

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.08.2023 § 78

§ 78

Högnäs, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 633000, 65. kaupunginosa Högnäs (Kh-Kv-asia)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyin ja 16.8.2023 muutetun Högnäs asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”tarkistetaan sallitun kerrosalan määrää rakennuspaikoilla siten, että pienin kerrosneliömetrimäärä on 150 lukuun ottamatta s-1-alueen ympäröimää 1/90 k-m² rakennuspaikkaa. Perustelu: Asemakaavaehdotuksessa on kuusi rakennuspaikkaa, joissa kerrosneliömäärä on rajattu pienemmäksi kuin 150 m². Pientalojen keskikoko on viime aikoina ollut Espoossa 143 k-m² eli noin 112 asuinneliometriä. Ei ole erityistä perustetta rajata uusia pientaloja tätä pienemmiksi; se ei vaikuta asukkaiden määrään, ja vaikutus rakentamattomaan tontinalaan on minimaalinen.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 8 sekä 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä kolmea (3) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Selostus

Högnäs in omakoti- ja loma-asuntoalue saatetaan asemakaavan piiriin siten, että sen väljä täydennysrakentaminen pientaloalueeksi mahdollistuu. Kaavassa osoitetaan myös virkistys- ja suojelualueita. Alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonarvot turvataan. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus on noin 12 000 k m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007–2008.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Alueen nykytila

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

Högnäs on pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakentunut loma-asunto- ja omakotialue, jonka alkuperäinen ilme on säilynyt. Valtaosa nykyisistä yli 120 rakennuksesta on pienehköjä vapaa-ajan asuntoja ja talousrakennuksia, mutta alueella on myös vakituiseen asumiseen luvitettuja omakotitaloja. Alueelle luonteenomaista on runsas jalopuukanta ja rantojen metsäinen maisemakuva. Myös pihat ovat usein metsäisiä ja niillä on luonnontilaisen kaltaista kasvillisuutta. Nykyinen kokonaiskerrosala

on vuoden 2021 rakennusrekisterin mukaan yhteensä noin 5 350 k-m². Kiinteistö rakenne on pitkälti sama kuin jo 1950-luvun lopussa. Joitakin vanhempia rakennuksia on purettu ja pienikiinteistöjä yhdistetty Nuuksion kansallispuistoon liittämisen yhteydessä. Yli 70 nykyisestä kiinteöstä rakentamattomia on vajaa kymmenen. Kolme rakentamattomista tiloista on Bodominjärven rannassa olevia tiettyjen sisämaatilojen yhteisiä venevalkamia.

Kaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin päässä Kehä III:sta, jolta kaava-alueelle on yhteys Träskändan eritasoliittymästä Hepokorventien ja Paciuksentien kautta. Paciuksentie on päällystetty ja sillä on katuvalaistus. Muu tiestö on kapeaa ja pääosin sorapintaista. Alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä. Lähipalvelut sijaitsevat Auroranportissa ja Järvenperässä noin 1,2–2,5 kilometrin päässä. Joukkoliikenne hoidetaan linjalla 225 Leppävaara-Lähteranta-Högnäs. Linjan päätepysäkki on Paciuksentien varren kääntöpaikalla.

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

Laadittavan asemakaavan alueella on rakennustasoisesta väestöaineiston (2021) mukaan reilut 20 vakituista asukasta ja arviolta noin 60–70 kesäasukasta. Vakituisten asukkaiden määrä on kaavoituksen kestäessä laskenut. Ranta-alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti kaavaa eikä Högnäsissä ei ole vuosikymmeniä katsottu voitavan myöntää uusille rakennuspaikoille poikkeamispäätöksiä. 2000-luvun lupahakemusten määrä osoittaa alueella olevan rakentamispainetta. Vastaavilla saavutettavuusalueilla olevat huvila-alueet ovat vastaavana aikana tiivistyneet ja usein myös jo asemakaavoitettu omakotialueiksi.

Högnäsin kannas nousee pohjoisosaltaan yli 30 metrin korkeuteen viereisten järvien pinnasta. Rakennettavuudeltaan alue on pääosin normaalisti rakennettavaa, mutta kannaksen jyrkimmät kohdat ovat vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa ja alavimmat savialueet pehmeikköä. Bodominjärven ja Matalajärven alavimmat rannat ovat tulvariskialuetta.

