrän sopeuttamista.

Korttelissa rakennusoikeudet on suhteutettu kiinteistön suojavyöhykkeiden jälkeen todellisuudessa rakentamiseen käytettävissä olevaan pinta-alaan eli tehokkuusluku on suunnilleen sama. Kiinteistöjä on siis pyritty kohtelemaan mahdollisimman tasa-vertaisesti. Kaikki rakennuspaikat ovat kuitenkin erilaisia. Naapurin S-1 -alueen erilainen pinta-alaosuus johtuu tilan erilaisesta muodosta suhteessa rantaviivan pituuteen. Muistuttajan mainitsemien muiden kiinteistöjen tilanne on erilainen sijainnin ja topografian suhteen. Muistuttajan kohdalla on tehty S-1 alueen ainoa merkittävä kaavennus, jossa nykyinen rakennus on huomioitu. Tätä on käsitelty edellisemmän vaiheen vastineissa. Muistuttajan saama rakennusoikeus on suurin korttelissa, koska korttelialueeksi jäävän alueen pinta-alakin on suurin. Kaava-alueelle muodostuu vielä muistuttajan kiinteistöä pienempiäkin tonttitehokkuuksia.

Rakennusvalvonnassa on ollut valmistelijavaihdoksia, joten sinne kannattaa olla tarvittaessa uudelleen yhteydessä.

Matalajärven reunan S-1 alueen perusteena on visuaalista häiriötä ja ravinteiden pääsyä estävä suojavaoikeus. S-1 -alueen suojelun perusteita ovat myös tiukasti suojellut luontodirektiivin IV-liitteen lajit liito-orava ja erityisesti viitasammakko. Vuodelta 2022 on uusia viitasammakkohavaintoja Matalajärven lounaisrannalta. Merkittäviä lepakkohavaintoja ei Matalajärven puolelta ollut, mutta Paciuksentien ja Nuottirannan risteysalue oli yksi luontoselvityksessä lepakoiden saalistusalueeksi arvioitu alue, jossa oli merkittävä määrä detektorihavaintoja. Pohjanlepakko on Suomen yleisin lepakko ja se menestyy myös rakennetuilla ja valaistuilla alueilla. Lepakoiden suojelun näkökulmasta ehkä merkittävämpiä ovat monet sitä harvinaisemmat ja herkemät lajit. Högnäsien vuoden 2015 luontoselvityksessä on muistutuksen liitekarttoja tarkemmat tiedot lepakoista.

Luontoasiantuntijat ovat voimakkaasti painottaneet visuaalisen häiriön välttämistä Matalajärven linnuston suuntaan. Toisaalta myös monimuotoista hyönteislajistoa on tarpeen suosia. Alueella s-2 alueen määräyksessä puhutaan puuston ylläpitämisestä ja raivaamisen välttämisestä. Puuston lisäämistä tai rakennusten tai rakenteiden purkamisesta ei ole määräystä. S-1 alueellakin saa säilyttää olemassa olevat kulkuyhteydet ja rakenteet. Puustoa ei ole järkevää lisätä alueille, joilla ei ole kasvuedellytyksiä tai jotka eivät suojaa Natura-aluetta visuaaliselta häiriöltä. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä joudutaan näitäkin asioita sitten keskenään arvottamaan.

Kiinteistön rakennusala on hieman selkeytetty ja laajennettu nykyisen rakennuksen ympäristössä, mutta perusratkaisun muuttamiselle tai rakennusoikeuden nostolle ei ole mahdollisuutta eikä perustetta.

Högnäs on tosiaan vain pieni osa valuma-aluetta ja Matalajärven tilan suhteen toimet muilla osa-alueilla voisivat olla huomattavasti tehokkaampia. Maankäytön muutosta ollaan tällä asemakaavalla kuitenkin esittämässä nimenomaan Högnäsiin hyvin lähelle Natura-alueen rajaa. Tämän vuoksi rakentaminen tulee toteuttaa siten, että mitään vaikutuksia Matalajärven tilaan ei aiheudu.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on pitänyt tärkeänä ekologista yhteyttä rannassa ja senkin vuoksi kaavassa on kielletty korkeiden umpinaisten aitarakennelmien rakentaminen. Aiempi vastine olisi voinut olla punkkirokotteiden osalta paremminkin muotoiltu, mutta todetaan edelleen, että punkkeja on mahdollista saada nurmialueilta.

