

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEKETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

A-11

Asuinrakennusten korttelialue.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhden enintään 60 k-m² tai kaksi enintään 40 k-m² kokoista asuntoihin liittyvää talousrakennusta/ asuinrakennus. Rakennusten on oltava vähintään 4 metrin päässä toisistaan.

Kvartersområde för fristående småhus.

Till bostäderna får utöver byggrätten byggas en högst 60 m²-vy eller två högst 40 m²-vy stor ekonomibygnad /bostadsbyggnad som hör till bostaden. Byggnaderna skall vara på ett avstånd av minst 4 meter från varandra.

AP-5

Asuinpientalojen korttelialue.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi erillisiä asuntokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa 6 m²/asunto, sekä lisäksi talousrakennuksia 4% rakennusoikeudesta siten, että yhden talousrakennuksen maksimikoko on 40 m². Tämän lisäksi autopaikat voidaan sijoittaa talousrakennuksiin tai katoksiin. Talousrakennukset saa rakentaa kiinni päärakennukseen.

Kvartersområde för småhus.

Utöver den byggnadsrätt som anvisats i detaljplanen får man bygga separata bostadsanknutna lösöreförråd 6 m²/bostad, samt ekonomibygnader 4% av byggnadsrätten så, att en ekonomibygnad utgör högst 40 m². Därtill kan alla bilplatser placeras i ekonomibygnader eller skyddstak. Det är tillåtet att bygga ekonomibygnaderna intill huvudbyggnaden.

AO-12

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhden enintään 60 k-m² tai kaksi enintään 40 k-m² kokoista asuntoihin liittyvää talousrakennusta/ asuinrakennus. Rakennusten on oltava vähintään 4 metrin päässä toisistaan.

Kvartersområde för fristående småhus.

Till bostäderna får utöver byggrätten byggas en högst 60 m²-vy eller två högst 40 m²-vy stor ekonomibygnad /bostadsbyggnad som hör till bostaden. Byggnaderna skall vara på ett avstånd av minst 4 meter från varandra.

AO-13

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhden enintään 50 k-m² kokoisen asuntoon liittyvän talousrakennuksen/ asuinrakennus. Rakennusten on oltava vähintään 4 metrin päässä toisistaan.

Kvartersområde för fristående småhus.

Utöver byggrätten får en högst 50 m²-vy stor ekonomibygnad som hör till bostaden byggas /bostadsbyggnad. Byggnaderna skall vara på ett avstånd av minst 4 meter från varandra.

VP

Puisto.

Park.

VL

Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.

LV-21

Venevalkama, joka on tarkoitettu kiinteistön 753-419-0878-0001 osakkaiden käyttöön.

Alueella sijaitsevia laitureita saa korjata rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.

Småbåtsplats som är avsedd för delägarna i fastigheten 753-419-0878-0001.

Bryggkonstruktioner som finns på området får repareras enligt byggnadsordningens bestämmelser.

W

Vesialue.

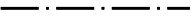



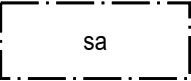
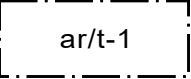
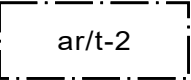
Vattenområde.

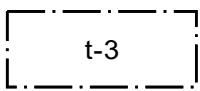
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

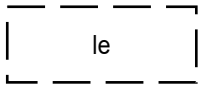
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

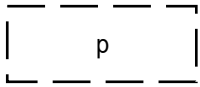
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
22314	Korttelin numero. Kvartersnummer.
3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
TASTRÄSKET	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
as2	Merkintä osoittaa rakennuspaikalla sallitun asuntojen enimmäismäärän. Beteckningen anger största tillåtna antal bostäder inom byggnadsplatsen.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
II u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
<u>II</u> u ½	Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. En understreckad romersk siffra anger det våningstal som ovillkorligen skall användas.
	Saunan rakennusala. Rakennusalalla sijaitsevat olemassa olevat rakennukset voidaan säilyttää nykyisessä käyttötarkoituksessaan ja laajuudessaan. Byggnadyta för en bastu. Befintliga byggnader som finns inom byggnadsytan kan bevaras i sin nuvarande användnings och omfattning.
	Rakennusala jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen edellyttäen, että olemassa oleva sr-merkinnällä suojeltu asuinrakennus muutetaan talusrakennukseksi ja säilytetään, tai korkeintaan 50 m ² kokoisen talusrakennuksen. Byggnadsyta där en bostadsbyggnad får placeras förutsatt att den bostadsbyggnad som är skyddad med sr-beteckningen ändras till ekonomibygnad och bevaras, eller en högst 50 m ² stor ekonomibygnad.
	Rakennusala jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen edellyttäen, että olemassa oleva sr-merkinnällä suojeltu asuinrakennus muutetaan talusrakennukseksi ja säilytetään, tai korkeintaan 60 m ² kokoisen talusrakennuksen. Byggnadsyta där en bostadsbyggnad får placeras förutsatt att den bostadsbyggnad som är skyddad med sr-beteckningen ändras till ekonomibygnad och bevaras, eller en högst 60 m ² stor ekonomibygnad.



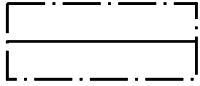
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen. Rakennusalalla sijaitsevat olemassa olevat rakennukset voidaan säilyttää nykyisessä käyttötarkoituksessaan ja laajuudessaan. Byggnadsyta där ekonomibyggnad i en våning får placeras. Befintliga byggnader som finns på byggnadsytan kan bevaras i sin nuvarande användning och omfattning.



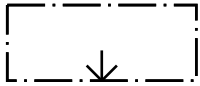
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande för lek och utvistelse reserverad del av område.



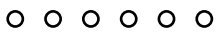
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



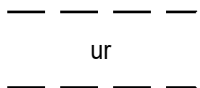
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



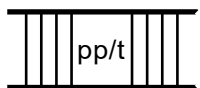
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



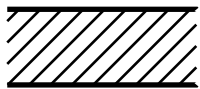
Ohjeellinen istutettava puurivi.
Riktgivande trädrad som skall planteras.



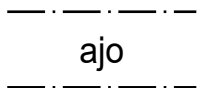
Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftsled.



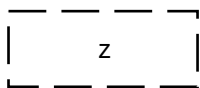
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



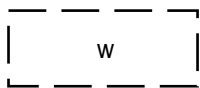
Pihakatu.
Gårdsgata.



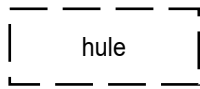
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa.
För parktransformator reserverad riktgivande del av område.



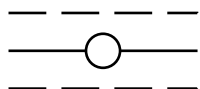
Ohjeellinen vesialue.
Riktgivande vattenområde.



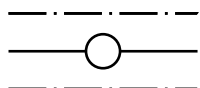
Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten.
Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvatten kan anläggas.



Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Riktgivande för underjordisk ledning reserverad del av område.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
För underjordisk ledning reserverad del av område.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

s-1

Alueen osa, jolla sijaitseva maiseman tai taajamakuva kannalta tärkeä puuryhmä on säilytettävä.

Del av område där en trägrupp, som är landskapsmässigt eller med tanke på tätortsbilden betydande, skall bevaras.

sr-5

Kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia, kyläkuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja jossain määrin. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliselta ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Med tanke på bybilden värdefull byggnad. Byggnaden har i någon mån kultushistoriska och arkitektoniska värden samt i någon mån värden med tanke på bybilden. Byggnaden får inte rivas. Reparations och ombyggnadsåtgärder som vidtas i byggnaden skall vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller med tanke på bybilden betydelsefulla karaktär bevaras.

sr-6

Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennuksella on huomattavia kulttuurihistoriallisia, kyläkuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliselta ja maisemallisen arvon kannalta merkittävä luonne säilyy.

Arkitektoniskt värdefull byggnad. Byggnaden har betydande kultushistoriska och arkitektoniska värden samt betydande värden med tanke på bybilden. Byggnaden får inte rivas. Reparations och ombyggnadsåtgärder som vidtas i byggnaden skall vara sådana, att byggnadens kulturhistoriskt värdefulla eller med tanke på landskapsbilden betydelsefulla karaktär bevaras.

ma-1

Maisemallisesti arvokas ranta-alue.

Alueen puusto on säilytettävä. Säilytettävät ja poistettavat puut on esitettävä rakennuslupahakemuksen asemapiirroksessa; puut tulee suojata rakentamisen aikana. Rakennusluvan yhteydessä katselmoidaan ja voidaan hakea lupaa poistaa puustoa. Alueen täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon puusto, sekä alueen kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen luonne siten, että uusien rakennusten tulee rakennustavaltaan, sijainniltaan ja mittakaavaltaan sopeutua alueen rakennuskantaan ja kokonaisuusmaisemaan.

Landskapsmässigt värdefullt strandområde.

Områdets trädbestånd skall bevaras. Träd som bevaras eller avlägsnas ska presenteras i bygglovs situationsplan; träden ska skyddas under byggnadsskedet. I samband med byggnadslov utförs en syn och lov kan sökas för att avlägsna trädbestånd. Vid utbyggnad av området skall områdets trädbestånd, samt kulturhistoriska och landskapsmässiga karaktär tas i beaktande så att nya byggnader till byggnadsätt, placering och skala, anpassas till områdets byggnadsbestånd och landskap.

luo-6

Puronvarsilehto. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä osoitetuilla alueilla tulee niille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot. Alue säilytetään luonnontilaisena. Puustoa ja pensaikkoo ei saa raivata. Alueen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen. Katuvalaisimien tulee olla matalia ja valot tulee suunnata maata kohti. Katuvalaisimet varustetaan häikäisysojain sekä valaistuksen himmentimin. Alueen läpi rakennettavan sillan rakentamisen yhteydessä suojellaan luontoarvoja.

Strandlunden längs bäcken. Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På de områden som anvisats med beteckningen ska vid åtgärder och planering av åtgärder tas hänsyn till områdets särskilda naturvärden. Området bevaras i naturtillstånd. Trädbestånd och buskage får inte röjas. Vid områdets belysning bör bevarande av fladdermössens levnadsvillkor tas i beaktande. Gatlyktorna skall vara låga och ljuset riktas mot marken. Gatlyktorna skall förses med bländskydd samt belysningsdimmer. I byggnadsskedet av bron, som går genom området, skall naturvärdena skyddas.

luo-7

Paikallisesti arvokas ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä suoalue. Merkinnällä osoitetuilla alueilla tulee niille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot.

Lokalt och med tanke på naturens mångfald särskilt viktigt kärrområde. På de områden som anvisats med beteckningen ska vid åtgärder och planering av åtgärder tas hänsyn till områdets särskilda naturvärden.

luo-8

Pähkinäpensasesiintymä. Alueen osa, jolla olevaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta pähkinäpensastoa ei saa kaataa tai muuten vahingoittaa.

Förekomst av hassel. Del av område, där det existerande hasselbeståndet som är värdefullt med tanke på naturens mångfald, inte får fällas eller på annat sätt skadas.

tul

Tulva-altis alue.

Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on ranta-alueella N2000 +22,0 metriä. Alin rakentamiskorkeus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakenteiden täysimittaista uusimista. Alin rakentamiskorkeus tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan laitteiden sijoittelussa (mm. energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne).

Översvämningsbenäget område.

Den lägsta byggnivån för konstruktioner som skadas eller orsakar skada av fukt, är på strandområdet N2000 +22,0 meter. Den lägsta byggnivån gäller allt nybyggande samt därmed jämförbart fullskaligt förnyande av konstruktioner. Den lägsta byggnivån skall även beaktas vid placering av samhällsteknisk apparatur (bl.a. energidistribution, vattenförsörjning, dataförbindelser).

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.

Ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua.

Puita ei saa kaataa, jos ne ovat maisemakuvallisesti merkittäviä, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita tai puuryhmiä. Puiden kaataminen on asemakaava-alueella luvanvarainen toimenpide.

Piha-alueilla vältetään läpäisemättömiä pintoja.

Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AP-5-kortteleissa

- asuminen 1,5 ap/asunto
- vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa

AO-12 ja AO-13-kortteleissa

- asuminen 2 ap/asunto (yli 75 k-m²)
- asuminen 1 ap/asunto (alle 75 k-m²)

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

AP-5-kortteleissa

- 1 pp / 30 k-m²

Kaikki asumisen pyöräpaikat on sijoitettava säältä suojattuun, lukittavaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa runkolukitusmahdollisuudella. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Hulevedet

- Tonteille on laadittava hulevesisuunnitelma, joka on kaava-alueen hulevesisuunnitelman mukainen. Tontin hulevesisuunnitelma sisältää myös rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan. Tontin hulevesisuunnitelmassa esitetään ratkaisut, joilla varmistetaan huleveden riittävä, alueellisen suunnitelman mukainen määrällinen viivytys ja veden laatu. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Tonteilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on 0,5 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.
- Tonteilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on suoritettava rakennustyömaalla. Taasjärveen ei saa ohjata hulevesiä viivyttämättä ja esipuhdistamatta. Vesiensuojelun kannalta on tärkeää, että rakennettavien alueiden maanpeitettä ei poisteta ennenaikaisesti ja se palautetaan mahdollisimman pian. Hulevesien virtaus rakennustyömailla pidetään mahdollisimman hitaana.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Bindande byggsättsanvisningar gäller denna detaljplan.

Privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet.

Träd som har ett landskapsmässigt betydande värde, t.ex. gamla ståtliga enskilda träd eller trädgrupper, får inte fällas. .
På detaljplaneområde är trädfällning en åtgärd som kräver tillstånd.

På gårdsområdena skall ogenomsläppliga ytor skall undvikas.

Bil- och cykelplatser

Bilplatser bör byggas minst enligt följande:

AP-5-kvarteren

- boende 1,5 bp/bostad
- gästplatser 1 bp / högst 10 bostäder

AO-12 och AO-13- kvarteren

- boende 2 bp/bostad (över 75 m²-vy)
- boende 1 bp/bostad (under 75 m²-vy)

Lätt tillgängliga cykelplatser skall reserveras enligt följande:

AP-5-kvarteren

- 1 cykelplats / 30 m²-vy

Alla cykelplatser för boende bör placeras skyddade för väder och i låsbara utrymmen. Dessutom ska cykelplatser för kortvarig parkering anvisas utomhus med möjlighet för ramlåsning. Utrymmen för förvaring av cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Dagvatten

- För tomterna skall dagvattenplaner, som följer planområdets dagvattenplan, utarbetas. Tomtens dagvattenplan skall också innehålla hanteringen av dagvatten under byggskedet. I dagvattenplanen för tomten skall framgå lösningar som säkerställer dagvattnets tillräckliga kvantitativa fördröjning och vattnets kvalitet i enlighet med planen för området. Dagvattenarrangemangen skall avtalas om mellan granntomterna.
- På tomterna är dagvattnets uppdämnings- och fördröjningskrav 0,5 m³/100 m² vatten ogenomsläpplig areal. Arealen på gröntak kan dras av från föregående dimensionerings areal.
- På tomterna skall dagvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning. Mängden dagvatten som bildas skall minskas genom att på gårdsområdena använda möjligast mycket vattengenomsläppliga ytor och sammanhängande planteringsområden. Vattenogenomsläppliga ytor skall undvikas på andra ställen utom på parkeringsområden.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.
- Under byggnadstiden skall dagvattnet hanteras på byggplatsen. Till Tasträsket får inte ledas dagvatten som inte har fördröjts och förrenats. På områden som skall byggas, är det med tanke på vattenskyddet, viktigt att inte avlägsna marktäcket för tidigt och att det återbörns möjligast fort. På byggnadsplatsen hålls dagvattenflödet möjligast långsamt.

T 6 TAASJÄRVEN ITÄPUOLEN ASEMAKAAVA T 6 DETALJPLAN FÖR ÖSTRA TASTRÄSK


Asemakaava kiinteistöjä / Detaljplanen omfattar fastigheterna: 753-419-4-0015, 753-419-4-0172, 753-419-4-0173, 753-419-4-0175, 753-419-4-0176, 753-419-4-0177, 753-419-4-0201, 753-419-4-0203, 753-419-4-0204, 753-419-4-0205, 753-419-4-0206, 753-419-4-0207, 753-419-4-0208, 753-419-4-0209, 753-419-4-0210, 753-419-4-0211, 753-419-4-0212, 753-419-4-0213, 753-419-4-0214, 753-419-4-0215, 753-419-4-0216, 753-419-4-0219, 753-419-4-0220, 753-419-4-0221, 753-419-4-0232, 753-419-4-0233, 753-419-4-0234, 753-419-4-0235, 753-419-4-0236, 753-419-4-0237, 753-419-4-0238, 753-419-4-0239, 753-419-4-0240, 753-419-4-0241, 753-419-4-0242, 753-419-4-0243, 753-419-4-0244, 753-419-4-0245,, 753-419-4-0246, 753-419-4-0247, 753-419-4-0248, 753-419-4-0249, 753-419-4-0250, 753-419-4-0252, 753-419-4-0253, 753-419-4-0268, 753-419-4-0269, 753-419-4-0271, 753-419-4-0273, 753-419-4-0274, 753-419-4-0275, 753-419-4-0276, 753-419-4-0277, 753-419-4-0278, 753-419-4-0279, 753-419-4-0280, 753-419-4-0282, 753-419-4-0283, 753-419-4-0304, 753-419-4-0310, 753-419-4-0311, 753-419-4-0312, 753-419-4-0313, 753-419-4-0314, 753-419-4-0315, 753-419-4-0316, 753-419-4-0316, 753-419-4-0317, 753-419-4-0318, 753-419-4-0321, 753-419-4-0321, 753-419-4-0322, 753-419-4-0323, 753-419-4-0324, 753-419-4-0342, 753-419-4-0387, 753-419-4-0391, 753-419-4-0398, 753-419-4-0404, 753-419-4-0405, 753-419-4-0406, 753-419-4-0407, 753-419-4-0458, 753-419-4-0587, 753-419-4-0624, 753-419-4-0634, 753-419-4-0635, 753-419-4-0716, 753-419-4-0717, 753-419-4-0831, 753-419-4-1321, 753-419-4-1322, 753-419-4-1323, 753-419-4-1423, 753-419-4-1432, 753-419-4-1433, 753-419-4-1433, 753-419-4-1448, 753-419-4-1509, 753-419-4-1655, 753-419-4-1656, 753-419-4-1874, 753-419-4-1875, 753-419-876-0001, 753-419-878-0001.

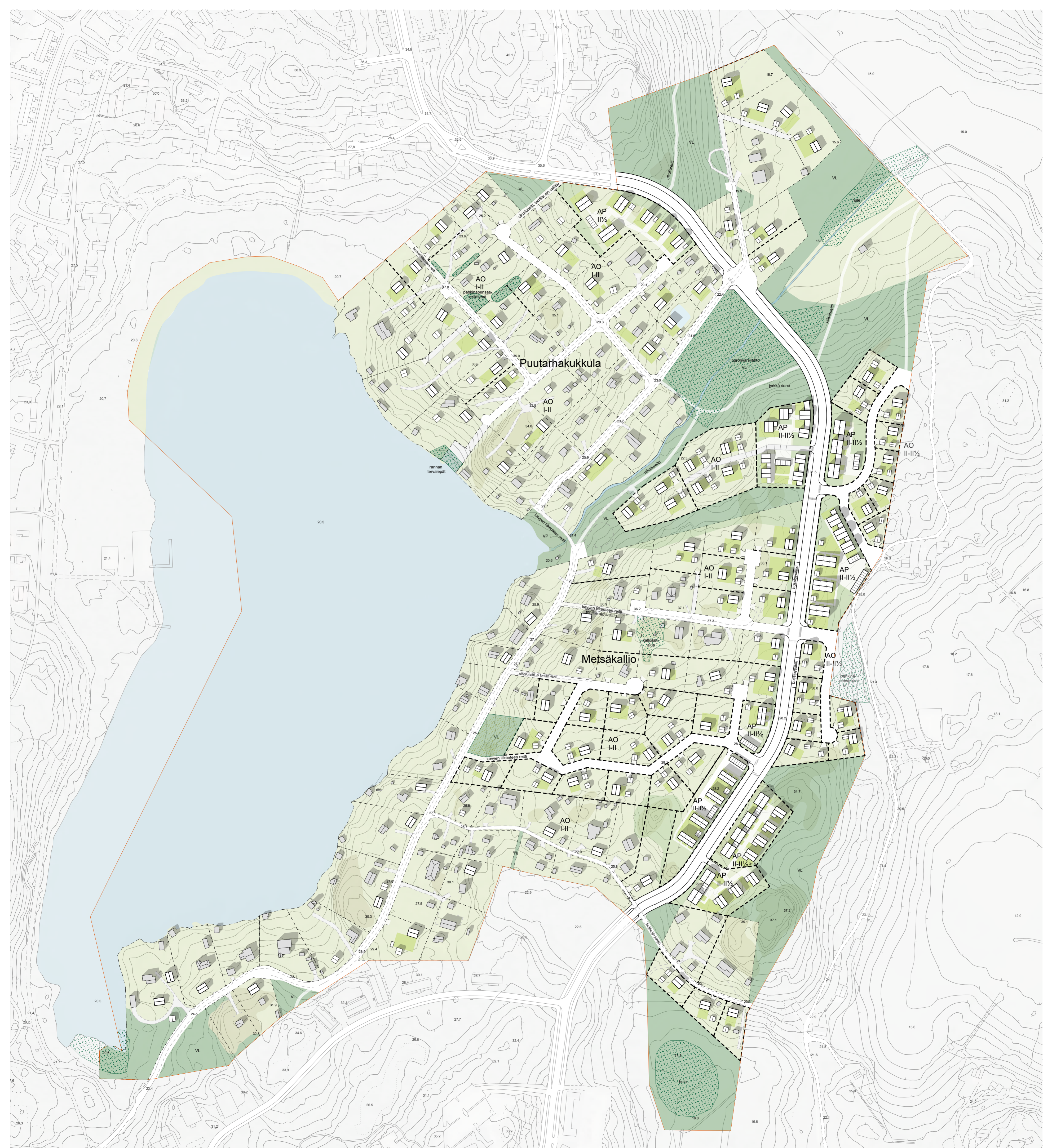
Sekä osa kiinteistöjä / samt del av fastigheterna: 753-419-408-0005-0049, 753-419-408-0005-0050, 753-414-1-0022, 753-414-876-1, 753-419-4-0926, 753-419-4-1604, 753-419-4-1802, 753-419-876-0011.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 22301-22321, katualueita, lähivirkistysalueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita, venevalkamia sekä vesialue.

Genom detaljplanen bildas kvarter 22301-22321, gatuområden, närrekreationsområden, områden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, småbåtshamnar samt vattenområde.

Voimaantulo / Ikraftträdande	xx.xx.xxxx
Kuulutus / Kungörelse	xx.xx.xxxx
Valtuusto / Fullmäktige	xx.xx.xxxx § xx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.xxxx § xx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	15.11.2022 §xx
Korjattu ehdotus nähtävillä / Korrigerat förslag framlagt MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	1.7. - 2.9.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	20.6.2022 § 228
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	8.6.2022 § 63
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	14.1. - 18.2.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	25.10.2021 § 320
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	14.10.2021 § 69
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	29.10. - 30.11.2020
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	12.10.2020 § 74
Vireilletulo / Anhängig	30.6.2016

 <p>SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN</p> <p>Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen</p>	Numero/Nummer
	T6
<p>T 6 TAASJÄRVEN ITÄPUOLEN ASEMAKAAVA</p> <p>T 6 DETALJPLAN FÖR ÖSTRA TASTRÄSK</p>	Päiväys/Datum
	15.11.2022
<p>T 6 TAASJÄRVEN ITÄPUOLEN ASEMAKAAVA</p> <p>T 6 DETALJPLAN FÖR ÖSTRA TASTRÄSK</p>	Kaavan laatija / Planens utarbetare
	PKu, JLy
<p>T 6 TAASJÄRVEN ITÄPUOLEN ASEMAKAAVA</p> <p>T 6 DETALJPLAN FÖR ÖSTRA TASTRÄSK</p>	Piirtäjä/Ritare
	BLi
<p>T 6 TAASJÄRVEN ITÄPUOLEN ASEMAKAAVA</p> <p>T 6 DETALJPLAN FÖR ÖSTRA TASTRÄSK</p>	Mittakaava/Skala
	1:1000



Puutarhakukka

Metsäkallio



T
6

Taasjärven itäpuolen asemakaava Detaljplan för Östra Tasträsk

Rakennustapaohjeet
Byggsättsanvisningar

15.11.2022

ASIA / ÄRENDE 1628/2016

 SIPOO
SIBBO

1.	YLEISTÄ	6
1.1.	Ohjeen tarkoitus	6
1.2.	Tekijät	7
1.3.	Alueen suunnitteluperiaatteet	7
2.	YLEISET, KOKO ALUEEN KORJAUSRAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET	9
2.1.	Suojelumerkintä	9
2.2.	Korjaus- ja muutostoimenpiteet	10
3.	YLEISET, KOKO ALUEEN UUDISRAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET	11
3.1.	Tontti	11
3.1.1	Rakennusten sijoittaminen tontille	11
3.1.2	Autosäilytys ja katuliittymä	13
3.2.	Rakennus	14
3.2.1	Rakennusten muoto	14
3.2.2	Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelutilat	14
3.2.3	Piharakennukset ja katokset	14
3.2.4	Katot ja kattoikkunat	16
3.3.	Julkisivut	17
3.3.1	Julkisivun jäsentely	17
3.3.2	Materiaalit, värit ja pintakäsittelyt	18
3.3.3	Ikkunat ja ovet	20
3.3.4	Laitteet ja kyltit	20
3.4.	Piha	20
3.4.1	Pihajärjestelyt	20
3.4.2	Pihan pinnoitteet	21
3.4.3	Kasvillisuus	21
3.4.4	Aidat ja muurit	21
3.4.5	Roskakatokset ja postilaatikot	25
3.4.6	Ulkovalaisimet	25
3.5.	Muut	25
3.5.1	Radon	25
3.5.2	Hulevesien käsittely	25

4.	VYÖHYKEKOHTAISET OHJEET	28
4.1	Rantavyöhyke	30
4.1.1	Rakennukset	30
4.1.2	Pihajärjestelyt	32
4.2	Puutarhakallion täydennysrakentamisen vyöhyke	34
4.2.1	Rakennukset	34
4.2.2	Pihajärjestelyt	35
4.3	Metsäkallion täydennysrakentamisen vyöhyke	36
4.3.1	Rakennukset	36
4.3.2	Pihajärjestelyt	37
4.4	Tiiviin rakentamisen vyöhyke	38
4.4.1	Rakennukset	38
4.4.2	Pihajärjestelyt	40

1.	ALLMÄNT	6
1.1.	Syftet med anvisningarna	6
1.2.	Utarbetandet av anvisningarna	7
1.3.	Planeringsprinciper	7
2.	ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER REPARATIONSBYGGANDE I HELA OMRÅDET	9
2.1.	Skyddsnetekning	9
2.2.	Reparations- och ändringsåtgärder	10
3.	ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER NYBYGGANDE I HELA OMRÅDET	11
3.1.	Tomten	11
3.1.1	Byggnadernas placering på tomten	11
3.1.2	Bilförvaring och gatuanslutningen	14
3.2.	Byggnaden	14
3.2.1	Byggnadens form och proportioner	14
3.2.2	Balkonger, farstukvistar och utevistelserum	14
3.2.3	Gårdsbyggnader och skyddstak	14
3.2.4	Tak och fönster på taken	16
3.3.	Fasaden	17
3.3.1	Indelning av fasaden	17
3.3.2	Material, färger och ytbehandlingar	18
3.3.3	Fönster och dörrar	20
3.3.4	Anordningar och skyltar	20
3.4.	Gårdsområde	20
3.4.1	Gårdsplanering	22
3.4.2	Gårdsarrangemang	22
3.4.3.	Gårdsbeläggning	21
3.4.4	Vegetation	21
3.4.5	Staket och murar	21
3.4.6	Postlådor och skydd för soptunnor	25
3.4.7	Gårdsbelysning	25
3.5.	Muut	25
3.5.1	Radon	25
3.5.2	Behandling av dagvatten	25

4.	ZONBESTÄMDA ANVISNINGAR	28
4.1	Strandzonen	30
4.1.1	Byggnader	30
4.1.2	Gårdsarrangemang	32
4.2	Zon för kompletteringsbyggande på Trädgårdskullen	34
4.2.1	Byggnader	34
4.2.2	Gårdsarrangemang	35
4.3	Zon för kompletteringsbyggande på Skogshällen	36
4.3.1	Byggnader	36
4.3.2	Gårdsarrangemang	37
4.4	Zon för tätt byggande	38
4.4.1	Byggnader	38
4.4.2	Gårdsarrangemang	40



1.1 Ohjeen tarkoitus

Nämä rakennustapaohjeet koskevat Taasjärven itäpuolen asemakaava-aluetta (kaavatunnus T6) Söderkullassa. Ohjeilla määritellään osa rakennusratkaisuista sekä niiden materiaaleista, väreistä ja pihojen suunnittelusta. Ohjeet tarkentavat ja havainnollistavat asemakaavamääräyksiä.

Asemakaavan merkintöjen ja määräysten lisäksi noudatetaan rakennustapaohjeita. Havainnepiirroksessa esitetyn rakennusten ja toimintojen sijoittelun voi ratkaista toisinkin asemakaavan sallimissa puitteissa. Tärkeintä on toteuttaa asemakaavan ja sitä täydentävän ohjeistuksen henkeä ja tavoitteita.

Rakennustapaohjeet hyväksytään sitoviksi asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä, ja ne

1.1 Syftet med anvisningarna

Dessa anvisningar om byggsättet gäller detaljplaneområdet Östra Tasträsk (planbeteckning T6) i Söderkulla. I anvisningarna fastställs en del av byggnadslösningarna, materialen och färgerna samt gårdsarrangemangen. Anvisningarna preciserar och illustrerar detaljplanebestämmelserna.

Byggsättsanvisningarna ska iakttas utöver beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanen. Den i illustrationsplanen föreslagna placeringen av byggnaderna och funktionerna kan även göras på annat sätt inom ramen för det som tillåts i detaljplanen. Viktigast är att förmedla andan och verkställa målet för detaljplanen och för anvisningarna som kompletterar den.

liitetään kaavaselostukseen sekä tontin luovutusasiakirjoihin. Ohjeet ovat olleet nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa. Rakennustapaohjetta tulkitsee pääasiallisesti rakennusvalvonta.

1.2 Tekijät

Rakentamistapaohjeen laatimiseen on osallistunut Sipoon kunnan asemakaavoitus yhteistyössä arkkitehtitoimisto Muuan Oy:n, kunnan rakennusvalvonnan ja Porvoon museon kanssa.

1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet

Tavoitteena on rakentaa Taasjärven itäpuolesta vehreä ja esteettisesti viehättävä omakotitaloalue, jossa vanha historiallinen rakennuskanta vaihtuu vähitellen uuteen rakennuskantaan sulavasti.

Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi luokiteltu rantamaisema, sekä 30-60-luvuilla alueelle rakennetut mökit ja omakotitalot muodostavat harvinaisen kokonaisuuden, jonka luonne pyritään säilyttämään. Alue on erityinen pienimittakaavaisuudessaan, ja useat rakennukset ovat rakennustaiteellisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaita. Alueen ominaispiirteiden säilyttämiseksi vältetään suurialaisten rakennusmassojen sijoittamista alueelle. Työtiloja, saunan, varaston tai autotallin voi sijoittaa piharakennukseen. Asuinrakennusten ja piharakennusten sijoittelu tonteille on olennaisessa osassa harmonisen kokonaisuuden syntymiselle. Nykyiseen rakennuskannan materiaalit

Byggsättsanvisningarna godkänns som bindande i samband med behandlingen för godkännande av detaljplanen. De bifogas såväl planbeskrivningen som tomtöverlåtelsehandlingarna. Anvisningarna har varit framlagda tillsammans med planförslaget. Byggsättsanvisningarna tolkas i huvudsak av byggnadstillsynen.

1.2 Utarbetandet av anvisningarna

Byggsättsanvisningarna har utarbetats av detaljplanläggningen i Sibbo kommun i samarbete med arkitektbyrå Muuan Oy, kommunens byggnadstillsyn och Borgå museum.

1.3 Planeringsprinciper

Målet är att bygga Östra Tasträsk till ett grönskande och estetiskt tilltalande egnahemsområde där det gamla, historiska byggnadsbeståndet steg för steg byts ut till ett nytt byggnadsbestånd som smälter in i det gamla.

Strandlandskapet, som i en inventering av byggnadshistorian och kulturmiljön har klassificerats som lokalt värdefullt, samt stugorna och egnahemshusen som uppförts på 30–60-talen, utgör en sällsynt helhet vars karaktär ska bevaras. Området är speciellt med hänsyn till småskaligheten och flera byggnader är arkitektoniskt och landskapsmässigt värdefulla. För att småskaligheten ska bevaras kommer man att undvika att placera stora byggmassor i området. Arbetsrum, bastu, förråd eller garage kan placeras i en gårdsbyggnad. Placeringen av bostadshusen och gårdsbyggnaderna på tomten är i nyckelposition för uppkomsten av en harmonisk helhet. Det befintliga byggnadsbeståndets material

ja värisävyt toistuvat uudisrakentamisessa. Korjausrakentaminen kunnioittaa alueella vallitsevaa rakentamisen tyyliä, ja sulautuu osaksi olemassa olevaa rakennuskantaa silmiin pistämättä.

Rakentamistapaohjeilla varmistetaan, että asuinalueesta tulee kokonaisuutena riittävän yhtenäinen. Kun alueesta suunnitellaan riittävän yhtenäinen esimerkiksi rakennusten värien ja sijoittelun osalta, yksilölliset ratkaisut rakennusten muodossa ja pihajärjestelyissä eivät ole häiritseviä, vaan tuovat rikkautta kokonaisuuteen. Lähtökohtana uudisrakentamisessa on maaston muotoihin ja ympäröivään maisemaan sopivan rakennuksen toteuttaminen tontille.

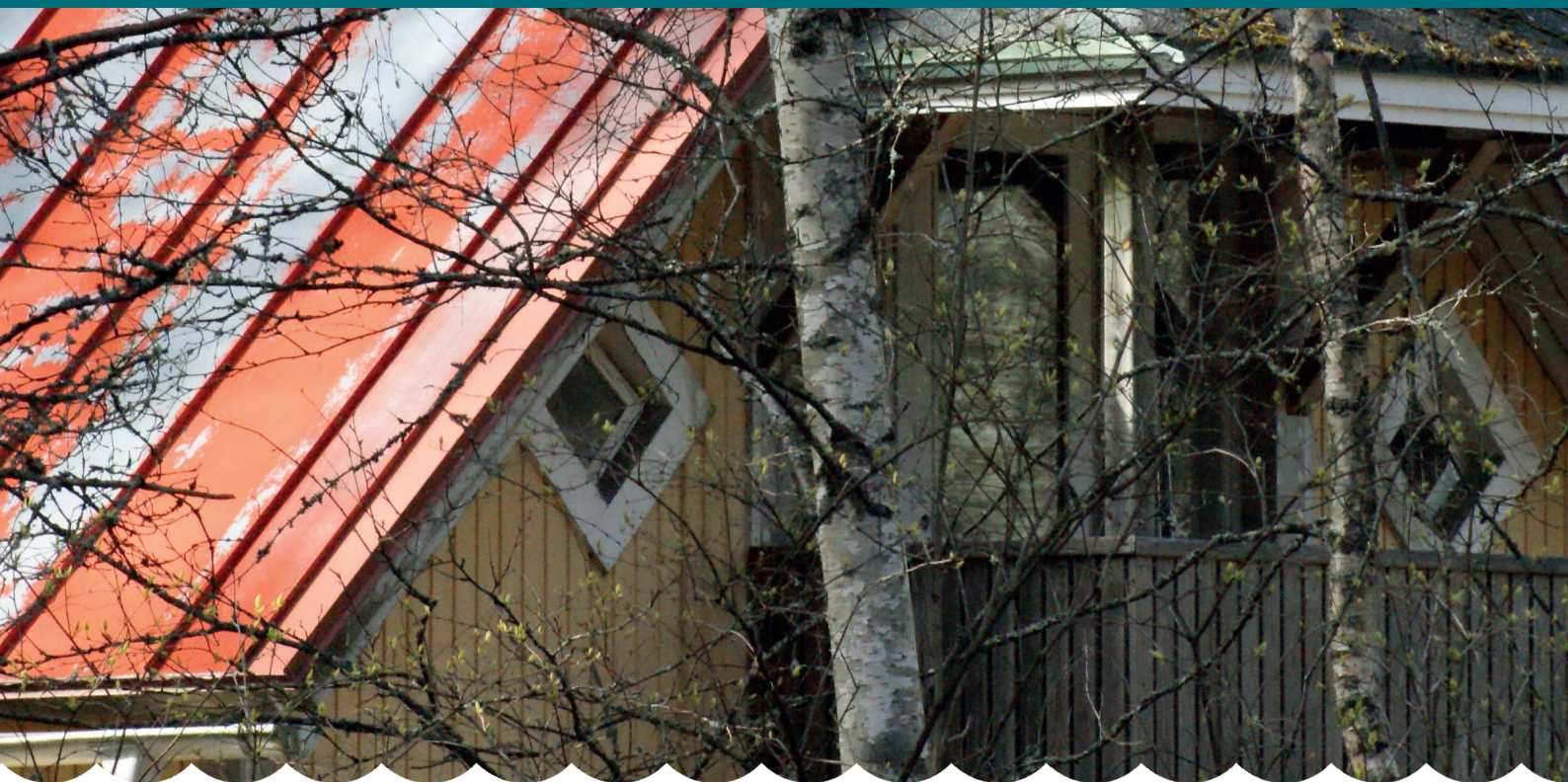
Rakentamistapaohje mahdollistaa nykyaikaisen omakotitalon rakentamisen tai olemassa olevan talon korjausrakentamisen. Korjausrakentaminen on ensisijainen vaihtoehto. Koko suunnittelualueelle on osoitettu yleiset määräykset korjausrakentamiselle ja uudisrakentamiselle, joiden lisäksi tarkentavia ohjeita on osoitettu rantavyöhykkeelle, Metsäkallion ja Puutarhakukkulan täydennysrakentamisen vyöhykkeelle, ja tiiviin rakentamisen vyöhykkeelle erikseen. Vyöhykkeet noudattavat rakentamisen tehokkuuksien vyöhykkeitä. Ne on kuvattu seuraavalla sivulla.

och färgsättning återkommer i de nya byggnaderna. Reparationsbyggande görs med respekt för den rådande byggnadsstilen och smälter diskret in i det befintliga byggnadsbeståndet.

Byggsättsanvisningarna säkerställer att bostadsområdet blir tillräckligt enhetligt. När området planeras tillräckligt enhetligt, t.ex. i fråga om byggnadernas färgsättning och placering, upplevs individuella lösningar i byggnadernas form och i arrangemanget på gårdsplanerna inte som störande utan som berikande för helheten. Att byggnaderna anpassas till terrängformerna och det omgivande landskapet är utgångspunkten för nybyggande.

Byggsättsanvisningarna gör det möjligt att bygga ett modernt egnahemshus eller att renovera ett befintligt hus. Reparationsbyggande är det primära alternativet. För hela planeringsområdet har allmänna bestämmelser utfärdats för reparationsbyggande och nybyggande. Därtill har preciserande anvisningar anvisats separat för strandzonen, för zonerna för kompletteringsbyggande på Skogshällen och Trädgårdskullen samt för zonen för tätt byggande. Zonerna byggs enligt olika effektiviteter. De beskrivs på nästa sida.

2 Yleiset, koko alueen korjausrakentamista koskevat määräykset Allmänna bestämmelser som gäller reparationsbyggande i hela området



2.1. Suojelumerkintä

Alueella sijaitsee arvokkaaksi luokiteltuja rakennuskohteita, joiden korjausrakentamiseen ja tonttien täydennysrakentamiseen kiinnitetään suunnittelu- vaiheessa erityisesti huomiota.

Osa rakennuksista on suojeltu asemakaavalla sr-merkinnällä. Suojeltuja rakennuksia ei saa purkaa. Suojelumerkintä suojelee rakennuksen ulkoasun, tavoitteena on pyrkiä säilyttämään rakennuksen yleinen ilme sekä ominaispiirteet. Alueella on myös muita arvokkaita rakennuskohteita, jotka eivät ole suojeltuja asemakaavalla. Näiden rakennusten kohdalla suositellaan samoja käytäntöjä kuin suojeltujen rakennusten kohdalla.

2.1. Skyddsbeteckning

I området finns det byggnadsobjekt som klassificerats som värdefulla. I planeringskedet fästs särskild uppmärksamhet vid reparationsbyggande och kompletteringsbyggande på tomterna.

En del av byggnaderna har skyddats i detaljplanen med beteckningen sr. Skyddade byggnader får inte rivas. Skyddsbeteckningen skyddar en byggnads exteriör i syfte att bevara byggnadernas allmänna framtoning och särdrag. I området finns det också andra värdefulla byggnadsobjekt som inte har skyddats genom detaljplanen. För dessa byggnader rekommenderas att man iakttar samma praxis som för skyddade byggnader.

2.2. Korjaus- ja muutostoimenpiteet

Korjaus- ja muutostoimenpiteiden suunnittelu alkaa rakennuksen ja sen ympäristön alkuperäisten ominaispiirteiden, ja kunnan huolellisesta selvittämisestä. Keskeisiä huomioitavia asioita ovat vesikaton, räystäiden, julkisivujen, sokkelin sekä ikkunoiden ja ulko-ovien muoto, materiaali, värit sekä yksityiskohdat. Korjaus- ja muutostyöt säilyttävät rakennuksen historiallisen ja kyläkuvallisen luonteen. Vaurioituneet rakennusosat kunnostetaan ensisijaisesti, mutta mikäli se ei ole mahdollista, uusiminen toteutetaan alkuperäisen rakennusosan ominaispiirteitä kunnioittaen. Korjaus- ja muutostoimenpiteiden luvanvaraisuus on selvitettävä rakennusvalvonnasta. Porvooon museolta voi pyytää tarkentavia ohjeita korjausrakentamiseen.