Högnäsissä on vuodesta 2007 lähtien ollut vesijohto- ja jätevesiviemäriverkko.

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

Matalajärvi, sen rantaluhat ja Högnäsin pohjoisosan kannaksen lehtometsä kuuluvat Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Alun perin Matalajärvi on nimetty Natura 2000 -luonnonsuojeluverkostoon luontotyyppin perusteella, jolla suojellaan luontaisesti ravinteista järveä, rantaluhtia ja lehtoa sekä muutamia luontodirektiivin II liitteen lajeja. Vuoden 2018 lopussa valtioneuvosto täydensi Natura-suojelualueverkostoa siten, että Matalajärven osalta suojelu koskee myös lintudirektiivin liitteen I lajeja sekä pesimä- että muotonaikaista linnustoa. Natura-alueen suojelu on toteutettu liittämällä Matalajärvi osaksi Nuuksion kansallispuistoa.

Bodominjärvi on toiminut vedenhankintavesistönä vuosina 1973–1998. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) on säännöstellyt järven vedenpintaa vedenoton vuoksi, ja vesiluvan mukaisesti vedenpintaa säännöstellään yhä säännöstelypadon avulla. Espoon kaupunki laati vuonna 2020 hakemussuunnitelman Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muutosta varten. Muutoksen lähtökohtana on Bodominjärven ja Matalajärven nykyisten vedenkorkeuksien ja ranta-alueiden säilyttäminen pääosin ennallaan.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Espoon alueella on maakuntakaavana voimassa Uusimaa-kaava 2050. Kaavakokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Högnäs on taajamatoimintojen alueen ulkopuolista aluetta, jota koskevan yleismääräyksen mukaan alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Vaihemaakuntakaavassa osoitettu edelleen myös maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö luonnonsuojelualueet ja kaava-alueen eteläpuolinen viheryhteystarve.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I (1997). Yleiskaavassa Högnäs on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jossa suojeluarvoltaan merkittävät rakennukset, rakenteet ja vanha tiestö tulee säilyttää ja jossa rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Högnäsin eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen pääulkolureitti. Yleiskaavassa Högnäsin itäpuolinen Matalajärvi rantaluhtineen on luonnonsuojelualue (SL1). Välittömästi Högnäsin eteläpuolella on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) ja kyläaluetta (AT). Matalajärven eteläpuolella on maa- ja metsätalousaluetta (M). Valtuusto hyväksyi alueelle Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE) 15.11.2021. Yleiskaavan päivitys tavoittelee kaupunkirakenteellista tiivistämistä monin paikoin Kehä III:n varressa ja uuden Viiskorven keskuksen alueella. POKE-yleiskaavassa Högnäs oli osoitettu merkinnällä kyläalue (AT). Kaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena. Rakentamista ohjaavassa yksityiskohtaisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,2. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi POKE-yleiskaavan hyväksymispäätöksestä tehdyt valitukset 27.1.2023, mutta valitusprosessi jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Yleiskaavoitus jatkuu osana vireillä olevaa koko kaupungin yleiskaavatyötä, Espoon yleiskaava 2060.

Suunnittelualueella ei ole ennestään asemakaavaa. Pohjoispuolella on voimassa Bodomin asemakaava, jossa Högnäsiin rajoittuva alue on golfkentän korttelialuetta. Pohjoispuolella on vireillä Bodominkartanon asemakaava ja asemakaavan muutos (ehdotus kaupunginhallitukselle 31.10.2012). Muilta osin Högnäsin kaava-alue rajoittuu asemakaavoittamattomiin alueisiin.

Viranomaisneuvottelut

Uudenmaan ympäristökeskus ilmoitti asemakaavan tavoitevaiheessa, että kaavasta ei ole tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Eri suunnitteluvaiheissa kaavasta on kuitenkin järjestetty työneuvotteluja viranomaisten (mm. Uudenmaan ELY-keskus ja

Metsähallitus) kanssa. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.8.2022.