Väriyksen osalta muutetaan kaavamääräystä siten, että kirkkaita ja hyvin vaaleita sävyjä tulee välttää uudisrakennuksissa, mikä pienentää niiden vaikutusta kauko- maisemassa. Vanhoissa rakennuksissa on mahdollista käyttää niille perinteistä, esimerkiksi vaaleaa väritystä.

kiinteistö 3:50

Vastustamme omistamamme kiinteistön suojelua. Suojelulle ei ole perusteita eikä niitä ole esitetty meille. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Lauri Havaste opiskeluaikoinaan. Hän oli erikoistunut sairaaloiden ja laitusrakennusten suunnitteluun eikä ollut tunnettu puurakenteisista pientaloista, joten sitä kautta ei synny suojelua perustelevaa arkkitehtonista arvoa. Rakennusta on muutettu huomattavasti alkuperäisestä mm. kuistin ja katon ja kattokulman osalta. Rakennus on vaatimaton lautarakenteinen saunarakennus, joka vaatisi huomattavan laajaa kunnostusta ja osin uusimista vaurioituneista rakenteista johtuen. Betoninen perusmuuri rinteiden puolella on erittäin huonokuntoinen ja vaatisi hyvin laajoja korjaustoimenpiteitä. Rakennuksen huono kunto ei puolla suojelupäätöstä. Rakennus vaatii mitava saneerauksen, jotta se voitaisiin varustaa nykyaikaisella kiinteistötekniikalla.

Vastine:

Asemakaavan rakennussuojelumerkintöjä ja niiden perusteluja on käsitelty edellä omassa vastinekohdassaan sekä nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen selvityksissä ja kaavaselostuksessa. Kaupunginmuseo on käynyt läpi muistutuksen. Muistutuksen perusteella ei nähty perusteita rakennussuojelumerkinnän poistamiselle. Kulttuurihistoriallinen arvo ei ole riippuvainen rakennuksen kunnosta. Muutoksen laatu on ratkaiseva sen vaikutusta rakennussuojeluarvoihin arvioitaessa. Vanhemmat ja alkuperäisen henkiset muutokset eivät vähennä rakennuksen arvoa.

kiinteistö 3:52

Kiinteistölle 3:52 on osoitettu erikoinen ”louhos” Sävelkaaren puolelta. Aluevaraus on 100m² eli samaa luokkaa tontille osoitetun rakennusoikeuden kanssa. Louhos ei palvele kiinteistöä, joten sitä ei sille pidä osoittaa. Se haittaa kohtuuttomasti kiinteistön käyttöä, koska sen taakse jää vaikeasti hyödynnettävissä oleva uloke. Louhos ei ole myöskään sovelias esitetyssä paikassa jyrkän topografian takia. Pyydämme arvioimaan kääntöpaikan tarpeellisuuden sekä mahdollisen uuden sijaintipaikan siten, että se on sijoitettu niille kiinteistöille, joita se palvelee. Yksi vaihtoehto olisi tehdä kuten Sävelharjulla, eli käyttää Sävelkaaren ja Sävelkulun liittymää kääntöpaikkana. Jos tämä ei ole riittävä tai mahdollinen, sijainti tulee ensi sijassa osoittaa kiinteistöille, joiden liikennettä Sävelkaari palvelee. Jos sen sijainti jostain syystä kuitenkin tulee osaksikaan kiinteistölle 3:52, tulee sen olla aivan kiinteistön rajalla.

Vastine:

Sävelkaaren katualueelle on tarpeen mitoittaa kääntöpaikka jäteauton ja kadun kunnossapitokaluston kääntymistä varten. Maastonmuotojen kuten voimakkaan poikittaiskaltevuuden takia ja kalliopaljastumien vuoksi kääntöpaikan järjestäminen on haasteellista ja täysin optimaalista ratkaisua ei ole ollut mahdollista löytää. Kaupunginmuseo kritisoi useaan otteeseen aikaisempaa ratkaisua sen maisemavaikutusten vuoksi. Kääntöpaikka on nyt pyritty sijoittamaan mahdollisimman tasaiselle kohdalle, jolloin luiskat jäävät mahdollisimman pieniksi, mutta kuitenkin siten, että kääntöpaikan etäisyys kadun päästä ei muodostu liian suureksi. Muistutuksen pohjalta

arvioitiin vielä muitakin vaihtoehtoja, mutta selvästi parempaa vaihtoehtoa kuin nähtävillä olleessa ehdotuksessa ei löydetty. Kääntöpaikka ei vaikuta kiinteistön 3:52 rakennusoikeuteen. Se sijoittuu huomattavasti kiinteistön rakennusalaan alemmaksi ja ajoradaksi rakennettava osuus on itse katualuevarausta pienempi, joten kääntöpaikan vaikutusten kiinteistön tulevaan käyttöön ja näkymiin ei ole arvioitu olevan merkittäviä.