Kaavassa sr-merkinnällä merkityt rakennuksia ei saa purkaa. Arvokkaita rakennuskohteita sisältävien tonttien täydennysrakentamisessa uudisrakentaminen tehdään vanhaa rakennusta ja sen ympäristöä kunnioittaen. Tonteilla tapahtuva mahdollinen uudisrakentaminen toteutetaan alkuperäisiä pintamateriaaleja kunnioittaen. Tarkentavia ohjeita korjaus- ja täydentämISRakentamisen osalta annetaan vyöhykekohtaisissa rakennustapaohjeissa (luku 4).

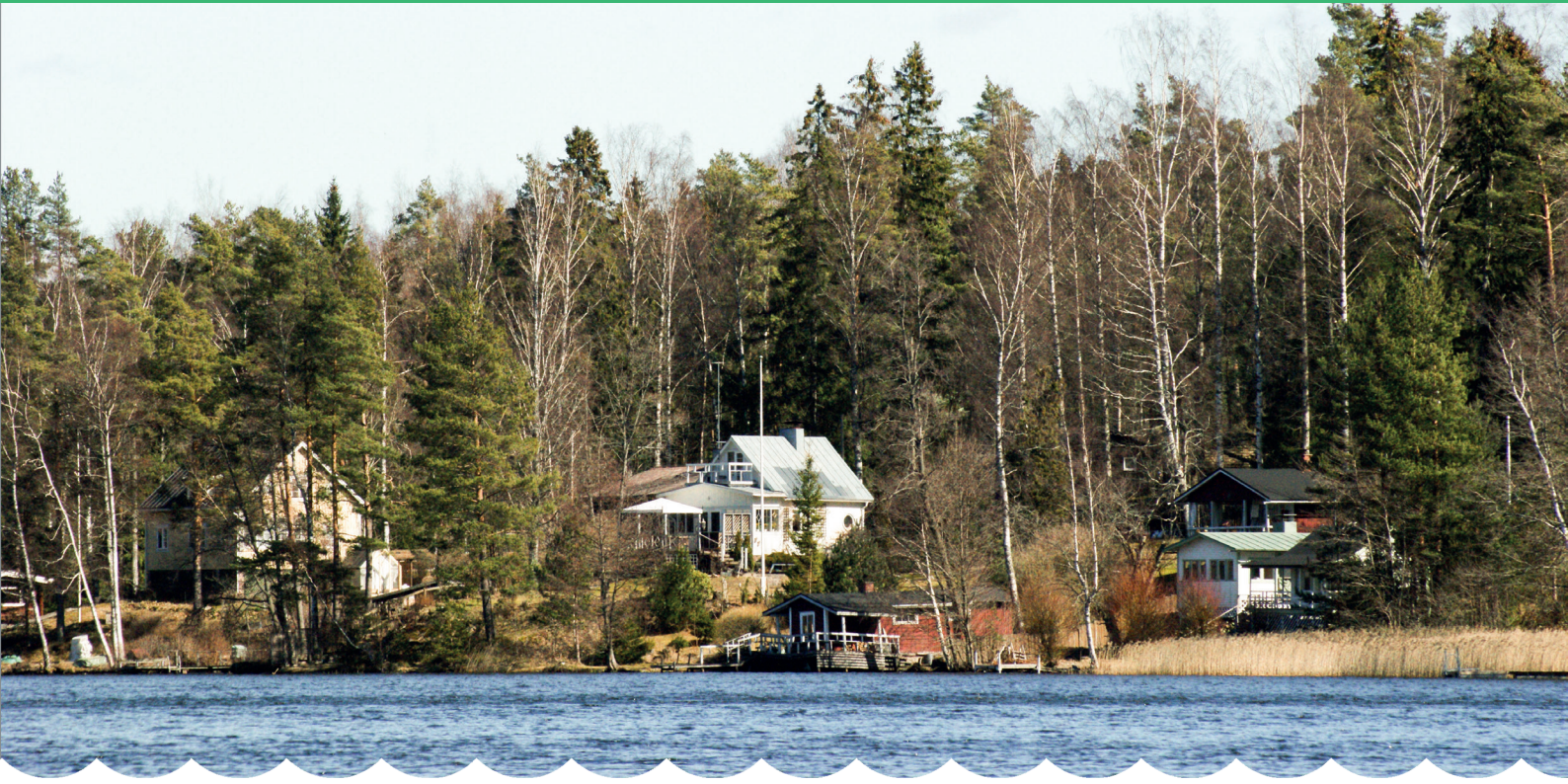
2.2. Reparations- och ändringsåtgärder

Planeringen av reparations- och ändringsåtgärder börjar med en omsorgsfull kartläggning av byggnadens och dess omgivnings ursprungliga särdrag och skick. Viktiga faktorer att beakta är form, material, färgsättning och detaljer på yttertak, takfot, fasad, sockel samt fönster och ytterdörr. Reparations- och ändringsarbeten ska bevara byggnadens historiska karaktär och framtoning i bybild. Skadade delar av en byggnad ska i första hand repareras, men om det inte är möjligt ska de förnyas med respekt för särdragen hos den ursprungliga byggnadsdelen. Tillståndsplikten för reparations- och ändringsåtgärder ska kontrolleras hos byggnadstillsynen. Preciserande anvisningar för renoveringsbyggande kan begäras av Borgå museum.

Byggnader som har beteckningen sr i planen får inte rivas. Vid kompletteringsbyggande av tomter som omfattar värdefulla byggnadsobjekt ska det nya byggas med respekt för den gamla byggnaden och dess omgivning. Eventuellt nybyggande på tomterna ska genomföras med respekt för de ursprungliga ytmaterialen. Preciserande anvisningar för reparations- och kompletteringsbyggande ges i de zon-specifika byggsättsanvisningarna (kapitel 4).

3 Yleiset, koko alueen uudisrakentamista koskevat määräykset

Allmänna bestämmelser som gäller nybyggande i hela området



3.1 Tontti

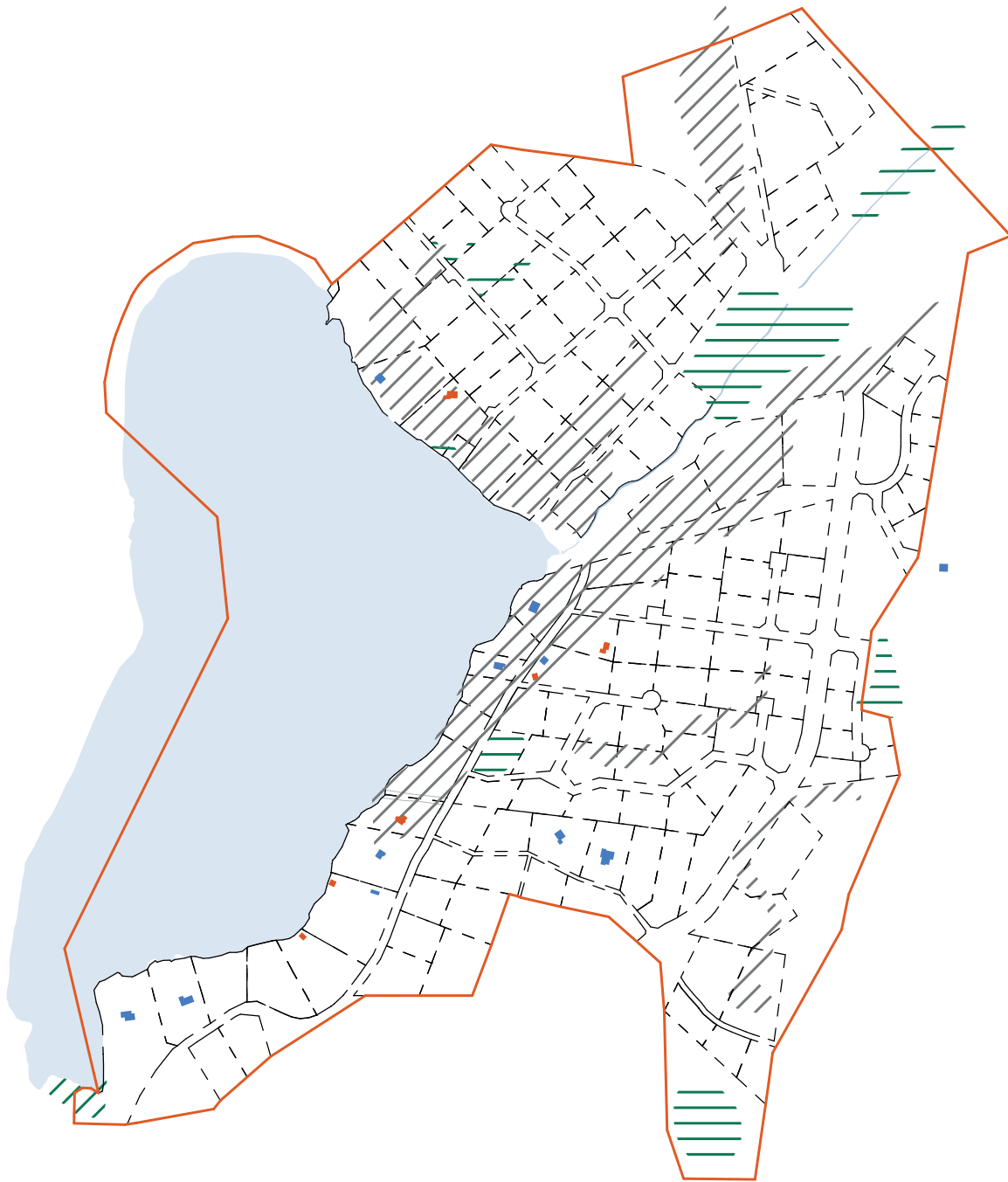
3.1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille



Taasjärven itäpuoli on maasto-olosuhteiltaan pääosin korkeuseroiltaan vaihtelevaa puustoista rinne-aluetta. Tontille tuleva rakentaminen sijoitetaan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavassa on nuolimerkinnällä osoitettu ne rakennusalan sivut, joihin rakennukset rakennetaan kiinni. Rakennusten sijoittelussa ja pihojen suunnittelussa huomioidaan alueen kokonaiskuva ja jo olemassa oleva rakennettu ympäristö, maisema, rakennusten ja pihatilojen ilmansuunnat, auringonvalo, tuulisuus, liikennemielulta suojautuminen sekä ympäristön ja katutilan näkymät.

3.1 Tomten

3.1.1 Byggnadernas placering på tomten

Östra Tasträsk är i huvudsak en trädbevuxen slutning på varierande höjdnivåer. Bygandet på tomterna ska placeras i enlighet med detaljplanen. I detaljplanen har med pilbeteckning anvisats de sidor av byggnadsytan som byggnaderna ska tangera. Vid placeringen av byggnaderna och planeringen av gårdsplanerna beaktas områdets övergripande framtoning och den befintliga bebyggda miljön, landskapet, åt vilket väderstreck byggnader och gårdsplaner är riktade, solljuset, vindförhållandena, skyddet mot trafikbuller samt vyerna i miljön och gaturummet.



- Luokka 1, rakennustaiteellisesti arvokas kohde (Porvoon museo, 2021)
Klass 1, byggnadskonstnärligt värdefullt objekt (Borgå museum 2021)
- Luokka 2, kyläkuvallisesti arvokas kohde (Porvoon museo, 2021)
Klass 2, värdefullt objekt med tanke på bybilden (Borgå museum 2021)
-  Jyrkkä rinne, jolle rakentamista tulee välttää
Brant sluttning där byggande ska undvikas
-  Arvokas luontoalue tai hulevesialue, jolle ei saa sijoittaa rakentamista
Värdefullt naturområde eller dagvattenområde som inte får bebyggas

Rakennukset on asemakaavassa sovitettu ympäristöön siten, että rakentamista avokallioille ja jyrkkiin rinteisiin on vältetty. Tontti, ja erityisesti jyrkät mäki-alueet, säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena, ja puustoa harvennetaan vain tarvittavilta osin. Vanha puusto säilytetään. Puita ei saa kaataa, jos ne ovat maisemakuvallisesti merkittäviä, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita tai puuryhmiä. Kaikki puiden kaataminen alueella on maisematyöluvan tai rakennusluvan alaista. Tontilla on vältettävä pengerryksiä ja tukimuureja. Naapuritontit huomioidaan piha-alueiden korkeusasemissa ja muilta tonteilta avautuvat näkymät pyritään säilyttämään.

Tontille sijoitettavat rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennukset sijoitetaan vähintään 4 metrin päähän toisistaan ja tontin rajoista. Tilannekohtaista harkintaa voidaan käyttää yhteistyössä rajanaapurien ja rakennusvalvonnan kanssa rakennusten etäisyyksistä. Rakennusten lattiakorkeus sovitetaan olemassa olevaan maastoon ja ympäröivien rakennusten lattiakorkoihin.

Tarkempia ohjeita annetaan vyöhykekohtaisissa rakennustapaohjeissa (luku 4).

3.1.2 Autosäilytys ja katuliittymä

Autojen pysäköinti on järjestettävä tonteilla ja autopaikka sijoitetaan lähelle tonttiliittymää katuverkoston välittömään läheisyyteen. Auto voidaan peruuttaa suoraan asemakaavaan merkitylle pihakadulle, muutoin auto tulee kyetä kääntämään tontin sisällä.

Asemakaavassa on osoitettu piharakennusala, jolle voi sijoittaa autosuojan. Autosuojan seinien täytyy olla suljettu vähintään kahdelta sivulta. Yhtiömuotoisilla tonteilla sallitaan autopaikkojen keskittäminen yhteen tai useampaan autotalliin tai -katokseen,

I detaljplanen har byggnaderna anpassats till miljön för att undvika byggande på kala klippor och branta sluttningar. Varje tomt och särskilt de branta backarna bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och trädbeståndet gallras bara i nödvändig utsträckning. Det gamla trädbeståndet bevaras. Träd som har ett landskapsmässigt betydande värde, t.ex. gamla ståtliga enskilda träd eller trädgrupper, får inte fällas. All trädfällning på området kräver tillstånd för miljöåtgärd eller byggnadslov. Terrasserings och stödmurar ska undvikas på tomterna. Granntomterna beaktas i gårdsområdenas höjder och man strävar efter att bevara de vyer som öppnar sig från andra tomter.

De byggnader som placeras på tomterna ska utgöra en enhetlig helhet. Byggnaderna placeras på minst 4 meters avstånd från varandra och från tomtgränserna. Från fall till fall kan man i fråga om byggnadernas avstånd göra särskilda prövningar i samråd med rågrannarna och byggnadstillsynen. Byggnadernas golvhöjd anpassas till terrängen och till golvhöjderna i de omgivande byggnaderna.

Närmare anvisningar ges i de zonbestämda byggsättsanvisningarna (kapitel 4).

3.1.2 Bilförvaring och gatuanslutningen

Bilparkering ska anordnas på tomterna. Bilplatsen ska placera nära tomtanslutningen i omedelbar anslutning till gatunätet. Bilen kan backas in direkt på den tomtgata som anvisats i detaljplanen, annars ska bilen kunna svänga på tomten.

I detaljplanen anvisas en byggnadsyta för en gårdsbyggnad där man kan placera en carport eller ett garage. Väggarna ska vara slutna åtminstone på två sidor. På tomterna i bolagsform är det tillåtet

omakotitalotonteilla autotalliin tai -katokseen saa sijoittaa enintään kaksi autopaikkaa. Kahden vierekkäisen tontin kesken voidaan sopia sijoitettavan yhtenäisen autotalli tonttien rajalla. Autosäilytys tulee järjestää paloviranomaisten ohjeistuksia noudattaen.

3.2 Rakennus

3.2.1 Rakennusten muoto

Rakennusten perusmuotona on selkeäpiirteinen suorakaide. Tarkempia ohjeita talotyypeistä ja sallituista kerroskorkeuksista annetaan vyöhykekohtaisissa rakennustapaohjeissa (luku 4).

3.2.2 Parvekkeet, kuistit ja muut sivumassat

Päärakennuksen suorakaiteen muotoiseen perusmassaan saa liittyä toisia kappaleita, kuten erkereitä, kuisteja ja parvekkeita. Nämä sivumassat saavat sijoittua päämassaan tai päämassan suorakaide-muodon ulkopuolelle (ks. kuva 3.1.). Sivumassat saavat myös ylittää julkisivulinjan. Terrassit sijoitetaan maan tasalle.

Tällaisten sivumassojen rakentaminen on suotavaa rakennusten kokonaishahmon elävöittämiseksi, ja se on alueen olemassa olevalle rakennuskannalle tyypillistä.

3.2.3 Piharakennukset ja katokset

Tontille sijoittuvat piharakennukset ja katokset sijoitetaan päärakennuksen tavoin ympäristöä huomioiden (ks. 3.1.1). Piharakennukset ovat merkittäviä taajamakuullisia elementtejä, ja ne muodostavat yhdessä päärakennuksen kanssa yhtenäisen koko-

att koncentrera bilplatserna till ett eller flera garage eller carportar, på egna hemstomterna högst två bilplatser i ett garage eller en carport. För två intilliggande tomter kan man sinsemellan komma överens om att placera ett gemensamt garage vid tomtgränsen. Bilförvaringen ska anordnas med beaktande av brandmyndigheternas föreskrifter.

3.2 Byggnaden

3.2.1 Byggnadens form

Byggnadernas basform är en klar rektangel. Närmare anvisningar om hustyper och tillåtna våningshöjder ges i de zonbestämda byggsättsanvisningarna (kapitel 4).

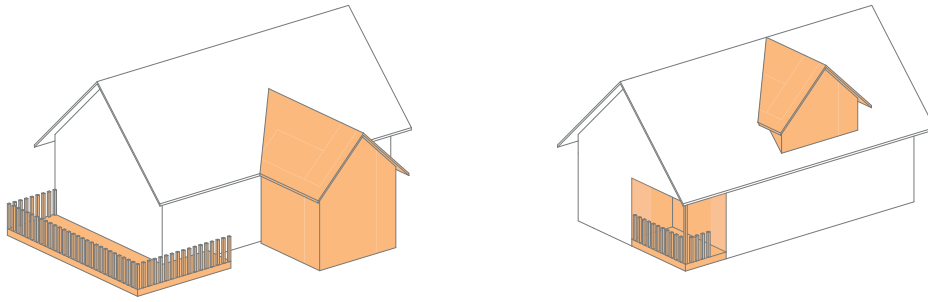
3.2.2 Balkonger, farstukvistar och andra utskjutande delar

Utskjutande delar, såsom burspråk, farstukvistar och balkonger, får anslutas till huvudbyggnadens rektangulära form. Dessa delar får placeras inom eller utanför den rektangulära basformen (se bild 3.1.). De utskjutande delarna får också gå över fasadlinjen. Terrasser placeras på marknivå.

Det rekommenderas att utskjutande delar av det här slaget byggs för att ge liv åt byggnaderna och det är också typiskt för det befintliga byggnadsbeståndet i området.

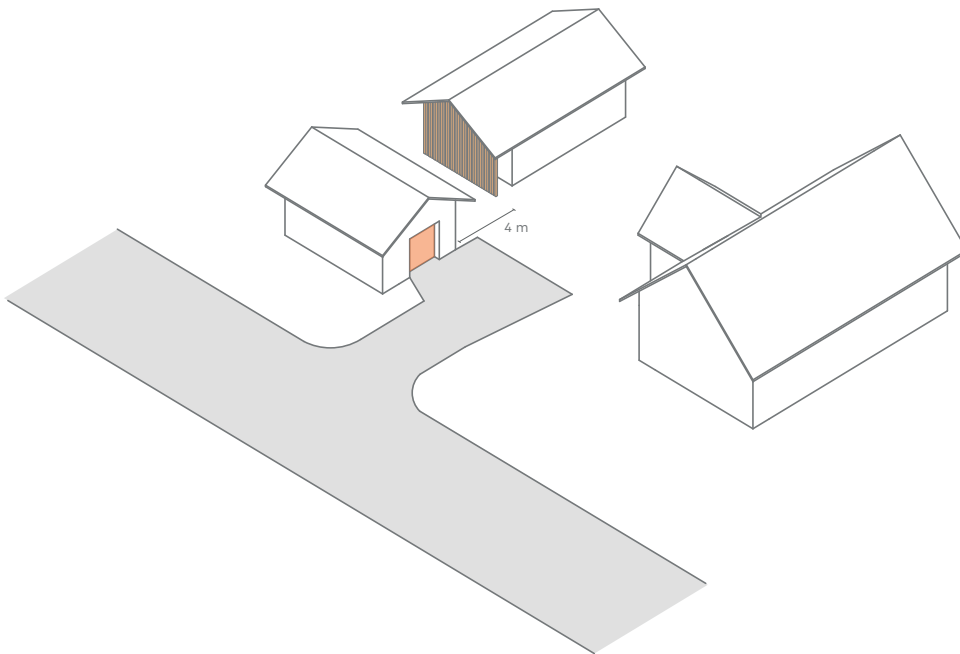
3.2.3 Gårdsbyggnader och skyddstak

Gårdsbyggnader och skyddstak placeras med beaktande av omgivningen på samma sätt som huvudbyggnaden (se 3.1.1). Gårdsbyggnaderna är betydande element för bybilden och de utgör en enhetlig helhet tillsammans med huvudbyggnaden.



Kuva 3.1. Parvekkeiden, kuistien ja muiden sivomas-
sojen sijoittelu.

Bild 3.1. Placering av balkonger, förstukvistar och
andra utskjutande delar.



Kuva 3.2. Piharakennusten sijoittelu ja autokatoksen
sijainti.

Bild 3.2. Placering av gårdsbyggnader och skydds-
tak.

naisuuden. Piharakennukset ovat kooltaan ja ulkoasultaan alisteisia pääarakennukselle.

Pääarakennuksen lisäksi AO-tonteille sallitaan kaksi enintään 40m² kokoista piharakennusta, tai yksi enintään 60 m² kokoinen piharakennus. Kaikilla AP-tonteilla piharakennuksia saa rakentaa viidesosan tontin kokonaisrakennusoikeudesta (rakennusoikeus/5) siten, että yhden piharakennuksen maksimikoko on 40 m². Piharakennukset sijoitetaan erilleen muista rakennuksista eikä niitä voida liittää pääarakennuksen osaksi ellei vyöhykekohtaisissa rakennustapaohjeissa näin erikseen mainita. Tontin rakennuksia ei saa yhdistää keskenään katoksilla. Mahdolliset katokset sijoitetaan ainoastaan osaksi yhtä rakennusta (ks. kuva 3.2.).

Tarkentavia ohjeita piharakennuksien sijoitteluista annetaan vyöhykekohtaisissa rakennustapaohjeissa (luku 4).

3.2.4 Katot ja kattoikkunat

Päärakennusten kattomuotona on harjakatto 1:1 tai 1:2, katonharja voi olla myös epäsymmetrinen (ks. kuva 3.3.). Piharakennuksissa voi olla myös pulpettikatto. Asemakaavassa on voitu määrittää rakennuksen harjan suunta.

Räystäät ovat ulkonevat ja niiden minimipituus julkisivulinjasta on 40 cm. Katettujen terassien ja parvekkeiden osalta voidaan minimipituudesta poiketa.

Alueen uudisrakennusten katot ovat tiilikattoja ja pystysaumattuja peltikattoja. Sallittuja peltityyppejä ovat kone- tai lukkosaumattu pelti, esim. Classic-pelti. Kattomateriaalin väryksestä, ks. "Väripaletti". Savupiiput pellitetään tai muurataan kattotiilen tai peltikaton sävyyn. Piharakennusten ja katoksien

Gårdsbyggnaderna är beträffande storlek och exteriör underställda huvudbyggnaden.

Utöver huvudbyggnaden tillåts på AO-tomterna, inom zonen för kompletteringsbyggnad, två max 40 m² stora gårdsbyggnader, eller en max 60 m² stor gårdsbyggnad. På samtliga AP-tomter får gårdsbyggnader uppföras upp till en femtedel av tomtens totala byggrätt (byggrätten/5) så, att en gårdsbyggnad utgör högst 40 m². Gårdsbyggnaderna placeras skilt från de övriga byggnaderna och de får inte byggas som en del av huvudbyggnaden, om inte annat nämns särskilt i de zonbestämda byggsättsanvisningarna. Byggnader på tomten får inte sammankopplas med skyddstak. Eventuella skyddstak ska endast placeras som en del av en byggnad (se bild 3.2.).

Preciserande anvisningar för placeringen av gårdsbyggnaderna ges i de zonbestämda byggsättsanvisningarna (kapitel 4).

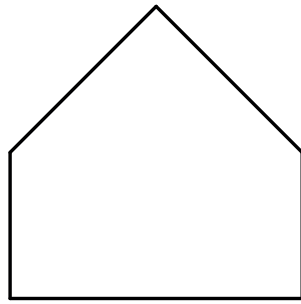
3.2.4 Tak och fönster på tak

Huvudbyggnadernas takform är sadelformat åstak 1:1 eller 1:2, takåsen kan också vara asymmetrisk (se bild 3.3). Gårdsbyggnaderna kan också ha pulpettak. Riktningen på åsen kan vara fastställd i detaljplanen.

Takfoten ska vara utskjutande och sträcka sig minst 40 cm från fasadlinjen. I fråga om täckta terrasser och balkonger kan man avvika från denna minimilängd.

Taken på nya byggnader är tegeltak och plåttak med vertikala skarvar. Maskin- och låsfalsade plåttyper, t.ex. Classic-plåt, är tillåtna. Om färgen på takmaterial, se "Färgpaletten".

Skorstenar beläggs med plåt eller muras i samma nyans som takteglan eller plåttaket. Gårdsbygg-



1:1

Kuva 3.3. Alueella sallitut harjakulmat

kattomateriaalit ovat yhteneviä päärakennuksen kanssa. Erilaiset kattoikkunat ja kattolyhdyt ovat alueella sallittuja ja suositeltavia.

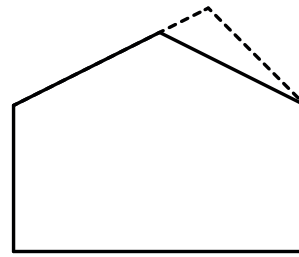
3.3 Julkisivut

3.3.1 Julkisivun jäsentely

Julkisivujen jäsentelyssä pyritään selkeäpiirteisiin ja yksinkertaisiin ratkaisuihin, jotka sopivat yhteen olemassa olevan rakennetun ympäristön kanssa.

Rakennusten eri kerrokset ja ulostyöntyvät osat ovat materiaaliltaan yhteneviä ympäröivien julkisivupintojen kanssa. Alueella julkisivujen elävyys muodostuu ensisijaisesti päämassasta erottuvin kuistein, parvekkein ja kattolyhdyin (ks. kuva 3.2).

Tasamaalle sijoittuvissa rakennuksissa sokkelin näkyvä osa ei saa olla yli 70 cm. Rinteeseen sijoittuvissa rakennuksissa sallitaan korkeampi sokkeli tai näkyvä pilariperustus. Rakennusta ei voi sijoittaa maastoon



1:2/ 1:2 & 1:1

Bild 3.3. Tillåtna åslutningar.

nader och skyddstak har samma takmaterial som huvudbyggnaden. Olika fönster på tak och takkupor är tillåtna och rekommenderas.

3.3 Fasader

3.3.1 Indelning av fasaden

Vid indelningen av fasaderna eftersträva klara och enkla lösningar som passar ihop med den befintliga bebyggda miljön.

Byggnadernas våningar och utskjutande delar är beträffande materialen förenliga med de omgivande fasadytorna. Det är främst farstukvistar, balkonger och takkupor som ger liv åt fasaderna (se bild 3.2).

I de byggnader som är belägna på jämn mark får den synliga delen av sockeln inte överstiga 70 cm. I de byggnader som är belägna på sluttning tillåts en högre sockel eller ett synligt pelarfundament. En byggnad får inte placeras i terrängen så att en sock-

siten, että rinteeseen muodostuu kokonaisen kerroksen korkuinen sokkeli.

3.3.2 Materiaalit, värit ja pintakäsittelyt

Alueella suositaan puurakentamista. Suositeltuja julkisivumateriaaleja ovat puulaudoitus ja rappaus. Julkisivujen tulee olla yksiaineisia.

Laudoitus voidaan toteuttaa pysty- tai vaakalaudoituksena. Laudoituksen suunnan tulee olla yhtenevä koko julkisivussa, kenttälaudoitusta ei sallita. Hirsirakennuksissa ei käytetä pyöröhirttä eikä pitkänurkkaa. Parvekkeiden ja terrassien kaiteissa ei sallita lasipintoja.

Piharakennuksen julkisivumateriaalit ja pintakäsittelyt ovat yhteneviä päärakennuksen kanssa. Päärakennus ja piharakennukset voivat olla keskenään eri värisiä. Julkisivut voi maalata tai muutoin pintakäsitellä. Julkisivuissa käytetyistä värisävyistä, ks. "Väripaletti".

el som är lika hög som en hel våning uppkommer i slutningen.

3.3.2 Material, färger och ytbehandling

Träbyggande är att föredra i området. Som fasadmaterial rekommenderas träpanel och puts. Fasaderna ska bara ha ett ytmaterial.

Panelen kan vara stående eller liggande. Panelens riktning kan vara densamma på hela fasaden – panel i olika riktning i olika sektorer tillåts inte. I timmerhus används varken rundtimmer eller knutskallar. Balkong- och terrassräcken får inte ha glasytor.

Gårdsbyggnadens fasadmaterial och ytbehandlingar ska vara förenliga med huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden och gårdsbyggnaderna kan sinsemellan ha olika färg. Fasaderna kan målas eller behandlas på annat sätt. Om nyanser som ska användas på fasader, se "Färgpaletten".



Kuva 3.4. Esimerkkejä värien käytöstä julkisivuissa / Bild 3.4. Exempel på färger i fasader.

Väripaletti

Mikäli rakennus maalataan, julkisivuille määritetään värikarttojen värisävyjä vastaavasti yksi pääväri ja yksi tehosteväri. Värisävyt valitaan samasta värikartasta V1 tai V2, ts. pehmeitä ja vahvoja värisävyjä ei sekoiteta keskenään.

Pääväri on rakennuksen julkisivujen pääasiallinen väri. Tehostevärejä saa käyttää julkisivun pienemmissä rakennusosissa, kuten ikkunoiden karmeissa, kaidepinnoissa, ovissa tai nurkkalistoissa. Kattomateriaalin värinä käytetään värikartan tummia sävyjä.

Värikartan sävyt pohjautuvat alueen olemassa olevan rakennuskannan väriperiaatteisiin. Sävyt on poimittu Tikkurilan Puutalot-värikartasta. Värimallit ovat suuntaa antavia. Tulostusteknisistä syistä esitetyt mallit voivat poiketa alkuperäisistä.

Värikartta V1 / Färgkarta V1

Pehmeät murretut värit / Mjuka brutna färger

NCS-sävy: 0502-G90Y 242, 240, 235 (#F2F0EB)	NCS-sävy: 0711-Y24R 245, 223, 192 (#f5dfc0)	NCS-sävy: 2413-G37Y 182, 188, 165 (#b6bca5)	NCS-sävy: 3020-Y67R 194, 151, 134 (#c29786)	NCS-sävy: 3304-Y17R 179, 170, 156 (#B3AA9C)	NCS-sävy: 4110-B07G 106, 130, 139 (#6a828b)
		NCS-sävy: 4706-G43Y 139, 143, 132 (#8b8f84)		NCS-sävy: 5507-Y17R 136, 124, 109 (#887c6d)	NCS-sävy: 9000-B50G 60, 60, 61 (#3C3C3D)

Värikartta V2 / Färgkarta V2

Vahvat murretut sävyt / Starka brutna färger

NCS-sävy: 0803-Y03R 235, 232, 222 (#ebe8de)	NCS-sävy: 1029-Y15R 244, 204, 141 (#f4cc8d)	NCS-sävy: 6911-G39Y 92, 97, 82 (#5c6152)	NCS-sävy: 5436-Y75R 123, 71, 62 (#7b473e)	NCS-sävy: 7609-Y52R 93, 77, 68 (#5d4d44)	NCS-sävy: 5211-R93B 70, 94, 111 (#465e6f)
			NCS-sävy: 4350-Y81R 133, 66, 61 (#85423d)		NCS-sävy: 9000-B50G 60, 60, 61 (#3C3C3D)

Färgpalett

Om en byggnad målas ska färgerna fastställas så att fasaden har en huvudfärg och en kontrastfärg enligt färgkartorna. Färgerna ska väljas ur samma färgkarta V1 eller V2, med andra ord får mjuka och starka nyanser inte blandas.

Huvudfärgen är fasadens huvudsakliga färg. Kontrastfärger får användas på de mindre byggnadsdelarna av fasaden, såsom fönsterkarmar, räcken, dörrar och hörnlistor. De mörka nyanserna på färgkartan ska användas för takmaterialen.

Nyanserna på färgkartan bottenar i färgsättningssprinciperna hos det befintliga byggnadsbeståndet. Nyanserna har tagits från Tikkurilas Puutalot-färgkarta. Färgmallarna är riktgivande. Av utskriftstekniska skäl kan mallarna avvika från de ursprungliga färgerna.

3.3.3 Ikkunat ja ovet

Ikkunapinnat ovat ulkoasultaan kirkkaita eivätkä esimerkiksi värilliset lasipinnat ole sallittuja.

3.3.4 Laitteet ja kyltit

Taloteknisten järjestelmien laitteet ja asennukset sijoitetaan mahdollisimman huomaamattomasti siten, etteivät ne erotu merkittävästi rakennuksen päämassasta.

Oleellisesti ympäristöönsä näkyvät laitteet ja asennukset maalataan, peitetään julkisivumateriaalein tai sijoitetaan vesikaton sisään. Mikäli tämä ei ole mahdollista, laitteet ja asennukset sijoitetaan rakennuksen taajamakuvan kannalta toisarvoisille julkisivuille.

Aurinkopaneelit- ja keräimet sopivat parhaiten tummille kattopinnoille ja ne sijoitetaan lappeen suuntaisesti.

3.4 Piha

3.4.1 Pihajärjestelyt

Jos pihajärjestelyt poikkeavat rakennustapaohjeesta, on tonteille laadittava piha- ja istutussuunnitelma, joka tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla. Pihat säilytetään suurimmalta osaltaan luonnonmuokkaisina.

Tarkentavia ohjeita pihajärjestelyistä annetaan vyöhykekohtaisissa rakennustapaohjeissa (luku 4).

3.3.3 Fönster och dörrar

Fönstertyorna är klara och till exempel färgade glas är inte tillåtna.

3.3.4 Anordningar och skyltar

Anordningar och installationer i anslutning till fastighetstekniken placeras så diskret som möjligt så att de inte sticker ut ur byggnadens huvudmassa.

Anordningar och installationer som syns bra ut mot omgivningen ska målas, bekläs med fasadmaterialet eller placeras innanför yttertaket. Om det inte är möjligt ska anordningar och installationer placeras på den fasad som är av sekundär betydelse med hänsyn till tätortsbilden.

Solpaneler och solfångare lämpar sig bäst för mörka taktytor och placeras i riktning med takets långsida.

3.4 Gårdsområde

3.4.1 Gårdsarrangemang

I fall gårdsarrangemangen avviker från byggsättsanvisningarna skall en gårds- och planteringsplan för tomtens uppgöras och godkännas hos byggnadstillsynen. Gårdsplanerna bevaras till största del i naturligt tillstånd.

Preciserande anvisningar för gårdsarrangemangen ges i de zonbestämda byggsättsanvisningarna (kapitel 4).

3.4.2 Pihan pinnoitteet

Piha-alueilla vältetään läpäisemättömiä pintoja. Pihojen kulkutiet voidaan päällystää maastoon sopivalla ja luonnollisen värisellä kiveyksellä, laatoituksella, soralla tai kivituhkalla. Pihamateriaaleissa suositellaan käytettävän luonnonmukaisia ja vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

3.4.4 Aidat ja muurit

Alueella käytetään suositeltuja aitatyyppkejä. Aitojen sijoittelukarttaan on merkitty tontin rajat, johon aita voidaan haluttaessa sijoittaa. Kartassa määritetään myös tonttirajalle suositeltu aitatyyppi ja aidan maksimikorkeus. (ks. "Aitatyypit ja aitojen sijoittelu").

Aidat sijoitetaan ensisijaisesti tontin rajalle. Tontin sisällä aitojen rakentamista vältetään. Poikkeuksena tähän on tiiviin rakentamisen vyöhyke, jossa sallitaan aitojen sitominen osaksi muita rakennuksia kokoojakadun varteen.

Aitaamista vältetään tonttirajoilla, jotka rajautuvat jyrkkiin rinteisiin tai metsään. Tontin rajalla maanpinta sovitetaan yhteen naapuritontin kanssa välttäen suuria, yli 50 cm:n korkeuseroja. Tukimuurien rakentamista vältetään. Risteysalueilla on huomiotava näkymäalueet.

Tarkentavia ohjeita annetaan vyöhykekohtaisissa rakennustapaohjeissa (luku 4).

3.4.2 Gårdsbeläggning

Ytor som inte släpper igenom vatten ska undvikas på gårdsområdena. Färdvägarna på gårdarna kan beläggas med sten, plattor, grus eller stenmjöl i naturliga nyanser som smälter in i terrängen. Det rekommenderas att naturliga ytmaterial som släpper igenom vatten ska användas i ytbeläggningsen.

3.4.4 Staket och murar

Rekommenderade typer av staket får byggas i området. Tomtkartan visar de tomtgränser där det är tillåtet att uppföra ett staket. På kartan fastställs också hurdan typ av staket som rekommenderas och hur högt det får vara. (Se "Typer av staket och deras placering").

Staketen placeras i första hand längs tomtgränsen. Staket inom tomten ska undvikas. Ett undantag till detta utgörs av zonen för tätt byggande, där staket tillåts i anslutning till byggnaderna längs matargatan.

Staket ska undvikas på tomtgränser mot branta sluttningar eller skog. Vid tomtgränsen ska markytans höjd samordnas med granntomten för att undvika stora höjdskillnader (över 50 cm). Man ska undvika att bygga stödmurar. Siktområden ska tas i beaktande vid vägkorsningar.

Preciserande anvisningar ges i de zonbestämda byggsättsanvisningarna (kapitel 4).

Aitatyypit ja aitojen sijoittelu

Aitatyypit 1: Puuaita

Puuaitoja voidaan rakentaa enintään 1500 mm korkuisena. Puuaidan väritys on rakennukselle määritelty pää- tai tehosteväri. Puuaitaa pitkin, tai sen läheisyydessä, voi kasvattaa kasveja, mutta kokonaisuudesta ei saa muodostua täysin umpinaista.

Aitatyypit 2: Pensasaita- tai aidanne

Pensaat sijoitetaan siten, että ne muodostavat aitamaisen vaikutelman. Pensasaidat ovat harvoja kasvustoltaan eivätkä ne muodosta umpinaista kasvimuuria. Pensasaidaksi ensisijaisesti käytettäviä lajeja ovat koivuangervo, heisiangervo, pajuangervo, rinneangervo, orapihlaja, syreeni ja Siperian hernepensas. Pensasaidan korkeus pyritään pitämään puu- ja muuriaitojen korkuisena.

Aitatyypit 3: Kivimuuri

Muuri tai tukimuuri voidaan rakentaa enintään 1200 mm:n korkuisena. Materiaaliltaan muuri on louhittua luonnonkiveä, kivipaaseja, ladottua betonimuurikiveä tai kivipintaverhoiltua betonia. Muuri ei voi olla kivikorimuuri.

Typer av staket och deras placering

Typ 1: Trästaket

Trästaket kan byggas till en höjd av högst 1500 mm. Färgen ska vara den huvud- eller kontrastfärg som fastställts för byggnaden. Längs trästaketet eller i närheten av det kan man odla växter, men det får inte uppkomma en helt sluten helhet.

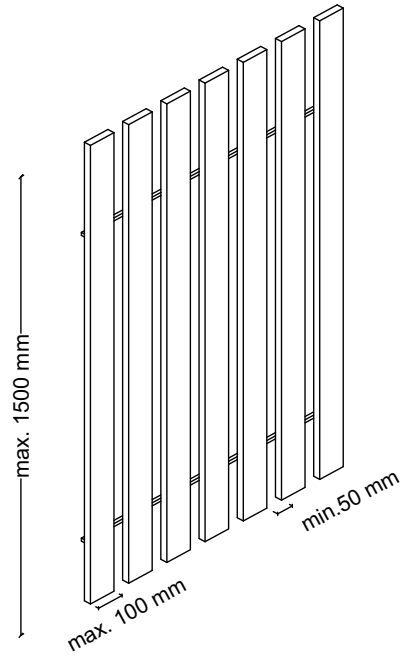
Typ 2: Häck

Buskarna planteras så att de ger intrycket av en häck. Häckarna växer glesa och bildar ingen sluten mur av växter. Följande arter ska i första hand användas i häckarna: björkspirea, smällspirea, häckspirea, amerikansk praktspirea, hagtorn, syren och häckkaragan. Man bör sträva efter att hålla häckarna på samma höjd som trästaket och murstaket.

Typ 3: Stenmur

En mur eller stödmur kan byggas till en höjd av högst 1200 mm. Muren kan bestå av krossad natursten, stenhällar, staplad betongmursten eller stembeklädd betong. Muren kan inte anläggas av stenkorgar.