Asemakaavan aiemmat käsittelyvaiheet ja kaavaehdotuksen MRA 32 §:n mukainen nähtävilläolo

Asemakaavoitus käynnistettiin, koska yleiskaavassa pientaloalueeksi osoitetulla alueella oli kunnallistekninen valmius, lupahakemuksina ilmennyttä rakentamispainetta ja tarve kokonaistarkastelulle. Asemakaavoitus mahdollistaa vaikutusten arvioinnin ja lieventämisen kokonaisuutena.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Högnäsin asemakaavan tavoitteet ja valmisteluaineiston nähtävälle vuonna 2009. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2010 ja uudelleen nähtävillä 2011. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaan liittyvät maankäyttösopimukset ja valtuusto asemakaavan vuonna 2014. Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) teki valtuuston hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen. Valtuusto otti 23.3.2015 oikaisukehotuksen huomioon kumoamalla Högnäsin asemakaavan hyväksymispäätöksen ja palautti kaavan uudelleen valmisteluun. Asemakaavan valmistelu jäi odottamaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE) visio- ja luonnosvaiheiden selvityksiä. Myös asemakaavan selvityksiä täydennettiin ja laadittiin ensimmäinen luonnonsuojelulain mukainen Natura-arviointi. Vuonna 2018 kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi edellyttäen mm. laskennallisen asukasmäärän puolittamista ja yleiskaavaprosessin etenemistä ennen asemakaavan käsittelyä. Korkein hallinto-oikeus vahvisti vuoden 2019 lopussa valtioneuvoston päätöksen Matalajärven Natura 2000 -alueen täydennyksestä ja perustelajeista, mikä aiheutti päivitystarpeen asemakaavan Natura-arviointiin. Kaupunginhallitus kiirehti Högnäsin asemakaavan viimeistelyä POKE-yleiskaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä keväällä 2020. Asemakaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä keväällä 2021. Nähtävilläoloaikana löytyneiden luonnonsuojelulain suojelemien liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ja kaavan Natura-arvioinnista syksyllä 2021 saatujen luonnonsuojelulain mukaisten viranomaislausuntojen vuoksi kaavaan oli kuitenkin tarpeen tehdä olennaisia muutoksia. Luonto- ja hulevesiselvitykset päivitettiin.

Tarkistettu kaavaehdotus oli MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtävillä 20.2.-21.3.2023.

Nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus etätilaisuutena.

Nähtävilläoloaikana saatiin 27 muistutusta. Jotkut muistutuksista olivat useamman henkilön allekirjoittama ja toisaalta yksi henkilö saattoi jättää useamman erillisen muistutuksen.

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. Uusia suojelualueita (SL-1 ja S-1), liito-oravahavaintojen vuoksi laajennettua Sävelmänmaan lähivirkistysaluetta (VL/s) ja raittiverkoston täydentämistä vastustettiin yllimitoituina ja perusteettomina. Raiteista ja VL-2-alueista oli toisaalta muutama puoltava maininta. Rakennussuojelumerkintöjä pidettiin perusteettomina vedoten rakennusten kuntoon tai muutostöihin. Iso osa

muistutuksista koski edelleen myös aiempia lähivirkistysalue- ja puistovarauksia. Niitä ei nähty luontoarvojen säilymisen kannalta 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 jättämät muistutukset kommentoivat kaavaratkaisua yleisemmin. Espoon ympäristöyhdistyksen muistutuksessa tuotiin edelleen 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. Muistutuksissa saatettiin myös vaatia lisäämään kaavaan määräyksiä, jotka siihen jo sisältyivät.

Nähtävilläoloon liittyen saatiin seitsemän lausuntoa tai kannanottoa. Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus (ELY) piti kaavaehdotuksen suojelualueita, suojavyöhykkeitä ja lepakkoalueita koskevia määräyksiä riittävinä, mutta edellytti, että rakentaminen määrätään toteutettavaksi siten, että Matalajärven tila ei heikkene. Tämä ja Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan sekä järjestyssääntöön ehdotetut muutokset huomioiden Högnäsin asemakaavaehdotus ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi Matalajärvi on sisällytetty Natura 2000 verkostoon. Myös Metsähallitus katsoi, että kaavaehdotus voidaan esitetyillä muutoksilla hyväksyä eikä kaava todennäköisesti merkittävästi heikennä Matalajärven Natura-alueen suojeluperusteita. Tämä kuitenkin edellyttää, että lieventämistoimenpiteet ja Metsähallituksen lausunnossa esitetyt näkökohdat luontovaikutusten vähentämiseksi huomioidaan täysimääräisesti osana kaavan toteutusta. Lausunnossa on esitetty myös mm. kaavan toteutuksen vaikutusten seuranta.

Helsingin seudun liikenne (HSL) tiedotti Högnäsiä palvelevan linjan 225 vuorovälin tihenemisestä syksyllä 2023, mutta arvioi, että suunniteltu asukasmäärän kasvu ei ole riittävä, jotta joukkoliikenteen palvelutasoa jatkossa edelleen nostettaisiin. Telia Finland Oyj:llä ja Caruna Oy:llä ei ollut huomautettavaa. Espoon kaupunginmuseo katsoi, että sen lausunnot on otettu huomioon kaavasuunnittelussa. Kaupunginmuseo osallistui rakennussuojelua koskevien vastineiden laadintaan. Ympäristönsuojelun palvelualueen kannanotto on huomioitu korostamalla kaavamääräyksissä puuston ja liito-oravan latvusyhteyksien huomioimista sekä täsmentämällä määräyksiä koskemaan eri lupamuotoja.

Kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen, kannanottojen ja muistutusten pohjalta mm. seuraavia muutoksia:

- jäsennelty kaavamääräyksiä uudelleen siten, että ELY:n ja Metsähallituksen lausunnoissa edellytetty sisältö ”rakentamisen toteuttamisesta siten, että Matalajärven tila ei heikkene”, tulee koskemaan sekä korttelialueita että Natura-alueeseen rajautuvia yleisiä alueita (4, 18, 20 §). Työmaa-aikaisten vesien laadun varmistaminen tulee koskemaan myös Natura-alueeseen rajautuvia yleisiä alueita.
- poistettu ELY:n lausunnon mukaisesti rantavyöhykkeillä (s-1 ja s-2) sijaitsevien nykyisten talousrakennusten erilliset rakennusalat. Muutoksella ei ole vaikutusta kaavan sallimaan rakentamisen määrään, mutta se selkeyttää kaavan tulkintaa.

- korostettu Ympäristönsuojelun palvelualueen kannanoton mukaisesti liito-oravalle soveltuvaa latvusyhteyttä merkintöjen s-1 ja s-2 ja S-1 määräystekstissä ja puuston säilyttämistä luvituksen yhteydessä esitettäväksi vaadituissa suunnitelmissa (12 §). Muutettu kaavamääräysten sanamuotoja siten, että vaatimukset mm. hulevesien käsittelystä ja olemassa olevan puuston huomioimisesta koskevat muitakin lupatyyppisiä kuin rakennuslupaa.
- muutettu koko kaava-alueella asuntojen suurimman sallitun lukumäärän esittämistapa Ympäristöministeriön kaavamääräysoppaassa käytettyyn muotoon ja korttelissa 65020 kiinteistökohtaisesti yhtenäiseksi. Muutettu kiinteistöjen 3:45 ja 3:82 muodostaman kokonaisuuden asuntojen enimmäislukumäärä kahteen.
- täsmennetty 5 §:n kaupunkikuvamääräystä mm. siten, että rakennuksen väriä ohjataan vain uudisrakennuksissa ja 11 §:ä siten, että sulfidisaviesiintymät tulee huomioida myös rakentamisen aikana.
- muutettu rakennussuojelumääräys sr kaupunginmuseon kanssa neuvoteltuun yhtenäistettyyn muotoon. Suojeltujen rakennusten pihapiireihin liittyen nostettu kiinteistöjen 3:50 ja 3:55 rakennusoikeutta vastaavaksi kuin muiden saman korttelin kiinteistöjen eli yhteensä 40 k-m². Huomioitu korttelialueen 65017 rajauksessa Sävelkaaren varteen jo toteutetut kunnallistekniikan liityntäkohdat. Väljennetty kiinteistöllä 3:48 rakennusala siten, että yksikerroksinen asuinrakennus on mahdollista sijoittaa rinnepuustoa säästään lähemmäksi rantaa.
- osoitettu rakennusoikeuden jakautuminen kiinteistöjen 3:37 ja 3:38 välillä jakamalla rakennusala kahteen osaan. Myös kiinteistöillä 2:28 ja 3:81 tehty vähäisiä muutoksia rakennusaloihin.
- pienennetty vähäisessä määrin katualuetta Nuottirannan ja Tahtikujan risteyksessä.