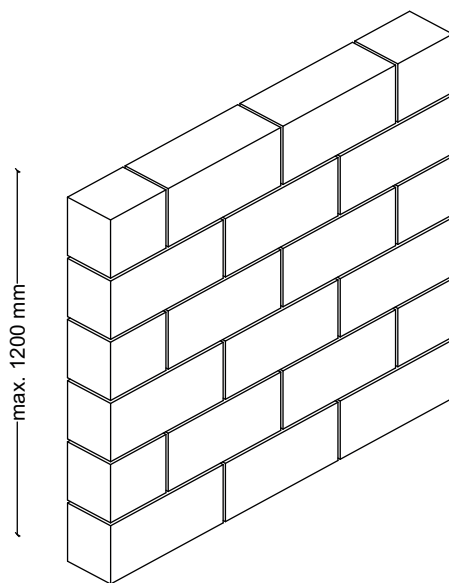
Aitatyypit 1: Puuaita
Typ 1: Trästaket

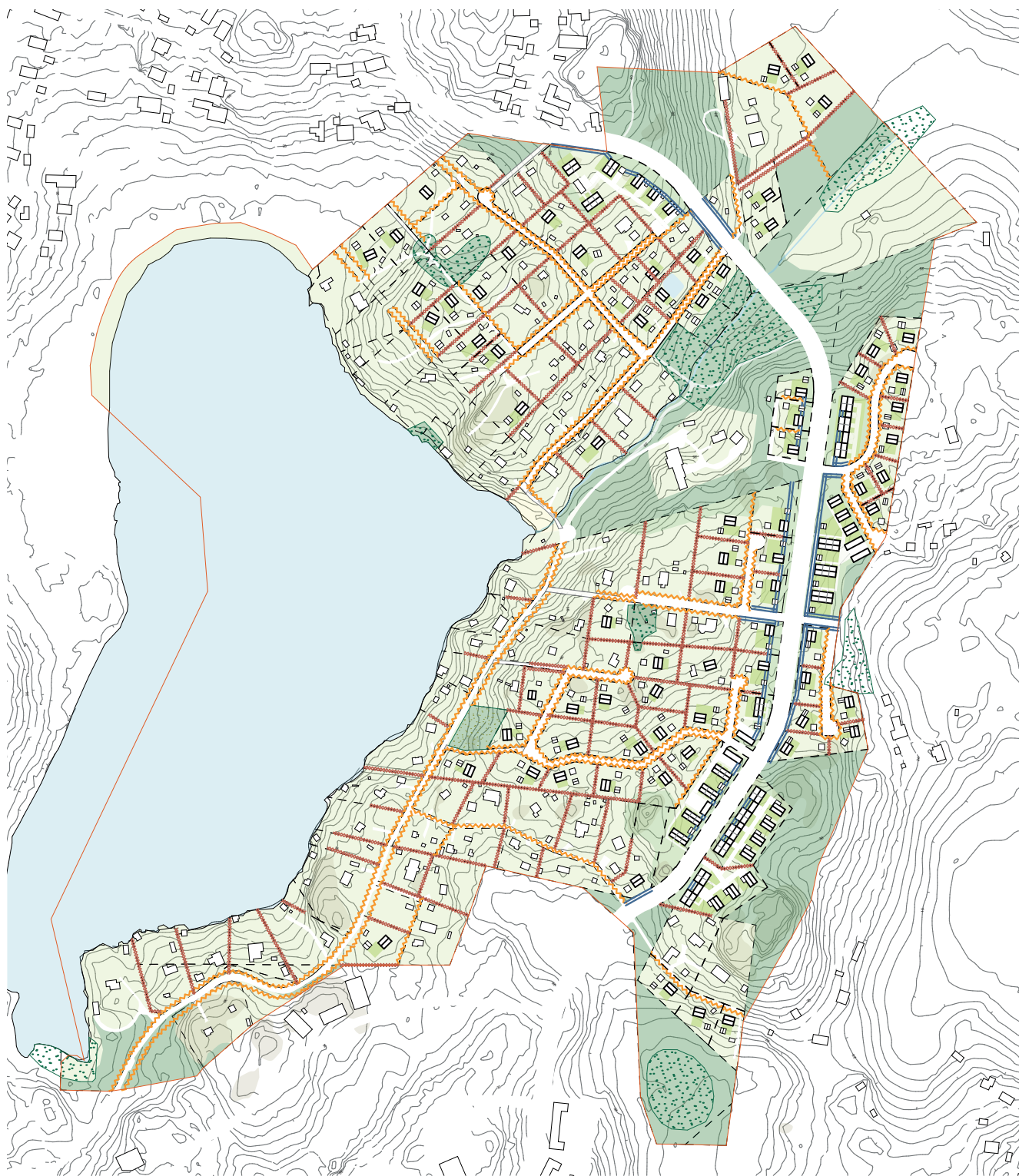


Aitatyypit 2: Pensasaita- tai aidanne
Typ 2: Häck



Aitatyypit 3: Kivimuurit
Typ 3: Stenmur





~~~~~ Suositellut aitatyytit 1-3 / Rekommenderade stakettyper 1-3

----- Suositellut aitatyytit 1-2 / Rekommenderade stakettyper 1-2

==== Suositellut aitatyytit 1-3 / Rekommenderade stakettyper 1-3

### 3.4.5 Jätekatokset ja postilaatikot

Jätekatokset sijoitetaan piharakennusten ja katosten yhteyteen. Sijoittamisessa noudatetaan paloturvallisuutta koskevia määräyksiä ja pelastusviranomaisen antamia ohjeita. Postilaatikoiden sijoittamisessa noudatetaan postilaitoksen antamia ohjeita.

### 3.4.6 Ulkovalaisimet

Ulkovalaisinten huolellisella asettelulla vähennetään valosaastetta ympäristöön. Ulkovalaisimien valon tulee suuntautua ensisijaisesti maata kohti. Rakennuksista erillään oleva, pihalle sijoittuva valonlähde saa olla maksimissaan 150 cm:n korkeudessa maan pinnasta.

## 3.5 Muut

### 3.5.1 Radon

Radonsuojaus huomioidaan rakenteita suunniteltaessa.

### 3.5.2 Hulevesien käsittely

Kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti hulevesi on käsiteltävä syntypaikallaan. Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää tonteilla imeyttämällä vettä maaperään tai pidättämällä, viivyttämällä tai haihduttamalla sitä. Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää esimerkiksi istuttamalla piha-alueille mahdollisimman paljon vettä kuluttavaa ja haihduttavaa kasvillisuutta (puut, pensaat) sekä hyödyntämällä rakentamisessa vettä läpäiseviä pintoja (esim. kasvipeitteiset pinnat) ja päällysteitä (esim. kivituhka, kiveys isolla saumalla).

Kaava-alueen kallioisilla tonteilla veden imeyttämi-

### 3.4.5 Postilådor och skydd för soptunnor

Skydd för soptunnor placeras i anslutning till gårdsbyggnader och skyddstak. Vid placeringen iaktas föreskrifter om brandsäkerhet och räddningssmyndigheternas anvisningar. Vid placeringen av postlådor bör postens anvisningar iaktas.

### 3.4.6 Utebelysning

En väl övervägd placering av utelamporna minskar ljusföroreningen i miljön. Ljuset från lamporna ska i första hand riktas mot marken. En ljuskälla på gården som inte är monterad på en byggnad får vara på en höjd av högst 150 cm från markytan.

## 3.5 Övrigt

### 3.5.1 Radon

Skyddet mot radon bör tas i beaktande vid planeringen av konstruktionerna.

### 3.5.2 Behandling av dagvatten

I enlighet med principerna om hållbar utveckling ska dagvatten behandlas på uppkomstplatsen. Mängden dagvatten kan minskas genom att infiltrera vatten i marken på tomterna eller att hålla kvar, fördröja eller låta det avdunsta. Dagvattnet kan minskas genom att man på gården planterar sådana växter som förbrukar och avdunstar så mycket vatten som möjligt (träd, buskar) samt vid byggandet drar fördel av ytor som släpper igenom vatten (t.ex. växtbeklädda ytor) och beläggningar (t.ex. stenmjöl, stenläggning med breda fogar).

På de tomter som till stor del är hållmark är mö-

sen ja viivyttämisen mahdollisuudet ovat rajalliset. Tontin omistajan tulee valita hulevesien hallintakei- not maaperäolosuhteiden perusteella.

Suhteellisen puhtaat katto- ja pihavedet johdetaan virtaamaan hidastaviin kalteviin viherpainanteisiin tai avouomiin. Tämä on huomioitava etenkin laskuo- jan eteläpuoleisella rinteellä ja sen maankäytössä sekä rannassa.

Suositukset pohjautuvat Taasjärven itäpuolen hule- vesisuunnitelmaan (Destia Oy, 2021).

### Hulevesien hallinnan keinoja tonteilla

- Nykyisen kasvillisuuden ja pintamaan säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan rakentamisen aikana.
- Hulevesien ohjaaminen istutuksille ja luonnollisiin tai rakennettuihin painanteisiin ennen liittymistä yleiseen hulevesijärjestelmään tai purkamista maastoon.
- Viivytyrakenteiden tulee tyhjäntyä 24-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Hulevesiä saa tarvittaessa hallitusti ohjata viereiselle viheralueelle. Hulevesien viivyttämistavoite koskee myös rakennustyömaa-aikaisia järjestelyitä.
- Viivyttäminen. Yleensä tonttialueilla hulevettä voidaan viivyttää maan päällä tai alla sekä viherkatoilla. Maan pinnalla tapahtuvaan viivytykseen soveltuvat mm. viivytyspainanteet, erilaiset vesiaiheet tai sadepuutarhat, joihin vesi johdetaan vettä läpäisemättömiltä pinnoilta esim. katoilta ja kivetyiltä tai laatoitetuilta alueilta. Maanalaisiin rakenteisiin kuuluvat erilaiset hulevesikasetit ja tunnelit, soralla täytetyt kaivannot yms. Maanalaisia hulevesien viivytyrakenteita tulee välttää kallioisessa maastossa louhinnan välttämiseksi.

jligheterna att infiltrera och fördröja vatten begrän- sade. Tomtägaren bör välja metoden för hanterin- gen av dagvattnet utifrån jordmånsförhållandena.

Relativt rent tak- och gårdsvatten leds att rinna ut till fördröjande, sluttande grönsänkor eller öppna fåror. Detta bör beaktas särskilt på sluttningen söder om utloppsdiket och i markanvändningen där samt på stranden.

Rekommendationerna baserar sig på dagvatten- planen för Östra Tasträsk (Destia Oy, 2021).

### Olika sätt att hantera dagvatten på tomterna

- Den befintliga vegetationen och ytjorden ska bevaras under byggnadstiden i den mån det är möjligt.
- Dagvatten bör styras till planteringar och till naturliga eller anlagda sänkor innan det leds bort till ett allmänt dagvattensystem eller får rinna ut i terrängen.
- Fördröjningskonstruktionerna ska tömmas inom 24-48 timmar från att de fyllts och de ska ha ett kontrollerat överlopp. Dagvatten får efter behov och under kontrollerade former ledas bort till ett intilliggande grönområde. Målet om att fördröja dagvatten gäller även arrangemangen under byggplatstiden.
- Fördröjning. I allmänhet kan dagvatten fördröjas på tomten ovanför eller under marken samt med hjälp av gröntak. Metoder som lämpar sig för fördröjning ovanför marken är bl.a. fördröjningsänkor, olika slags vattenelement eller regnträdgårdar, till vilka vattnet leds från ytor som inte släpper igenom vatten, som tak och sten- eller plattbelagda områden. Till konstruktioner under mark hör olika slags dagvattenkassetter

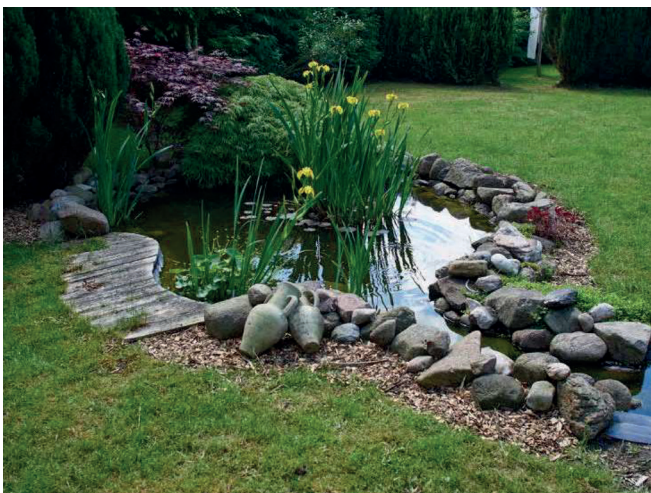
Viherkattoja voidaan toteuttaa ainakin talousrakennusten ja autotallien katoilla, mutta myös asuinrakennuksen katto on mahdollista toteuttaa viherkattona.

- Imeyttäminen. Imeytykseen soveltuvat samankaltaiset rakenteet kuin viivytämiseen, mutta niiden pohja on kosketuksessa maaperään, jolla on riittävä kapasiteetti veden vastaanottamiselle.
- Ylivuoto. Kaikki rakenteet ja ratkaisut on varustettava ylivuotojärjestelmällä, jonka kautta ylivuotovedet ohjataan ojaan tai hulevesiviemäriin alueen tai tontin ja sen rakenteiden tulvimisen estämiseksi.

och -tunnlar, schakt som fyllts med grus osv.

Underjordiska fördröjningskonstruktioner bör undvikas i klippig terräng då de förutsätter bergssprängning. Gröntak kan anläggas åtminstone på ekonomibyggnader och garage, men också bostadshuset kan ha ett gröntak.

- Infiltrering. För infiltrering lämpar sig likadana konstruktioner som för fördröjning, men deras botten kommer i beröring med jordmån som har tillräcklig kapacitet att ta emot vattnet.
- Överlopp. Alla konstruktioner och lösningar ska förses med ett överloppssystem. Via det leds överloppsvatten till diken eller dagvattenavlopp för att förhindra översvämning i området, på tomten eller i konstruktionerna.



Kuva 3.1. Esimerkkejä sadepuutarhasta. / Bild 3.1. Exempel på regnrädgård.

# 4 Vyöhykekohtaiset ohjeet

## Kvartersspecifika anvisningar



Asemakaava-alue jaetaan rakentamisen suhteen neljään vyöhykkeeseen, jotka ovat: suojeltu ranta-vyöhyke, Puutarhakukkulan täydennysrakentamisen vyöhyke, Metsäkallion täydennysrakentamisen vyöhyke, sekä tiiviin rakentamisen vyöhyke. Rakennusta suunniteltaessa on tutustuttava sekä alueen yleisiin ohjeisiin (luku 2) että tässä luvussa esitettyihin tarkentaviin vyöhykekohtaisiin rakennustapaohjeisiin.

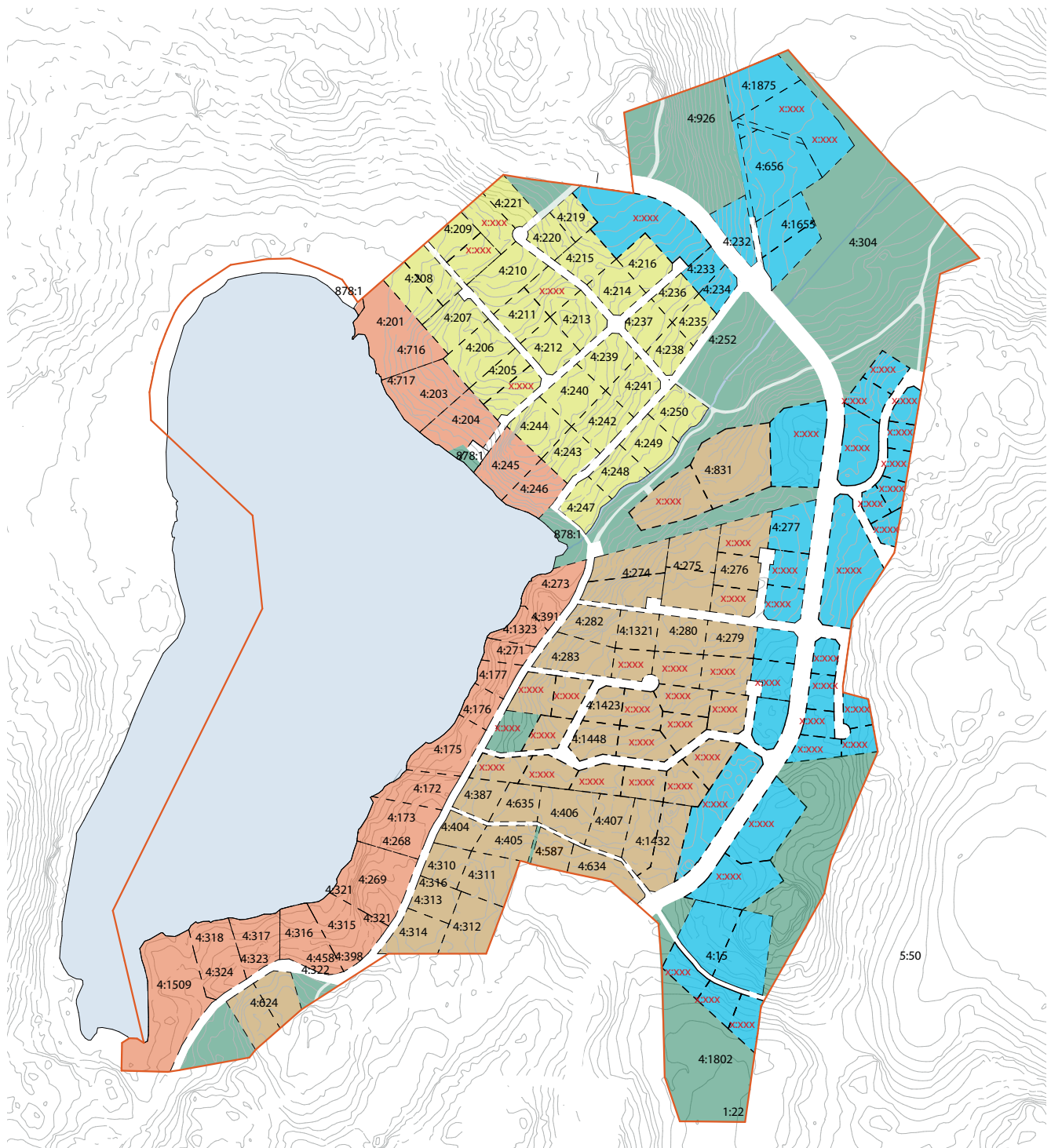
Vyöhykkeet määrittelevät (lisä)rakentamisen määrän ja rakentamisen luonteen. Vyöhykkeet ja niiden periaatteet on määritelty maisemallisin perustein siten, että täydennysrakentamisen myötä alueen yleisilme säilyy vehreänä ja pienimittakaavaisena.

Detaljplaneområdet indelas med hänsyn till byggandet i fyra zoner: den skyddade strandzonen, zonen för kompletteringsbyggande på Trädgårdskullen, zonen för kompletteringsbyggande på Skogshällen samt zonen för tätt byggande. Vid planeringen av en byggnad ska man bekanta sig både med de allmänna anvisningarna (kapitel 2) och med de preciserande, zonbestämda anvisningarna i det här kapitlet.

Zonerna avgör (tilläggs-)byggandets omfattning och byggandets karaktär. Zonerna och principerna för dem har fastställts utifrån landskapsmässiga grunder så att området allmänna framtöning bevaras grönskande och småskalig även efter kompletteringsbyggandet.

## Alueen vyöhykejako

## Indelning av området i zoner



■ Rantavyöhyke / Strandzonen

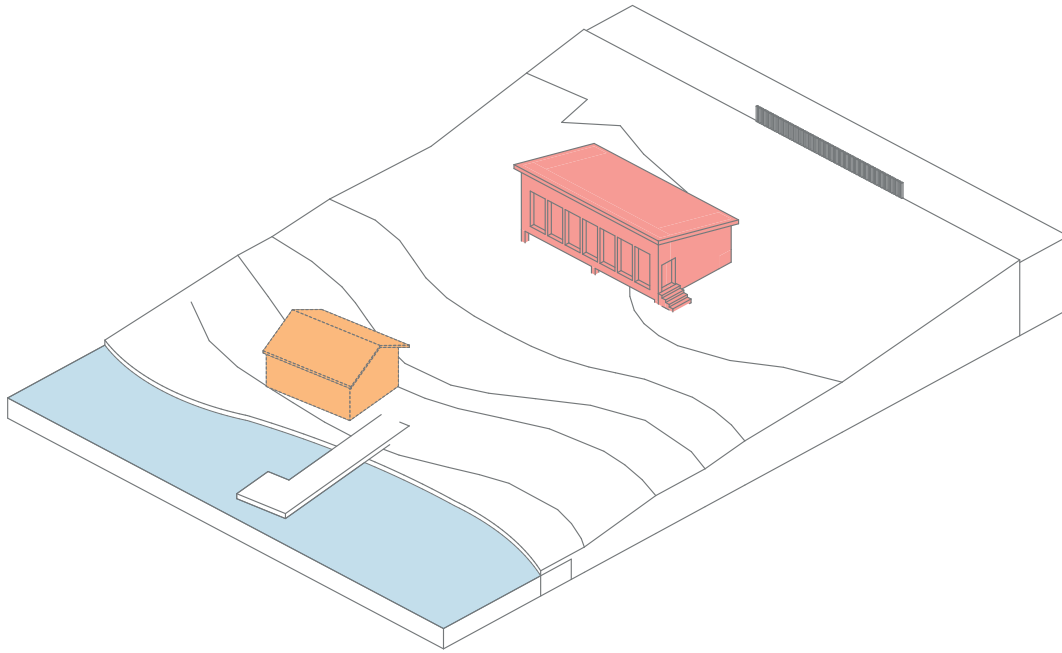
■ Puutarhakukkulan täydennysrakentamisen vyöhyke / Zon för Trädgårdskullens kompletteringsbyggande

■ Metsäkallion täydennysrakentamisen vyöhyke / Zon för Skogshällens kompletteringsbyggande

■ Tiivin rakentamisen vyöhyke / Zon för tätt byggande

## 4.1 Rantavyöhyke

## 4.1 Stranzonen



■ korjattava rakennus /  
byggnad som ska repareras

■ uusi talousrakennus tai sauna /  
ny ekonomibygnad eller bastu

□ purettava talousrakennus tai sauna /  
ekonomibygnad eller bastu som ska  
rivas

Esimerkki 1: Tontin päärakennus korjataan. Rannan vanha saunarakennus puretaan korjauskelvottomana. Uusi saunarakennus sijoitetaan puretun saunarakennuksen paikalle. / Exempel 1: Tomtens huvudbyggnad repareras. Strandens gamla bastubyggnad rivs som irreparabel. Den nya bastubyggnaden placeras på den rivna bastubyggnadens plats.

### 4.1.1 Rakennukset

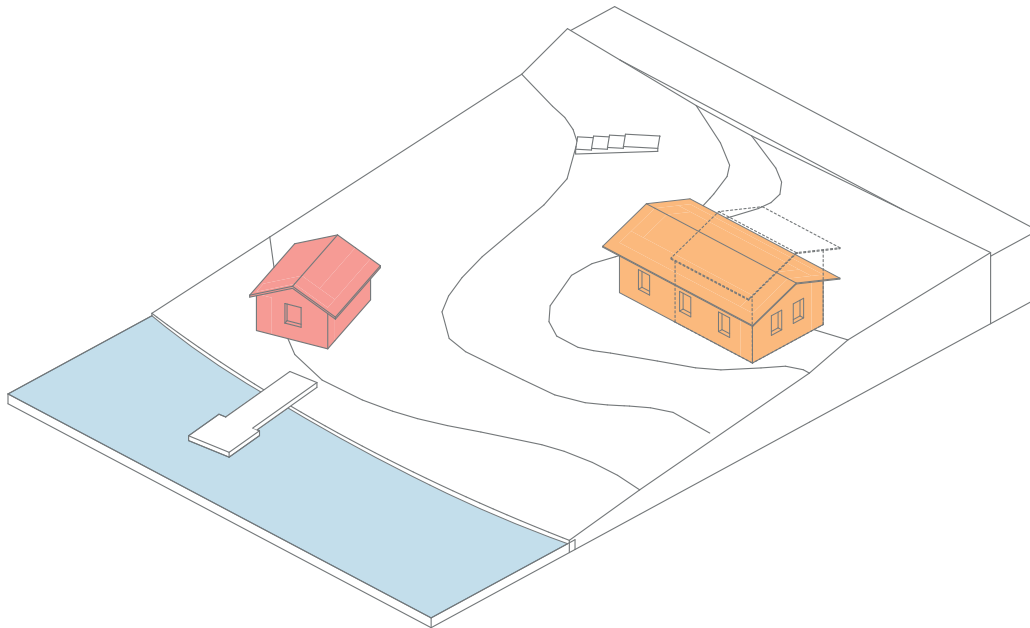
Vyöhykkeellä rakennusten korjaaminen on ensisijainen ratkaisu. Vyöhykkeellä noudatetaan koko aluetta koskevia korjaus- ja täydentämiskäytösohjeita (luku 2). Tonteilla, joilla on sr-merkinnällä suojeltu päärakennus, on mahdollista rakentaa uusi päärakennus, jos suojeltava rakennus säilytetään, ja sen käyttötarkoitus muutetaan talousrakennukseksi.

Kaikessa vyöhykkeellä tapahtuvassa korjaus-, täydennys- ja uudisrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rantanäkymän säilymiseen vehreänä ja pienimittakaavaisena. Uudisrakentamisessa noudatetaan koko aluetta koskevien ohjeiden (luku 3) lisäksi seuraavia tarkennuksia:

### 4.1.1 Byggnader

Att reparera byggnaderna inom denna zon är den primära lösningen. I zonen iakttas anvisningarna för reparations- och kompletteringsbyggande som gäller hela området (kapitel 2). På de tomter där huvudbyggnaden har skyddats med sr-beteckningen är det möjligt att bygga en ny huvudbyggnad om den skyddade byggnaden bevaras och dess användningsändamål ändras till ekonomibygnad.

Vid allt reparations-, kompletterings- och nybyggnade i området ska särskild uppmärksamhet fästas vid att bevara de grönskande och småskaliga strandvyerna. Vid nybyggnade iakttas följande preciseringar utöver de anvisningar som gäller hela området (kapitel 3):



■ korjattava rakennus /  
byggnad som ska repareras

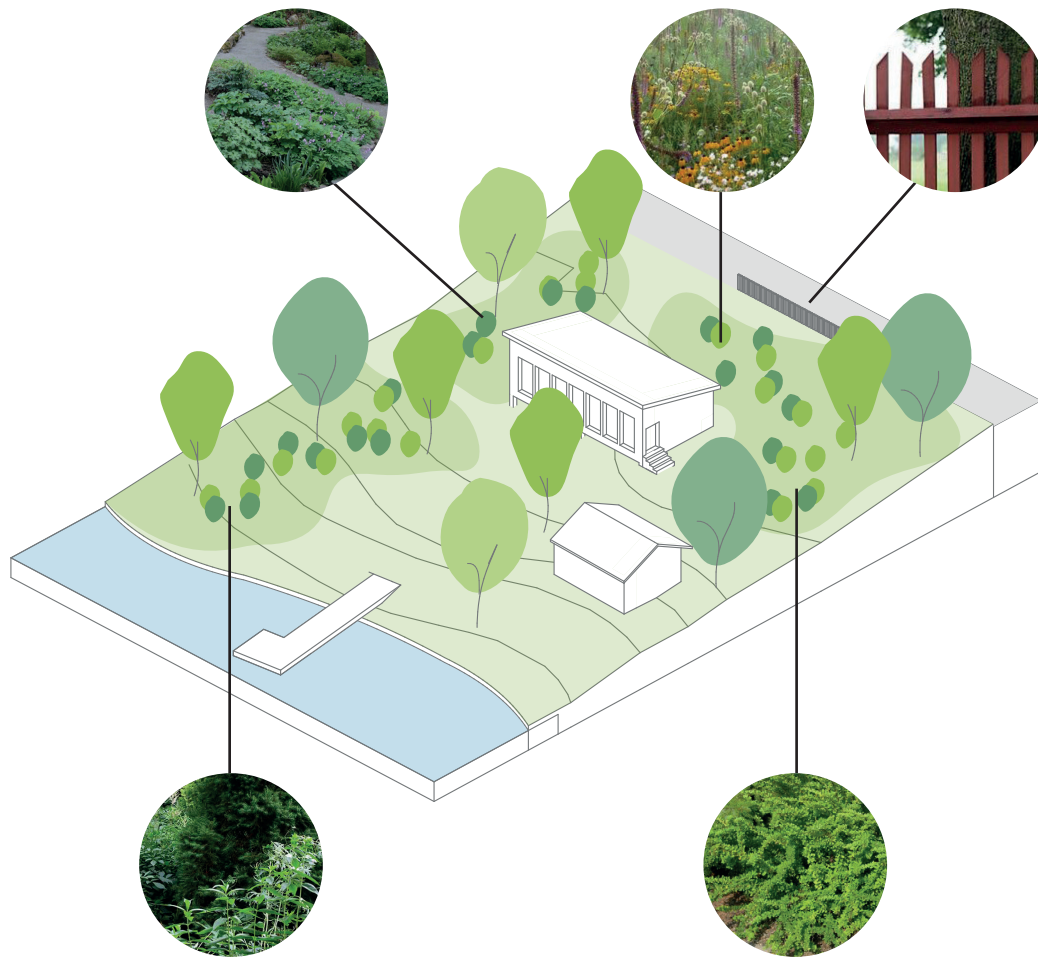
■ uudisrakennus /  
nybyggnad

□ purettava rakennus /  
byggnad som ska rivas

Esimerkki 2: Tontilla oleva päärakennus on mahdollista purkaa, jos se ei ole rakennussuojelukohde (sr-merkintä). Samalle rakennuspaikalle rakennetaan uusi päärakennus. Uudisrakennuksen kerroskorkeutta lasketaan sallittuun korkeuteen ja kokoa kasvatetaan. / Exempel 2: Huvudbyggnaden på tomten kan rivas, om den inte är ett skyddat byggnadsobjekt (sr-beteckning). En ny huvudbyggnad uppförs på samma byggplats. Våningshöjden på den nya byggnaden sänks till den tillåtna höjden och storleken på den höjs.

- Uudisrakennusten sallittu kerroskorkeus on I–II.
- Kellareita rakennettaessa tulee mahdollisen kellarin seinän näkyviin jäävä korkeus maastossa olla enintään 150 cm.
- Puretun rakennuksen tilalle saa rakentaa saman kokoisen tai enintään 120 m<sup>2</sup> päärakennuksen.
- Uudet piharakennukset saavat olla yhteensä enintään 50 m<sup>2</sup>
- Uudisrakennuksen julkisivun pintamateriaali on yhteneväinen alkuperäisen rakennuksen kanssa.
- Rantasaunan koko voi olla enintään 20 m<sup>2</sup>.
- Uudisrakentamisessa tulee rantasaunoja lukuun ottamatta huomioida alin sallittu lattiakorkeus + 22.0 m.
- För nya byggnader tillåts våningshöjden I–II.
- Om man bygger källare ska högst 150 cm av källarväggen förbli synlig mot terrängen.
- I stället för en byggnad som rivs är det tillåtet att bygga en lika stor huvudbyggnad eller en högst 120 m<sup>2</sup> stor huvudbyggnad.
- Nya gårdsbyggnader får tillsammans utgöra högst 50 m<sup>2</sup>.
- Fasaden på en ny byggnad ska ha samma ytmaterial som den ursprungliga byggnaden.
- En strandbastu får utgöra högst 20 m<sup>2</sup>.
- Vid nybyggnad är den lägsta tillåtna golvhöjden + 22,0 m, med undantag för strandbastur.





Esimerkki 1: Puutarhamaista pihapiiriä täydennetään tonttia rajaavalla aidalla.

Exempel 1: Ett trädgårdsliknande gårdsområde kompletteras med ett staket som avgränsar tomten.

#### 4.1.2 Pihajärjestelyt

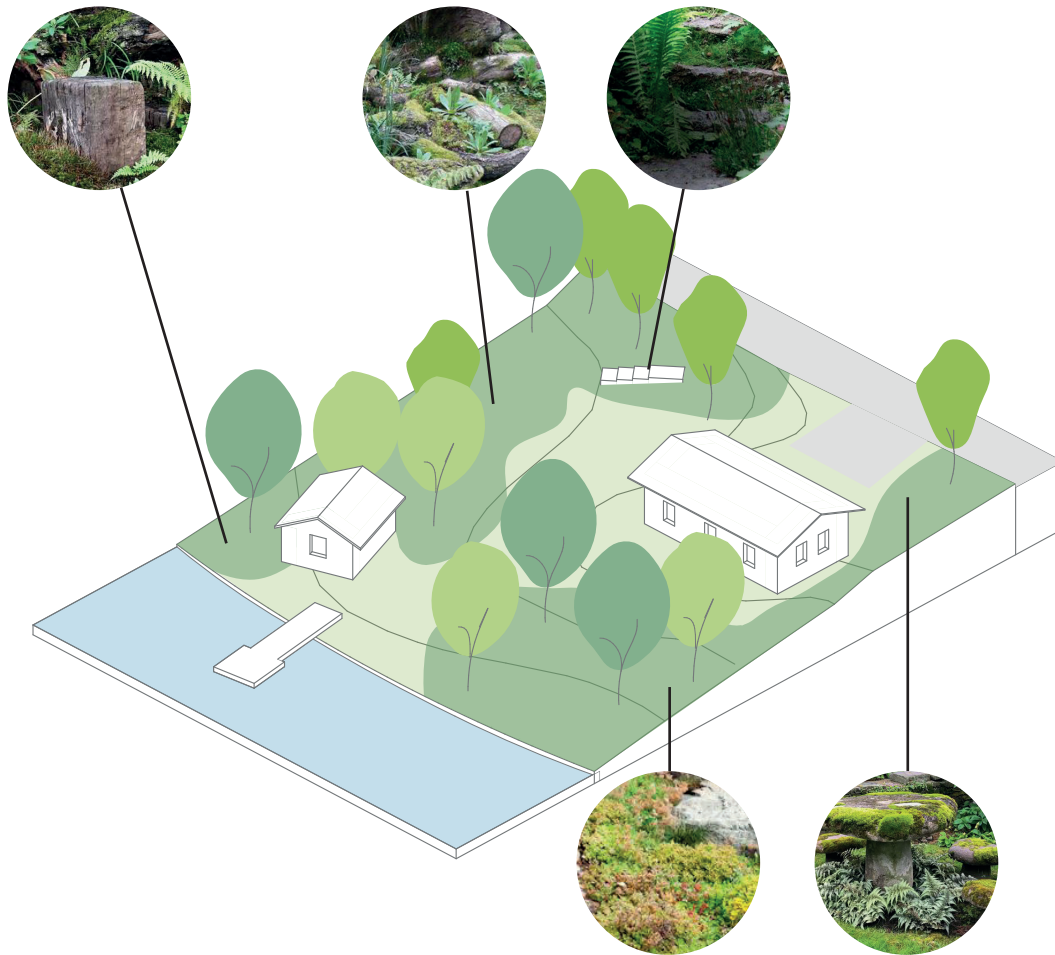
Kaikissa vyöhykkeen pihajärjestelyissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rantanäkymän säilymiseen vehreänä ja pienimittakaavaisena. Vyöhykkeen pihat ovat yleisesti laajoja ja puustoisia, ja niiden kasvilisuus on tyypillisesti hoidetun puutarhan tai lähes luonnontilaisen metsän lajistoa. Pihan järjestelyissä noudatetaan alueen yleisiä ohjeita (luku 3) seuraavin tarkennuksin:

- Pihan kunnostamisessa tai uudisratkaisuissa on tarkasteltava tontin nykytilan ominaispiirteitä ja pyrkiä vahvistamaan niitä.
- Tontti säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena, ja puustoa ei saa kaataa.

#### 4.1.2 Gårdsarrangemang

Vid alla gårdsarrangemang inom zonen ska särskild uppmärksamhet fästas vid att bevara de grönskande och småskaliga strandvyerna. Gårdspanerna i denna zon är på det hela taget vidsträckta och trädbevuxna. Den typiska vegetationen omfattar arter i en vårdad trädgård eller i skog som är i nästintill naturligt tillstånd. I gårdsarrangemangen iaktas de allmänna anvisningarna för området (kapitel 3) med följande preciseringar:

- När en gård istandsätts eller anläggs på nytt ska man ta fasta på de befintliga särdragen hos tomten och sträva efter att stärka dem.
- Tomten ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt, träd får inte fällas.

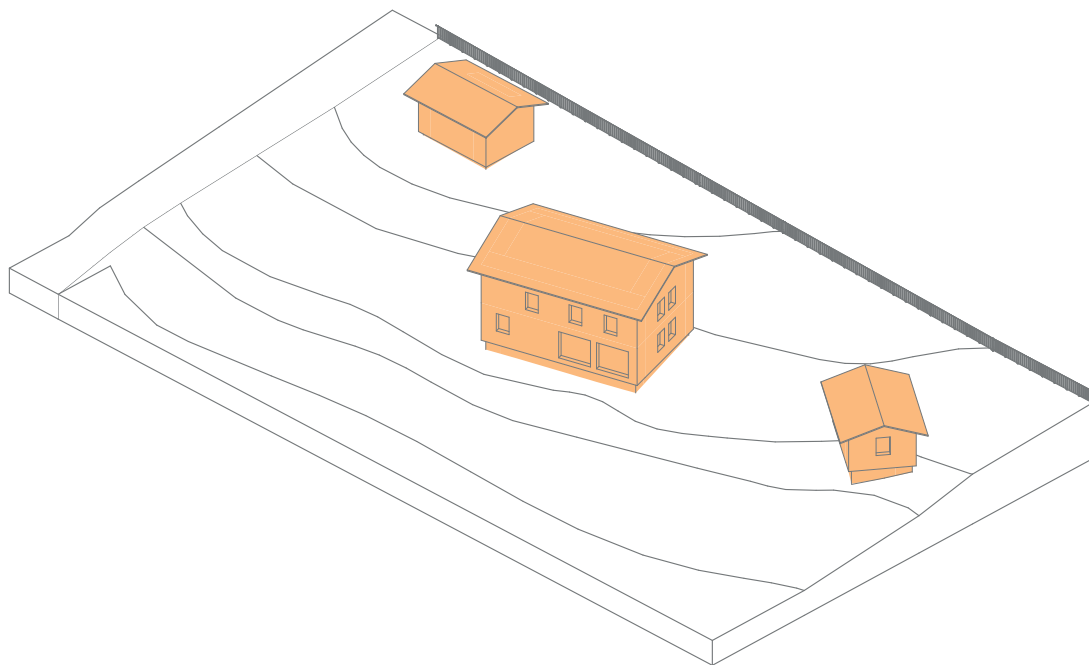


Esimerkki 2: Luonnontilaista metsämäistä pihapiiriä täydennetään tontin ominaispiirteisiin kuuluviin kiviportain. / Exempel 2: Ett gårdsområde som främst består av skog i naturligt tillstånd kompletteras med stentrappor som hör till tomtens särdrag.

- Uudisrakentamisen hulevedet käsitellään tontilla
- Kasvillisuuden runsaaseen määrään ajoväylän ja järven välillä on kiinnitettävä erityistä huomioita valumien välttämiseksi
- Rantaviivaa ei saa muuttaa maatöillä eikä ranta-aluetta terrassoida tai pengertää
- Laiturit ovat kelluvia uimalaitureita. Laiturit voivat olla puupinnoitteisia muoviponttoni- tai muoviputkilaitureita. Laiturikonaisuus saa olla enintään 10 m pitkä ja enintään 20 m<sup>2</sup>. Laitureiden ja rantaterassien yhteenlaskettu neliömäärä saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>, rakenteet saavat kuitenkin peittää enintään 50 % rantaviivan pituudesta. Suurin sallittu kansikorkeus on 0,7 m.
- Dagvatten som uppkommer under nybyggande ska behandlas på tomten.
- Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att det finns rikligt med vegetation mellan körbanan och träsket för att undvika avrinning.
- Strandlinjen får inte förändras genom schaktning och strandområdet får inte terrasseras eller invallas.
- Bryggorna är flytande badbryggor. De kan byggas av pontoner eller rör i plast som bekläds med trä. Bryggan får som helhet vara högst 10 m lång och utgöra högst 20 m<sup>2</sup>. Bryggornas och strandterrassernas får tillsammans utgöra högst 30 m<sup>2</sup>, konstruktionerna får dock täcka högst 50 % av strandlinjens längd. Däcket på bryggan får vara högst 0,7 m högt.

## 4.2 Puutarhakukkulan täydennysrakentamisen vyöhyke

## 4.2 Zon för kompletteringsbyggande på Trädgårdskullen



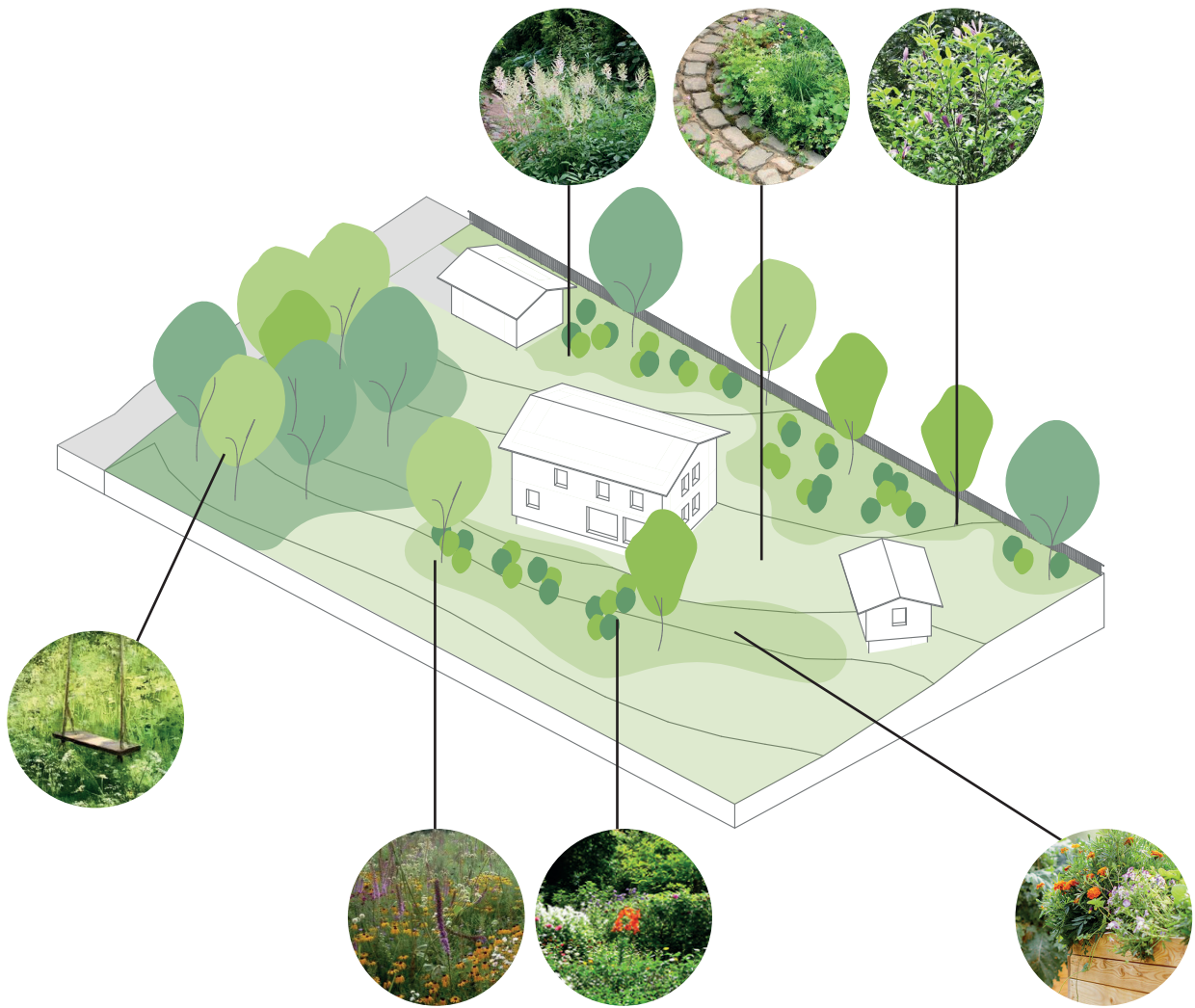
Esimerkki 1: Rakennukset sijoittuvat maastonmuotoja mukaillen tontille  
Exempel 1: Placeringen av byggnaderna anpassas efter terrängformerna på tomten.

### 4.2.1 Rakennukset

Vyöhykkeen rakennukset ovat talotyyppiltään omakotitaloja. Päärakennuksen kerrosluku on I-II. Rakennukset sovitetaan tarkoin maaston muotoihin. Tontin rakennukset sijoitetaan siten, että ne muodostavat vapaamuotoisen pihapiirin, jossa rakennukset sijoittuvat laajan, puutarhamaisen pihan keskelle. Kellareita rakennettaessa tulee mahdollisen kellarin seinän näkyviin jäävä korkeus maastossa olla enintään 150 cm.

### 4.2.1 Byggnader

Hustypen i zonen är egnahemshus. För huvudbyggnaden är våningstalet I-II. Byggnaderna anpassas noggrant efter terrängformerna. Byggnaderna placeras så att de bildar ett fritt format gårdsområde där byggnaderna står i mitten av den vidsträckt trädgårdslignande gården. Om man bygger källare ska högst 150 cm av källarväggen förbli synlig mot terrängen.



Esimerkki 2: Siirtolapuutarhamainen pihapiiri / Exempel 2: Koloniträdgårdsliknande gårdsområde

#### 4.2.2 Pihajärjestelyt

Tontin yleisilme on puutarhamainen. Puutarhamaisuus voidaan saavuttaa joko korostamalla tontin metsäisiä piirteitä metsäpuutarhan suuntaan tai istuttamalla tyypillistä puutarhalajistoa.

Tonttien pihat ovat laajoja ja pihakäsittelyltään rön-syileviä. Rakennukset sijoittuvat puutarha-alueiden lomaan eivätkä muodosta selkeärajaista oleskelu-pihaa. Piha-alue tulee säilyttää maastonmuotojen mukaisena, eikä pengerryksiä tai korkeita muureja sallita.

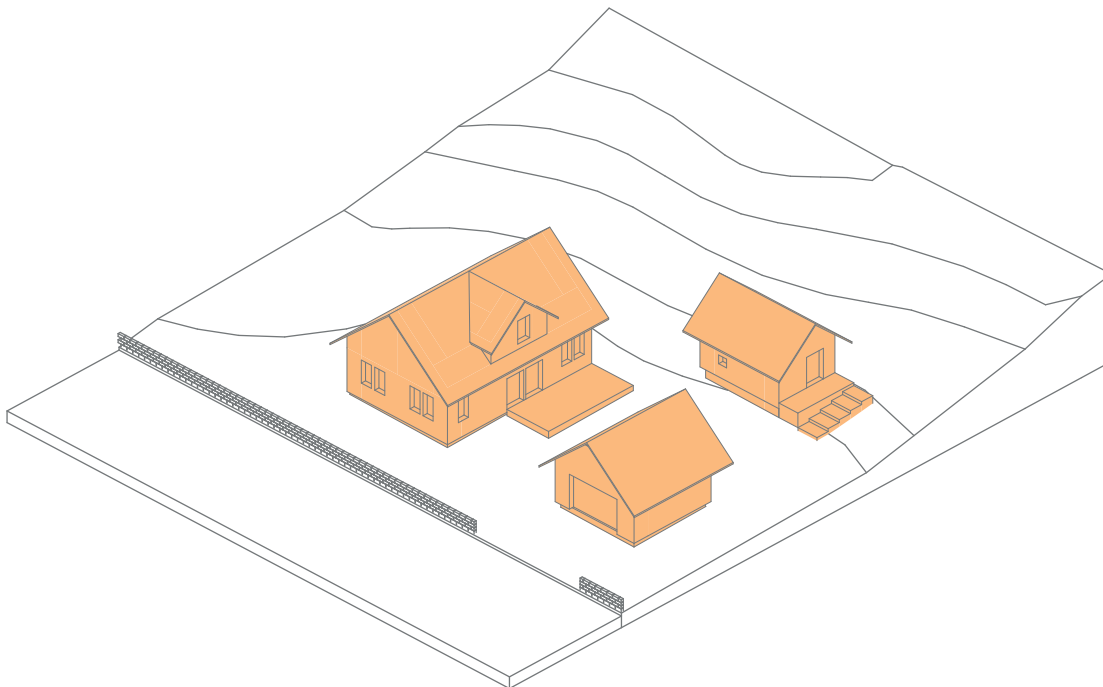
#### 4.2.2 Gårdsarrangemang

Tomtens allmänna framtoning är att den påminner om en trädgård. Det kan uppnås antingen så att man framhäver de drag av skog som associeras med en skogsträdgård eller att man planterar typiska trädgårdsväxter.

Gårdarna är vidsträckta och anvisningarna för hur de ska behandlas är mindre strikta. Byggnaderna är belägna bland de olika områdena av trädgården och ingen klart avgränsad vistelsegård uppkommer. Gårdsområdet bör bevaras så att det följer terrängformerna. Terrassering eller höga murar är inte tillåtna.

## 4.3 Metsäkallion täydennysrakentamisen vyöhyke

## 4.3 Zon för kompletteringsbyggnade på Skogshällen



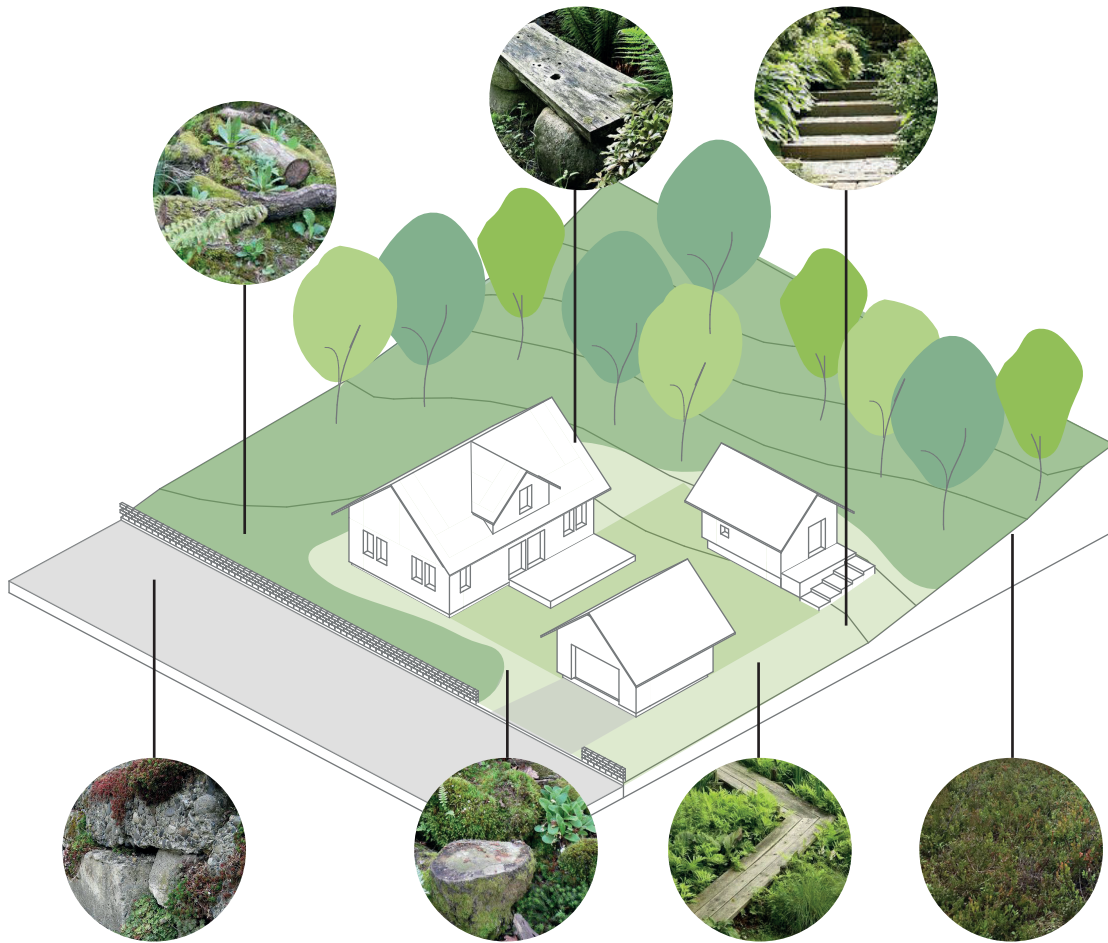
Esimerkki 1: Omakotitalo ja piharakennukset muodostavat tarkasti rajatun pihapiirin  
Exempel 1: Egnahemshuset och gårdsbyggnaderna bildar ett klart avgränsat gårdsområde.

### 4.3.1 Rakennukset

Vyöhykkeen rakennukset ovat talotyyppiltään omakotitaloja. Päärakennuksen kerrosluku on I-II. Rakennukset pyritään sijoittamaan lähelle katualuetta ja maastoon sovittaen tasaisille alueille. Rakennukset sijoitellaan toistensa suhteen siten, että ne muodostavat selkeästi rajattuja ja tiiviitä pihapiirejä.

### 4.3.1 Byggnader

Hustypen i zonen är egnahemshus. För huvudbyggnaden är våningstalet I-II. Man ska sträva efter att placera byggnaderna nära gatuområdet och på flacka ytor, anpassade till terrängen. Byggnaderna placeras i förhållande till varandra så att de bildar klart avgränsade och täta gårdsområden.



Esimerkki 1: Tarkasti rajautuva pihapiiri ja luonnontilaisena säästettyä metsää pihapiirin ulkopuolella.  
Exempel 1: Klart avgränsat gårdsområde och skog som bevaras i naturligt tillstånd utanför det.

### 4.3.2 Pihajärjestelyt

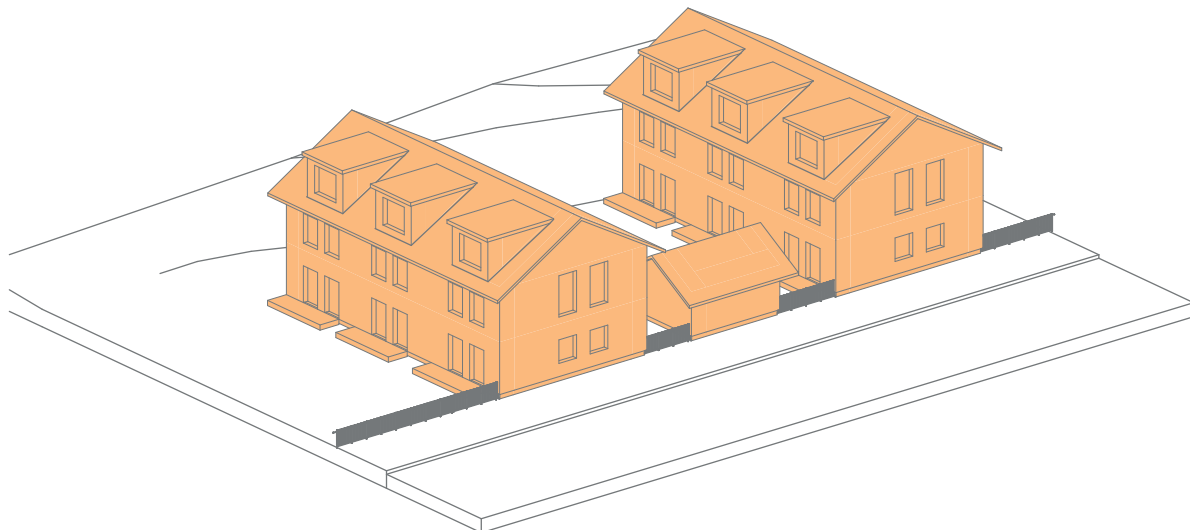
Tontin yleisilme on metsäinen. Vyöhykkeen tonteilla minimoidaan rakennetun pihan koko. Rakennusten muodostamaan pihapiiriin sijoittuu ensisijainen rakennettu oleskelupiha. Pihapiirin ulkopuolella säästetään luonnontilaista metsää ja aluskasvillisuutta. Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä luonnomukaisena säilytettävät piha-alueet. Pihapiirissä käytetään metsäkasvillisuuteen pohjaavia istutus-alueita, kuten siirtovarvikkoa. Pihapiirin ulkopuolella käytetään ainoastaan pieniä rakennelmia, kuten istuskelualueita.

### 4.3.2 Gårdsarrangemang

Tomtens allmänna framtoning är skogig. Det byggda gårdsområdets storlek minimeras på tomtarna inom denna zon. Den primära byggda vistelsegården ligger inom gårdsområdet som omges av byggnaderna. Utanför gårdsområdet bevaras den naturliga skogen och markvegetationen. De områden som ska bevaras i naturligt tillstånd ska läggas fram i ansökan om bygglov. Inom gårdsområdet används skogsvegetation, såsom skogsbotten (mår), som planteringsområde. Utanför gårdsområdet används endast smärre konstruktioner, såsom sittgrupper.

## 4.4 Tiiviin rakentamisen vyöhyke

## 4.4 Zon för tätt byggande



Esimerkki 1: Townhouse-henkinen rivitalokortteli kokoojakadun varrella.  
Exempel 1: Radhuskvarter i townhouse-anda längs matargatan.

### 4.4.1 Rakennukset

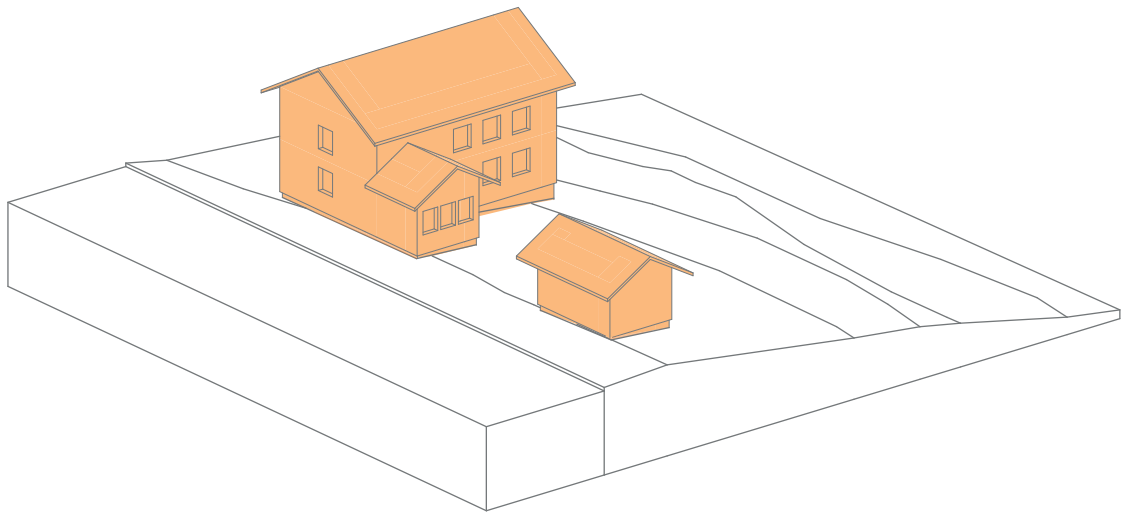
Vyöhykkeellä rakennukset muodostavat yhdessä pihajärjestelyiden kanssa tiivistä, jyvää ja rajaavaa taajamaympäristöä kadun varteen. Kokoojakadun varteen on asemakaavassa osoitettu rakennusalan sivut, joihin rakennukset rakennetaan kiinni.

Vyöhykkeelle sijoittuu omakotitalo- ja pientalokortteleita. Talotyyppiltään rakennukset voivat olla omakotitaloja, paritaloja, rivitaloja tai townhouseja. Päärakennuksen kerrosluku on II-II 1/2.

### 4.4.1 Byggnader

I denna zon bildar byggnaderna tillsammans med gårdsarrangemangen en tät, massiv och avgränsande tätortsmiljö längs gatan. I detaljplanen visas vilka sidor av byggnadsytan som byggnaderna ska tangera.

Zonen omfattar egnahems- och småhuskvarter. Hustypen kan vara egnahemshus, parhus, radhus eller townhouse. För huvudbyggnaden är våningstalet II-II 1/2.



Esimerkki 2: Omakotitalo pihakadun varressa.  
Exempel 2: Egnahemshus längs gårdsgata.

Vyöhykkeellä on alueen yleisohjeista poiketen on sallittua sijoittaa piharakennukset ja katokset kiinni päärakennukseen siten, että ne rajaavat katutilaa ja muodostavat näkö- ja melusuojaa kadulta pihalle.

Till skillnad från de allmänna anvisningarna är det inom denna zon tillåtet att placera gårdsbyggnader och skyddstak i omedelbar anslutning till huvudbyggnaden så, att de avgränsar gaturummet och utgör ett insyns- och bullerskydd från gatan mot gården.





Esimerkki 1: Rakennukset rajaavat katutilaa. Katutilan ja pihan väliin muodostuu suojapiha  
 Exempel 1: Byggnaderna avgränsar gaturummet. En skyddsremsa uppkommer mellan gaturummet och gård-  
 splanen.

#### 4.4.2 Pihajärjestelyt

Tonteille muodostuu kaksi pihatilaa, yksityisempi oleskelupiha ja julkisempi suojapiha. Oleskelupihat pyritään sijoittamaan päärakennuksen ei-kadun puoleiselle sivulle. Suojapiha sijoittuu päärakennuksen ja kadun väliin. Piharakennusten sijoittelulla ja aitaratkaisuilla pyritään rajaamaan oleskelupihaa katutilasta.

Oleskelupihat ovat yleisilmeeltään vehreitä. Kasvillisuudeltaan tonteilla tulee säilyttää tonttien metsäistä ilmettä ja aluskasvillisuutta. Tonttien puuston tiheys ja aluskasvillisuuden lajisto vaihtelee, mutta

#### 4.4.2 Gårdsarrangemang

Två gårdsområden uppkommer på tomterna: en mer privat vistelsegård och en mer offentlig skyddsremsa. Man strävar efter att placera vistelsegårdarna på den sida av huvudbyggnaden som inte vetter mot gatan. En skyddsremsa blir kvar mellan huvudbyggnaden och gatan. Genom placeringen av gårdsbyggnaderna och staket strävar man efter att avgränsa vistelsegården från gaturummet.

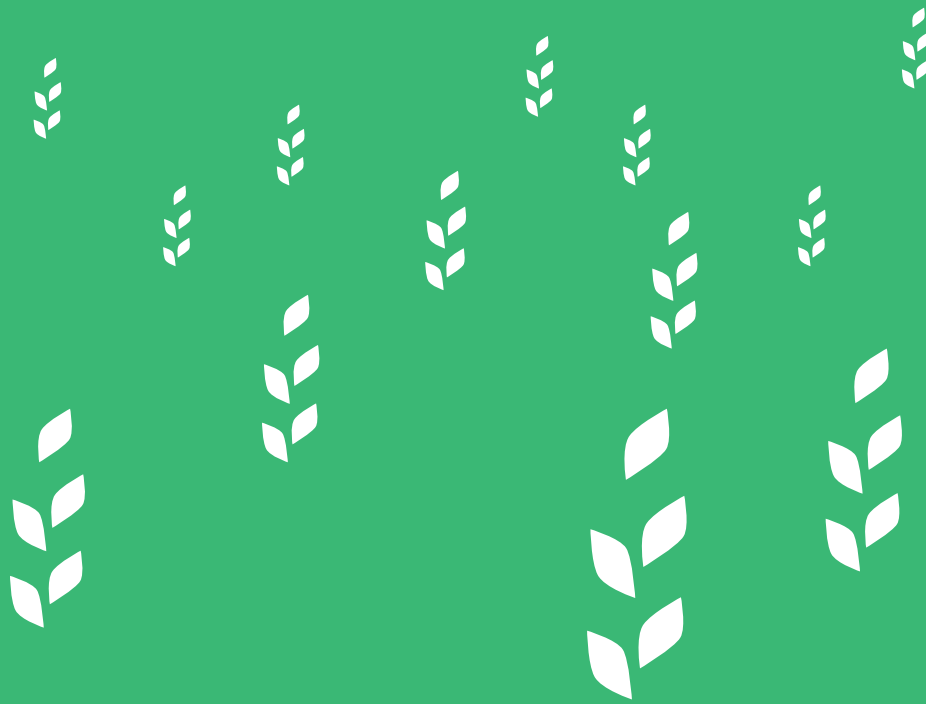
Vistelsegårdarna är grönskande till sin framtning. Den skogsliknande karaktären och markvegetationen bör bevaras på tomterna. Hur tätt beståndet



Esimerkki 2: Omakotitalo pihakadun varressa. Piharakennuksia käytetään suojaamaan pihaa  
 Exempel 2: Egnahemshus längs gårdsgata. Gårdsbyggnader skyddar gårdsplanen.

on pääosin tuoreen ja kuivan kankaan lajistoa. Rakennusten suojaan jäävillä oleskelupihoilla voidaan käyttää puutarhakasveja. Suojapihoilla suositaan oleskelupihaa enemmän siististi rajautuvia, alle 120 cm istutusalueita. Kadun ja rakennusten välinen suojapiha on istutettava muullakin kasvillisuudella kuin nurmikolla. Kasvillisuus voi suojapihoilla olla säästettyä metsäistä aluskasvillisuutta, siirtovarvikkoa tai puutarhamaista pensaikkoa.

är och vilka arter som ingår i markvegetationen varierar från tomt till tomt, men arterna är främst sådana som är typiska för frisk och torr mo. På de vistelsegårdar som blir i skydd av byggnaderna kan man använda trädgårdsväxter. På skyddsremsorna rekommenderas planteringsområden under 120 cm som är mer strikt avgränsade än på vistelsegården. Skyddsremsan mellan gatan och byggnaderna ska planteras även med annan vegetation än gräsmatta. Vegetationen på skyddsremsorna kan vara skoglig markvegetation som sparats, skogsbotten (mår) eller trädgårdslänkande buskar.



SIPOO  
SIBBO

**T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava  
Korjattu kaavaehdotus nähtävillä 1.7.–2.9.2022**

**T6 Detaljplan för Östra Tasträsk  
Korrigerad planförslaget framlagt 1.7.–2.9.2022**

**Vastineraportti  
Bemötanderapport**

## Johdanto Inledning

Taasjärven itäpuolen korjattu asemakaavaehdotus oli nähtävillä 1.7. – 2.9.2022. Tähän vastineraporttiin on koottu Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset, sekä annettu vastineet niihin. Korjatusta kaavaehdotuksesta annettiin viisi lausuntoa ja 18 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset on kirjattu raporttiin kokonaisina, mutta ilman mahdollisia liitteitä. Pitkiin lausuntoihin ja muistutuksiin vastineita on sijoitettu tekstin lomaan helpottamaan lukemista.

Det korrigerade förslaget till detaljplan för Östra Tasträsk var framlagt 1.7 –2.9.2022. I den här rapporten har vi sammanställt de utlåtanden och anmärkningar som lämnades in om förslaget och bemötandena av dem. Om planförslaget inlämnades fem utlåtanden och 18 anmärkningar. Utlåtandena och anmärkningarna har skrivits in i rapporten i sin helhet, men utan eventuella bilagor. I långa utlåtanden och anmärkningar har bemötanden placerats inuti texten för att underlätta läsningen.

## Lausunnot Utlåtanden

### 1. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisen lausunto

Kaavaehdotuksen kartta-aineistoissa osa kohdealueen tie- ja katuosuuksista vaikuttavat kapeilta. Ajoneuvoille tarkoitettujen tie- ja katuosuuksien suunnittelussa on huomioitava pelastustehtävien hoitamisen edellytykset niin, että pelastus- ja ensihoitoyksiköillä on edellytykset päästä onnettomuuskohteeseen.

"Pelastusyksiköllä tulee päästä yleensä uloskäyntien välittömään läheisyyteen, pientaloalueella vähintään 50 m etäisyydelle. Lisäksi pelastusyksiköllä tulee päästä sammutusveden ja sammutusvesiputkiston syöttö- ja ottopaikkojen sekä paloilmoitin-, sprinkleri- tai savunpoistokeskuksien läheisyyteen. Ensihoitoyksiköllä tulee päästä yleensä uloskäyntien välittömään läheisyyteen, pientaloalueella vähintään 25 m etäisyydelle."

(HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje. Saatavilla:

<https://pelastustoimi.fi/ita-uusimaa/lomakkeet-ja-ohjeet>)

Alueen suunnittelussa tulee myös huomioida riittävä sammutusveden saatavuus (palopostiverkosto).

**VASTINE:** Asemakaavassa osoitettujen uusien tonttikatujen katualueen leveys on 8 metriä. Osa olemassa olevista teistä on kapeita, ja niiden leventäminen on haastavaa, sillä molemmin puolin on yksityisiä tontteja. Tällaiset tiet on säilytetty kaavassa mahdollisimman kapeina, jotta maanomistajille koituisi mahdollisimman vähän haittaa, ja jotta alueen kylämäinen miljöö säilyisi. Katusuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että risteyksien kääntösäteet ovat tarpeeksi suuret hälytysajoneuvoille. Risteyksissä tonttien

*kulmissa on viisteet, jotta kääntyminen isolla ajoneuvolla on mahdollista.  
Palopostiverkosto suunnitellaan alueelle vesihuollon suunnittelun yhteydessä.*

---

## 2. Itä-Taasjärven kyläyhdistys

Kiitämme Sipoon kuntaa lausuntopyynnöstä suunnitteilla olevaan T6-kaavan kolmanteen luonnokseen.

Kaava on mielestämme kehittynyt edelleen. Kiitollisena panemme merkille, että suunnittelualueen olemassa olevat tieyhteydet säilytetään pitkälti ennallaan ja että Taasjärventie säilytetään rauhallisena tieyhteytenä, jossa läpiajoliikennettä ei sallita. Kyläyhdistyksellä oli 3.7.2022 vuosikokous, johon osallistui yli 30 jäsentä/kiinteistön omistajaa. Vilkkaan keskustelun tuloksena nähtiin kaksi asiaa, jotka tulisi huomioida kaavassa.

### 1. Talojen neliömäärät

Tonteille kaavoitetut neliömäärät ovat liian pienet; rannassa vain 120 m<sup>2</sup> ja seuraavalla vyöhykkeellä 150 m<sup>2</sup>. Nykyajan perhe-elämä sekä normiksi jäänyt etätyö edellyttävät rakennuksilta suurempaa neliömäärää. Kunnan todettiin kaavoittaneen omille alueilleen isompia neliömääriä samansuuruisille tonteille kuin nykyisille Taasjärventien tontinomistajilla on. Tätä pidettiin lainvastaisena ja tuomittavana samanvertaisuuden jäädessä toteutumatta.

Rantatonteilla nyt osin huonokuntoiset mutta suojelumäärätteen saaneet rakennukset on rakennettu pääosin 1930- ja 1940-luvuilla eikä niihin ole suunniteltu wc- ja kylpyhuonetiloja saatikka sauna ja kodinhoitotiloja. Jotta rannassa olevat rakennukset suojelumerkinnöistä huolimatta voitaisiin säilyttää asumiskäytössä tulisi myös rantakiinteistöille sallia vähäinen lisärakentaminen/laajennusrakentaminen vaikkakin niin, että talojen perusilme arkkitehtonisesti säilyvät. Vanhojen rakennusten sisätilojen nykyinen huonejako tai talon koko ei salli edellä mainittujen tilojen rakentamista.