Lisäksi on tehty lukuisia pieniä teknisuonteisia korjauksia karttaan. Muutokset eivät ole kaavakokonaisuus huomioiden olennaisia, joten ne eivät edellytä kaavan uudelleen nähtäville asettamista.

Ehdotus asemakaavaksi

Tavoitteena on alueen ominaispiirteitä vaalien asemakaavoittaa ainutlaatuinen väljä erillispientaloalue. Alueelle varataan riittävät virkistysalueet. Luonnonarvojen kannalta arvokkaimmat osa-alueet kaavoitetaan suojelualueiksi. Uudisrakennukset sijoittuvat 1940–1960-luvuilla palstoitetuille ja rakentuneille kiinteistöille alueelle tyypillisille perinteisille rakennuspaikoille. Vanhaa rakennuskantaa voidaan säilyttää osina pihapiirejä. Erityistä huomiota on kiinnitetty Natura-alueen, rantojen, puuston sekä muun monipuolisen kasvillisuuden ja eläimistön suojelemiseen. Ajoneuvoliikenteen verkko perustuu nykyiseen tiestöön, mutta kävelyn ja pyöräilyn reittejä täydennetään. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset varmistetaan mitoittamalla alueelle bussin päätepysäkki.

Högnäsin yhdyskuntarakenteellinen soveltuvuus vakituiseen asumiseen on osoitettu yleiskaavatasoisissa selvityksissä. Asemakaavan rakentamisen määrä on noin neljäsosa tavanomaisten täydennysrakennettavien omakotialueiden tehokkuuksista.

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria (ha), josta noin 21,5 ha on erillispientalojen korttelialuetta, 2,5 ha virkistysaluetta ja 11,7 ha suojelualueetta. Asuinrakentamisoikeus on noin 11 940 k-m², mikä vastaa aluetehtokkuutta $e(a)=0.03$ ja keskimääräistä korttelitehtokkuutta $e(k)=0.06$.

Nykyään rakennettuja kiinteistöjä on noin 60. Kaavan mahdollistama vakituisten asuntojen lukumäärä on 87. Lisäksi suojellaan viisi rakennusta ja voidaan säilyttää vapaa-ajan asuntoja. Tonttien keskikooksi muodostuu vajaa 2 500 m². Alueen tuleva laskennallinen asukasmäärä on noin 230–270 asukasta. Vakituisten asukkaiden määrän kasvuksi voidaan arvioida kaavan mahdollistamasta asuinkerrosalan muutoksesta (vakituiset ja loma-asunnot) laskettuna noin 160–170 asukasta ja tällä hetkellä vakituisiksi asukkaiksi rekisteröityneiden määrään verrattuna noin 210–250 asukasta.

Erillispientalojen korttelialueet

1940-luvun lopulla palstoitetut rakennetut kiinteistöt on niiden ominaispiirteiden mukaan jaoteltu erillispientalojen korttelialueiksi AO, AO/s-1 tai AO/sl. Pääkäyttötarkoituksmerkinnällä AO/s-1 on osoitettu Bodominjärven puolella alueen keski- ja pohjoisosassa historiallisen tielinjauksen molemmin puolin alueet, joilla on jäljellä muistumia kulttuurihistoriallisesti arvokkaista pihapiireistä. Alueen rinne- ja rantametsät ovat Bodominjärven ympäristön kulttuurimaisemassa maisemallisesti merkittäviä. AO/s-1 alueella pihapiirien maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävät ominaispiirteet tulee säilyttää. AO/sl -korttelialueeksi on osoitettu Matalajärven puolella suojelualueeseen rajoittuvat ja Matalajärven suuntaan viettävään rinteeseen sijoittuvat kiinteistöt korttelissa 65018. AO/sl- korttelialueella rakentamista ohjataan yksityiskohtaisemmin Matalajärven Natura 2000-alueen suojeluarvojen säilyttämisen näkökulmasta. Tämä tarkoittaa mm. erillisen uuden suojelualueen osoittamista, maanmuokkausta ja melua aiheuttavien rakennustöiden ajoittamista sekä työmaa-aikaisten vesien laadun varmistamista osana luvituksen yhteydessä edellytettävää hulevesisuunnitelmaa. Muut alueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Näistä alueista valtaosa on sisämaakiinteistöjä alueen keskiosissa ja eteläosan alavalla entisellä peltoalueella.

Rakennusoikeus ja asuntojen enimmäislukumäärä on osoitettu rakennusosalakohtaisesti kaavakartassa. Lähtökohtaisesti kaikille itsenäiseksi rakennuspaikaksi soveltuville tiloille on pyritty mahdollistamaan yksi asunto. Alueen eteläosassa lähellä joukkoliikennepysäkkiä on mahdollistettu toinen asunto, mikä mahdollistaa esimerkiksi sivuasunnollisen sukupolviasumisen. Olemassa olevaa rakennuskantaa kannustetaan säilyttämään mahdollistamalla olemassa olevan enintään 90 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon säilyttäminen asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi. Säilyttäminen ei kuitenkaan lisää käytettävissä olevaa kokonaiskerrosalaa. Kaikkia asuinkorttelialueita koskevat mm. autopaikkoja, talousrakennusten lisärakennusoikeutta, hulevesiä, rakentamisen ympäristöön sovittamista, puuston säilyttämistä ja lepakoiden suojelua koskevat kaavamääräykset. Talousrakennuksia saa rakentaa 25 %:n lisärakentamisoikeuden mukaisesti. Rakennusalat on määriteltä pitkälti nykyisen kiinteistörakenteen pohjalta ja asuntojen enimmäislukumäärä on osoitettu rakennusosalakohtaisesti. Rakennusalojen sijoittelussa on pyritty huomioimaan alueelle tyypillinen perinteinen rakennusten sijoittelu ja luontoarvot. Jyrkimmät rinteet, rannat ja pihapiirien arvokkaimmat lehtolaidut jäävät uudisrakentamisen ulkopuolelle. Bodominjärven ja Matalajärven rantojen puoleisiin korttelialueiden osiin on osoitettu suojavyöhykkeet, jolle uusia rakennuksia ei saa rakentaa.

Kerrosluku on tasamaatonteilla 1 u 2/3 ja rinnetonteilla ½ k 1 u 2/3, mikä ohjaa käyttämään nykyiseen rakennuskantaan ja maisemaan sopivia

rakennustyyppinä ja sovittamaan rakentamista maastoon. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivumateriaali puu tai rappaus.

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

Katujen varsilla on pääsääntöisesti istutettavaa vyöhykettä ja Paciuksentien varressa rakentaminen ohjataan kauemmaksi kadusta, jotta kadun ilme säilyisi vihreän puustoisena. Valaistus tulee toteuttaa lepakoiden elinolosuhteet huomioiden. Tulvavaaran alueille on osoitettu alin rakentamiskorkeus. Samoilla alavilla alueilla on myös mahdollisia sulfidimaita, jotka tulee huomioida rakentamisessa.

Virkistysalueet

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

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

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

Suojelumerkinnät

Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL/nat). Alueiden luonnonsuojelun huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaisissa. Kansallispuiston aluetta koskevat kansallispuiston rauhoitussäännökset. Kaava ei muuta suojelualueiden suojelutasoa, vaan suojelun toteuttamista ohjaa hoito- ja käyttösuunnitelma. Liikkumista alueella ohjataan kansallispuiston järjestyssäännöllä. Metsähallitus päivittää parhaillaan Nuuksion

kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa (HKS). Suunnitelmaluonnos ja siihen liittyvä järjestyssääntöluonnos olivat lausuttavana 29.11.2022–16.1.2023. Matalajärvi on osoitettu luonnoksessa rajoitusvyöhykkeeksi, jolla liikkuminen on kielletty 1.1.–31.12. Liikkuminen sallitaan osoitetuilla reiteillä lintutorneille. Högnäsinmäen kannaksella on hoito- ja käyttösuunnitelmassa tunnistettu yhteystarve kulkureitille. Lehdon kuluneisuutta seurataan ja reitin toteutustarvetta arvioidaan HKS:n välitarkastuksen yhteydessä. Hoito- ja käyttösuunnitelmasta on tehty Natura-arviointi.

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

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

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

Kaavakarttaan on merkitty luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä rauhoitetut tammet.