**VASTINE:** *Taasjärven itäpuolen suunnittelualueelle on laadittu rakentamisvyöhykkeet tasapuolisen mitoituksen turvaamiseksi kaikille maanomistajille. Rakennusoikeuden määrän perusteena on käytetty ensisijaisesti maisemallisia perusteita. Rakennusoikeus määräytyy rakentamisvyöhykkeiden mukaan, jotka on laadittu säilyttämään Taasjärven itäpuolen maisemallisia arvoja ja omintakeista kyläkuvallista luonnetta. Rakentamisvyöhykkeellä on kaikilla omakotitonteilla sama rakennusoikeuden määrä.*

*Rantavyöhyke on paikallisesti maisemallisesti arvokas, ja sen vuoksi sinne on osoitettu pienempi rakennusoikeus kuin muualle alueelle. Muutokset rantamaisemassa näkyvät kauas, ja suurten rakennusten rakentaminen vyöhykkeelle muuttaisi maisemaa pysyvästi. Rantavyöhykkeellä olemassa olevaa päärakennusta on kaavan voimaantulon myötä mahdollista laajentaa aina 120 k-m<sup>2</sup> asti. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudella, jos sitä ei ole suojeltu sr-merkinnällä. Lisäksi tontille saa rakentaa yhden 50 k-m<sup>2</sup> talusrakennuksen. Yhteensä rakennusoikeutta tontilla on siis 170 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus mahdollistaa joustavasti toimivan omakotiasumisen eri tilanteissa. Piharakennus voi olla esim. sivuasunto, etätyö- tai harrastustila, tai sukupolviasumiseen tarkoitettu joustava tila perheiden erilaisiin tarpeisiin.*

*Metsäkallion ja Puutarhakukkulan täydennysrakentamisen vyöhykkeillä rakennusoikeus on 150 m<sup>2</sup>, ja lisäksi on mahdollista rakentaa kaksi 40 k-m<sup>2</sup> talousrakennusta tai yksi 60 k-m<sup>2</sup> talousrakennus. Olemassa olevaa päärakennusta on kaavan voimaantulon myötä mahdollista laajentaa aina 150 k-m<sup>2</sup> asti. Yhteensä rakennusoikeutta tontilla on jopa 230 k-m<sup>2</sup>. Tällä vyöhykkeellä vaikutukset rantamaisemaan eivät ole yhtä voimakkaat, koska vyöhyke on etäämpänä rannasta. Vanhojen rakennusten korjaaminen ja uudisrakentaminen alueelle on kuitenkin toteutettava pienipiirteistä kylämäistä rakennuskantaa kunnioittaen, jotta kontrasti rantavyöhykkeen kanssa ei ole liian suuri, ja jotta kokonaisuudesta tulee harmoninen.*

*Tiiviin rakentamisen vyöhyke on lähes kokonaan uudisrakentamista, ja sijoittuu etäälle arvokkaasta rantamaisemasta. Tämän vyöhykkeen AO-tonteille saa rakentaa 160 k-m<sup>2</sup>, ja lisäksi saa rakentaa niin ikään kaksi 40 k-m<sup>2</sup> piharakennusta tai yhden 60 k-m<sup>2</sup> piharakennuksen. Tiiviin rakentamisen vyöhyke sijoittuu uuden kokoojakadun molemmin puolin, jossa rakentamisen tiiveys on perusteltua myös yhdyskuntarakenteellisesti.*

*Rakennusoikeutta on nostettu korjatussa kaavaehdotuksessa täydennysrakentamisen vyöhykkeellä 130 kerrosneliömetristä 150 kerrosneliömetriin maanomistajien toiveesta. Aiheesta on neuvoteltu Porvoon museon edustajan kanssa ensimmäisen kaavaehdotuksen nähtävillöolon jälkeen. Porvoon museo vastaa Itä-Uudenmaan vastuumuseona rakennusperinnön vaalimisesta Itä-Uudellamaalla, ja ohjaa kaavoitusta rakennusperintöön liittyvissä kysymyksissä. Heidän mukaansa 150 k-m<sup>2</sup> on sopiva rakennuskoko alueelle, jonka välittömässä läheisyydessä on maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta pienimittakaavaista rakentamista. Tämän suurempaa rakennusoikeutta täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ei ole mahdollista osoittaa.*

*Kaikille tonteille, joilla on rakennussuojelumerkinnällä suojeltu päärakennus, on osoitettu uusi rakennuspaikka omakotitalolle. Uuden omakotitalon rakentaminen edellyttää, että suojeltu rakennus muutetaan käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi. Tontilla on perinteisesti vain yksi päärakennus. Näin tontilla on mahdollista asua, samalla kun vanha suojeltu rakennus säilytetään.*

*Huonoon kuntoon päässeiden asemakaavalla suojeltujen rakennusten korjaaminen on ensisijainen ratkaisu. Poikkeamislupamenettelyllä voidaan tutkia korjauskelvottoman rakennuksen purkamismahdollisuus. Poikkeamislupamenettelyn yhteydessä kuntotarkastuksen teettää kiinteistön omistaja.*

## 2. Yhteisomistuksessa olevat rannat

Kaavaehdotuksessa yhteisomistettu Strandskiften 753-419-878-1 on muutettu puistoalueeksi/virkistysalueeksi. Kunnasta ei ole oltu asiasta yhteydessä maanomistajiin, mitä pidettiin tuomittavana vuorovaikutuksen puuttuessa. Myöskään kaavaehdotuksessa ei kerrota tai selvitetä millä perusteilla ja korvauksilla kunta omii yksityisomistuksessa olevan rannan.

**VASTINE:** *Kunta on tiedottanut maanomistajia normaalin käytännön mukaisesti kirjeitse aina asemakaavaluonnoksen tai -ehdotuksen tullessa nähtäville. Lisäksi kaavoituksen etenemisestä on tiedotettu maanomistajia sähköpostilistalla.*

*Kun asemakaava saa lainvoiman, kunnalla on oikeus lunastaa asemakaavan mukaiset yleiset alueet (puistot ja kadut) omistukseensa. Kyseessä on yleisen alueen lunastustoimitus, ja sen suorittaa Sipoossa Maanmittauslaitos. Lunastustoimituksessa*

*lunastustoimikunta määrittää kiinteistön lunastusarvon (maapohja ja muut mahdolliset lunastettavat kohteet kiinteistöllä).*

Kunta on vastineissaan tehtyihin muistutuksiin korostanut viherkäytävän merkitystä nyt suunnitteilla olevalle alueelle. Kyläyhdistys toteaa kunnan jo nyt omistavan noin puolet Taasjärven rannoista mukaan lukien kaksi uintipaikkaa, jotka ovat asukkaiden rajattomassa virkistyskäytössä. Siksi kyläyhdistys ei näe tarvetta rannan lunastamiselle.

**VASTINE:** *Taasjärven itäpuolen ranta on ollut kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Alueelle on tulossa noin 600 uutta asukasta, joille halutaan mahdollistaa pääsy rantaan myös järven itäpuolelta. 42 kiinteistön yhteisomistuksessa on kolme ranta-alueita Taasjärven itäpuolella. Kolmesta ranta-alueesta kaksi pienempää jää edelleen näiden kiinteistöjen yksityiseen omistukseen, ja yksi niistä muutetaan yleiseksi puistoksi. Yksityiseen omistukseen jäävät alueet on osoitettu kaavassa LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa, ja mahdollistaa mm. laiturin rakentamisen, veneen säilyttämisen, sekä uimisen.*

Maanomistajilla on suuri pelko rannan tulevaisuudesta kunnan omistuksessa. Taasjärvi ei kestä suurempaa kuormitusta. Järvi on jo nyt kovasti rehevöitynyt. Kaavoitetun asutuksen lisääntyminen tulee vaikuttamaan järven veden laatuun, jos Strandskifteniltä on myös mahdollisuus virkistäytymiseen. Pelkona on myös järjestyshäiriöt, melu sekä roskaaminen. Tänä päivänä rannat pidetään puhtaana maanomistajien voimin.

**VASTINE:** *Strandskiftenin kiinteistön muuttaminen puistoksi ei lisää järveen kohdistuvaa kuormitusta. Kunta huolehtii yleisien alueiden siisteydestä ja kunnossapidosta. Jos järjestyshäiriöitä ilmenee, niihin voidaan puuttua. Roskaamista voidaan ehkäistä sijoittamalla jäteastioita alueelle.*

Mikäli kunta rannan omistajien vastustuksesta huolimatta lunastaa rannan käyttöönsä asianmukaisella korvauksella, toivoo kyläyhdistys rannalle mahdollisimman vähäistä virkistyskäyttöä. Kaavaehdotuksessa kerrotaan, ettei rannasta ole tarkoitus tehdä uimarantaa vaan puisto/viheralue. Kyläyhdistys edellyttää, että rannasta poistetaan uimaan kehottavat rakennelmat kuten laiturit ja Kurssikeskuksen ennen omistamalla rantatontilla oleva pukukoppi eikä sinne tuoda tai rakenneta uusia rakennelmia. Yhdistys edellyttää, että kaavaehdotuksen toteutuessa nyt suunnitellulla tavalla kunta kantaa huolta ja ottaa vastuun siitä, että järjestyshäiriöitä ja rannan ja järven liikakäyttöä rajoitetaan asettamalla rannalle uintikielto ja rannan viereiselle kääntöpaikalle pysäköintikielto. Ranta tulee myös kunnan toimesta säännöllisesti siivota ja ylläpitää. Lisäksi kunnan tulee huolehtia riittävän korkean ja näköesteenä toimivan aidan rakentamisesta rajaamaan naapuritontteja rannasta.

**VASTINE:** *Lähiviheralueet ovat asukkaille tärkeitä virkistäytymisen paikkoja, ja niiden on tarkoituksenmukaista sijoita mahdollisimman lähellä asuinpaikkaa. Tällöin ne lisäävät arkiliikkumista ja hyvinvointia parhaiten. Maankäyttö- ja rakennuslaki linjaa aiheesta seuraavasti: "Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita."*

*Ranta-alueen käyttöoikeutta ei poisteta sen nykyisiltä omistajilta, vaan he voivat käyttää ranta-alueita jatkossakin. Korjatessa kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto, mikä tarkoittaa, että ranta-alueesta tulee kaavan myötä kaikille avoin.*



*Taasjärven itäpuolelle on osoitettu paljon uudisrakentamista, ja myös uusille asukkaille halutaan mahdollistaa pääsy järven rantaan. Rannan muuttuessa yksityisestä yhteiseksi, se palvelee myös alueelle muuttavia uusia asukkaita ja lapsiperheitä. Nykypäivänä ranta-alueita ei enää kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisillä paikoilla taajamarakenteen sisällä, vaan sen sijaan ne kaavoitetaan kaikille virkistyskäytön mahdollistaviksi yleisiksi alueiksi. Ranta on osoitettu korjatussa kaavaehdotuksessa VP-alueeksi eli puistoksi. Siitä ei tule yleistä uimarantaa, vaan yleinen puisto.*

*42 kiinteistön yhteisomistuksessa on kolme ranta-aluetta Taasjärven itäpuolella. Kolmesta ranta-alueesta kaksi pienempää jää edelleen näiden kiinteistöjen yksityiseen omistukseen. Alueet on osoitettu kaavassa LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa, ja mahdollistaa mm. laiturin rakentamisen, veneen säilyttämisen, sekä uimisen. Alueelle jää siis yhä kaksi pienempää yksityistä rantaa vain näiden 42 kiinteistön käyttöön, jonne muut asukkaat eivät voi mennä.*

*Ranta-alue on nykytilassa puustoinen ja heinikkoinen, ja siitä on mahdollisuus uimiseen. Rannassa on osakkaiden rakentama laituri, jossa on uimaportaat. Kunta haluaa kunnioittaa asukkaiden toiveita ja pitää rannan alkuperäisessä käytössä. Jos rannalla esiintyy häiriökäyttäytymistä, siihen reagoidaan tarvittaessa. Rannalle on esimerkiksi mahdollista tällöin asettaa uintikielto. Itä-Taasjärven kyläyhdistyksen lausunnossa esitetään uintikiellon asettamista rantaan, kun taas monissa muistutuksissa toivotaan uintimahdollisuuden säilymistä. Rannan käyttöön liittyy siis monenlaisia toiveita. Uintikiellon asettaminen ei ole asemakaavalla päätettävä asia.*

*Lähtökohtana on säilyttää ranta-alue samantyyppisessä käytössä kuin nykyisin. Kunnan tavoitteena on kehittää ranta-aluetta yhteistyössä asukkaiden kanssa. Lähtökohtana on säilyttää ranta pienenä luonnonmukaisena keitaana, ja sinne ei ole tulossa suurimuotoista puistosuunnittelua. Rannalle voidaan harkita esimerkiksi penkkiryhmiä, jäteastioita, ja laiturin korjaamista tai vaihtoehtoisesti sen poistamista.*

*Kunta vastaa kaavan myötä ranta-alueen kunnossapidosta, kuten kaikista muistakin yleisistä alueista.*

### **3. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen**

Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva rakennus- ja ympäristövaliokunta on valtuuttanut 25.8.2022 (§ 98) pidetyssä kokouksessa ympäristövalvontapäällikön antamaan lausunnon Taasjärven itäpuolen T6 asemakaavan korjatusta kaavaehdotuksesta. Ympäristövalvontapäällikkö ottaa lausunnossaan ainoastaan kantaa kiinteistöllä 753-419-4-209 esiintyvään pähkinäpensasesiintymään. Muilta osin ei ole tarvetta lausua korjatusta asemakaavaehdotuksesta, vaan ympäristövalvontapäällikkö toteaa, että rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokouksessa 17.2.2022 § 23 antama lausunto on otettu riittävästi huomioon korjatussa asemakaavaehdotuksessa esimerkiksi viheryhteyden laajempaan säilyttämisenä.

Kaavoittajan toiveesta, hän ja ympäristövalvonnan edustaja ovat käyneet kaava-alueella 26.8.2022 katsomassa kiinteistön 753-419-4-209 pähkinäpensasesiintymää.

Maastokäynnillä havaittiin, että suurin osa kiinteistön pähkinäpensaista oli raivattu. Paikalla oli maanomistajan edustaja ja hän kertoi, että maanomistajan tarkoituksena on jyrsiä pähkinäpensaiden kannot pois. Kiinteistön rajan tuntumassa jäljellejääneissä pensaissa ruokaili maastokäynnin aikaan neljä pähkinähakkia, jotka maanomistajan edustajan mukaan tulevat alueelle vuosittain.

Kaavaehdotuksessa kyseessä oleva alue on merkitty merkinnällä luo, jota on tarkennettu merkinnällä luo-2: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä osoitetuilla alueilla tulee niille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot." Korjatussa kaavaehdotuksessa alueen merkintä on luo-8: "Pähkinäpensasesiintymä. Alueen osa, jolla olevaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta pähkinäpensasta ei saa kaataa tai muuten vahingoittaa." T6- ja K8- asemakaavoja varten laaditussa luontokartoituksessa pähkinäpensasesiintymä on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi, mutta se ei täytä luonnonsuojelulain mukaista määritelmää pähkinäpensaslehdolle. Luontoselvityksen suosituksissa sanotaan, että: "Arvokkaille luontokohteille ei tulisi osoittaa nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä. Kohteiden ja niiden luontoarvojen säilymistä voidaan tukea ja edistää sopivilla kaavamerkinnöillä (esim. luo) ja niihin liittyvillä määräyksillä, jotka kieltävät luontoarvojen heikentämisen." Asemakaavan selostuksessa kappaleen 1.3. "Asemakaavan tarkoitus" yhteydessä selviää, että nyt laadittavan asemakaavan keskeisenä tarkoituksena on säilyttää mahdollisimman paljon alueen alkuperäistä olemusta ja luontoa.

Ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että vaikka kiinteistön 753-419-4-209 pähkinäpensasesiintymä ei täytä luonnonsuojelulain määritelmää suojellulle pähkinäpensaslehdolle, se on silti paikallisesti erittäin arvokas ja sen säilyminen ja ennallistuminen tulee turvata kaavassa. Esiintymä on todennäköisesti laajuudessaan yksi itäisimmistä, sillä pähkinäpensaaseen luontainen levinneisyys noudattaa joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta pitkälti ns. tammivyöhykkeen rajoja kalkkipitoisilla mailla. Kyseessä ei tässä tapauksessa ole vain yksittäiset pensaat vaan useiden kymmenien pensaiden esiintymä. Esiintymisalueensa laidalla oleva esiintymä on tästä syystä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkityksellinen, eikä tässä tapauksessa katsota olevan painavia perusteita hävittää paikallisesti arvokasta pähkinäpensasesiintymää, kun esiintymän kiinteistölle on osoitettu rakennuspaikat jo entuudestaan avoimille alueille.

Pähkinäpensas elpyy, jos olosuhteet pysyvät suhteellisen muuttumattomina. Tästä syystä ympäristönsuojeluviranomainen suosittelee luo-merkinnän säilyttämistä kiinteistöllä 753-419-4-209 nykyisen laajuisena. Mikäli luo-merkintää supistetaan koskemaan esimerkiksi vain kiinteistön rajoilla jäljellä olevia pensaskaistaleita, tulee raivatut alueet merkitä toisella merkinnällä, jossa määrätään alueet luonnontilassa säilytettäväksi ja ennallistettaviksi kasvillisuusalueiksi. Kaavamääräykseen voidaan sisällyttää oksien karsimisen olevan sallittua. Pähkinäpensaiden poistamisesta huolimatta alueen osa on perusteltua säilyttää kasvillisuusalueena suunnitellun kadun varrella.

Lisäksi todetaan, että pähkinähakin esiintyminen alueella on suositeltavaa lisätä asemakaavan tietoihin, sillä sitä ei ole todettu alueen luontoselvityksissä. Laji on rauhoitettu.

**VASTINE:** Pähkinäpensaiden suojelua on puoltanut kaavasta laadittu luontoselvitys, sekä ELY-keskus kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa. Luontoselvityksen mukaan kohde ei kuitenkaan täytä luonnonsuojelulain mukaan suojeltavan pähkinäpensaslehdon kriteerejä, vaikka pensaita on paljon.

Pähkinäpensaat merkittiin luo-merkinnällä jo kaavaluonnokseen. Suojelun tarvetta jouduttiin kuitenkin tarkistamaan kaavaprosessin aikana, kun maanomistaja kertoi hakanneensa pähkinäpensaat pois. Maastokäynnillä ympäristöviranomaisen kanssa 26.8.2022 todettiin, kymmeniä pensaita oli hakattu pois, ja vain kannot oli jätetty jäljelle. Monia isoja pähkinäpensaita oli kuitenkin jätetty tontin reunoille.

Ympäristöviranomaisen jättämän lausunnon jälkeen maanomistajalta on saatu tieto, että myös jo hakattujen pähkinäpensaiden kannot on juurineen jyritytty pois. Tämän vuoksi alueen esittäminen suojeltavaksi ja ennallistettavaksi on osoittautunut haastavaksi.

Luo-merkintää on kutistettu kattamaan vain ne alueet, joilla yhä on pähkinäpensaita. Kaavoitus katsoo, että ala, jolta pensaat on hävitetty juurineen, ei edellytä luo-merkintää, tai muuta suojelumerkintää. Kaava ei estä pensaiden leviämistä takaisin. Edellytyksiä laajemmalle luo-alueelle ei enää ole.

Maininta pähkinähakin esiintymisestä alueella on lisätty kaavaselostukseen.

#### 4. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut T 6 Taas järven itä puolen korjattuun asemakaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

T 6 Taasjärven itä puolen asemakaava, korjattu ehdotus

##### KAAVAKARTTA

Kaavoitettu alue on laaja ja haasteellinen poikkeuksellisten sekä rakennetun että luonnonympäristön arvojen vuoksi. Rakennusvalvonta arvostaa laadittua asemakaavaa, joka selkeyttää alueen rakentamismahdollisuuksia ja helpottaa lupa prosesseja. Rakennusoikeus on kaavakartalla oikeudellisesti vaativin merkintä eikä se saa olla tulkinnanvarainen: viimekädessä rakennusvalvonnan tulee tulkita kirjaimellisesti eli myös virheellisesti kirjatun oikeuden mukaisesti - kaavan tavoitteista poiketen. Tämä ei ole kaavan eikä aina maanomistajankaan edun mukaista. Rakennusoikeus on osassa tontteja ja kortteleita esitetty tulkinnanvaraisesti.

Esimerkiksi korttelin 631 TS rakennusoikeus on esitetty merkinnällä "ar/t-2, 150/60". AO-12 korttelissa saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa annetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 60 k-m<sup>2</sup> tai kaksi enintään 40 k-m<sup>2</sup> kokoista talousrakennusta/asuinrakennus. Jos toteuttaa ar/t-2 merkinnän mukaisesti 60 k-m<sup>2</sup>-kokoisen talousrakennuksen tuolle rakennusalalle, jääkö t-3 alue silloin vaille rakennusoikeutta?

**VASTINE:** Kyllä, jos toteuttaa ar/t-2 merkinnän mukaisesti 60 k-m<sup>2</sup>-kokoisen talousrakennuksen tuolle rakennusalalle, t-3 eli talousrakennuksen ala jää ilman rakennusoikeutta.

Entä onko sr-5 rakennuksella laajennusmahdollisuutta, kuten kaavassa esitetty rakennusala antaisi olettaa? Rakennusoikeutta näille rakennusaloille ei kuitenkaan ole esitetty. Samaa ongelmaa esiintyy myös muilla tonteilla.

**VASTINE:** Rakennussuojelukohteille, eli sr-5- ja sr-6-kohteille ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Rakennussuojelukohteet on tarkoitus säilyttää ulkoasultaan nykyisessä muodossa, ja niiden laajentaminen muuttaisi niiden ulkomuotoa. Jos alalle osoitettaisiin rakennusoikeutta, se voisi kannustaa suojeltujen rakennusten purkamisluvan hakemista, jotta tilalle saisi rakentaa uuden rakennuksen. Suojeltujen rakennusten korjaaminen on ensisijainen ratkaisu. Jokaiselle tontille, jolla on suojeltu rakennus, on osoitettu rakennuspaikka uudelle päärakennukselle.

Saunarakennuksen ala on merkitty erikseen osalle tonteista. Mikä on saunan rakennusoikeus? Tulkitaanko sauna yhdeksi näistä kaavamääräyksen mukaisista talousrakennuksista?

**VASTINE:** Olemassa olevat rantasaunat on merkitty erikseen rantatonteille, jotta ne säilyisivät rantamaisemassa. Ne ovat olennainen osa Taasjärven itäpuolen maisemallista kokonaisuutta. sa-rakennusalalla sijaitsevat olemassa olevat rakennukset säilytetään nykyisessä käyttötarkoituksessaan ja laajuudessaan. Olemassa olevan saunan lisäksi rantatonteille saa rakentaa 50 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia t-3-merkitylle rakennusalalle.

Korttelissa 632 Mökkitien ja Laskupurontien kulmassa sijaitsevan tontin rakennusoikeudeksi on kirjattu 130150 k-m<sup>2</sup>?

**VASTINE:** Rakennusoikeuden määräksi on korjattu 150 k-m<sup>2</sup>.

Korttelissa 638 rakennusoikeuden jakautuminen on epäselvä: AP-5 -alueella on ohjeellinen tonttijako ja tonttikohtainen rakennusoikeus. Miten rakennusoikeus jakautuu, jos tontit jaetaan toisiin?

**VASTINE:** Rakennusoikeuden jakautuminen on korjattu kortteliin 638 (Huom. korttelinumero on päivitetty muotoon 22320) siten, että jokaiselle rakennusalalle osoitettu oma rakennusoikeus. Tämä selventää rakennusoikeuden jakautumista.

Muut merkinnät

Korttelissa 632 puuttuu tonttinumerot osittain.

Kortteli- ja tonttirajojen ero ei ole kaavakartalla havaittavissa (viivapaksuudet), jolloin tulkinnassa syntyy helposti väärinymmärryksiä ja oletuksia.

**VASTINE:** Korttelinumero on lisätty jokaiseen kortteliin. Korttelinumero on myös muutettu vastaamaan uutta järjestelmää, eli ne eroavat tässä lausunnossa esitetyistä numeroista. Kortteli 632 on uudessa järjestelmässä numerolla 22314. Kortteli- ja tonttirajojen ero on korjattu näkyväksi viivojen paksuudessa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Auto- ja pyöräpaikoista mainitaan, että kaikki asumisen pyöräpaikat on sijoitettava säältä suojattuun, lukittavaan tilaan jne. Koskeeko em. määräys koko aluetta vai ainoastaan AP-5 kortteleita?

*VASTINE: Määräys koskee ainoastaan AP-5-kortteleita.*

---

## 5. Porvoon museo

T6 Taasjärven itäpuolen asemakaavan uuteen ehdotukseen

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut Taasjärven itäpuolen asemakaavaan ja toteaa lausuntonaan seuraavaa. Kaavan tavoitteena on kehittää Taasjärven itäpuolelle pientaloasumista ja mahdollistaa kokoojakadun tekeminen huomioiden kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön suojelu.

Kaavaehdotuksen ratkaisut perustuvat huolellisesti ja hyvin laadittuun kulttuuriympäristöselvitykseen, jonka mukaan alue omaa arkkitehtuurisia, historiallisia sekä ympäristön arvoja. Alueen on katsottu olevan suomalaisittain varhainen ja kylämäisyydessään hieman poikkeuksellinen esimerkki kesämökkikulttuurissa. Alueen rakentuminen sijoittuu suurten huviloiden jälkeiseen ja ennen varsinaisen kesämökkirakentamisen valtakauden aikaan. Asemakaavaan on laadittu myös rakentamista ohjaava rakennustapaohje. Kaavaehdotusta muutettiin annetun palautteen myötä ja korjatussa ehdotuksessa rakennusoikeutta on mm. nostettu 150 kerrosalaneliöön täydennysrakentamisen vyöhykkeellä.

Porvoon museolla ei ole huomautettavaa kulttuuriympäristön kannalta asemakaavan ehdotuksesta.

*VASTINE: Kirjataan tiedoksi.*

## Muistutukset Anmärkningar

Kaavaehdotuksesta jätettiin kunnan kirjaamoon yhteensä 18 muistutusta, joissa muutamassa oli allekirjoittajina useampia osallisia. Tähän raporttiin on otettu mukaan myös sähköpostilla kaavoittajalle saapuneita muistutuksia. Muistutukset koskivat pääosin seuraavia teemoja:

- Rakennusoikeuden määrä
- Yksityisen rannan muuttaminen puistoksi
- Katualueiden leveys

Useissa muistutuksissa otettiin kantaa useaan eri asiaan, muihinkin kuin tässä lueteltuihin ns. pääteemoihin. Kaikki muistutukset on huomioitu kaavaratkaisussa mahdollisuuksien mukaan. Jokaiselle muistutukselle on annettu vastine. Pitkiin muistutuksiin vastineita on

kirjoitettu tekstin lomaan helpottamaan lukemista. Yksityisyydensuojan vuoksi tässä raportissa ei julkaista muistutuksen jättäneiden nimiä, eikä kiinteistötunnuksia, eikä muistutuksissa esiintyviä osoitteita, jos ne on mahdollista yhdistää henkilöön. Muistutukset on kirjattu raporttiin kokonaisina, mutta ilman mahdollisia liitteitä.

Om planförslaget inlämnades sammanlagt 18 anmärkningar till kommunens registratur. Några av dem hade undertecknats av flera intressenter. I rapporten har också tagits med anmärkningar som anlänt till planläggaren per e-post. Anmärkningarna gällde i huvudsak följande teman:

- Byggrättens omfattning
- Ändring av privat strand till park
- Gatuområdenas bredd

I många anmärkningar tog man ställning till flera punkter, även till andra än de huvudsakliga teman som nämndes ovan. Alla anmärkningar har beaktats i planlösningen i den mån det varit möjligt. Ett bemötande har getts för varje anmärkning. I långa anmärkningar har bemötanden skrivits in i texten för att underlätta läsningen. På grund av integritetsskyddet publicerar vi inte namnen på dem som lämnat in anmärkningar, inte heller adresser eller fastighetsbeteckningar om de kan kopplas samman med personen. Anmärkningarna har skrivits in i rapporten i sin helhet, men utan eventuella bilagor.

## 1. Muistutus A

Muistutus koskee kiinteistöä xxx kaavaluonnoksen 01.07.2020 johdosta, johon emme olleet tyytyväisiä. Ehdotuksessa oli poistettu kiinteistöltä rakennuspaikka, jota oli esitetty edellisessä kaavaehdotuksessa. Tämä on mielestämme vääryys, koska mikään luontoselvitys ei siltä osin ole muuttunut, ja kiellä rakentamista ko. kiinteistölle.

Otimme yhteyttä kaavoittaja Pieta Kupiaiseen ja sovimme palaverin Yhdyskuntatalolle 18.08.2022 klo 14,00. Paikalla oli myös kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen. Kerroimme edellä mainitun asian jota he eivät kiistäneet.

He kertoivat olevansa pahoillaan asiasta ja kehottivat meitä tekemään muistutuksen. Rakennuspaikka oli poistettu ELY-keskuksen suosituksesta. Sipoon luonnonsuojelijat olivat myös olleet jossain tekemisissä asian kanssa, tämä jäi meille epäselväksi.

Jarkko Lyytinen piti pitkän luennon kuinka heidän on pakko huomioida ja noudattaa kaikkia ELY-keskuksen suosituksia. Heidän mukaansa, jos he eivät näin menettele, ELY-keskus tekee heidän työnsä vaikeaksi tässä ja tulevissa kaavoituksissa.

Kysyttäessä he vahvistivat että meitä vastaan on helpompi toimia väärin ja eriarvoistavasti, myös heidän mielestään, kuin jättää ELY-keskuksen suositus huomioimatta.

**VASTINE:** *Kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee paikallisesti arvokkaan puronvarsilehdon alueella, joka on merkitty kaavassa luo-alueeksi. Kaavoitus osoitti ensimmäisessä kaavaehdotuksessa kiinteistölle rakennuspaikan siten, että osa kiinteistöstä osoitettiin luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi. Näin rakennusalan ja arvokkaan puron etäisyys olisi ollut noin 20 metriä. Sekä ELY-keskus kuitenkin lausui asiasta, ja suositteli rakennuspaikan poistoa, ja alueen osoittamista VL-alueeksi eli lähiviheralueeksi.*

*Yksi ELY-keskuksen lakisääteisistä tehtävistä on ohjata kuntien kaavoitusta ja valvoa, että kaavat ovat lainmukaisia. ELY-keskukselta pyydetään siksi lausunnot kaavoista. Lausunnoissaan ELY-keskus ottaa kantaa elinkeino- liikenne- ja ympäristöasioihin, ja tuo esiin esimerkiksi lisäselvitystarpeita. ELY-keskuksen lausunnoilla on korkea painoarvo kaavoituksessa. Taasjärven itäpuolen korjattuun kaavaehdotukseen tehtiin kaikki ELY:n suosittelemat muutokset. Myös Sipoon luonnonsuojelijat lähettivät muistutuksen kaavaehdotuksesta. Muistutuksessa he toivat ilmi huolensa Taasjärven laskupuron lehdon alueelle osoitetuista rakennuspaikoista. Sipoon luonnonsuojelijoiden havainnot tukevat ELY-keskuksen näkemystä.*

*Myös asemakaavan luontoselvityksessä todetaan, että "Arvokkaille luontokohteille ei tulisi osoittaa nykytilannetta muuttavaa maan käyttöä. Kohteiden ja niiden luontoarvojen säilymistä voidaan tukea ja edistää sopivilla kaavamerkinnöillä (esim. luo) ja niihin liittyvillä määräyksillä, jotka kieltävät luontoarvojen heikentämisen." Lausunnot ja muistutukset, sekä luontoselvitys ovat luettavissa kaavaehdotuksen liitteaineistossa kaavan nettisivuilla.*

Me ilmoitimme, että ELY-keskuksen suositukset eivät ole uusimman luontoselvityksen mukaan este rakentamiselle vaan ovat joko ideologisia tai henkilökohtaisia mielipiteitä. Kerroimme edellisen kaavaesityksen olleen hyvä ja huomioivan riittävästi puronvarteen jäävällä luonnonvaraisella alueella alueen erikoispiirteet. Kaavoittajat olivat samaa mieltä.

Esitimme asian ratkaisemiseksi:

- palataan edelliseen kaavaesitykseen,
- kunta tarjoaa alueelta vaihtomaana rakennuspaikan tai
- kunta lunastaa tontin vuoden 2021 kiinteistöveroarvosta.

Viimeistä vaihtoehtoa he pitivät ehkä mahdollisena.

Lisäksi vastustimme kylän yhteisen uimarannan muuttamista kunnan omistamaksi alueeksi jossa olisi uimakielto. Alue tulisi olla edelleen kyläyhteisön hallinnassa ja uima-, vene- ja juhannusjuhlapaikkana. Kysyimme myös miksi kaava-alueen rakennusoikeus ei ole yhdenmukainen vaan tonttikohtainen. Tämä oli kuulemma huomioon otettu lopullisessa esityksessä, mikä ei meille täysin selvinnyt.

Lopuksi Jarkko Lyytinen kehotti tekemään napakan muistutuksen jota he voivat mahdollisesti käyttää päätöksen tukena.

Mielestämme koko puroalue tulee oleellisesti muuttumaan teiden, kunnallistekniikan ja rakentamisen maankaivuiden vuoksi. Samoin puron virtaus lisääntyy huomattavasti hulevesien hallitun johtamisen vuoksi. Puroa joudutaan myös kunnostamaan uuden tien alituksen takia. Alueen asukasmäärä ja liikenne lisääntyvät moninkertaisesti. Alueella ei ole valaistusta joten valaistus muuttuu nykyisen pimeyden sijaan aivan ratkaisevasti aluevalaistuksen ja omakotialueen tason mukaiseksi.

**VASTINE:** *Välttämätön infrastruktuuri ja kunnallistekniikka on rakennettava uudelle asuinalueelle, ja osa siitä sijoittuu myös puronvarsilehdon alueelle. Uuden kokoojakadun linjaus kulkee osittain puronvarsilehdon alueella, sillä uuden katuyhteyden sijoittaminen muualle ei ole järkevää. Tätä tukee kaavan alkuvaiheessa tehty tarkastelu kokoojakadun sijoittumisesta, jossa oli kolme mahdollista vaihtoehtoa. Valittu vaihtoehto on kustannustehokkain, liikenneturvallisin, sekä maisemaan ja maastonmuotoihin parhaiten sopiva. Se kulkee olevien rakennusten välistä niin, että yhtään asuinrakennusta ei jouduta*

*purkamaan. Se on myös vaihtoehdoista suorin, mikä on joukkoliikenteen liikennöinnin kannalta optimaalisin vaihtoehto.*

*Puronvarsilehdon kaavamääräyksessä on huomioitu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka siten, että katuvalaisimien tulee olla matalia ja valot tulee suunnata maata kohti. Katuvalaisimet varustetaan häikäisysojien sekä valaistuksen himmentimin. Alueen läpi rakennettavan sillan rakentamisen yhteydessä suojellaan luontoarvoja.*