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

Kaavassa on viisi rakennusta suojeltu sr-merkinnällä. Näitä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Merkinnät perustuvat kaavoituksen alkuvaiheessa tehtyyn alueen inventointiin, ELY-keskuksen kaavalausuntoon ja kaupunginmuseon asiantuntija-arviointiin.

Liikenne ja kunnallistekniset verkostot

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

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

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

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut tarvittaessa neuvottelevansa maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset siten, että ne on allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset ja suunnitelmat

Högnäsin asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu eri vaiheissa kolme luontoselvitystä (Luontotieto Keiron Oy, 3.2.2022, 29.1.2016 ja 12.12.2007), kolme Natura-arviota (Luontotieto Keiron Oy, 15.1.2021, 27.12.2017 ja 15.12.2009), rakennushistoriallinen alueen inventointi (Arkkitehtitoimisto LPV Oy, 31.10.2008) sekä katujen yleissuunnitelma (FCG Planeko Oy, 12.10.2009, tarkistettu 2011 ja 2015) ja sitä täydentävä hulevesiselvityksen päivitys (Sitowise Oy, 31.12.2022). Natura-arviossa on selvitetty, minkälaisia vaikutuksia Högnäsin valmisteluvaiheen suunnitelmilla on Natura-alueeseen. Arviossa todetaan, että Högnäsin asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000-alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Vuoden 2021 nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen on lisätty lievennystoimia ja määräysten velvoittavuutta on lisätty. Nuuksion kansallispuiston myös Matalajärveä koskeva hoito- ja käyttösuunnitelma on edennyt. Tämän pohjalta luonnonsuojelulain mukaiset Natura-lausunnon antavat viranomaiset ovat 2023 todenneet, että kaavaehdotus voidaan hyväksyä eikä se siihen sisällytettyjen lieventämistoimien toteutuessa merkittävästi heikennä Natura 2000 -alueen suojeluperusteita.

Kaava-alueesta on tehty maisemallinen tarkastelu ja arvioitu vaikutukset pohjaveden muodostumiseen (24.9.2015). Vuoden 2017 Natura-arviossa on arvioitu myös muita kuin Natura-alueeseen kohdistuvia luontovaikutuksia. Nämä kaksi tarkastelua on tehty nyt esillä olevaa tehokkaammasta kaavaratkaisusta, mutta niitä on voitu hyödyntää kaavaratkaisun kehittämisessä.

Perittävät maksut

Asemakaava on laadittu kaupungin aloitteesta, joten siitä ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

Kivekäs Nevanlinnan kannattamana ehdotti lautakunnan puheenjohtajaa tilaisuuden puheenjohtajaksi.

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

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Jouni Särkijärven.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.01.2023 § 7

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 1.2.2023 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 50

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 43

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 17.3.2021 pidettävään kokoukseen.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.2.2009 § 6

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

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

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi_____.

Käsittely

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

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

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

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 25.2.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2009 § 3

Ehdotus Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1
Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2
Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

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

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

1.5
Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2
järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely Asia käsiteltiin asian 15 jälkeen.

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

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

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 11.3.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2009 § 3

Ehdotus Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

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

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi_____.

Käsittely

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

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

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Elon kannattamana, että päätösehdotuksen

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

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

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

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

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

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

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

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

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

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

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.

1.3

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

1.4

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

1.5

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

2

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2010 § 13

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

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

Käsittely

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilasan ollessa estyneenä asian esitteli asemakaavapäällikkö Ossi Keränen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.11.2011 § 141

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

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

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin pöydälle seuraavaan 16.11.2011 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.11.2011 § 148

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

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

3

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

Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä teki seuraavat korjaukset kaavaehdotukseen:

- Sävelharjun ja Sävelkaaren välissä oleva alue muutetaan AO-1-korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku $e = 0,13$,
- kiinteistön RN:o 3:81 rakennusoikeudeksi merkitään 1 000 k-m², asuntojen lukumääräksi 5 ja istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa poistetaan,
- Paciuksentien katualue siirretään pois yksityisten pienikiinteistöjen puolelta linja-autojen kääntöpaikan, yleisen pysäköintialueen ja luonnonsuojelualueen kohdalla,
- asemakaavaan lisätään kaavamääräys § 11, joka kuuluu: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

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

- Sävelharjun ja Sävelkaaren välissä oleva alue muutetaan AO-1-korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku $e = 0,13$,
- kiinteistön RN:o 3:81 rakennusoikeudeksi merkitään 1 000 k-m², asuntojen lukumääräksi 5 ja istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa poistetaan,
- Paciuksentien katualue siirretään pois yksityisten pienikiinteistöjen puolelta linja-autojen kääntöpaikan, yleisen pysäköintialueen ja luonnonsuojelualueen kohdalla,
- asemakaavaan lisätään kaavamääräys § 11, joka kuuluu: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi.