Tämän vuoksi ei alueen ELY-keskuksen suositusta tarvitse ottaa esitetyssä muodossa huomioon.

Haluamme myös painottaa, että jokainen rakentamaton tontti nostaa teiden ja kunnallistekniikan rakentamisen yksikkökustannuksia, ja lisää näin rakennuskustannuksia. Myös kunnalta jäävät kiinteistö- ja kunnallisverotulot näiltä osin saamatta. Esitys on sekä kunnan että kiinteistön omistajan edunvastainen. Kysymme myös, onko kunnan poliittinen johto tietoinen edellä olevan selvityksen mukaisista vaikeuksista joihin kaavoittajat kertovat joutuvansa, tehdessään vasten tahtoaan heidänkin mielestä huonoja ratkaisuja jotka ovat sekä kunnan että kiinteistönomistajan edun vastaisia.

Jos asia ei ratkea meitä tyydyttävällä tavalla olemme pakotetut tekemään kyselyn eduskunnan oikeusasiamiehelle virkamiesten ja poliittisen johdon toiminnasta sekä hallinto-oikeuteen eriarvoisesta kohtelusta maankäytön suhteen sekä taloudellisen menetyksemme johdosta.

**VASTINE:** *Kaavoituksessa nähtiin lopulta parhaana vaihtoehtona toimia ELY-keskuksen lausunnon ja luontoselvityksen suosituksen mukaisesti, sillä jokainen yksittäinen muutos maankäyttöön heikentää yhtenäistä metsäaluetta. Muutokset puronvarsilehdon alueelle on pyritty pitämään minimissä. Kaavoitus on kompromissi, jossa rakentamisen taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset seikat menevät osittain päällekkäin, ja jossa pyritään löytämään kokonaisuuden näkökulmasta paras ratkaisu.*

## 2. Muistutus B

Vuonna 2001, kun ostimme tontin osoitteessa Taasjärventie xxx, kunnasta luvattiin rakennusoikeutta 200 neliötä. Tontin hinta määräytyi myös tämän oletetun rakennusoikeuden mukaan. Tontti on rantavyöhykkeellä, mutta en näe mitään todellista perustetta rakennusoikeuden rajaamisessa 120 neliöön. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen ja koska tontti on loivaa rinnettä siihen voi helposti rakentaa rinnettä mukailevan kaksikerroksisen talon siten, että se ei ole kovin maisemaa dominoiva. Myös on mahdollista rakentaa osittain maan alle.

**VASTINE:** *Suunnittelualueen yksityiskohtaiset kaavamääräykset ja rakennusoikeus tarkentuvat aina asemakaavoituksen yhteydessä. Rantavyöhykkeellä päärakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 120 kerrosneliometriä. Tämän lisäksi saa rakentaa 50 k-m<sup>2</sup> kokoisen talousrakennuksen. Yhteensä rakennusoikeutta on rantatonteilla siis 170 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennuksiin on mahdollista sijoittaa esimerkiksi etätyötiloja, pesutupa, sivuasunto tai sauna. Talousrakennukset voivat toimia siis myös asuintilan jatkeena.*



*Rantavyöhyke on suunnittelualueen maisemallisesti herkin ja arvokkain osa. Muutokset rannan puustoon ja rakennuksiin näkyvät maisemassa kauas. Taasjärven itäpuolinen ranta oli rakennettu jo 30-luvulla täyteen mökkejä ja vapaa-ajan asuntoja. Useat näistä kohteista ovat säilyneet hyvin, ja osa niistä on suojeltu asemakaavalla. Rannan mökkirivistö luo ainutlaatuisen maiseman, jota esitetään säilytettäväksi Taasjärven itäpuolen asemakaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (2018, päivitetty 2021, Salonen & Schalin arkkitehdit).*

*Selvityksen mukaan alueen arvot liittyvät keskeisesti rakennuskantaan. Lomamökit pihapiireineen muodostavat monimuotoisen, hyvin säilyneen ja harvinaisen kokonaisuuden. Rakennukset vaihtelevat kooltaan omakotitaloista pieniin siirtolapuutarhamökki-tyyppisiin rakennuksiin. Ikähaitari ylettyy usealle vuosikymmenelle: kiinteistörekisterin mukaan alueen rakennukset on rakennettu 1930-luvun lopussa, 1940- ja 1950-luvulla sekä 1960-luvun alussa. Vaikka rakennusten ulkoasussa ja iässä on suurta variaatiota, muodostavat ne kuitenkin yhtenäisen kokonaisuuden, koska kaikki edustavat arkkitehtuuriltaan samankaltaista varhaista, vaatimatonta loma-asuntorakentamista. Rakennuksiin liittyvät isot puutarhat, ja usein aidat rajaavat puutarhoja tieltä. Vaalittavia piirteitä ovat hyvin säilynyt rakennuskanta, näkymät Taasjärvelle, ja alueen puutarhat.*

*Lisäksi Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan tarpeisiin koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006). Inventoinnissa on määritelty ja rajattu alueet ja kohteet, jotka edustavat inventointialueella selkeimmin sellaisia suomalaisia ja sipoolaisia kulttuuriympäristön sekä rakennusperinnön arvoja, joiden säilyminen olisi turvattava. Alueet ja kohteet on arvotettu luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat arvokkaimpia kohteita (mahdollisesti maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja) ja luokkaan 2 kuuluvilla on paikallinen merkitys.*

*Inventoinnin mukaan Taasjärven ympäristö (aluekohde 41902) eli suuri osa kaava-alueesta sijoittuu luokkaan 2, eli on paikallisesti arvokas. Luokkaan 2 sisältyvien kohteiden säilymistä pidetään inventoinnin perusteella paikallisesti tärkeänä ja säilymisen turvaamista erittäin suotavana."*

*Rantavyöhykkeelle on ELY-keskuksen suosituksesta osoitettu kaavamääräys ma-1, jonka mukaan alueen täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon puusto, sekä alueen kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen luonne siten, että uusien rakennusten tulee rakennustavaltaan, sijainniltaan ja mittakaavaltaan sopeutua alueen rakennuskantaan ja kokonaisuusmaisemaan.*

Olisin myös kiinnostunut hyödyntämään kattoa aurinkoenergian keräämiseen. Siihen pulpettikatto sopisi parhaiten, mutta sekin on kielletty vaikka mielestäni vihreää energiaa pitäisi suosia. En ymmärrä mitä syytä on rajoittaa katon muotoa, kun sitä ei juurikaan näy tielle eikä järvellekään, koska tontin runsasta puustoakaan ei saa karsia.

**VASTINE:** *Pulpettikatot ovat sallittuja piharakennuksissa. Päärakennuksissa kattomuotona on harjakatto. Alueen olemassa oleva rakennuskanta on paria poikkeusta lukuun ottamatta harjakattoista, ja uuden rakentamisen on suotavaa sopia siihen tyylillisesti. Alueelle on laadittu yksityiskohtaiset rakennustapaohjeet, jotta uudisrakentaminen sulautuisi olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.*

*Aurinkopaneeleita voi sijoittaa sekä päärakennusten katoille, että talousrakennusten katoille. Harjakatto soveltuu hyvin aurinkopaneeleille, sillä jyrkempi kulma kerää paremmin auringonvaloa pohjoisilla leveysasteilla.*

---

### 3. Muistutus C

#### 1. Yhteisomistuksessa oleva ranta Itä-Taasjärvellä 753-419-878

Rantatontteihin 753-419-878 kuuluva, niistä läntisin ranta-alue Taasjärventie 123 kohdalla on 42 muun alueella sijaitsevan tontin omistukseen kuuluva yhteisalue. Se on 1930-luvulla tonttijakoa muodostettaessa kahden muun tontin kanssa tarkoituksellisesti myyty tontinomistajille jotta heillä olisi käytössään uimaranta-alue ja venevalkama.

Ranta-aluetta on perinteisesti ja hyvässä hengessä hoidettu tontinomistajien yhteistoimin ja -varoin. Tämä on mahdollistanut lasten uimataidon oppimisen sekä luonnon ja järvialueen hoitamisen ja suojelun. Alue on ollut kymmenien vuosien ajan perinteinen Juhannusjuhlien kokko- ja kokoontumispaikka sukupolvesta toiseen. Uuden kaavaehdotuksen mukaan ko. alue otetaan kunnan haltuun. Vastustamme tätä toimenpidettä. Lisäksi on suullisesti ilmoitettu kunnan taholta, että rannassa oleva laituri poistetaan ja uiminen rannassa kielletään. Kyseessä on järven ainoa länsipuolen lasten uimiseen sovelias ranta.

Tässä rannassa ovat uineet niin omistajien kuin muidenkin itäisen puolen kesä- ja pysyväisasukkaat jo vuodesta 1936 alkaen eli 88 vuotta. Rantaan tullaan uimaan koko alueelta. Hiekkarantaosuus on pieni, mutta siinä ovat aloittaneet meidänkin perheemme lapset lähes neljäkymmentä vuotta sitten uimaharjoittelun, edelleen siinä pienimmät aloittavat vanhempiansa valvonnassa. Laituri on sekä aikuisten käytössä että etenkin kasvavien aktiivisessa hyppy- ja kuperkeikkakäytössä. Lisäksi saunastauinnit tässä rannassa ovat monen harrastus. Tulevaisuudessa uuden asutuksen myötä lisääntyvät sekä lapset että aikuiset alueella.

Onko kunnan tarkoitus ottaa pois, ryövätä tämä mahdollisuus kesäisiin iloihin vieressä olevassa järvessä?

Ranta-alueen lunastus puistoalueeksi on tarpeeton, kun kunta on jo saanut omistukseensa viereisen Kristillisen Työväenyhdistyksen rannan. Siinä riittää kunnostettavaa. Nykyinen 42 tontin omistama yhteisranta on erinomaisesti hoidettu nyt ja tuskinpa tulevatkaan omistajat eli asukkaat haluavat sen rapistuvan. Olemme yhteisvoimin hoitaneet mutapohjaisen järven rantaan aina määrävuosina uutta hiekkaa sekä hankkineet aina yhteisesti laiturin vanhan tilalle. Keväisin pidämme rannan siivoustalkoot ja koko kesän rannan ruoho niitetään. Vuosikymmenien ajan rannassa on kylän väki viettänyt vapaa-aikaansa perheineen ja ystävineen. Nykyään pidämme siellä myös venetsialaiset. Missään tapauksessa laituria ja uintimahdollisuutta ei saa poistaa. Kunta omistaa jo ennestään noin puolet Taasjärven rannoista, eikä ole kyennyt pitämään huolta niistäkään.

Vastapäätä sijaitsevalle kunnan rakennuttamalle rannalle ei ole kyetty edes rakentamaan kaksikymmentä vuotta sitten annettujen lupauksen vastaisesti soveliaita saniteettitiloja! Nyt niiden suunnitteluun on Itä-Taasjärveläisten monivuotisten vaatimusten jälkeen päätetty myöntää määräraha. Kunnollisen ja kunnallistekniikkaan liitetyn toiletin puute on

jo vuosia heikentänyt järven veden laatua josta olemme olleet erittäin huolissamme. Olemme tämän yhteisomistuksessa olevan tontin kautta kyenneet hoitamaan järven ja sen ympäristöluonnon suojelua ja nyt se mahdollisuus ollaan viemässä meiltä! Kunnan nykyiset virkamiehet eivät valitettavasti kykene muistamaan yhteistyötä meidän ja kunnan kanssa. Aiempi kunnan ympäristövalvoja Ari Sirkka oli meille hyvä kumppani.

Uintimahdollisuuksien poistaminen on mielivaltaisen ja törkeä oikeuksien loukkaus, kunnallisen kaavoitusmonopolin räikeä ylilyönti.

Onko tarkoitus tasavertaisuuden nimissä poistaa rannan käyttöoikeus laillisilta omistajilta?

Sipoon Örnvikin tapaus ei analogisesti sovi tähän alueeseen. Tässä tapauksessa kunta ottaa suorilta omistajilta oikeuksia, Örnvikin kohdalla kyse oli kunnan rahanhankinnasta tonttikaupoilla.

**VASTINE:** *Ranta-alue käyttöoikeutta ei poisteta sen nykyisiltä omistajilta, vaan he voivat käyttää ranta-aluetta jatkossakin. Korjatussa kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto, mikä tarkoittaa, että ranta-alueesta tulee kaavan myötä kaikille avoin.*

*Lähihieveralueet ovat asukkaille tärkeitä virkistäytymisen paikkoja, ja niiden on sijaittava mahdollisimman lähellä asuinpaikkaa. Tällöin ne lisäävät arkiliikkumista ja hyvinvointia parhaiten. Maankäyttö- ja rakennuslaki linjaa aiheesta seuraavasti: "Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita."*

*Taasjärven itäpuolelle on osoitettu paljon uudisrakentamista, ja myös uusille asukkaille halutaan mahdollistaa pääsy järven rantaan. Rannan muuttuessa yksityisestä yhteiseksi, se palvelee myös alueelle muuttavia uusia asukkaita ja lapsiperheitä. Nykypäivänä ranta-alueita ei enää kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisillä paikoilla taajamarakenteen sisällä, vaan sen sijaan ne kaavoitetaan kaikille virkistyskäytön mahdollistaviksi yleisiksi alueiksi. Ranta on osoitettu korjatussa kaavaehdotuksessa VP-alueeksi eli puistoksi. Siitä ei tule yleistä uimarantaa, vaan yleinen puisto.*

*42 kiinteistön yhteisomistuksessa on kolme ranta-aluetta Taasjärven itäpuolella. Kolmesta ranta-alueesta kaksi pienempää jää edelleen näiden kiinteistöjen yksityiseen omistukseen. Alueet on osoitettu kaavassa LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa, ja mahdollistaa mm. laiturin rakentamisen, veneen säilyttämisen, sekä uimisen. Alueelle jää siis yhä kaksi pienempää yksityistä rantaa vain näiden 42 kiinteistön käyttöön, jonne muut asukkaat eivät voi mennä.*

*Ranta-alue on nykytilassa puustoinen ja heinikkoinen, ja siitä on mahdollisuus uimiseen. Rannassa on osakkaiden rakentama laituri, jossa on uimaportaat. Kunta haluaa kunnioittaa asukkaiden toiveita ja pitää rannan alkuperäisessä käytössä. Jos rannalla esiintyy häiriökäyttäytymistä, siihen reagoidaan tarvittaessa. Rannalle on esimerkiksi mahdollista tällöin asettaa uintikielto. Itä-Taasjärven kyläyhdistyksen lausunnossa esitetään uintikiellon asettamista rantaan, kun taas monissa muistutuksissa toivotaan uintimahdollisuuden säilymistä. Rannan käyttöön liittyy siis monenlaisia toiveita.*

*Lähtökohtana on säilyttää ranta-alue samanlaisessa käytössä kuin nykyisin. Kunnan tavoitteena on kehittää ranta-aluetta yhteistyössä asukkaiden kanssa. Lähtökohtana on säilyttää ranta pienenä luonnonmukaisena keitaana, ja sinne ei ole tulossa suurimuotoista*

*puistosuunnittelua. Rannalle voidaan harkita esimerkiksi penkkiryhmiä, jäteastioita, ja laiturin korjaamista tai vaihtoehtoisesti sen poistamista.*

*Kunta vastaa kaavan myötä ranta-alueen kunnossapidosta, kuten kaikista muistakin yleisistä alueista.*

## 2. Alueen katuverkon leveys

Taasjärventien leveys on nyt 4 metriä. Ohitukset ovat mahdollisia henkilöautoilla, vaikka useimmiten ne suoritetaan tonttien sisääntulojen kohdalla. Tiellä ei yleensä kiireellä ajeta. Kaavaehdotuksista ei ole maallikko saanut selvää kuinka leveitä katuja tänne on tarkoitus rakentaa. On kuitenkin ilmoitettu, että leveys on 7 metriä. Nyt on saatu tieto, että olisi 8 metriä ja lisäksi katujen kulmauksiin tehtäisiin kulmien pyöristys.

Helsingin ja Espoon katurakennusleikkausohjeissa ns. tonttikadun leveys on kapeimmillaan 3,5 m kun ohitukseen on varattu 5 m levyisiä kohtia. Yleisempänä pidetään 5 tai 5,5 m jolloin toiselle puolelle pysäköintikin on mahdollista.

Länsiranta on rakennettu kunnan kaavoittamalle raakamaalle. Niinpä tiet ovat varsin leveitä myös jalankulkuväylien osalta. Alueella on myös pienkerrostaloja ja rivitaloasutusta. Leveähköt tilat ovat perusteltuja. Pistokadut omakotitaloille ovat sen sijaan, tie 5 m, piennar 2 m, siis yhteensä 7 m.

Pähkinälehdossa sivukatujen ajoväylä on 5 m, jalankulkutila vaihtelee, Alue on kerrostalovaltainen. Aukastiheys Sipoon T6-alueella on merkittävästi vähäisempi kuin Pähkinälehdossa. Miksi T6-alueella, itäisen Taasjärven alueella pitäisi olla Pähkinälehtoa leveämmät tiet?

Kaavoitusta tehtäessä on puhuttu Itä-Taasjärven puistomaisuuden säilyttämisestä. Sen nimissä tonttien rakennusoikeudet ovat kaavaehdotuksissa olleet erittäin niukat suhteessa tonttien kokoon. Puistomaisuutta korostaisi teiden leveyden pitäminen kohtuullisen kapeina. Leveät kadut antavat mahdollisuuden myös korkeampiin ajonopeuksiin, mitä voi pitää turvallisuusriskinä. Tämä koskee myös kulmien pyöristämistä. Tärkeämpää kuitenkin olisi, että kadut pidettäisiin esim. 5 tai 5,5 m leveinä eikä nyt esitetyn 8 m levyisiä teitä rakennettaisi. Puutarhamaisuus olisi siitä kaukana.

Tieleveyden puolesta kaavoittaja vetoaa hälytysajoneuvoihin ja muuhun raskaampaan liikenteeseen. Niin paloautot (niitäkin on nähty) kuin kuorma-autotkin ovat päässeet kohteisiinsa. Roska-auto käy viikottain.

Liikenneturvallisuuden kannalta kapeampi katuverkko olisi parempi, koska kapeammilla kaduilla ajonopeudet pidettäisiin alhaisempina.

**VASTINE:** *8 metrin levyinen tonttikadun katualue on sipoolaisittain melko kapea. Esimerkiksi Taasjärven länsipuolisilla pientaloalueilla katualueen leveys asemakaavassa on 10 metriä. Katualueen leveys ei ole sama asia kuin ajoradan leveys, sillä katualueeseen kuuluu ajoradan lisäksi molemmin puolin reuna-alueet. Reuna-alueille sijoitetaan kunnallistekniikka ja hulevesiputket tai avo-ojat, sekä auratut lumet talvella. Ajoradan ollessa 5,5 m leveä, ja reuna-alueiden ollessa molemmin puolin 1 -1,5 metriä, saadaan katualueen leveydeksi noin 8 metriä. Tie ei siis tule olemaan yhtä leveä kuin kaavakartalla näkyvä katualue.*

*Nykytilanteessa suuressa osassa Taasjärventietä kahden henkilöauton kohdatessa, toinen joutuu peruuttamaan leveämmälle kohdalle, koska tien molemmilla puolilla on ojat, eikä tien sivuun mahdu väistämään. Vaikka roska-autojen ja pelastusajoneuvojen ajaminen alueella on mahdollista, se ei ole turvallista. Jos pelastusajoneuvoa vastaan ajaa henkilöauto, joka joutuu kohtaamistilanteessa peruuttamaan, se hidastaa pelastusajoneuvon saapumista kohteeseensa. Kävelijöille ja pyöräilijöille kapea ja mutkainen tie on niin ikään turvaton.*

### 3. Rakennusoikeus

Sipoon sanomissa 25.8.2022 Sipoon kehitysjohtaja Pirjo Sirén toteaa, että 2010-luvulla rakennettiin liikaa pieniä asuntoja eikä suuntaus ole muuttunut 2020-luvun alussakaan. Lisäksi artikkelissa todetaan, että Sipoo edellyttää asemakaavoissa erityisesti perheasuntojen toteuttamista. Kaavaehdotuksessa tonttien rakennusoikeudet ovat erittäin niukat suhteessa tonttien kokoon. Tilavat perheasunnot toisivat alueelle hyvätuloisia, veronmaksukykyisiä asukkaita. Se olisi myös taloudellisesti kunnan edun mukaista. Siinä tarkoituksessa rakennusoikeuden nostaminen 0,15 teholukuun Taasjärven itäpuolella on tarpeellista. Länsirannan luku lienee 0,25, joka pienemmille tonteille infratehokkuuden nimissä on oikein.

**VASTINE:** *Kehitysjohtaja Pirjo Siren viittaa kommentissaan pieniin kerrostaloyksiihin, joita rakennettiin paljon 2010-luvulla, etenkin sen loppupuolella. Trendi on ollut kerrostalorakentamisessa vallitseva koko Suomessa. Noin puolet vuonna 2018 rakennetuista omakotitaloista oli huoneistoalaltaan 120-159 neliön taloja. Taasjärven itäpuolella on osoitettu rakennusoikeutta rantavyöhykkeelle 120 k-m<sup>2</sup>, täydennysrakentamisen vyöhykkeelle 150 k-m<sup>2</sup>, ja tiiviin rakentamisen vyöhykkeelle 160 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudet vastaavat siis hyvin tämän päivän keskimääräistä omakotitalon kokoa.*

*Taasjärven itäpuolelle oli erittäin haastavaa löytää sopivaa tonttitehokkuutta, koska alueella on hyvin eri kokoisia tontteja. Lisäksi maisema-arvot on huomioitava rakennusoikeuden myöntämisessä. Suurimmille tonteille on osoitettu useampi maltillisen kokoinen rakennuspaikka, jotta suuresta tontista on mahdollista hyötyä, ja toisaalta, jotta niille ei rakentuisi liian suurialaisia rakennusmassoja, jotka eivät sovi alueen paikallisesti arvokkaaseen maisemaan. Alueen olemassa oleva rakennuskanta koostuu pääosin pienistä puurakenteisista mökeistä, joista monet on arvioitu arvokkaiksi ja suojeltaviksi kaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (Salonen & Schalin arkkitehdit, 2018, päivitetty 2021). Etenkin rantavyöhykkeellä on paljon suojeltavaksi osoitettuja rakennuksia. Alueen maisemalliset arvot liittyvät vahvasti rakennuskantaan, ja sen vuoksi juuri rantamaisema on erityisen arvokas.*

*Näistä syistä kaavaan laadittiin rakentamisvyöhykkeet, jotka osoittavat rakennusoikeuden maisemallisiin arvoihin perustuen. Ranta-vyöhyke on maisemallisesti herkin muutoksille, joten sinne on osoitettu maltillisesti rakennusoikeutta. Täydennysrakentamisen vyöhyke on rantavyöhykkeen välittömässä läheisyydessä, ja siellä on olemassa olevaa vanhempaa rakennuskantaa, joihin uudisrakentamisen tulisi sopia mittakaavaltaan ja tyyliltään. Tiiviin rakentamisen vyöhyke sijoittuu uuden kokoojakadun molemmin puolin kauimmas maisemallisesti arvokkaasta rantavyöhykkeestä. Tiiviin rakentamisen vyöhyke on nykytilanteessa pääosin metsää, jossa ei ole erityisiä maisema-arvoja. Sen omakotitonteille on osoitettu 160 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Jokaisella kaava-alueen AO-tontilla on kaavan myötä mahdollisuus pysyvään asumiseen ja omakotitalon rakentamiseen.*

*Myös ELY-keskus on kaavalausunnossaan (kaavaehdotus, nähtävillä 14.1. – 18.2.2022) todennut, että "kaavamerkinnöillä ja määräyksillä on syytä osoittaa kunnan tahtotila rantamaiseman ja alueen pihapiirien yleisilmeen osalta. Nyt käytetyt määräykset eivät tähän riittävästi vastaa." Tämän vuoksi kaavaan on lisätty määräys ma-1 rantamaiseman suojelemiseksi. Korjatussa kaavaehdotuksessa määräys on muodossa: "Maisemallisesti arvokas ranta-alue. Alueen puusto on säilytettävä. Säilytettävät ja poistettavat puut on esitettävä rakennuslupahakemuksen asemapiirroksessa; puut tulee suojata rakentamisen aikana. Rakennusluvan yhteydessä katselmoidaan ja voidaan hakea lupaa poistaa puustoa. Alueen täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon puusto, alueen kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen luonne siten, että uusien rakennusten tulee rakennustavaltaan, sijainniltaan ja mittakaavaltaan sopeutua alueen rakennuskantaan ja kokonaisuun." "*

---

#### 4. Muistutus D

Muistutukseni koskee aiottua mökkini suojelua.

Taustatiedot mökistä

Minulla on lämmitettävältä asuinpinta-alaltaan n. 35 m<sup>2</sup>:n suuruinen rintamamiestalon näköinen lautamökki T6-kaava-alueella osoitteessa Taasjärventie xxx. Mökki on verotustietojen mukaan rakennettu v. 1947. Se on lautarunkoinen ja kivijalka on paikalleen valettua sementtiä. Ostin mökin v. 1997. Ennen minua se on ollut vain rakentajansa ja hänen vaimonsa omistuksessa.

Kun ostin mökin, oli silmin nähtävissä, että mökki oli ollut asumaton ja hoitamaton pitkään. Mökin myi pääasiassa iäkkäistä ihmisistä muodostuva perikunta. Mökki oli erittäin huonokuntoinen.

- Sähköjohdot olivat sotaa edeltäneen ajan materiaalista eli vuorattu paperilla.
- Huopakatto vuoti heti oston jälkeisenä keväänä.
- Ulko- ja sisäikkunoiden sekä sisäovien puitteiden maalit lohkeilivat.
- Tiilistä muurattu takka oli niin huokoinen, että ei enää ollut kunnollinen lämmönlähde.
- Sementtiset ulkoportaat olivat haljenneet ja romahtaneet. Niiden päälle oli asetettu vanha ovi, johon oli laitettu poikkirimoja, siis "kanalanportaat", kuten eräs pieni vieraani totesi.
- Ulko-oven lukitseminen oli erittäin hankalaa ja vaati voimaa. Ulkopuolella pystyi sentään käyttämään munalukkoa. Ovessa oli ohuet vaneripeilit, jotka olisi voinut murtaa potkaisemalla.
- Sadevesirännejä ei ollut ollenkaan. Sadeveden kattokouru oli koverrettu ohuesta puunrungosta ja se vuoti useasta kohdasta.
- Kivijalan eteläseinän oikeanpuoleisesta nurkasta oli irtoamassa isot kimpaleet pois ja eteläseinustan kivijalassa oli suuria halkeamia. Eteisen lattian alla oleva kivijalan osuus oli kallistunut pois paikaltaan.

Kaikki yllä luetteleman puutteet ja paljon muutakin olen vuosien mittaan korjauttanut parempaan kuntoon. Etelän puolella olevan kivijalan osan ja kivijalan länsi-pohjoisnurkan

murtumat korjattiin v. 2015. Silloin tarkastettiin koko kivijalan kunto ja muuta akuuttia korjaustarvetta ei havaittu.

#### Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksestä

Alun pitäen mökkiäni ei ole arvotettu suojelukohteeksi. Kaavaluonnosvaiheessa 12.10.2020 se todettiin vain kyläkuullisesti aikansa edustajaksi, mutta ei suojelun arvoiseksi. Sitä pidettiin rakennuksena, jonka suojelulle ei ollut erityisiä perusteita, vaikka tunnustusta annettiin ympäriöivälle puutarhalle ja hyvin entisöidyille ikkunoille. Vuotta myöhemmin maankäyttöjaoston 14.10.2021 pidetyssä kokouksessa käsiteltiin korjattu rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys ja silloin tilanne olikin jo mökkini osalta toinen. Mökki todettiin hyvin säilyneeksi rakennukseksi ja sen suojelua suositeltiin. Kunnanhallitus hyväksyi suosituksen 25.10.2021 ja päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

#### Kivijalan nykytilanne

Mökki on hyvin lähellä tietä. Parin vuoden sisällä on hiekkatie kunnostettu entisestä kärrypolusta raskaan liikenteen kestäväksi ajotieksi. Ikävä kyllä mökin kivijalka ei ole kestänyt edes tähän mennessä lisääntyneenä raskaan kaluston liikennettä, jota tarvitaan, kun vanhoja taloja puretaan ja kaavaan merkittyjä (n. 8 kpl) uusia nykyaikaisia taloja rakennetaan.

Jo ensimmäisen rakenteilla olevan talon aiheuttama liikenne (lumiaura, maansiirtokoneet, kaivurit, rekat, raskaslastiset kuorma-autot jne.) on saanut aikaan sen, että mökin kivijalassa olleet vanhat halkeamat, jotka ovat 25 vuotta olleet liikkumatta, ovat alkaneet laajeta. Kun uusien talojen rakentaminen pääsee vauhtiin kaavan vahvistamisen jälkeen, tulevat rakentamiseen liittyvä savimaiden paalutus, kallioiden poraus ja louhinta sekä raskaan kaluston edestakaiset kulkemiset olemaan kuolinisku mökin kivijalalle ja siten koko mökille, ainakin jos minulla ei ole varaa edes jonkinlaiseen kivijalan tukemiseen.

Selvennykseksi kivijalan tilasta liitän oheen 19.7.2022 otettuja valokuvia seuraavin selostuksin:

- Liite 1: Itäseinällä on rakennuksen korkein kivijalka. Itähalkeama 1 on ollut kivijalassa ohuena hiushalkeamana vuosikaudet, eikä ole minua aiemmin huolestuttanut, kuten eivät muutkaan vanhat halkeamat, jotka ovat pysyneet lähes muuttumattomina 25 vuotta. Tämä halkeama on alkanut laajeta ja pidentyä viimeisen vuoden aikana.
- Liitteet 2–6: Länsiseinä on rakennuksen matalin ja lähinnä tietä. Kivijalassa on kuusi halkeamaa. Kuvissa näkyvät laastikorjaukset on tehty ennen minun aikaani, ehkä 1960- tai 1970-luvuilla. Nyt laastit rapisevat ja esim. liitteestä 3 näkee, että murtumakohdassa kivijalka kallistuu ulommaksi. Useista kuvista näkee myös, että useat vuorilaudat repeävät alaosastaan, repeämät ovat 7–15 cm. Pystyrimoissa on havaittavissa irtoamista vuorilaudoista. Liitteestä 6 näkee, että vasemman länsinurkan nurkkalauta on haljennut tai laudat ovat irtoamassa toisistaan. Sen huomasi ensimmäisen kerran kuvanottopäivänä. Aiemmin tuota muutosta ei ollut.
- Liitteet 7–10: Pohjoisseinän kivijalassa on kuusi halkeamaa. Länsi-pohjoisnurkkaa korjattiin v. 2015 eteläseinän korjauksen yhteydessä. Liitteestä 7 näkee, että uusi halkeama on tulossa. Näin pohjoishalkeama 4:n nykyisen tilan (liite 9) louhintakatselmusta edeltävänä iltana eli 12.7.2022 ja järkytyin todella. Tajusin, että mökkiä ei voi suojella. Halkeamassa näkyy kaksi nyrkin kokoista kiveä, joita on käytetty

sementin täytteenä. Viime syksynä, kun leikkasin pois seinän edessä kasvavia saniaisia, kivet eivät olleet näkyvissä. Halkeama on edennyt todella voimakkaasti vajaan vuoden aikana. Näyttää siltä, että alapuolelta on tulossa vielä 3. kivi esille. Myös Pohjoishalkeama 5 on edennyt ja siitä on tullut uusi haara esille (liite10). Pohjoishalkeama 6 on pidentynyt.

- Liite 11: Katselmuspöytäkirja 13.7.2022 pidetystä naapuritontille tilatusta kallion louhinnasta.

Totean, että näin heikon kivijalan omaavaa mökkiä ei voi suojella. Kyseessä on lautarakenteinen mökki, jota ei voi nostaa ilmaan kuten hirsirakenteisen voisi. Kivijalan hyvässä kunnossa pitämisestä on tulossa kohtuuton kustannus minulle, eläkeläiselle, puhumattakaan perillisistäni. On kohtuutonta edellyttää, että samalla kun ympärillä olevat naapurit voivat lisätä omaisuuttaan myymällä tontteja uusia omakotitaloja haluaville ja rakentamalla itselleen uudet talot, minun pitäisi yksinäisenä eläkeläisenä antaa talouteni rapistua pitämällä kunnossa murenevaa kivijalkaa.

Pyydän, että mökkini suojeluaikomuksesta luovutaan.

Kuntotarkastaja Jarno Hovi Serviz Oy:stä teki mökin kuntotarkastuksen 30.8. Liitän oheen hänen raporttinsa, jonka sain hetki sitten sähköpostiin.

**VASTINE:** *Koko suunnittelualueella huonoon kuntoon päässeiden asemakaavalla suojeltujen rakennusten korjaaminen on ensisijainen ratkaisu. Poikkeamislupamenettelyllä voidaan tutkia rakennuksen purkamismahdollisuus. Poikkeamislupamenettelyn yhteydessä kuntotarkastuksen teettää kiinteistön omistaja.*

*Jokaiselle tontille, jolla sijaitsee sr-merkinnällä suojeltu rakennus, on osoitettu kaavassa rakennuspaikka myös uudelle omakotitalolle. Näin jokaisella tontilla on mahdollista asua, ja esimerkiksi kunnostaa suojeltu rakennus sivuasunnoksi. Tällä pyritään edistämään suojeltujen rakennusten säilymistä.*

*Kiinteistönomistaja on teettänyt kyseessä olevalle rakennukselle kuntotarkastuksen, johon Porvoon museon asiantuntijat ovat perehtyneet. Museon näkemyksen mukaan kosteus alapohjassa on ratkaistavissa, mutta perustuksen painumat ovat jo lähtökohtaisesti hankalia korjattavia. Perustuksiin on jo tehty merkittävä korjausyritys, ja selostuksen mukaan ongelmaa ei ole saatu kokonaan ratkaistua. Mikäli perustuksia ei saada korjattua, on rakennuksella heikot säilymismahdollisuudet tulevaisuudessa. Toisaalta vaikuttaa siltä, että kohteen omistaja on hoitanut rakennusta jo kuin suojeltua, sen kertoo hyvin tehdyt huoltotoimet ja tyylisiin sopivat korjaukset. Museo muistuttaa myös siitä, että suojelumerkintä antaa mahdollisuuden hakea korjausavustuksia ELY-keskukselta ja Museovirastolta.*

*Porvoon museo toteaa aiheesta seuraavasti: "Suojelumerkintä tässä kohteessa perustuu hyvin säilyneeseen rakennukseen, jolla on arvoa osana Taasjärven huvilakokonaisuutta. Olisi erittäin suotavaa, että rakennus säilyisi. Rakennuksen kunto ei vaikuta rakennuksen arvoihin, mutta purkamiseen tähtäävissä lausunnoissa otamme huomioon myös rakennuksen alkuperäisyysasteen korjausten jälkeen. Tässä tapauksessa suurin korjaustarve kohdistuu perustuksiin ja muun rakennuksen alkuperäisyys ei laske. Kuntoselvityksen perusteella rakennuksessa on kuitenkin merkittävä korjaustarve, joka vaikuttaa sen säilymisedellytyksiin. Museo ei pysty varmasti ottamaan kantaa perustusten*



*korjattavuuteen näillä selvityksillä, joten joudumme toteamaan, että suojelumerkintä on varminta poistaa.”*

*Kuntoselvityksen perusteella rakennuksessa on merkittävä korjaustarve, ja suojelumääräys poistetaan kuntotarkastusraportin perusteella. Kaava tukee kuitenkin arvokkaan rakennuksen säilyttämistä, sillä talousrakennuksen rakennusala on laajennettu koskemaan nykyistä päärakennusta, jolloin se on mahdollista säilyttää, tai sitä voi laajentaa.*

## 5. Muistutus E

Korjattu Taasjärven itäpuolen kaavaehdotus [https://www.sipoo.fi/wp-content/uploads/2022/06/T6\\_ak-ehdotus.pdf](https://www.sipoo.fi/wp-content/uploads/2022/06/T6_ak-ehdotus.pdf) poikkeaa lisärakentamisen osalta radikaalisti vuonna 2020 tehdystä T6 Taasjärven itäpuolen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmakohdan ”4.4 VE2 – vyöhykekartta ja periaatteet” kahdesta luonnossuunnitelmasta (ks. kuvat alta), jossa korttelialueet 630, 631 ja 632 oli määritelty täydennysrakentamisen vyöhykkeeksi siten, että

”sallitaan vyöhykkeen tehokkuusluvun mukainen korvaava rakentaminen ja lisärakentaminen niin, että se sulautuu osaksi olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja vihreää maisemaa. Vyöhykkeen tehokkuusluku on määritetty niin, että kullekin olemassa olevalle tontille tulisi lisärakennusoikeutta ympäristön sallimissa rajoissa. Suunnittelutyön yhteydessä tehdyt laskelmat perustuvat olettamukseen, että nykyiset tontilla olevat rakennukset ovat I-kerroksisia. Joillakin tonteilla lisäoikeuden salliminen ei kuitenkaan ole mahdollista alueen väljän luonteen säilyttämisen sekä luontoarvojen ja maisemallisten syiden takia. Jyrkille rinteille rakentamista vältetään hulevesien johtamisesta johtuvan eroosioriskin vuoksi. Uudisrakennukset sijoitellaan maaston muotoja mukailien ja niiden tulee olla ilmeeltään ja tyyliltään alkuperäistä rakennuskantaa kunnioittavaa. Rakennukset ovat I-II -kerroksisia, harja- ja lapekattoisia asuinrakennuksia, joissa on puuverhoilu. Rakenteissa tulee myös käyttää mahdollisuuksien mukaan puuta. Suurilla tonteilla rakennusten saa olla korkeintaan 150 m2. Yhtenäisillä tehokkuusluvuilla ja rajoituksilla pyritään alueen pienimittakaavaisuuden ja arvokkaan maiseman sekä järvinäkymien säilymiseen. Piha-alueiden tulee muodostaa yhtenäisiä kokonaisuuksia ja olla yleisilmeeltään puutarhamaisia”.

Korjatun kaavaehdotuksen vaikutukset Mesiangervonpolun ja Tasbynkaaren kiinteistöjen näkymiin ja ympäristöön  
Verrattuna aiempaan 2020 suunnitelmaan, uudessa kesällä 2022 esitetystä korjatusta suunnitelmassa kortteleiden 630, 631 ja 632 rakennuspaikkojen määrä on käytännössä tuplattu ja toteutuessaan tällä muutoksella tulisi olemaan merkittävä vaikutus Mesiangervonpolun ja Tasbynkaaren kiinteistöjen näkymiin. Koemme, että korjatusta suunnitelmassa on kauttaaltaan huomioitu yksipuolisesti Taasjärven itäpuolelta tulleiden muistutusten näkökanta, jossa selkeästi ko. tonttien omistajat ovat saaneet lisää myytävää rakennusoikeutta ja rakentamispaikkoja alueelle. Samalla on jätetty huomioimatta 2020 suunnitelmaan tyytyväisten alueen asukkaiden ”hiljaiset äänet”. Myöskään useissa kanavissa esitettyihin kiitoksiin alkuperäisen kaavaluonnoksen väljyydestä kulttuurihistorialliselle alueelle sopivalla tavalla ei ole kiinnitetty huomiota.

**VASTINE:** *Näkymien muuttuminen asuinalueen laajenemisen ja tiivistymisen myötä on osa normaalia aluekehitystä. Kaavan rakentamisen myötä Taasjärven itäpuoli muuttuu*

*metsäisestä alueesta pientalo- ja omakotitaloalueeksi. Myös Tasbynkaaren ja Mesiangervonpolun rakentaminen on aikanaan muuttanut naapureiden näkymiä.*

*Kaikilla osallisilla on ollut mahdollisuus sanoa mielipiteensä kaavasta aloitusvaiheessa, luonnosvaiheessa, ehdotusvaiheessa, sekä korjatun ehdotuksen nähtävillä ollessa. Kaikkia kanavia pitkin tulleet mielipiteet on huomioitu suunnittelussa, mutta kaikkia toiveita ei ole ollut mahdollista toteuttaa. Mielipiteitä on tullut paljon, ja useat niistä ovat ristiriidassa keskenään.*

*Taasjärven itäpuolelle on osoitettu maltillisesti rakennusoikeutta, mikä sopii olemaan pienipiirteiseen rakennuskantaan ja arvokkaaseen rantamaisemaan. Alueen suunnitteluperiaatteet ovat pysyneet samoina kaavahankkeen alusta asti. Huom. asemakaavan korttelialueita 630, 631 ja 632, vastaavat hyväksyttäväksi menevässä ehdotuksessa korttelit 22312, 22313, ja 22312. Korttelinumerot on vaihdettu vastaamaan uutta järjestelmää.*

Vastustamme korjattua suunnitelmaa sillä perusteella, että Taasjärven itäpuolen korjattu suunnitelma rikkoo aiemmassa suunnitelmassa esitettyjä väljän ja ympäristöä huomioivan rakentamisen periaatteita erittäin merkittävällä tavalla. Uuden suunnitelman mukainen rakennustiiviyys on vahvasti ristiriidassa myös suunnitelmadokumentissa mainittujen alueen kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa. Väljästi rakennettu, luonnonläheinen ja poikkeuksellinen miljöö vapaa-ajan asuntoineen on ollut tärkeä vetovoimatekijä alueelle muutettaessa.

Lisäksi olemme erittäin pettyneitä uuteen, kesällä 2022 esitettyyn korjattuun suunnitelmaan, sillä tontteja ostaessamme ja muuttaessamme alueelle olemme tiedustelleet kunnalta Taasjärven itäpuolen kaavaa ja saaneet vastaukseksi, että aluetta uudistettaessa täydennysrakentamista tullaan sallimaan ainoastaan olemassa oleville rakennuspaikoille. Koemme, että uuden suunnitelman toteutuminen tulisi muuttamaan asuinympäristöämme merkittävästi sekä vaikuttamaan rakennustemme näkymiin oleellisesti. Tiivis rakentaminen päänäkymiemme suuntaan tulee vaikuttamaan myös kiinteistöjemme arvoon negatiivisesti.

**VASTINE:** *Kaavoitusohjelmassa ja yleiskaavassa esitetyt linjaukset tarkentuvat aina jatkosuunnittelun aikana. Tarkempi suunnittelu tehdään asemakaavassa. Tasbyntien jatkaminen Taasjärven ympäri, sekä Taasjärven itäpuolen kaavoittaminen asuinalueeksi on esitetty jo vuonna 2012 lainvoiman saaneessa koko kunnan yleiskaavassa. Myös T5 Taasjärvi III -asemakaavassa, jossa Mesiangervonpolku ja Tasbynkaari on kaavoitettu, on mainittu kokoojakadun rakentaminen Taasjärven ympäri. Taasjärven ympäristön kokonaisvaltainen kehittäminen kokoojakatuineen on ollut kunnan suunnitelmissa jo ainakin 20 vuotta.*

*Nopeampi yhteys moottoritielelle, sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien parantaminen vaikuttaa kiinteistöjen arvoon koko alueella. Myös julkisen liikenteen mahdollistaminen kokoojakadulla parantaa alueen saavutettavuutta ja palvelutasoa.*

Pyydämme, että näkökantomme näkymävaikutuksista sekä rakennetun ympäristön väljyydestä huomioitaisiin Taasjärven itäpuolen koko asemakaavasta päätettäessä rakennuspaikkojen määrän, rakennusoikeuden ja kerros määrän osalta, mutta vähintäänkin siten, että kortteleissa 630, 631 ja 632 palattaisiin takaisin vuonna 2020 tehtyyn T6 Taasjärven itäpuolen asemakaavasunnitelmaan.

**VASTINE:** Lähimmät uudet rakennuspaikat Taasjärven itäpuolen asemakaavassa ovat noin 30-40 metrin päässä olemassa olevista asuinrakennuksista. Mesiangervonpolun asuinrakennusten ja uusien kaavan mukaisten rakennusten väliin jää puustoinen 40 metrin VL-alue, eli lähivirkistysalue. Tasbynkaaren asuinrakennusten ja Taasjärven itäpuolen lähimpien kaavan mukaisten rakennuspaikkojen väliin jää noin 30 metriä etäisyyttä.

Uuden asuinalueen ja kokoojakadun rakentaminen tulee muuttamaan näkymiä etenkin Tasbynkaaren eteläosan asuinrakennuksista. Tasbynkaaren itäpuolelle jää kuitenkin edelleen VL-alue, eli lähiviheralue, jossa metsäiset näkymät säilyvät.

Metsää joudutaan toki kaatamaan rakentamisen ja uuden kokoojakadun tieltä. Uuden kokoojakadun varrelle on kaavassa osoitettu puurivistö, sekä viherkaista. Kokoojakatua reunustaville tonteille on myös osoitettu kadun varrelle 4 m leveä istutettava tontin osa. Kokoojakatu jatkuu saman levyisenä kuin Tasbyntie, ja sen ilme tulee olemaan vehreä.

Taasjärven itäpuolen asemakaavassa on huomioitu alueen maiseman ja puuston säilyttäminen. Rakennustapaohjeen mukaan kokoojakatua reunustavilla tonteilla tulee säilyttää tonttien metsäistä ilmettä ja aluskasvillisuutta. Kaavan yleisissä määräyksissä myös määrätään, että puita ei saa kaataa, jos ne ovat maisemakuvallisesti merkittäviä, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita tai puuryhmiä. Uusi asuinalue tulee siis olemaan ilmeeltään vehreä ja puustoinen, mikä pehmentää näkymävaikutusta.

Taasjärven itäpuolen asemakaavaan on osoitettu AO-tontteja omakotitaloille, ja AP-tontteja erillispientaloille, paritaloille ja rivitaloille. Rakennusoikeudet ovat 120-160 k-m<sup>2</sup>, eli massiivisia suurialaisia omakotitaloja ei ole alueelle tulossa. Myös rivitalot tulevat olemaan noin 3-4 asunnon taloja. Rakennustapaohjeella ja kaavamääräyksillä varmistetaan, että uusi rakennuskanta sopii maisemaan, olemassa olevaan rakennuskantaan, sekä maastonmuotoihin.

## 6. Muistutus F

Kunnan vastineessa ei oltu otettu huomioon 16.2.2022 lähettämässäni muistutuksessa esitettyjä asioita. Kuten aiemmassa kiinteistöjäni koskevassa muistutuksessa olen todennut, niin taloni jätevesiputket sekä sähkökaappi jäisivät tielinjauksen alle. Lisäksi tielinjaus tuhoaisi pihapiirini sekä heikentäisi selvästi asumisviihtyvyyttä. Kunnan vastineessa esitetty toteamus tielinjaa puoltavana seikkana, että tontin arvo nousisi on erikoinen, koska taloa eikä siten tontteja ole tarkoitus myydä. Lisäksi väite, että tielinjaus tulisi turvallisuuden takia olla mahdollisimman suora, tuntuu kummalliselta. Todetusti hieman mutkikkaammat tiet vähentävät ylinopeuksia ja kaahailua. Suorat tiet aiheuttavat ongelmia, joista alueen asukkaat kärsivät ja, joita joudutaan helpottamaan mm. töyssyillä. On myös erikoista, että alueelle halutaan "valtatiemäinen tie".

Vaikuttaa siltä, että kunta yrittää tielinjauksella minimoida lunastuskustannuksia kiinteistöjen omistajien kustannuksella. Kiinteistön arvo on suuri osa yksityishenkilön omaisuutta, joten kyse on isosta asiasta yksityishenkilölle.

Jos tielinjaus ei muutu, niin tulen valittamaan kaavasta.

**VASTINE:** Kyseessä olevien tonttien reunasta joudutaan ottamaan katualueeksi noin 5-10 metriä leveä kaistale, jotta alueen tärkein tieyhteys, uusi kokoojakatu, pystytään rakentamaan. Menetetyistä istutuksista ja rakenteista on mahdollista hakea korvausta. Korvausta voi saada myös maapohjasta, josta vähennetään 20 % ilmaislouvutusvelvollisuus 1. asemakaavan alueella. Katualueen lunastuksen yhteydessä korvausta voi saada menetetyistä kasvillisuudesta Maanmittauslaitoksen arviointi- ja korvaukset- taulukoiden mukaan, sekä menetetyistä rakenteista edellä mainittujen taulukoiden mukaan, tai uudelleen hankinta-arvon mukaan ikävähennyksin.

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Erottaminen kunnan omistukseen tehdään yleisen alueen lohkomisella kaavan saatua lainvoiman. Kaavan mukaisen rakentamisen myötä alueelle rakennetaan uudet sähköjohdot ja kunnallistekniikka. Suunnittelualueesta tulee Sipoon Veden toiminta- aluetta, ja koko alue liitetään vesijohto- ja viemäriverkkoon.

Kokoojakadun linjausta ei ole mahdollista muuttaa, sillä kokoojakadun paikkaa on tarkasteltu laajalti koko alueen kannalta. Katualueen sijainniksi tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja, ja valittu vaihtoehto on järkevin sekä toiminnallisesti, että kokonaistaloudellisesti. Se on vaihtoehtoista suoraan, sijaitsee mahdollisimman tasaisella maaperällä, ja sijaitsee suurimmaksi osaksi rakentamattomalla alueella. Tärkeänä kriteerinä oli se, että yhtään asuinrakennusta ei jää katulinjauksen alle.

Taasjärven itäpuolen uuden kokoojakadun katualueen leveys 18 metriä. Se siis jatkuu saman levyisenä kuin Tasbyntie, ja Graniittitie, joiden välille se rakennetaan. Katualueelle sijoitetaan ajoradan lisäksi kävelytie molemmille puolille, sekä pyöräilykaista toiselle puolelle. Lisäksi katualueelle sijoitetaan viherkaista, puurivistö, ja reuna-alueille hulevesien vaatimat ojat tai putket. 18 metriä on katualueen minimileveys, kun kokoojakadulla halutaan mahdollistaa julkinen liikenne, sekä turvallinen kävely ja pyöräily. Julkiselle liikenteelle mahdollisimman suora ja mahdollisimman tasaisessa maastossa kulkeva tie on turvallisin.

Kiinteistölle on vyöhykejaon pohjalta osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa, joiden arvo on merkittävä. Kaava mahdollistaa alueen kiinteistöjen kehittämisen, liikenneyhteyksien parantamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen, joiden myötä alueen kiinteistöjen arvo nousee.

## 7. Muistutus G

### 1. Yhteisomistuksessa oleva ranta 753-419-878

Tontin xxx edessä oleva ranta-alue 753-419-878 on 24 omistajan (42 tonttia) yhteisalue. Ranta-alue on hoidettu tontinomistajien yhteistoimin ja -varoin. Uuden kaavan mukaan ko. alue otetaan kunnan haltuun. Vastustamme tätä toimenpidettä. Lisäksi on suullisesti ilmoitettu kunnan taholta, että rannassa oleva laituri poistetaan ja uiminen rannassa kielletään.

Tässä rannassa ovat uineet niin omistajien kuin muidenkin itäisen puolen kesäasukkaat jo vuodesta 1936 alkaen eli 86 vuotta. Rantaan tullaan uimaan koko alueelta. Hiekkarantaosuus on pieni, mutta siinä ovat aloittaneet meidän perheen ja kylän lapset

uimaharjoittelun vuosikymmenien ajan ja aloittavat edelleen. Laituri on sekä aikuisten käytössä että etenkin kasvavien aktiivisessa hyppy- ja volttikäytössä. Lisäksi saunastauinnit tässä rannassa ovat monen harrastus. Tulevaisuudessa uuden asutuksen myötä lisääntyvät sekä lapset että aikuiset alueella.

Onko kunnan tarkoitus ottaa pois, ryövätä tämä mahdollisuus kesäisiin iloihin vieressä olevassa järvessä?

Ranta-alueen lunastus puistoalueeksi on tarpeeton, kun kunta on jo saanut omistukseensa viereisen Helsingin Työväen Kristillisen yhdistyksen rannan. Siinä riittää kunnostettavaa. Nykyinen 42 tontin omistama yhteisranta on aina erinomaisesti hoidettu, ja tuskinpa tulevatkaan omistajat eli asukkaat haluavat sen rapistuvan. Olemme yhteisvoimin hoitaneet mutapohjaisen järven rantaan aina määrävuosina uutta hiekkaa sekä hankkineet aina yhteisesti laiturin vanhan tilalle. Keväisin pidämme rannan siivoustalkoot ja koko kesän rannan nurmikko leikataan. Vuosikymmenien ajan rannassa on kylän väki viettänyt juhannuskokon ympärillä. Nykyään pidämme myös venetsialaiset. Missään tapauksessa laituria ja uintimahdollisuutta ei saa poistaa.

Uintimahdollisuuksien poistaminen on mielivaltainen ja törkeä oikeuksien loukkaus, kunnallisen kaavoitusmonopolin räikeä ylilyönti.

Onko tarkoitus tasavertaisuuden nimissä poistaa rannan käyttöoikeus laillisilta omistajilta?

Sipoon Örnvikin tapaus ei analogisesti sovi tähän alueeseen. Tässä tapauksessa kunta ottaa suorilta omistajilta oikeuksia, Örnvikin kohdalla kyse oli kunnan rahanhankinnasta tonttikaupoilla.

Mikäli kunta päätyy pakkolunastukseen ranta-alueen osalta, on varmaa että kaavasta tullaan valittamaan.

**VASTINE:** *Ranta-alueen käyttöoikeutta ei poisteta sen nykyisiltä omistajilta, vaan he voivat käyttää ranta-aluetta jatkossakin. Korjatussa kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto, mikä tarkoittaa, että ranta-alueesta tulee kaavan myötä kaikille avoin.*

*Alueelle on tulossa noin 600 uutta asukasta, joille halutaan mahdollistaa pääsy Taasjärven rantaan myös järven itäpuolelta. Koko Taasjärven itäpuolinen ranta on muutoin yksityisessä omistuksessa. Kyseessä oleva yksityinen ranta-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelun alueen keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Pieni ranta-alue on tärkeä lähivirkistysalue myös alueen tuleville asukkaille.*

*Lähiviheralueet ovat asukkaille tärkeitä virkistäytymisen paikkoja, ja niiden on tarkoituksenmukaista sijaita mahdollisimman lähellä asuinpaikkaa. Tällöin ne lisäävät arkiliikkumista ja hyvinvointia parhaiten. Maankäyttö- ja rakennuslaki linjaa aiheesta seuraavasti: "Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita."*

*Taasjärven itäpuolelle on osoitettu uudisrakentamista, ja myös uusille asukkaille halutaan mahdollistaa pääsy järven rantaan. Taajamarakenteen keskelle ei ole mahdollista jättää vain harvojen käytössä olevaa yksityistä ranta-aluetta, vaan se kaavoitetaan yleiseksi*

*puistoalueeksi palvelemaan koko yhteisöä. Nykypäivänä ranta-alueita ei enää kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisillä paikoilla taajamarakenteen sisällä, vaan sen sijaan ne kaavoitetaan kaikille virkistyskäytön mahdollistaviksi yleisiksi alueiksi. Ranta on osoitettu korjatussa kaavaehdotuksessa VP-alueeksi eli puistoksi. Siitä ei tule yleistä uimarantaa, vaan yleinen puisto.*

*42 kiinteistön yhteisomistuksessa on kolme ranta-aluetta Taasjärven itäpuolella. Kolmesta ranta-alueesta kaksi pienempää jää edelleen näiden kiinteistöjen yksityiseen omistukseen ja käyttöön. Alueet on osoitettu kaavassa LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa, ja mahdollistaa mm. laiturin rakentamisen, veneen säilyttämisen, sekä uimisen. Alueelle jää siis yhä kaksi pienempää yksityistä rantaa vain näiden 42 kiinteistön käyttöön.*

*Ranta-alue on nykytilassa puustoinen ja heinikkoinen, ja siitä on mahdollisuus uimiseen. Rannassa on osakkaiden rakentama laituri, jossa on uimaportaat. Kunta haluaa kunnioittaa asukkaiden toiveita ja pitää rannan alkuperäisessä käytössä. Jos rannalla esiintyy häiriökäyttäytymistä, siihen reagoidaan tarvittaessa. Rannalle on esimerkiksi mahdollista tällöin asettaa uintikielto. Itä-Taasjärven kyläyhdistyksen lausunnossa esitetään uintikiellon asettamista rantaan, kun taas monissa muistutuksissa toivotaan uintimahdollisuuden säilymistä. Rannan käyttöön liittyy siis monenlaisia toiveita. Uintikiellon asettaminen ei kuitenkaan ole kaavalla määrättävä asia.*

*Lähtökohtana on säilyttää ranta-alue samanlaisessa käytössä kuin nykyisin. Kunnan tavoitteena on kehittää ranta-aluetta yhteistyössä asukkaiden kanssa. Tavoitteena on säilyttää ranta pienenä luonnonmukaisena keitaana, ja sinne ei ole tulossa suurimuotoista puistosuunnittelua. Rannalle voidaan harkita esimerkiksi penkkiryhmiä, jäteastioita, ja laiturin korjaamista tai vaihtoehtoisesti sen poistamista. Kunta vastaa kaavan myötä ranta-alueen kunnossapidosta, kuten kaikista muistakin yleisistä alueista.*

*Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa yleiset alueet (puistot ja kadut), jotka eivät sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Erottaminen kunnan omistukseen tehdään yleisen alueen lohkomisella kaavan saatua lainvoiman. Korvausta voi saada maapohjasta, josta vähennetään 20 % ilmaisluovutusvelvollisuus 1. asemakaavan alueella.*

## 2. Alueen katuverkon leveys

Taasjärventien leveys on nyt 4 metriä. Ohitukset ovat mahdollisia henkilöautoilla, vaikka useimmiten ne suoritetaan tonttien sisääntulojen kohdalla. Tiellä ei yleensä kiireellä ajeta. Kaavaehdotuksista ei ole maallikko saanut selvää kuinka leveitä katuja tänne on tarkoitus rakentaa. On kuitenkin ilmoitettu, että leveys on 7 metriä. Nyt on saatu tieto, että leveys olisi 8 metriä ja lisäksi katujen kulmauksiin tehtäisiin kulmien pyöristys.

Helsingin ja Espoon katurakennusleikkausohjeissa ns. tonttikadun leveys on kapeimmillaan 3,5 m kun ohitukseen on varattu 5 m levyisiä kohtia. Yleisempänä pidetään 5 tai 5,5 m jolloin toiselle puolelle pysäköintikin on mahdollista.

Länsiranta on rakennettu kunnan kaavoittamalle raakamaalle. Niinpä tiet ovat varsin leveitä myös jalankulkuväylien osalta. Alueella on myös pienkerrostaloja ja rivitaloasutusta. Leveähköt tilat ovat perusteltuja. Pistokadut omakotitaloille ovat sen sijaan, tie 5 m, piennar 2 m, siis yhteensä 7 m.

Kerrostaloalueella Pähkinälehdossa sivukatujen ajoväylä on 5 m. Jalankulkutila vaihtelee. Asukastiheys Sipoon T6-alueella on merkittävästi vähäisempi kuin Pähkinälehdossa. Lisäksi katupysäköinti ei ole tarpeellista, koska asukkaat pysäköivät piha-alueilleen. Miksi T6-alueella, itäisen Taasjärven alueella pitäisi olla Pähkinälehtoa leveämmät tiet?

**VASTINE:** *Taasjärven itäpuolen asemakaavassa on osoitettu kapeammat katualueet kuin Pähkinälehdon asemakaavassa. Pähkinälehdon asemakaavassa katualueen leveys on tonttikaduilla 12 metriä. Näin on esimerkiksi Gneissikaarella ja Kvartsitiellä. Taasjärven itäpuolen asemakaavassa katualueen leveys on tonttikaduilla vain 8 metriä. Kaavassa osoitettava 8 metrin katualue ei tarkoita, että tiestä tulee niin leveä, vaan ajoradan leveys on noin 5,5 metriä. Ajoradan lisäksi katu-alueeseen kuuluu reuna-alueet, joille sijoitetaan esimerkiksi kunnallistekniikkaa ja hulevesiojia.*

*Pähkinälehto on kerrostaloalue, ja Itä-Taasjärveä kehitetään omakotitaloalueena. Kyseessä ovat erilaiset alueet. 10 metriä on ollut standardileveys omakotialueiden tonttikaduilla Sipoossa. Taasjärven itäpuolen katualueista on kuitenkin päätetty tehdä sitäkin kapeampia, jotta ne sopisivat alueen luonteeseen, ja jotta yksityisistä tonteista tarvitsisi ottaa katualueeksi mahdollisimman vähän pinta-alaa. Katujen kunnossapidon, hulevesien hallinnan, kunnallistekniikan sijoittamisen, ja liikenneturvallisuuden vuoksi katujen on oltava riittävän leveitä.*

Kaavoitusta tehtäessä on puhuttu Itä-Taasjärven puutarhamaisuuden säilyttämisestä. Puutarhamaisuutta korostaisi teiden leveyden pitäminen kohtuullisen kapeina. Leveät kadut antavat mahdollisuuden myös korkeampiin ajonopeuksiin, mitä voi pitää turvallisuusriskinä.

Tämä koskee myös kulmien pyöristämistä. Tärkeämpää kuitenkin olisi, että kadut pidettäisiin esim. 5 tai 5,5 m leveinä eikä nyt esitetyn mukaisia 8 m levyisiä katuja rakennettaisiin. Puutarhamaisuus olisi siitä kaukana.

Tieleveyden puolesta kaavoittaja vetoaa hälytysajoneuvoihin ja muuhun raskaampaan liikenteeseen. Niin paloautot (niitäkin on nähty) kuin kuorma-autotkin ovat päässeet kohteisiinsa. Roska-auto käy viikottain.

Liikenneturvallisuuden kannalta kapeampi katuverkko olisi parempi, koska kapeammilla kaduilla ajonopeudet pidettäisiin alhaisempina.

**VASTINE:** *8 metrin levyinen tonttikadun katualue on sipoolaisittain melko kapea. Esimerkiksi Taasjärven länsipuolisilla pientaloalueilla katualueen leveys asemakaavassa on 10 – 12 metriä. Huomioitavaa on, että kaavaan merkitty katualueen leveys ei ole sama asia kuin ajoradan leveys. Katualueeseen kuuluu ajoradan lisäksi molemmin puolin reuna-alueet. Reuna-alueille sijoitetaan kunnallistekniikka ja hulevesiputket tai avo-ojat, sekä auratut lumet talvella. Ajoradan ollessa 5,5 m leveä, ja reuna-alueiden ollessa molemmin puolin 1 -1,5 metriä, saadaan katualueen leveydeksi noin 8 metriä. Tie ei siis tule olemaan yhtä leveä kuin kaavakartalla näkyvä katualue.*

*Nykytilanteessa suuressa osassa Taasjärventietä kahden henkilöauton kohdatessa, toinen joutuu peruuttamaan leveämmälle kohdalle, koska tien molemmilla puolilla on ojat, eikä tien sivuun mahdu väistämään. Vaikka roska-autojen ja pelastusajoneuvojen ajaminen alueella on mahdollista, se ei ole turvallista. Jos pelastusajoneuvo vastaan ajaa henkilöauto, joka joutuu kohtaamistilanteessa peruuttamaan, se hidastaa pelastusajoneuvon saapumista kohteeseensa. Kävelijöille ja pyöräilijöille kapea ja*

*mutkainen tie on niin ikään turvaton. Teiden kapeuden takia alueelle joudutaan todennäköisesti asettamaan pysäköintikielto.*

### 3. Rakennusoikeus

Sipoon sanomissa 25.8.2022 Sipoon kehitysjohtaja Pirjo Sirén toteaa, että 2010-luvulla rakennettiin liikaa pieniä asuntoja eikä suuntaus ole muuttunut 2020-luvun alussakaan. Lisäksi artikkelissa todetaan, että Sipoo edellyttää asemakaavoissa erityisesti perheasuntojen toteuttamista.

Kaavaehdotuksessa tonttien rakennusoikeudet ovat erittäin niukat suhteessa tonttien kokoon. Tilavat perheasunnot toisivat alueelle hyvätulaisia, veronmaksukykyisiä asukkaita. Se olisi myös taloudellisesti kunnan edun mukaista. Siinä tarkoituksessa rakennusoikeuden nostaminen 0,15 teholukuun Taasjärven itäpuolella on tarpeellista. Länsirannan luku lienee 0,25, joka pienemmille tonteille infratehokkuuden nimissä on oikein.

**VASTINE:** *Kehitysjohtaja Pirjo Siren viittaa kommentissaan pieniin kerrostaloasuntoihin, joita rakennettiin paljon 2010-luvulla, etenkin sen loppupuolella. Trendi on ollut kerrostalorakentamisessa vallitseva koko Suomessa.*

*Noin puolet vuonna 2018 rakennetuista omakotitaloista oli huoneistoalaltaan 120-159 neliön taloja. Taasjärven itäpuolella on osoitettu rakennusoikeutta rantavyöhykkeelle 120 k-m<sup>2</sup> ja täydennysrakentamisen vyöhykkeelle 150 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudet vastaavat siis hyvin tämän päivän keskimääräistä omakotitalon kokoa.*

*Taasjärven itäpuolelle oli erittäin haastavaa löytää sopivaa tonttitehokuutta, koska alueella on hyvin eri kokoisia tontteja. Lisäksi maisema-arvot on huomioitava rakennusoikeuden myöntämisessä. Suurimmille tonteille on osoitettu useampi rakennuspaikka, jotta suuresta tontista on mahdollista hyötyä. Suurialaisten rakennusmassojen sijasta tonteille voi rakentaa useamman pienemmän rakennuksen, mikä sopii paremmin alueen luonteeseen. Alueen olemassa oleva rakennuskanta koostuu pääosin pienistä puurakenteisista mökeistä, joista monet on arvioitu arvokkaiksi ja suojeltaviksi kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä. Etenkin rantavyöhykkeellä on paljon suojeltavaksi osoitettuja rakennuksia. Alueen maisemalliset arvot liittyvät vahvasti rakennuskantaan, ja sen vuoksi juuri rantamaisema on erityisen arvokas.*

*Näistä syistä kaavaan laadittiin rakentamisvyöhykkeet, jotka osoittavat rakennusoikeuden maisemallisiin arvoihin perustuen. Ranta-vyöhyke on maisemallisesti herkin muutoksille, joten sinne on osoitettu maltillisesti rakennusoikeutta. Täydennysrakentamisen vyöhyke on rantavyöhykkeen välittömässä läheisyydessä, ja siellä on olemassa olevaa vanhempaa rakennuskantaa, joihin uudisrakentamisen tulisi sopia mittakaavaltaan ja tyyliltään. Tiiviin rakentamisen vyöhyke sijoittuu uuden kokoojakadun molemmin puolin kauimmas maisemallisesti arvokkaasta rantavyöhykkeestä. Tiiviin rakentamisen vyöhyke on nykytilanteessa pääosin metsää, jossa ei ole erityisiä maisema-arvoja. Sen omakotitonteille on osoitettu 160 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Jokaisella kaava-alueen AO-tontilla on kaavan myötä mahdollisuus pysyvään asumiseen ja omakotitalon rakentamiseen.*

*Kaavaehdotuksesta saatujen useiden mielipiteiden perusteella rakennusoikeutta on lisätty 130 kerrosneliömetristä 150 kerrosneliömetriin täydennysrakentamisen vyöhykkeellä. Se on kompromissi alueen kiinteistönomistajien ja maiseman pienipiirteisyyden säilyttämisen välillä. Porvoon museon mukaan 150 k-m<sup>2</sup> on korkein mahdollinen rakennusoikeus tälle*



*alueelle, jossa on maisemallisia arvoja, pienipiirteinen rakennuskanta, sekä rakennusperintökohteita.*

---

## 8. Muistutus H

Maanomistajien muistutus T6 Itä-Taasjärvi -nimiseen korjattuun asemakaavaehdotukseen

Taasjärven alueen sijainti on yhdyskuntarakenteellisesti niin keskeinen ja arvokas, että jo pelkästään kestävä kehitys/ekologisuuden ja järkevän taloudenpidon vuoksi täydennysrakentamisvyöhykkeellä tulee sallia esimerkiksi 700 m<sup>2</sup>:n suuruiset tontit ja saada tiivistää myös rantavyöhykkeen isojen kiinteistöjen rakentamista lohkomalla niitä pienemmiksi. Kunnan toimesta vuosia kestäneen kaavoitusprosessin kuluessa maailma on muuttunut vaatien eri näkökulmien ja intressien aikaisempaa parempaa yhdistämistä – tärkeimpänä kestävä kehitys ja yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Maailma on muuttunut radikaalisti erityisesti viimeisen vuosikymmenen aikana ja aika ajanut osittain Taasjärven alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden ohi.

- 1) Haluamme ensisijaisesti pienen (n 40 m<sup>2</sup>), varustetasoltaan alkeellisen, kunniltaan kyseenalaisen, laajentamis- ja modernisointikelvottoman kesämökin purkamisen estävän suojelumerkinnän takia mahdollisuuden rakentaa kaksi uutta asuinrakennusta osoitetun yhden uuden sijaan tilavalle, aukealle 3050 m<sup>2</sup>:n rantakiinteistöllemme. Tilalla ei ole maisemallisia eikä yhteiskuntarakenteellisia esteitä. Lisäksi rakennusalat talousrakennuksille puuttuvat.

Tilan rankaiseminen vähemmällä rakennuspaikkojen määrällä kuin vastaavankokoisella rakentamattomalla tilalla rantavyöhykkeellä olisi on epäoikeudenmukaista. Suhteessa tiloihin ilman asuinrakennuksen suojelumerkintää kiinteistöämme pitäisi ennemminkin hyvittää lisäasuinrakennuspaikoilla maanomistajan päätösvaltaa kaventavan suojelupäätöksen, siitä aiheutuvien korkeampien ylläpito/korjauskustannusten ja aiheutuvan kiinteistön markkina-arvon laskun vuoksi merkinnän karsiessa ostajia. Nyt suojelumerkintäehdotus johtaa vaikutukseltaan rangaistusluonteisena vain yhden ajanmukaisen asuinrakennuksen rakentamismahdollisuuteen verrattuna siihen, että vastaavankokoisella rantatilalla ilman suojelumerkintää saa olla kaksi 120 k-m<sup>2</sup>:n päärakennusta, määrä on tulkintamme mukaan sama, jos olemassa oleva rakennus ilman suojelumerkintää tuhoutuisi ja kyse olisi rakentamattomasta tontista. Käytäntö vaihtelee myös rannan suojelumerkinnällä varustetulla tiloilla (esim. (k621/6)). Kaavaselostuksen mitoitustaulukko on puutteellinen ja sen soveltaminen osittain tulkinnanvaraista.

Varustetasoltaan vaatimaton ”museoitumassa” oleva 1930-luvun kesämökki rantakiinteistöllämme muutetaan talousrakennukseksi. Sitä ei voi muuttaa kaavanmukaiseksi ympärivuotiseksi lämpimäksi asunnoksi, ei liittää viemäriverkostoon, se on jyräjoiden, muurahaisten ja kosteushajun vaivaamana ollut viime vuosina vähitellen eläköityvän oman sukupolvemme osalta vain yksittäisten päiväkäyntien kohteena. Ison, 3050 m<sup>2</sup>:n kiinteistön pinta-alan ollessa yli 3000 m<sup>2</sup> (kaavassa kokonaan tonttimaata), sille pitää voida osoittaa kaksi uutta asuinrakennuksen paikkaa talousrakennuksineen (jotka nyt puuttuvat toisin kuin muualla rantavyöhykkeellä). Tilalla on vireillä lohkomistoimitus, jossa kiinteistö on tarkoitus jakaa kahdeksi yhtä suureksi rantaan rajoittuvaksi kiinteistöksi