3

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

Päätösehdotus	Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen Kaupunkisuunnittelulautakunta 1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000 2 hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.
Käsittely	Puheenjohtaja Markku Markkula esitti varapuheenjohtaja Tiina Elon kannattamana asiaa pöydälle seuraavaan kokoukseen. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.
Päätös	Kaupunkisuunnittelulautakunta: Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 14.11.2012 kokoukseen.

Päätösehdotus	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen Kaupunkisuunnittelulautakunta: 1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000 2 hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.
Käsittely	Esittelijä lisäsi asemakaavamääräyksenä ja tekstinä listatekstin sivulle 7 kohtaan ” Nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavat tarkistukset:” lisätään kaavamääräys (§ 11) ” Kadut toteutetaan Paciuksentietä lukuunottamatta ohjeellisesti kevytpinnoitteisena ja alueen luonteeseen sopivina.” Poistetaan vastaavasta kohtaa listatekstistä aiemmin kuulunut kohta: ” kaavamääräysten § 11 (kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi) on poistettu teknisen keskuksen vaatimuksesta” ja esittelijän korjauksena asemakaavakarttaan: sä-merkintä poistetaan kiinteistöltä RN:o 2:50 Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän tekemät lisäykset ja korjaukset hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi. Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.
Päätös	Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän korjaama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 16.6.2014 § 187

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus:

1

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

2

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

Käsittely

Elo puheenjohtajan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

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

Päätös

Kaupunginhallitus:
Asia jätettiin pöydälle.

Kaupunginhallitus 11.8.2014 § 205

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus

1

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

2

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

Käsittely

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

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

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

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Valtuusto 8.9.2014 § 106

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

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

Käsittely

Laukkanen Kankkosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

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

Päätös

Valtuusto:
Valtuusto jätti asian yksimielisesti pöydälle.

Valtuusto 29.9.2014 § 119

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

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

Käsittely

Tiina Elo Niemisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

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

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

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli äänestettävä.

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

Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

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

Byman Partasen ym. kannattamana ehdotti, että päätösehdotus hylätään.

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

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

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

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

Päätös Valtuusto:
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 2.3.2015 § 88

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

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

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

Päätös Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Valtuusto 23.3.2015 § 46

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

Valtuusto

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

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

Päätös Valtuusto:
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.5.2018 § 114

Päätösehdotus	<p>Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen</p> <p>Kaupunkisuunnittelulautakunta:</p> <p>1 hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,</p> <p>2 pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.</p>
Käsittely	<p>Nevanlinna Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että oli tehnyt kannatetun ehdotus asian pöydälle jättämisestä ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.</p>
Päätös	<p>Kaupunkisuunnittelulautakunta: Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 12.6.2018 kokoukseen.</p>
	<p>Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.6.2018 § 126</p>
Päätösehdotus	<p>Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen</p> <p>Kaupunkisuunnittelulautakunta:</p> <p>1 hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,</p> <p>2 pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.</p>
Käsittely	<p>Kivekäs Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian jättämistä pöydälle äänestävät EI.</p> <p>Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Oila, Kiijärvi, Laakso ja Kemppi-Virtanen. EI äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Saramäki ja Karhu.</p> <p>Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen jättää asian pöydälle.</p>
Päätös	<p>Kaupunkisuunnittelulautakunta: Päätti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan, 15.8.2018 pidettävään, kokoukseen.</p>

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

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

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

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

4) Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan POKE:n vaikutus.

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

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

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätöksi palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen siten, että:

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

- 2) kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään määräämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdossa.
- 3) Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa.
- 4) Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan POKE:n vaikutus.

Liitteet

- 1 633000 Högnäs muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 633000 Högnäs lausuntojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §78_2023

Oheismateriaali

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