(2 x n. 1500 m<sup>2</sup>). Haluamme toisen uuden rakennuspaikan osoitettavaksi luoteispuoliskolle vanhan mökin ja saunan väliselle alueelle, johon se sopii hyvin loivan, aukean ja puuttoman maastonsa puolesta. Vanhaa rantasaunaa lukuun ottamatta vanhat ja uudet rakennukset eivät näy rannan puiden takaa järvelle eivätkä naapurikiinteistöille maaston ja rajojen viereisten puiden takia. Rajoja ja pientä puustoaluetta lukuun ottamatta tilalla on muutamia yksittäisiä puita. Isolla kiinteistöllä ei ole kaavaselostuksessa mainittuja maisemallisia tai yhdyskuntarakenteellisia esteitä. Rantavyöhykkeellä on useita puolikkaan kiinteistömme suuruusluokkaa ja sitä pienempiä kiinteistöjä, joille kullekin on osoitettu 120 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksineen. Mikäli kunta vastoin tahtoamme haluaa säilyttää kylmän mökin sr-merkinnän, meidän pitäisi voida lohkoa iso ja väljä tila puoliksi ja saada kummallekin rakennuspaikka ympärivuotiseen asumiseen kelpaavalle rakennukselle. Lisäksi pidämme rantavyöhykkeen nykyistä asuinkeuhkosalan määrää tarpeettoman pienenä sen johtaessa joillekin asukkaille tarpeettoman pieneen asuinhuoneistoalaan (120 k-m<sup>2</sup> \* ~0,85 = ~102 huoneistom<sup>2</sup>).

**VASTINE:** *Taasjärven itäpuolen asemakaavaa varten laaditussa rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksessä suositellaan kyseessä olevan rakennuksen suojelua. Selvityksessä mainitaan, että kyseessä on Taasjärventien koillispuolen rantavyöhykkeelle 1930- luvulta alkaen syntyneitä loma-asutusta edustava rakennus, jonka suunnittelija on mm. koulu- ja asuinrakennusarkkitehtina tunnettu Toivo Löyskä. Alueella poikkeuksellista, modernistista arkkitehtuuria edustava, ominaispiirteiltään hyvin säilynyt rakennus ympäröivine metsäpihoineen on rakennushistoriallisesti kiinnostava esimerkki toistaiseksi melko vähän tutkitusta arkkitehtuurin lajista. Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia, kyläkuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.*

*Asemakaavalla suojeltavaksi esitetyt rakennukset on käyty yksitellen läpi Porvoon museon asiantuntijan, kunnan rakennusvalvonnan ja rakennusperintö- ja kulttuuriympäristöselvityksen laatijan kanssa. Porvoon museo on Itä-Uudenmaan vastuumuseo, joka ohjaa kuntia rakennus- ja kulttuuriperinnön vaalimisessa.*

*Koko suunnittelualueella huonoon kuntoon päässeiden asemakaavalla suojeltujen rakennusten korjaaminen on ensisijainen ratkaisu. Poikkeamislupamenettelyllä voidaan tutkia rakennuksen purkamismahdollisuus. Poikkeamislupamenettelyn yhteydessä kuntotarkastuksen teettää kiinteistön omistaja.*

*Jokaiselle tontille, jolla sijaitsee sr-merkinnällä suojeltu rakennus, on osoitettu kaavassa rakennuspaikka myös uudelle omakotitalolle. Näin jokaisella tontilla on mahdollista asua, ja esimerkiksi kunnostaa suojeltu rakennus sivuasunnoksi. Tällä pyritään edistämään suojeltujen rakennusten säilymistä. Uuden omakotitalon rakentaminen edellyttää, että suojeltu rakennus muutetaan käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi. Tontilla on perinteisesti vain yksi päärakennus.*

*Sr-merkintä suojelee rakennuksen ulkoasun, joten lisätilojen rakentaminen ei ole lähtökohtaisesti mahdollista. Jos rakennus saa poikkeamislupamenettelyn kautta purkamisluvan, sen tilalle ei saa rakentaa uutta rakennusta. Suojelumerkintä antaa mahdollisuuden hakea korjausavustuksia ELY-keskukselta ja Museovirastolta.*

- 2) Rantakiinteistölle pitää osoittaa myös erilliset puuttuvat uudet modernit talousrakennukset kuten muilla vastaavilla rantakiinteistöillä, joilla suojeltuja rakennuksia (esim tontilla nro 621/14, 8, 7, 6 jne)

**VASTINE:** Puuttuva talousrakennuksen ala lisätään tontille. Huom. korttelinumerot on muutettu vastaamaan uutta järjestelmää. Kortteli 621 vastaa korttelia 22302.

3) Sr-suojelumerkinnät epäloogisia.

Suojelumerkinnät eivät ole keskenään loogisia, rakennushistoriaraportin laatineet eivät ole perehtyneet asiaan huolellisesti vaan korottaneet yhden arkkitehdin nimen ja suunnitelman toisen vastaavanlaista rakennustyyliä, -aikakautta ja kokoluokkaa edustavan loma-asunnon ja sen arkkitehdin yläpuolelle. Suojelumerkintää ei ole arkkitehti Toivo Löyskän arkkitehtiystävän Ilmari Ahosen naapurikiinteistölle perheelleen suunnittelemassa loma-asunnossa, jonka yhteydessä on sauna (miksi merkitty kaavaehdotuksessa pelkäsi saunaksi?). Ilmari Ahosen rakennuttama loma-asunto on edelleen alkuperäisen suunnitelman mukainen, sen sijaan vaarimme Toivo Löyskän suunnittelemaa loma-asuntoa muutettiin radikaalisti ulkonäöltään ja rakenteeltaan purkamalla toisen kerroksen asuintilan alapuolinen puukehikon sisään jäävä varasto ja porras ja rakentamalla uudet epäesteettisemmät valkotiilestä ja betonista, jolloin toiseen eli asuinkerrokseen tuli myös pääosin kattamaton, kastumisen takia epäonnistuneeksi osoittautunut betoniterassi. Rakennusta on muutettu myös sisältä yrittäessämme vuosikausia sitten saada aikaan lisää makuutilaa/nukkumisrauhaa. Osa rannan vanhoista rakennuksista on suojeltu, osa suojelematta, mikä on epäloogista. Esimerkiksi kaava-alueen luoteispäädyssä xxx aikaisemmin omistamalla tilalla LV-21-alueen vieressä on rannassa Toivo Löyskän suunnittelema keltainen lautavuorattu hirsisauna, jossa suojelumerkintä puuttuu.

- 3) Kaavassa rantakiinteistöllä xxx olevan uuden rakennuspaikan kattoharjan suunta ei saa olla pakottava ja rakennuspaikka-alan tulee olla suurempi. Sen sitovuusmerkinnän järjestyminen on myös kyseenalainen. Osaamme oman perheen arkkitehtivoimin suunnitella rakennuksen sijoituksen maastoon parhaiten sopivaksi ja rakennus tulee tarpeen vaatiessa voida sijoittaa eri tavalla kuten naapurikiinteistöillä tai sisältäen esimerkiksi kulman.

**VASTINE:** Kattoharjan suunta on korjattu rannan suuntaiseksi, kuten muillakin rantatonteilla. Yhtenäisen ilmeen säilyttämiseksi kattoharjan suunta on määrätty maisemallisesti arvokkaalla rantavyöhykkeellä. Uuden kokoojakadun varrella kattoharjan suunta on niin ikään määrätty, jotta katutilasta tulisi eheä kokonaisuus.

Asemakaavassa on sitovat rakennusalat, joille rakennukset tulee sijoittaa. Rakennusten sijoittelussa ja pihojen suunnittelussa huomioidaan alueen kokonaiskuva ja jo olemassa oleva rakennettu ympäristö, maisema, rakennusten ja pihatilojen ilmansuunnat, auringonvalo, tuulisuus, liikennemelulta suojautuminen sekä ympäristön ja katutilan näkymät. Rakennusalat on sijoitettu tonteilla siten, että se on maastonmuodoiltaan mahdollisimman tasaisessa kohdassa tonttia. Rakennusalan sijoittamista avokallioille on vältetty.

Kyseisellä tontilla olevaa rakennusala on hieman suurennettu. Kulmatalon rakentaminen rakennusallalle ei ole mahdollista. Olemassa olevaan rakennuskantaan sopivat paremmin noppamaiset pienialaiset talot. Poikkeamislupamenettelyllä voidaan tutkia rakennuksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle tontilla.

5) Tilusvaihto:

Yläkiinteistömme alueella koillispäädyssä on asemakaavaehdotuksessa Saunapoluksi nimetty katu. Toisin kuin kunnan Reitziltä ostamaan alueeseen kuuluva Taasjärventie Arkkitehdintien ja Saunapolun risteykseen asti, Saunapolku on 1930-luvun aikaisten maanomistajien suulliseen sopimukseen perustuva, yksityisiä henkilöitä sitova kulkuyhteys,

josta maanomistajat eivät ole saaneet korvauksia ja joka edelleen kuuluu yksityisiin tiloihin. Alue on yksityistiekunnan hoidossa.

Lain mukaan kunta saa kiinteistöömme kuuluvan katualueen omistukseensa pinta-alansa puolesta ilmaiseksi, mutta asemakaavan saatua lainvoiman meidän pitäisi maksaa tilan lounaispäädyn kaistaleesta vahvistetun asemakaavan mukainen tonttimaan hinta. Ymmärrämme ilmaisuovutusvelvollisuuden vastineena kadunrakentamisesta mutta pidämme epäoikeudenmukaisena sitä, että kunta pyrkii rahastamaan jo alueluovutuksista kärsiviä maanomistajia rasitetieksi kirjatun tonttimaakaistaleen hankinnassa. Tonttipäällikkö on puhunut vallitsevan tason asemakaava-alueella olevan suuruusluokkaa 90 €/m<sup>2</sup> (jolla tosin jo valmis vesijohto- ja viemäriverkko). Maanomistajien taloudellista rasitusta tulevat lisäämään jatkossa myös olennaisesti nousevat kustannukset yleisesti kiinteistöveron, rakentamattomien rakennuspaikkojen korotetun kiinteistöveron sekä suunnitteilla olevan kiinteistöverotuksen uudistuksen takia. Alueen kaavoitus palvelee kuitenkin myös kuntaa tuomalla uusia tarpeellisia veronmaksajia alueelle, jolla jo on päiväkotia, koulu, kirjasto, kaupat, julkiset bussiyhteydet Helsingin työpaikkakeskittymiin jne.

Haluamme tilusvaihdon. Asia ei ole niin merkityksellinen, mikäli vuoden 1936 alueen lohkomisessa rasitetieksi perustetusta ja sittemmin kunnan ostamasta kaistaleesta tilojemme välissä veloitetaan saman hinnoittelun mukainen neliöhinta, jolla kunnan maankäyttöjaosto 9.3.2020 teki esityksen ostaa 30,000 euron yhteishintaan rakentamattomat tilat xxx ja xxx (3600 m<sup>2</sup> + 2400 m<sup>2</sup> eli 5 €/m<sup>2</sup>) osana rouva xxx omistamaa neljän ranta- ja kuivan maan kiinteistökokonaisuutta Saunapolun päädyssä (yht. 210.000 €), mutta mikäli kunta vaatii olennaisesti korkeampaa kauppahintaa kuin, mitä se oli itse valmis tarjoamaan reilut kaksi vuotta sitten jo 1930-luvulla rakennuspaikoiksi lohkotuista ja sen mukaan hinnoitelluista tiloista, pidämme sitä epäoikeudenmukaisena.

**VASTINE:** *Kunta ottaa asemakaavan mukaiset katualueet haltuunsa asianmukaisella kiinteistötoimituksella, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Mahdolliset korvaukset kunnalle siirtyvistä alueista määrittää lunastustoimikunta. Kunnan omistuksessa olevat asemakaavan mukaiset tonttialueet myydään markkinahintaan asemakaavan saatua lainvoiman. Hinta määräytyy ostohetken mukaan.*

6) Kaava-alueen pohjoispäädyn LV-21-alueen puuttuva kulkuyhteys, tilan xxx viereisen LV-21-alueen käytön kuormitus ja yhden yhteiskäyttöalueen muuttaminen VL-alueeksi:

Alueella on vanhastaan ollut kolme uintiin käytettyä yhteisranta-aluetta rekisteriyksikön 878:1 omistajien käyttöön. Niistä laskuajan kohdan suurin on kaavaehdotuksessa osoitettu yleiseksi puistoalueeksi VP-merkinnällä. Jäljelle jää vain kaksi LV-21-ranta-aluetta, joista kaava-alueen luoteispäädyssä sijaitsevalle ei ole vastaavanlaista kulkuyhteyttä kuin rantakiinteistöömme xxx vieressä. Kunnan tulee osoittaa laillinen kulkuyhteys myös pohjoisimmalle LV-21-alueelle esimerkiksi viereisen kaava-alueen lähivirkistysalueen kautta, jotta kyseistä toista LV-21-aluetta voidaan ylipäätään käyttää ja jotta alueiden käyttö jakautuu tasaisemmin ja siitä aiheutuva häiriö ei keskity vain kiinteistöömme viereen. Vaikka LV-21-alueiden käyttö on osoitettu vain niille oikeutetuille tiloille, on jo nyt ilmeistä ja merkkejä siitä, että sinne suuntaa käyttäjiä myös muilta läheisiltä pien- ja kerrostaloalueilta. Lisääntyvä häiriö, melu ja liikenne ovat ristiriidassa kaavoittajan alkuperäisen ajatuksen eli alueen kesämökkimäisen rauhan ja luonteen säilyttämisen kanssa, minkä maanomistajina muun muassa jo vuosia sitten vastarannalle rakennetun kunnan uimarannan myötä menetimme. Nähtyämme, miten lähialueet on kaavoitettu ja

rakennettu 2000-luvun alun jälkeen, olemme kannattaneet alueen muuttamista tavanomaisella rakennusoikeudella/tehokkuudella varustetuksi pientaloalueeksi, jossa lisänä/lisärakennuksina vanha suojeltu rakennuskanta.

**VASTINE:** Pohjoisimmalle LV-21-alueelle, eli venevalkamaan, on kulku viereisen lähivirkistysalueen kautta. LV-21-alue on 42 kiinteistön yksityisessä omistuksessa. Rannalle johtaa polku viheralueen reunassa, ja sen käyttöä voi jatkaa. Polkua on hoidettu ranta-alueen omistajien toimesta, ja niin voi tehdä jatkossakin. Polun hoitamisesta voidaan laatia kirjallinen hoitolupa. Kunta ei erikseen rakenna tai ylläpidä polkua ranta-alueelle. Lähivirkistysalue on yleinen alue, jota kuka tahansa voi käyttää.

Yhteisomistuksessa olevan keskimmäisen ranta-alueen käyttöoikeutta ei poisteta sen nykyisiltä omistajilta, vaan he voivat käyttää ranta-aluetta jatkossakin. Korjatussa kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto, mikä tarkoittaa, että ranta-alueesta tulee kaavan myötä kaikille avoin.

Alueelle on tulossa noin 600 uutta asukasta, joille halutaan mahdollistaa pääsy Taasjärven rantaan myös järven itäpuolelta. Koko Taasjärven itäpuolinen ranta on muutoin yksityisessä omistuksessa. Strandskiften sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelun alueen keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Pieni ranta-alue on tärkeä lähivirkistysalue myös alueen tuleville asukkaille.

Taasjärven itäpuolelle on osoitettu uudisrakentamista, ja myös uusille asukkaille halutaan mahdollistaa pääsy järven rantaan. Taajamarakenteen keskelle ei ole mahdollista jättää vain harvojen käytössä olevaa yksityistä ranta-aluetta, vaan se kaavoitetaan yleiseksi puistoalueeksi palvelemaan koko yhteisöä. Nykypäivänä ranta-alueita ei enää kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisillä paikoilla taajamarakenteen sisällä, vaan sen sijaan ne kaavoitetaan kaikille virkistyskäytön mahdollistaviksi yleisiksi alueiksi. Ranta on osoitettu korjatussa kaavaehdotuksessa VP-alueeksi eli puistoksi. Siitä ei tule yleistä uimarantaa, vaan yleinen puisto.

42 kiinteistön yhteisomistuksessa on kolme ranta-aluetta Taasjärven itäpuolella. Kolmesta ranta-alueesta kaksi pienempää jää edelleen näiden kiinteistöjen yksityiseen omistukseen ja käyttöön. Alueet on osoitettu kaavassa LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa, ja mahdollistaa mm. laiturin rakentamisen, veneen säilyttämisen, sekä uimisen. Alueelle jää siis yhä kaksi pienempää yksityistä rantaa vain näiden 42 kiinteistön käyttöön.

Ranta-alue on nykytilassa puustoinen ja heinikkoinen, ja siitä on mahdollisuus uimiseen. Rannassa on osakkaiden rakentama laituri, jossa on uimaportaat. Kunta haluaa kunnioittaa asukkaiden toiveita ja pitää rannan alkuperäisessä käytössä. Jos rannalla esiintyy häiriökäyttäytymistä, siihen reagoidaan tarvittaessa. Rannalle on esimerkiksi mahdollista tällöin asettaa uintikielto. Itä-Taasjärven kyläyhdistyksen lausunnossa esitetään uintikiellon asettamista rantaan, kun taas monissa muistutuksissa toivotaan uintimahdollisuuden säilymistä. Rannan käyttöön liittyy siis monenlaisia toiveita.

Lähtökohtana on säilyttää ranta-alue samanlaisessa käytössä kuin nykyisin. Kunnan tavoitteena on kehittää ranta-aluetta yhteistyössä asukkaiden kanssa. Tavoitteena on säilyttää ranta pienenä luonnonmukaisena keitaana, ja sinne ei ole tulossa suurimuotoista puistosuunnittelua. Rannalle voidaan harkita esimerkiksi penkkiryhmiä, jäteastioita, ja laiturin korjaamista tai vaihtoehtoisesti sen poistamista.

*Kunta vastaa kaavan myötä ranta-alueen kunnossapidosta, kuten kaikista muistakin yleisistä alueista.*

---

## 9. Muistutus I

Terve Pieta,

kyllä kiitos , olet vastanut meidän kysymyksiin ja me olemme aivan shokissa tämän jälkeen !! Siis yhtäkkiä kunta ottaisi meiltä noin 60 neliometriä ? On varmasti erehdys, tarkoittiko 6 neliö metriä? Silloin kun me puhuimme, aina sanoit, että meiltä lähtee vain kulma, ja se tuleva katu piti olla 7m leveys, joka on aivan tarpeeksi . Tämä alla oleva, lähetit meille, kun vastasit kysymyksemme

Helmikuussa 22 e-mailina ( siis hyvin vähän aika sitten):

"2) mielestämme , liian paljon maata on otettu pois meiltä molemmin puolin tontista , meidän talo on nyt liian lähellä tuleva katu, ja sitä emme voi hyväksyä . Luulen, että tässä on käynyt erehdys kaavakartan tulkinnessa. Kaavakartalla katualueen raja on piirretty kiinteistörajoja pitkin. Eli tontistamme on osoitettu kunnan katualueeksi vain kulma. Risteyksiin on tehtävä tällaiset viisteet katualueilla, jotta näkyvyys voidaan turvata autolla kääntyessä. Se liittyy siis liikenneturvallisuuteen. Lisäksi sillä on merkitystä talvikunnossapitoon ja pelastusajoneuvojen pääsyyn alueelle. Tulvaisuudessa kunta hoitaa teiden aurauksen talvisin, jolloin isoilla ajoneuvoilla on päästävä alueelle." (ja saman toistit meille kun tapasimme Söderkulla kirjastossa Heinäkuussa ) Koko kesän on mennyt täällä edes takaisin valtavat isot kuorma-autot ja kaivurit ja porakoneet, kun naapuri xxx rakentaa. Ja tie on riittänyt heille . Onko meidän kadusta tulossa saman mallinen kuin Pariisin avenue des champs Elysées? Toinen asia koskee yhteisomistuksessa olevaa rantaa 753-419-878. Kunta ei kuuntele valituksiamme, vaikka kaikki olemme sama mieltä; asia on mennyt kyläyhdistyksen kautta myös teille.

***Vastine:*** *Katualueiden leveyksiä on tarkennettu kaavoituksen aikana useita kertoja. Kyseessä olevasta tontista otetaan katualueeksi 60 neliometriä, mikä tarkoittaa tontin kulmaa, sekä 50 cm leveitä kaistaleita kahdelta sivulta. Päärakennuksen ja katualueen rajan väliin jää yhä 12 metriä välimatkaa.*

*Alueelle on ollut tärkeää määrittää tarpeeksi leveä katualue liikenteen ja kunnallistekniikan rakentamisen tarpeisiin, ja toisaalta tarpeettoman leveitä katualueita ei haluta kaavoittaa. Alueen kylämäiseen luonteeseen, ja maisemaan, sopivat melko kapeat sorapäällysteiset tonttikadut. Tonteista ei lohkaista katualueeksi yhtään enempää maa-alaa kuin on tarve.*

*Risteyksiin kaavoitetaan yleensä viisteet parantamaan näkyvyyttä, ja mahdollistamaan esimerkiksi isojen ajoneuvojen, kuten hälytysajoneuvojen kääntyminen risteyksessä. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos huomautti kaavalausunnessaan, että alueen kaavan katualueet ovat paikoin hyvin kapeita. Itä-Taasjärven tonttikaduille on osoitettu normaalia kapeampi katualue asemakaavassa, jotta alueen kylämäinen luonne ja maisema säilyisi. Samaan aikaan katujen turvallisuus ja toiminnallisuus on varmistettava.*

*8 metrin levyinen tonttikadun katualue on sipoolaisittain melko kapea. Esimerkiksi Taasjärven länsipuolisilla pientaloalueilla katualueen leveys asemakaavassa on 10 – 12*

*metriä. Kaavaan merkitty katualueen leveys ei myöskään ole sama asia kuin ajoradan leveys. Katualueeseen kuuluu ajoradan lisäksi molemmin puolin reuna-alueet. Reuna-alueille sijoitetaan kunnallistekniikka ja hulevesiputket tai avo-ojat, sekä auratut lumet talvella. Ajoradan ollessa 5,5 m leveä, ja reuna-alueiden ollessa molemmin puolin 1 -1,5 metriä, saadaan katualueen leveydeksi noin 8 metriä. Tie ei siis tule olemaan yhtä leveä kuin kaavakartalla näkyvä katualue.*

*Nykytilanteessa suuressa osassa Taasjärventietä kahden henkilöauton kohdatessa, toinen joutuu peruuttamaan leveämmälle kohdalle, koska tien molemmilla puolilla on ojat, eikä tien sivuun mahdu väistämään. Vaikka roska-autojen ja pelastusajoneuvojen ajaminen alueella on mahdollista, se ei ole turvallista. Jos pelastusajoneuvoa vastaan ajaa henkilöauto, joka joutuu kohtaamistilanteessa peruuttamaan, se hidastaa pelastusajoneuvon saapumista kohteeseensa. Kävelijöille ja pyöräilijöille kapea ja mutkainen tie on niin ikään turvaton.*

xxx on kirjoittanut teille muistutus tekstin, joka kuvailee täsmälleen mikä on tilanne. Ajattelemme samalla tavalla ja osallistumme täysillä hänen kirjoitukseensa sekä rannasta sekä alueen katuverkon leveydestä. Tämä on meidän muistutus , ja yhteenvetona , for conclusion. Meistä tuntuu, että Sipoon kunta ei kuuntele eikä kunnioita ollenkaan vanhoja eikä tulevia asukkaita. Onko koko tämä kysely oikea farssi, jossa kaikki on etukäteen päätetty?

**VASTINE:** *Kaikilla osallisilla on ollut mahdollisuus sanoa mielipiteensä kaavasta aloitusvaiheessa, luonnosvaiheessa, ehdotusvaiheessa, sekä korjatun ehdotuksen nähtävillä ollessa. Kaikkia kanavia pitkin tulleet mielipiteet on huomioitu suunnittelussa, ja toteutettu mahdollisuuksien mukaan. Kaikkia toiveita ei ole kuitenkaan ollut mahdollista toteuttaa. Mielipiteitä on tullut paljon, ja useat niistä ovat ristiriidassa keskenään.*

## **Muistutus J**

Alla muistutuksemme koskien T6-aseமாகাavahanketta. Muistutuksemme koskee omistamaamme kiinteistöä xxx ja T6 kaava-alueetta.

Rakennusten sijoittelu kiinteistöllämme:

Kaavaehdotuksen kaavakartan kiinteistömme rakennusten sijoittelun sijaan ehdotamme, että talousrakennus siirretään kiinteistön eteläpuolesta luoteisosaan tien suuntaisesti, ks. liitetiedoston kuva 2 suuntaa-antavasta ehdotetusta sijainnista. Kaavaehdotuksessa talousrakennuksen sijainti on tontin eteläpäädyssä, jolloin talousrakennus varjostaa sekä varsinaista asuinrakennusta että tontin pihaa, suurimman osan päivästä. Jos talousrakennuksen siirtää tontin luoteisosaan, paranee asuinrakennuksen valaistus, kun auringonvalon tiellä ei ole talousrakennusta, ja tontin puutarhan kasveilla on paremmat edellytykset kasvaa, kun auringon valon määrä tontilla kasvaa. Jos talousrakennukseen sisällyttää autotallin tai -katoksen, on piha turvallisempi, kun auton säilytyspaikka on lähellä tietä, eikä pihan lävitse tarvitse ajaa autotalliin tai -katokseen. Tällöin talousrakennuksen paikka tien vieressä lisäisi pihan käyttämisen turvallisuutta. Myös tontin maaston muoto tukisi siirtoa luoteisosaan, koska eteläpuolella tontin "lounaisosassa" maasto on matalampi kuin luoteisosassa, jolloin sateesta tontille tulevat valumavedet eivät kohdentuisi talousrakennukseen, jos se sijaitsee

luoteisosassa.

**VASTINE:** *Taloussrakennuksen paikka voidaan siirtää tontin luoteisosaan.*

Kasteluveden nostaminen Taasjärvestä pumpulla kiinteistölle:  
Jotta kiinteistön puutarhan kasveilla on mahdollista selvitä hengissä heinäkuun helteillä, nostamme satunnaisesti Taasjärvestä kasteluvettä pumpulla. Kasteluveden tarve on lähinnä muutaman viikon heinäkuun helteillä, kun kiinteistölle kerätty sadevesi on loppunut pitkään kestäneen sateettoman kauden aikana. Pumpun letku kulkee keskimmaisella Strandskiftenin alueella. Olisi hienoa, jos puutarhan kasteluveden nosto järvestä olisi jatkossakin mahdollista pumpulla, jotta puutarhakukulan kukat ja kasvit pysyisivät jatkossakin hengissä heinäkuun hellejakson kuumuudessa.

**VASTINE:** *Asemakaava ei ota kantaa veden pumppaamiseen järvestä. Asiasta voi kysyä ympäristönsuojeluviranomaiselta tai rakennusvalvonnalta.*

Esteetön kulku pohjoisimman Strandskiftenin alueelle:

Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu kulkua pohjoisimmalle Strandskiftenin alueelle. Ehdotamme, että kaavassa mahdollistetaan kulku läheiseltä ulkoiluväylältä Strandskiftenin alueelle, ks. litteen kuva 1. Alueen asujamäärän kasvaessa, ja varsinkin, jos eteläisin Strandskiftenin alueista muutetaan yhteiseen käyttöön, tulee pohjoisimman Strandskiftenin käyttö kasvamaan. Tällöin on perusteltua, että alueelle on esteetön kulku, jotta alueelle pääsee myös lastenrattailla. Pohjoisimmalle Strandskiftenin alueelle pitää olla toimiva ja esteetön kulkuyhteys, jota Strandskiftenin omistajat voivat käyttää päästäkseen ranta-alueelle.

**VASTINE:** *Pohjoisimmalle LV-21-alueelle, eli venevalkamaan, on kulku viereisen lähivirkistysalueen kautta. LV-21-alue on 42 kiinteistön yksityisessä omistuksessa. Rannalle johtaa polku viheralueen reunassa, ja sen käyttöä voi jatkaa. Polkua on hoidettu ranta-alueen omistajien toimesta, ja niin voi tehdä jatkossakin. Polun hoitamisesta voidaan laatia kirjallinen hoitolupa. Kunta ei erikseen rakenna tai ylläpidä polkua ranta-alueelle. Lähivirkistysalue on yleinen alue, jota kuka tahansa voi käyttää. VL-merkityillä alueilla, eli lähivirkistysalueilla on myös ei-esteettömiä metsäpolkuja.*

Eteläisimmän osan Strandskiftenistä muuttaminen julkiseksi virkistysalueeksi/puistoksi:

Kunnalla ei ole perusteita minkä takia yksityisomistuksessa oleva eteläisin osa Strandskiften-alueesta pitäisi muuttaa julkiseksi virkistysalueeksi. Kunta perustelee rannan yhteiskäyttöön ottoa sillä, että muille kuntalaisille pitää saada pääsy järven rantaan. Kunta voi mahdollistaa pääsyn järven rantaan kunnan omistuksessa olevalla Kurssikeskuksen rannalla. Lisäksi kunta perustelee rannan yhteiskäyttöön ottoa yhtenäisellä virkistysalueella. Eteläisin osa Strandskiftenistä ei muodosta muun virkistysalueen kanssa yhtenäistä aluetta, vaan eteläisin osa Strandskiftenistä on irrallinen alue, jonka rajaa tie, puro, järvi ja viereinen yksityisomistuksessa oleva kiinteistö. Strandskiftenin alue ei muodosta yhtenäistä virkistysaluetta muun lähetyvillä olevan virkistysalueen kanssa.

Yksityisomistuksessa olevan Strandskiftin yleiseen käyttöön muuttaminen tulee



lisäämään häiriökäyttäytymistä, meluamista ja roskaamista alueella, ja siten vähentämään alueen viihtyisyyttä. Eteläisimmällä Strandskiftenin alueella on jo nykyään häiriökäyttäytymistä ulkopuolisten käyttäjien toimista, mutta nykyään häiriötä aiheuttavia ulkopuolisia käyttäjiä voi pyytää poistumaan alueelta, koska alue on yksityiskäytössä ja -omistuksessa. Jos alueesta tulee yleinen alue, ei häiriötä aiheuttavia henkilöitä voi poistaa alueelta ilman poliisien apua. Kunta ilmoittaa rajoittavansa häiriökäyttäytymistä läheisen kääntöpaikan pysäköintikiellolla ja kieltämällä uinnin alueella. Nämä eivät ole uskottavia menetelmiä häiriökäyttäytymisen estämiseen alueella. Alueelle pääsee muillakin tavoilla kuin autolla. Uinnin kieltävä kyltti ei estä uimista, eikä ranta-alueella tapahtuvaa häiriökäyttäytymistä. On hyvin todennäköistä, että alueesta tulee lähialueen nuorison pussikaljapaikka, mikä tulee aiheuttamaan häiriötä ja ongelmia alueella. Muuttamalla alueen julkiseen käyttöön kunta rikkoo alueen rauhallisuuden ja aiheuttaa ongelmia ja häiriöitä alueelle. On todennäköistä, että häiriökäyttäytymisen mukana alueesta tulee roskainen ja vaarallinen (esim. mahdolliset huumeruiskut, lasinsirpaleet rikotuista pulloista). Kaavoitusalueella on pitkät perinteet eteläisen Strandskiftenin alueen käyttämiselle. Alueella ovat uineet ja nauttineet kesäpäivistä useat perheet useiden sukupolvien kesken. Alueen muuttaminen julkiseksi tulee lopettamaan tämän kulttuurihistoriallisen perinteen, joka on ollut hyvin ominaista alueella, ja joka on omalta osaltaan luonut alueelle yhteisöllisyyttä ja alueen henkeä. Julkisen käytön aiheuttama turvattomuus, vaarat (esim. lasin sirpaleet) ja muut häiriöt (esim. äänet) tulevat muuttamaan alueen luonteen täysin, ja vaikuttavat negatiivisesti Strandskiftenin käytettävyyteen ja Strandskiftenin nykyomistajien asumisviihtyvyyteen.

Järven toisella puolella, kohtuullisen kävelymatkan päässä, on runsaasti alueita, joista on julkinen pääsy järven länsirannalle. Lisäksi kunnan omistama Kurssikeskuksen ranta-alue mahdollistaa julkisen pääsyn myös itäpuolen rannalle. Ei ole mitään tarvetta eikä perustetta mahdollistaa laaja-alaisempaa pääsyä itäpuolen rannalle muuttamalla yksityisomistuksessa oleva eteläisin osa Strandskiftenistä julkiseksi alueeksi.

Ainoa tapa pitää eteläisimmän Strandskiftenin alue turvallisena ja häiriöttömänä, on jättää alue nykyisenkaltaiseen yksityisomistukseen. Alueen muuttaminen julkiseksi tilaksi aiheuttaa kohtuutonta haittaa Strandskiftenin nykyisille omistajille. Vaadimme, että kunta jättää alueen nykyisenkaltaiseen yksityisomistukseen eikä muuta sitä julkiseksi virheralueeksi eikä julkiseksi puistoksi.

**VASTINE:** *Ranta-alueen käyttöoikeutta ei poisteta sen nykyisiltä omistajilta, vaan he voivat käyttää ranta-aluetta jatkossakin. Korjatussa kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto, mikä tarkoittaa, että ranta-alueesta tulee kaavan myötä kaikille avoin.*

*Alueelle on tulossa noin 600 uutta asukasta, joille halutaan mahdollistaa pääsy Taasjärven rantaan myös järven itäpuolelta. Koko Taasjärven itäpuolinen ranta on muutoin yksityisessä omistuksessa. Kyseinen ranta-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelualueen keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Pieni ranta-alue on tärkeä lähivirkistysalue myös alueen tuleville asukkaille.*

*Taasjärven itäpuolelle on osoitettu uudisrakentamista, ja myös uusille asukkaille halutaan mahdollistaa pääsy järven rantaan. Nykypäivänä ranta-alueita ei enää kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisillä paikoilla taajamarakenteen sisällä, vaan sen sijaan ne kaavoitetaan kaikille virkistyskäytön mahdollistaviksi yleisiksi alueiksi. Ranta on osoitettu korjatussa kaavaehdotuksessa VP-alueeksi eli puistoksi. Siitä ei tule yleistä uimarantaa, vaan yleinen puisto.*

*42 kiinteistön yhteisomistuksessa on kolme ranta-aluetta Taasjärven itäpuolella. Kolmesta ranta-alueesta kaksi pienempää jää edelleen näiden kiinteistöjen yksityiseen omistukseen ja käyttöön. Alueet on osoitettu kaavassa LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa, ja mahdollistaa mm. laiturin rakentamisen, veneen säilyttämisen, sekä uimisen. Alueelle jää siis yhä kaksi pienempää yksityistä rantaa vain näiden 42 kiinteistön käyttöön.*

*Ranta-alue on nykytilassa puustoinen ja heinikkoinen, ja siitä on mahdollisuus uimiseen. Rannassa on osakkaiden rakentama laituri, jossa on uimaportaat. Kunta haluaa kunnioittaa asukkaiden toiveita ja pitää rannan alkuperäisessä käytössä. Jos rannalla esiintyy häiriökäyttäytymistä, siihen reagoidaan tarvittaessa. Rannalle on esimerkiksi mahdollista tällöin asettaa uintikielto. Itä-Taasjärven kyläyhdistyksen lausunnossa esitetään uintikiellon asettamista rantaan, kun taas monissa muistutuksissa toivotaan uintimahdollisuuden säilymistä. Rannan käyttöön liittyy siis monenlaisia toiveita.*

*Lähtökohtana on säilyttää ranta-alue samanlaisessa käytössä kuin nykyisin. Kunnan tavoitteena on kehittää ranta-aluetta yhteistyössä asukkaiden kanssa. Tavoitteena on säilyttää ranta pienenä luonnonmukaisena keitaana, ja sinne ei ole tulossa suurimuotoista puistosuunnittelua. Rannalle voidaan harkita esimerkiksi penkkiryhmiä, jäteastioita, ja laiturin korjaamista tai vaihtoehtoisesti sen poistamista.*

*Kunta vastaa kaavan myötä ranta-alueen kunnossapidosta, kuten kaikista muistakin yleisistä alueista.*

## **Muistutus K**

Taasjärven alue on odottanut kaavaa jo vuosikymmenien ajan. 1970-luvulla Taasjärven itäpuolelle suunniteltiin teollisuusaluetta. Se saatiin Taasjärveläisten aktiivisen toiminnan johdosta pysäytettyä ja järven rannassa ei ole sen vuoksi peltihalleja. Vuosikymmenet ovat vierineet ja suunnitelmat olleet milloin minkäkinlaisia. Monen yksityisen tontin rakennukset ovat rapistuneet, koska kaavaa on odotettu. Talotekniikan päivittäminen nykyaikaan on aina iso investointi, jota ei "kohta kaava tulee"-tilanteessa lähdetä useinkaan tekemään. Sipoon kunta on kaavoittanut aktiivisesti Sipoossa ja mittavia rakennushankkeita on käynnistetty, mutta aina siitä jostain muualta kuin nyt, vihdoin, työn alla olevalla alueella.

Taasjärven ympäristö ei ole alun alkaen vapaa-ajan viettoon rakennettu. Se ei myöskään ole sen enempää mikään kyläkään. Rakennuksista moni on aivan tavallisia pieniä asuintaloja, tyyli ja koko vaihtelee, jotka ovat jääneet kesäkäyttöön sen vuoksi, että ne eivät ole aikoihin vastanneet normaaleja asuinoloja. Näin ollen kaavan puuttuminen on estänyt monen perheen investoinnit ja muuttamisen Sipoon vakituiseksi asujaksi. Tämä on ollut kehitys myös meidän suvun tontilla, jossa olisimme asuneet, jos olisimme saaneet rakentaa normaalisti. Tyttäreni yritti päästä Sipooseen kirjoille ja asumaan Taasjärvelle, mutta koska kunta on jossain vuosien varrella muuttanut pienen omakotitalon vapaa-ajanasunnoksi, ei häntä hyväksytty normaaliksi asukkaaksi.

Isäni (rakennusmestari) on muokannut tonttimme yläreunan tien luota rakennuspaikaksi pienelle rivitalolle tai paritalolle. Hän odotti vuodesta 1965 tilannetta, että saisi alkaa rakentamaan pojilleen asuinpaikkaa. Sen sijaan kesiä on vietetty lapset kahdessa kerrossängyssä yhdessä huoneessa ja pari nukkumassa patjoilla lattialla.

Nyt tälle Taasjärventien alkupuolen tontille, joka on kerrostalojen kainalossa, ja josta on alle 5 minuutin kävely koululle ja päiväkodille, ei saa edelleenkään rakentaa riittävästi. Mainittavaa on, että nykyisessä tilanteessa ei tästä kohdista näe kadulta järvelle eikä järveltä taloa, joten maisemallisia perusteita kieltää rakentaminen, muuta kuin 120m<sup>2</sup> osin, tontilta, jonka koko on noin 3200m<sup>2</sup>. Tontilla ei ole laisinkaan kohtaa, jota ei olisi ihmisen käsi viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana muokannut: ei metsää eikä suojeltavaa luontoa.

#### Rakennusoikeus

Sipoon kunta on käyttänyt perusteluina rakentamisoikeudelle korulausein mm. seuraavasti: "Kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrän perusteena on käytetty ensisijaisesti maisemallisia perusteita. Rakennusoikeus määräytyy rakentamisvyöhykkeen mukaan, jotka on laadittu säilyttämään Taasjärven itäpuolen maisemallisia arvoja ja omintakeista kyläkuvallista luonnetta." Tämä kuulostaa hienolta paperilta luettuna ja luonnehdinta olisi hieno, jos se vastaisi todellisuutta. Jos asiaa tarkastellaan kokonaisuutena, se ei varmaankaan kovin monelle näyttäydä enää samassa valossa. Miksi näin?

Nyt käsitteillä olevan kaava-alueen (T9) reunat ovat kaavoittajan pöydällä kynällä piirettyjä keinotekoisia rajoja. Mitään luonnon muovaamaa rajaavaa tekijää alueella ei ole. Pähkinälehdon kerrostaloalue oli vain hetki sitten upeaa monimuotoista metsää, nyt se on kivettyä kaupunkia. Maisemalliset arvot on nyt sitten rajattu koskemaan, kynällä erotettua, vieressä olevaa aluetta T9 aluetta. Kehitys on hieno ja kannustettava asia, jos se koskee tasapuolisesti kaikkia. On arveluttavaa liittää arvoja mielivaltaisesti massiiviselta rakentamiselta säilyneeseen alueeseen kun saman alueen osa on myllerretty raivaussahalla, dynamiitilla ja paalutuskoneella.

Alun perin yhtenäisestä alueesta Sipoon kunta kirjoittaa kirjeessään "saate Söderkullan Portin kaava-alueen rajausehdotukseen" (22.4.2009), joka käsittää mm. nykyinen Pähkinälehdon kerrostaloalueen ja nyt Taasjärven itäpuolen yhtenäisenä suunnittelualueena ilman erottelua seuraavasti: "Alue muodostaisi suunnittelun kannalta luontevan kokonaisuuden". Allekirjoittajana Jarkko Lyytinen (Söderkullan portin asukaskyselyn liitekartta 23.4.2009). Huomioitavaa on, että tässä vaiheessa ei ole kaavoituksessa juuri puhuttu mistään "omintakeisesta kyläkuvallisesta luonteesta", joka nyt on kovasti tapetilla.

Tosiasiallisesti Taasjärventien Söderkullan päässä on pitkälti aluetta, joissa kahdella tontilla, jotka sijaitsevat hyvin lähellä toisiaan on toisella rakennusoikeutta tuhansia neliöitä ja jo satoja asukkaita, kun toiselle tontille saa rakentaa pikkuisen omakotitalon.

Lisärakennusoikeus tulee olla paljon suurempi kuin nyt kaavaehdotuksessa on esitetty

Rikkomatta rantamaisemaa on aivan täysin mahdollista rakentaa Taasjärventien varteen rannanpuoleiselle vyöhykkeelle tien myötäisesti maisemallisesti sopivia 200-400 neliön pienrakennuksia: pari-, pienrivi- tai omakotitaloja, jotka voidaan rakentaa kestävä kehityksen mukaisesti joustamaan erilaisissa elämäntilanteissa ja mahdollistamaan mm. pienyritystoiminnan ja työskentelyn kotoa käsin.

Elämäntilanteiden mukaan joustava rakentaminen ja riittävän suuret perheasunnot ovat nykyaikaa. Sipoon sanomissa 25.8.2022 Sipoon kehitysjohtaja Pirjo Sirén toteaa, että 2010-luvulla rakennettiin liikaa pieniä asuntoja eikä suuntaus ole muuttunut 2020-luvun alussakaan.

Lisäksi artikkelissa todetaan, että Sipoo edellyttää asemakaavoissa erityisesti perheasuntojen toteuttamista. On järjenvastaista, että rantavyöhykkeen isoille tonteille tavoitellaan pieniä kylämäisiä rakennuksia "mummonmökkejä", pariskuntien tai sinkkujen "minitaloja" kun vieressä on suuret päiväkodit- ja koulut. Nykyiset perheet eivät enää ole kahden lapsen standardiperheitä, vaan yhä useampi perhe on uusperhe, jossa voi olla molempien osapuolen lapsia.

Lisäksi halukkuus useamman sukupolven asumisratkaisuihin ja jaettuihin yhteisasuntoihin on kasvava trendi. Allekirjoittaneen perheeseen kuuluu kuusi lasta ja perheen ruokapöydän ympärillä on päivästä riippuen 3-9 henkeä. NykYTEKNIKALLA ja tyyllitellysti voidaan tukea uusissa rakennuksissa alueen luonnetta ja osin maisemoida uudet rakennukset mm. viherseinin vaikka neliöitä olisi kaksinkertaisesti nykyiseen kaavaehdotukseen. Myös asuntojen esteettömyysvaatimukset tulee huomioida rakennusneliöissä. Kyse ei olisi edelleenkään ökyasumisesta.

Kaavoituksen visioiden mukainen pienten rakennusten ripotteleminen tonteille edustaa lyhytnäköistä ideologista näkemystä. Isomman rakennuksen, esimerkiksi eri sukupolvien yhdessä asumisen ratkaisut ja esim. työskentelyn (kotitoimisto, vastaanotto, verstaas tms.) yhdistäminen tarkoittaa sitä, että yksityiset investoinnit rakennuksen ekologisuuteen ja ympäristön huomioimiseen mahdollistuvat. Pienet liiteri siellä, mökki täällä ei kannusta ketään suuriin investointeihin ja pakottaa päällekkäiseen talotekniikkaan, joka maksaa ja ei ole ekologista.

**VASTINE:** *Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi luokiteltu rantamaisema, sekä 30-60-luvuilla alueelle rakennetut mökit ja omakotitalot muodostavat harvinaisen kokonaisuuden, jonka luonne pyritään säilyttämään. Alue on erityinen pienimittakaavaisuudessaan, ja useat rakennukset ovat rakennustaiteellisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaita. Alueen ominaispiirteiden säilyttämiseksi vältetään suuria rakennusmassojen sijoittamista alueelle. Työtiloja, saunan, varaston tai autotallin voi sijoittaa piharakennukseen. Asuinrakennusten ja piharakennusten sijoittelu tonteille on olennaisessa osassa harmonisen kokonaisuuden syntymiselle. Nykyiseen rakennuskannan materiaalit ja värisävyt toistuvat uudisrakentamisessa.*

*Rakentamistaohjeilla varmistetaan, että asuinalueesta tulee kokonaisuutena riittävän yhtenäinen. Kun alueesta suunnitellaan riittävän yhtenäinen esimerkiksi rakennusten värien ja sijoittelun osalta, yksilölliset ratkaisut rakennusten muodossa ja pihajärjestelyissä*

*eivät ole häiritseviä, vaan tuovat rikkautta kokonaisuuteen. Lähtökohtana uudisrakentamisessa on maaston muotoihin ja ympäröivään maisemaan sopivan rakennuksen toteuttaminen tontille. Rakentamistaohje mahdollistaa nykyaikaisen omakotitalon rakentamisen tai olemassa olevan talon korjausrakentamisen.*

Kestävää kehitystä ja resurssien säästämistä on päästä rakentamaan yhtenäistä talotekniikkaa palvelemaan mahdollisimman joustavaa käyttöä palvelevaa rakennusta. Nykyinen kaavan esittämä sitominen harjakattoiseen puurakentamiseen jättää kaikki rakentamisen modernit trendit ulkopuolelle. Rakentamisen Demokratiaan kuuluu kaikenlaiset mielipiteet ja rakennukset, liian tarkka rajoittaminen: samannäköiset ja malliset rakennukset, edustavat totalitarismia. Eikö rakentaminen tulisi sitoa siihen, että rakennettavat uudistalot ovat ekologisia ja mahdollisimman kestävän kehityksen mukaisia ja jättää arkkitehdeille vapaus toteuttaa kukin rakennus mahdollisimman hyvin tonttiin sopivaksi? Tälläkään hetkellä T6 alueen rakennukset eivät edusta mitään yksittäistä rakennusmallia tai tapaa. Eikö talonkatto voi olla samanaikaisesti aurinkopaneeli ja kuntalla peitetty mustikkamaa, jota ei edes ohikulkija juuri huomaa?

**VASTINE:** *Asemakaavan mukaista rakentamista ohjaa rakennustapaohje, joka varmistaa sen, että uudet rakennukset sopivat tyyliltään olemassa oleviin rakennuksiin, ja ovat keskenään riittävän yhtenäisiä. Maisemallisesti arvokkaan rantavyöhykkeen uudisrakentaminen on erityisen tärkeää toteuttaa maisemaan sopivasti. Rakennustapaohje ohjaa tarkasti materiaalien käytössä ja piha-alueiden suunnittelussa. Kuitenkin rakentajalla on valinnanvaraa esimerkiksi värien käytössä, sekä yksityiskohdissa, kuten kuistin rakentamisessa.*

*Talusrakennusten katoille voi toteuttaa viherkaton. Päärakennuksiin halutaan melko jyrkkä harjakatto, joten viherkattojen toteuttaminen niille on vaikeaa. Rakennuslupavaiheessa asiaa on kuitenkin mahdollista tarkastella. Aurinkopaneeleita voi sijoittaa päärakennuksen tai talusrakennusten katoille.*

#### Hulevesisuunnitelmat

Kunta on ilmeisesti tehnyt hulevesisuunnitelmia, joista puuttuu täysin biosuodatus maanalaisessa suodatuskammiossa eli biopuhdistamo. Hulevesien viivästyttäminen ei ole laisinkaan riittävä ratkaisu. Hulevesisuunnitelmista ja selvityksistä puuttuu täysin tieto Taasjärven pohjalähteistä, joista on lukuisilla ”vanhoilla Taasjärveläisillä” omakohtaista tietoa. Pähkinälehdon kerrostaloalueen hulevesien ohjaamista Taasjärveen perustellaan tarpeella veden riittävydestä.

**VASTINE:** *Pähkinälehdon kerrostaloalueen hulevesiä ei ohjata Taasjärveen.*

Julkisessa kaavoituswebinaarissa tuli esiin, että kunta ei ilmeisesti ole selvittänyt mistä Taasjärvi saa vetensä. Yleisöwebinaarissa 27.1.2022 kello 17:00–18:30 Sipoon kunnan kaavoitus perusteli hulevesien ohjaamista Taasjärveen veden riittävydellä. Samassa tilaisuudessa kävi ilmi, että kunnalla on epä tietoisuutta onko Taasjärven pohjalähteitä vaiko ei: kaavoittaja P. Kupiainen ei ilmeisesti ole tietoinen Taasjärven pohjalähteistä kun taas kaavoitusjohtaja Lyytikäinen on ehkä ole ollut niistä tietoinen.

Keskustelusta asiantila, tietäkö kunta lähteistä vaiko ei, jää epäselväksi. Kunnan tilaamissa selvityksissä ei siis ilmeisesti ole riittävästi selvitetty mistä Taasjärvi saa vetensä? Hulevesien viivyttäminen ja johtaminen vesistöön ojen kautta voi tulla kyseeseen kun on kyse isoista vesistöistä. Taasjärvi on hyvin pieni järvi. Mitä pienemmästä vesistöstä on kyse,

sen herkemmin sen tasapaino järkkyy. Taasjärvi on tällä hetkellä paremmassa kunnossa kuin vuosikymmeniin, sitä ei pidä uhrata kunnalle edullisempien hulevesiratkaisujen alle tai riittämättömien selvitysten edessä.

Hulevesisuunnitelmissa oli esitetty isoa ojaa ja hulevesien laskemista kahden noin 100 vuotiaan saunamäkin välistä järveen. Merkillistä on se, että suunnitelman laatimisessa ei oltu laisinkaan otettu yhteyttä tontin omistajiin ja kerrottu ennalta suunnitelmista. Tämä ei edusta hyvää hallintotapaa.

**VASTINE:** *Hulevesisuunnitelmaportilla kyseessä olevan tontin kohdalla näkyvä sininen nuoli kertoo veden virtaussuunnan olemassa olevien maastonmuotojen vuoksi. Tontille ei olla rakentamassa ojaa tai mitään muutakaan kunnan toimesta.*

*Hulevesisuunnitelman on laatinut Destia Oy, ja siinä on huomioitu kattavasti alueen valuma-alueet, maastonmuodot ja rakentamisen aikainen hulevesien hallinta. Hulevesisuunnitelman tavoitteena on Taasjärven vedenlaadun parantaminen. Kiinteistönomistajan omalla vastuulla on huolehtia oman kiinteistönsä alueella syntyvistä hulevesistä. Mahdollinen lähteiden olemassaolo järven pohjassa ei vaikuta hulevesisuunnitelmaan.*

*Taasjärvi on matala ja vähävetinen järvi, jolla on pieni valuma-alue. Sen vuoksi kaikkia sen valuma-alueelle satavia hulevesiä ei voida ohjata pois järvestä. Riskinä olisi järven vesimäärän väheneminen ja vedenpinnan lasku. Taasjärven itäpuolen suunnittelualueella ei ole teollisuusaluetta tai maatalousaluetta, josta kemikaaleja tai lannoitteita pääsisi valunnan mukana Taasjärveen. Alue on kaavoitettu asuinalueeksi, joten hulevedet ovat verrattain puhtaita, eikä niitä ole tarpeen suodattaa erikseen.*

*Alueelle jää kaavan mukaisessa tilanteessa edelleen paljon läpäisevää pintaa, jonne hulevedet voivat imeytyä. Taasjärventie, sekä monet muut tonttikadut on tarkoitettu toteuttaa päällystämättöminä, eli ne jäävät läpäiseväksi pinnaksi. Kaavan yleisissä määräyksissä ohjataan välttämään läpäisemättömiä pintoja tonteilla. Tonteilla ohjataan myös säilyttämään alkuperäistä kasvillisuutta mahdollisimman paljon. Kiinteistönomistaja vastaa hulevesien hallinnasta omalla tontillaan. Rakennustapaohjeissa on listattu asukkaiden tueksi keinoja hulevesien hallintaan tonteilla. Kaavan yleisissä määräyksissä ohjataan rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan koko alueella.*

Alueen rauhan ja omaleimaisuuden säilyminen

Mikäli kunta haluaa ylläpitää alueen omaleimaisuutta ja pienipiirteisyyttä, tulee se huomioida myös kadun suunnittelussa.

Taasjärventien suurimittainen leventäminen ei ole tarpeellista. Tien leventäminen aiheuttaisi ajonopeuksien kasvua ja aiheuttaisi meluhaittaa. Tien nykyinen leveys on ollut varsin riittävä ja sitä on käytetty sujuvasti myös isojen autojen tarpeisiin mm. roska-autot, umpisäiliöiden tyhjentämiseen loka-autot jne.

Mikäli alueelle annetaan riittävästi lisärakennusoikeutta ja alueelle halutaan sama asukastiheys kuin näin lähellä keskusta-alueita yleensä on, voi tarve tien leventämiselle jossain määrin olla tarpeellinen, mutta nykyisen kaavaehdotuksen mukaisesti tarvetta isoille tietöille, puhumattakaan levennyksistä, ei ole.

**VASTINE:** *8 metrin levyinen tonttikadun katualue on sipoolaisittain melko kapea. Esimerkiksi Taasjärven länsipuolisilla pientaloalueilla katualueen leveys asemakaavassa on 10 – 12 metriä. Huomioitavaa on, että kaavaan merkitty katualueen leveys ei ole sama asia*

*kuin ajoradan leveys. Katualueeseen kuuluu ajoradan lisäksi molemmin puolin reuna-alueet. Reuna-alueille sijoitetaan kunnallistekniikka ja hulevesiputket tai avo-ojat, sekä auratut lumet talvella. Ajoradan ollessa 5,5 m leveä, ja reuna-alueiden ollessa molemmin puolin 1 -1,5 metriä, saadaan katualueen leveydeksi noin 8 metriä. Tie ei siis tule olemaan yhtä leveä kuin kaavakartalla näkyvä katualue.*

*Nykytilanteessa suuressa osassa Taasjärventietä kahden henkilöauton kohdatessa, toinen joutuu peruuttamaan leveämmälle kohdalle, koska tien molemmilla puolilla on ojat, eikä tien sivuun mahdu väistämään. Vaikka roska-autojen ja pelastusajoneuvojen ajaminen alueella on mahdollista, se ei ole turvallista. Jos pelastusajoneuvoa vastaan ajaa henkilöauto, joka joutuu kohtaamistilanteessa peruuttamaan, se hidastaa pelastusajoneuvon saapumista kohteeseensa. Kävelijöille ja pyöräilijöille kapea ja mutkainen tie on niin ikään turvaton. Teiden kapeuden takia alueelle joudutaan todennäköisesti asettamaan pysäköintikielto.*

Yhteisranta on yksityisomaisuutta: se kuuluu kaava-alueen asukkaille

Kun Taasjärven kyläyhteisöä suojellaan, kuuluu siihen kiinteästi yhteisranta, jolla on kulttuurihistoriallista ja paikallista merkitystä. Yhteisranta on yksityisomaisuutta ja sitoo Taasjärven alkuperäiset asukkaat yhteen. Yhteisrannan ylläpito on maksettu asukkaiden omasta rahapussista, ei kunnan pussista. On hyvin vaikea ymmärtää perustetta, jolla tämä jo 1930-luvulta muodostettu perinteitä omaava venevalkama ja kylän asukkaiden lasten uimaranta purettaisiin ja otettaisiin kunnan haltuun. Mikäli tällä ei ole paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä, niin millä sitten on? Jos jossain alueella on omintakeista kyläkuvallista luonnetta, niin yhteisranta venevalkamiseen on sen ilmentymä. Kunta omistaa jo hyvin paljon Taasjärven rantaa ja näiden alueiden kunnostus- ja ylläpitotyöt sitovat kunnan resursseja, joita tulisi ehdottomasti ensisijaisesti kohdentaa olemassaoleviin kohteisiin.

Nykyinen uimaranta vaatisi kunnolliset ja säännöllisesti ylläpidetyt wc-tilat jne. Kesäisin uimarantaa käyttää merkittävä määrä käyttäjiä ja lähellä ei ole kahviloita tai muitakaan paikkoja, joihin lähteä vessaan. Aivan selvää on se, että mikäli asianmukaisia saniteettitiloja ei ole, ihmisuloste ja virtsa kulkeutuu järveen. Kun kunnalla ei ole kykyä ylläpitää tätäkään rantaa, niin kuinka olisi lisärantojen?

Yleinen ranta tuo mukanaan lisääntyneitä levottomuutta, jota on jo nyt yhä lisääntyvässä määrin. Taasjärventien koulun puoleisen pään tonteille heitellään kaljatölkkejä ja hulinointi tuo turvattomuutta. Myös koirien uimaranta tuottaa jatkuvaa meteliä kesäkaudella. Kunnalla on ympäri Söderkullaa mahdollisuus kehittää erilaisia ulkoiluja vapaa-ajanpaikkoja oleskeluun ja harrastamiseen, kaikkea ei tule keskittää "yhdelle nurkalle".

**VASTINE:** *Ranta-alueen käyttöoikeutta ei poisteta sen nykyisiltä omistajilta, vaan he voivat käyttää ranta-aluetta jatkossakin. Korjatussa kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto, mikä tarkoittaa, että ranta-alueesta tulee kaavan myötä kaikille avoin.*

*Alueelle on tulossa noin 600 uutta asukasta, joille halutaan mahdollistaa pääsy Taasjärven rantaan myös järven itäpuolelta. Koko Taasjärven itäpuolinen ranta on muutoin yksityisessä omistuksessa. Kyseessä oleva yksityinen ranta-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelualueen keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Pieni ranta-alue on tärkeä lähivirkistysalue myös alueen tuleville asukkaille.*

*Lähiviheralueet ovat asukkaille tärkeitä virkistäytymisen paikkoja, ja niiden on tarkoituksenmukaista sijaita mahdollisimman lähellä asuinpaikkaa. Tällöin ne lisäävät arkiliikkumista ja hyvinvointia parhaiten. Maankäyttö- ja rakennuslaki linjaa aiheesta seuraavasti: "Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita."*

*Taasjärven itäpuolelle on osoitettu uudisrakentamista, ja myös uusille asukkaille halutaan mahdollistaa pääsy järven rantaan. Taajamarakenteen keskelle ei ole mahdollista jättää vain harvojen käytössä olevaa yksityistä ranta-aluetta, vaan se kaavoitetaan yleiseksi puistoalueeksi palvelemaan koko yhteisöä. Nykypäivänä ranta-alueita ei enää kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisillä paikoilla taajamarakenteen sisällä, vaan sen sijaan ne kaavoitetaan kaikille virkistyskäytön mahdollistaviksi yleisiksi alueiksi. Ranta on osoitettu korjatussa kaavaehdotuksessa VP-alueeksi eli puistoksi. Siitä ei tule yleistä uimarantaa, vaan yleinen puisto.*

*42 kiinteistön yhteisomistuksessa on kolme ranta-aluetta Taasjärven itäpuolella. Kolmesta ranta-alueesta kaksi pienempää jää edelleen näiden kiinteistöjen yksityiseen omistukseen ja käyttöön. Alueet on osoitettu kaavassa LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa, ja mahdollistaa mm. laiturin rakentamisen, veneen säilyttämisen, sekä uimisen. Alueelle jää siis yhä kaksi pienempää yksityistä rantaa vain näiden 42 kiinteistön käyttöön.*

*Ranta-alue on nykytilassa puustoinen ja heinikkoinen, ja siitä on mahdollisuus uimiseen. Rannassa on osakkaiden rakentama laituri, jossa on uimaportaat. Kunta haluaa kunnioittaa asukkaiden toiveita ja pitää rannan alkuperäisessä käytössä. Jos rannalla esiintyy häiriökäyttäytymistä, siihen reagoidaan tarvittaessa. Rannalle on esimerkiksi mahdollista tällöin asettaa uintikielto. Itä-Taasjärven kyläyhdistyksen lausunnossa esitetään uintikiellon asettamista rantaan, kun taas monissa muistutuksissa toivotaan uintimahdollisuuden säilymistä. Rannan käyttöön liittyy siis monenlaisia toiveita. Uintikiellon asettaminen ei kuitenkaan ole kaavalla määrättävä asia.*

*Lähtökohtana on säilyttää ranta-alue samanlaisessa käytössä kuin nykyisin. Kunnan tavoitteena on kehittää ranta-aluetta yhteistyössä asukkaiden kanssa. Tavoitteena on säilyttää ranta pienenä luonnonmukaisena keitaana, ja sinne ei ole tulossa suurimuotoista puistosuunnittelua. Rannalle voidaan harkita esimerkiksi penkkiryhmiä, jäteastioita, ja laiturin korjaamista tai vaihtoehtoisesti sen poistamista. Kunta vastaa kaavan myötä ranta-alueen kunnossapidosta, kuten kaikista muistakin yleisistä alueista.*

*Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa yleiset alueet (puistot ja kadut), jotka eivät sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Erottaminen kunnan omistukseen tehdään yleisen alueen lohkomisella kaavan saatua lainvoiman. Korvausta voi saada maapohjasta, josta vähennetään 20 % ilmaisluovutusvelvollisuus 1. asemakaavan alueella.*

#### Ulkoilumaastot

Taasjärven eteläpuoli on täynnä yhteistä kuntoilu ja vapaa-ajan maastoa. Nyt työpöydällä oleva kaava-alue on vuosikymmeniä laiminlyöty ja osa rakennuksista on ränsistynyt, koska jo 1970-luvulla luvattua kaavaa ei ole tehty. Monella perheellä ja suvulla on ollut aikomuksena muuttaa Sipooseen asumaan ja rakentaa elämänsä tänne. Se ei ole ollut mahdollista puuttuneen kaavan vuoksi. Sen sijaan kunta kaavoittaa ja rakentaa Taasjärven



T6 kaava-alueen viereen massiivisen uuden Pähkinälehdon asuinalueen ja haluaa alistaa T6 alueen "alkuperäiset Taasjärveläiset" reservaatiksi ja turistinähtävyydeksi, jossa kivat viherpolut risteilevät kerrostaloasujien iloksi. Toki alueelle mahtuu monenlaista ja lenkkeilijä, pyräilijät jne. ovat enemmän kuin tervetulleita, mutta lähtökohta suunnittelussa on perusteellisesti puolueellinen.

**VASTINE:** *Virkistysalueiden on tarkoituksenmukaista sijaita mahdollisimman lähellä niiden käyttäjiä, ja siksi myös asuinkortteleiden lomaan on tärkeää osoittaa yleisiä viheralueita. Lähivirkistysalueet ja puistot palvelevat kaikkia Söderkullan asukkaita: omakotiasujia, rivitaloasujia, ja kerrostaloasujia. Kadut ja viheralueet ovat yleisiä alueita, joihin kaikilla on käyttöoikeus.*

*Asemakaavan sisältövaatimuksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § kohdalla mm. seuraavasti: "Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita." Taasjärven itäpuolen asemakaava on laadittu siten, että lainmukaiset vaatimukset täyttyvät.*

Pyydämme kuntaa ystävällisesti kohtelemaan kaavoitettavan alueen tontinomistajia ja asukkaita kunnioittavasti ja yhteistyössä. Olisi suotavaa, että nyt kaavoituksessa sallittaisiin sellainen rakentaminen, joka kurottaa kohti tulevaisuutta ja palvelee mahdollisimman pitkään. Se on tontinomistajien ja kuntalaisten kokonaisuus, jossa kaikki hyötyisivät.

## **Muistutus L**

### Hulevedet

Haluan yhä edelleen, että hulevesiä ei johdeta Taasjärveen. Hyvä vaihtoehto on se, että vedet johdetaan putkea pitkin aiemmin rakennettuun hulevesialtaaseen päiväkodin alapuolella. Taasjärventie xx tontin kohdalle on kaivettu oja- ei ole tiedossa kenen toimesta! Tarkoituksena on ilmeisesti koota hulevesiä rinteestä Gneissinkaaren varrella olevista taloista. Ei ole tarkoituksen mukaista johtaa Gneissinkaarelta hulevesiä Taasjärven suuntaan. Mikäli kaikesta huolimatta päätetään johtaa hulevedet Taasjärveen, niin on tärkeätä, että hulevedet lainmukaisesti biosuodatetaan ja laskuputki johdettaisiin koirienuimapaikalle äärettömän hienoa kalliota ja karpaloita kasvavaa suoaluetta luonnonsuojellaan.

Toivon, että Taasjärventietä ei levennetä nykyisestään. On hienoa että tie säilyisi hiekkatienä.

**VASTINE:** *Hulevesisuunnitelman on laatinut Destia Oy, ja siinä on huomioitu kattavasti alueen valuma-alueet, maastonmuodot ja rakentamisen aikainen hulevesien hallinta. Hulevesisuunnitelman tavoitteena on Taasjärven vedenlaadun parantaminen. Mahdollinen lähteiden olemassaolo järven pohjassa ei vaikuta hulevesisuunnitelmaan.*

*Taasjärvi on matala ja vähävetinen järvi, jolla on pieni valuma-alue. Sen vuoksi kaikkia sen valuma-alueelle satavia hulevesiä ei voida ohjata pois järvestä. Riskinä olisi järven*

*vesimäärän väheneminen ja vedenpinnan lasku. Taasjärven itäpuolen suunnittelualueella ei ole teollisuusaluetta tai maatalousaluetta, josta kemikaaleja tai lannoitteita pääsisi valunnan mukana Taasjärveen. Alue on kaavoitettu asuinalueeksi, joten hulevedet ovat verrattain puhtaita, eikä niitä ole tarpeen suodattaa erikseen.*

*Alueelle jää kaavan mukaisessa tilanteessa edelleen paljon läpäisevää pintaa, jonne hulevedet voivat imeytyä. Taasjärventie, sekä monet muut tonttikadut on tarkoitus toteuttaa päällystämättöminä, eli ne jäävät läpäiseväksi pinnaksi. Kaavan yleisissä määräyksissä ohjataan välttämään läpäisemättömiä pintoja tonteilla. Tonteilla ohjataan myös säilyttämään alkuperäistä kasvillisuutta mahdollisimman paljon. Kiinteistönomistaja vastaa hulevesien hallinnasta omalla tontillaan. Rakennustapaohjeissa on listattu asukkaiden tueksi keinoja hulevesien hallintaan tonteilla. Kaavan yleisissä määräyksissä ohjataan rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan koko alueella.*

*Biosuodatuksen käyttömahdollisuuksia ja pilotointikohteita on pyritty kartoittamaan kunnassa. Biosuodatuksesta kuten biohiilestä saatava tieto lisääntyy jatkuvasti, ja nykyisten tutkimusten valossa sen käyttö voisi joiltain osin täydentää hyväksi todettuja hulevesiratkaisuja, kuten viivytyksaltaita.*

## **Muistutus M**

### **YHTEISRANNAT**

Taasjärvellä on kolme 24 omistajan yhteisomistuksessa olevaa uimarantaa, 753-419-878 rekisterimerkinnällä. Kesäasukkaat ovat huolehtineet vuosikymmenten ajan näistä rantaalueista ja ostaneet tai rakentaneet niihin laiturit. Kunnan uuden kaavoituksen mukaan tontin xxx edessä oleva ranta-alue otetaan kunnan haltuun, rannasta poistetaan laiturei ja uiminen kielletään. Uimamahdollisuuden poistaminen laillisilta omistajilta on törkeä loukkaus alueen asukkaita kohtaan. Vastustamme tätä toimenpidettä, koska se poistaa uimamahdollisuuden meiltä ja monelta Itä-Taasjärven tulevalta asukkaalta.

**VASTINE:** *Ranta-alueen käyttöoikeutta ei poisteta sen nykyisiltä omistajilta, vaan he voivat käyttää ranta-aluetta jatkossakin. Korjatussa kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto, mikä tarkoittaa, että ranta-alueesta tulee kaavan myötä kaikille avoin.*

*Alueelle on tulossa noin 600 uutta asukasta, joille halutaan mahdollistaa pääsy Taasjärven rantaan myös järven itäpuolelta. Koko Taasjärven itäpuolinen ranta on muutoin yksityisessä omistuksessa. Kyseessä oleva yksityinen ranta-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelualueen keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Pieni ranta-alue on tärkeä lähivirkistysalue myös alueen tuleville asukkaille.*

*Lähiheralueet ovat asukkaille tärkeitä virkistäytymisen paikkoja, ja niiden on tarkoituksenmukaista sijaita mahdollisimman lähellä asuinpaikkaa. Tällöin ne lisäävät arkiliikkumista ja hyvinvointia parhaiten. Maankäyttö- ja rakennuslaki linjaa aiheesta seuraavasti: "Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita."*

*Taasjärven itäpuolelle on osoitettu uudisrakentamista, ja myös uusille asukkaille halutaan mahdollistaa pääsy järven rantaan. Nykypäivänä ranta-alueita ei enää kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisillä paikoilla taajamarakenteen sisällä, vaan sen sijaan ne kaavoitetaan kaikille virkistyskäytön mahdollistaviksi yleisiksi alueiksi. Ranta on osoitettu korjatussa kaavaehdotuksessa VP-alueeksi eli puistoksi. Siitä ei tule yleistä uimarantaa, vaan yleinen puisto.*

*42 kiinteistön yhteisomistuksessa on kolme ranta-aluetta Taasjärven itäpuolella. Kolmesta ranta-alueesta kaksi pienempää jää edelleen näiden kiinteistöjen yksityiseen omistukseen ja käyttöön. Alueet on osoitettu kaavassa LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa, ja mahdollistaa mm. laiturin rakentamisen, veneen säilyttämisen, sekä uimisen. Alueelle jää siis yhä kaksi pienempää yksityistä rantaa vain näiden 42 kiinteistön käyttöön.*

*Ranta-alue on nykytilassa puustoinen ja heinikkoinen, ja siitä on mahdollisuus uimiseen. Rannassa on osakkaiden rakentama laituri, jossa on uimaportaat. Kunta haluaa kunnioittaa asukkaiden toiveita ja pitää rannan alkuperäisessä käytössä. Jos rannalla esiintyy häiriökäyttäytymistä, siihen reagoidaan tarvittaessa. Rannalle on esimerkiksi mahdollista tällöin asettaa uintikielto. Itä-Taasjärven kyläyhdistyksen lausunnossa esitetään uintikiellon asettamista rantaan, kun taas monissa muistutuksissa toivotaan uintimahdollisuuden säilymistä. Rannan käyttöön liittyy siis monenlaisia toiveita. Uintikiellon asettaminen ei kuitenkaan ole kaavalla määrättävä asia.*

*Lähtökohtana on säilyttää ranta-alue samanlaisessa käytössä kuin nykyisin. Kunnan tavoitteena on kehittää ranta-aluetta yhteistyössä asukkaiden kanssa. Tavoitteena on säilyttää ranta pienenä luonnonmukaisena keitaana, ja sinne ei ole tulossa suurimuotoista puistosuunnittelua. Rannalle voidaan harkita esimerkiksi penkkiryhmiä, jäteastioita, ja laiturin korjaamista tai vaihtoehtoisesti sen poistamista. Kunta vastaa kaavan myötä ranta-alueen kunnossapidosta, kuten kaikista muistakin yleisistä alueista.*

*Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa yleiset alueet (puistot ja kadut), jotka eivät sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Erottaminen kunnan omistukseen tehdään yleisen alueen lohkomisella kaavan saatua lainvoiman. Korvausta voi saada maapohjasta, josta vähennetään 20 % ilmaisuovutusvelvollisuus 1. asemakaavan alueella.*

Jäljelle jää kaksi yhteisomistusrantaa merkinnällä venevalkama. Kyseisissä rannoissa on laiturit, jotka ovat uusimisen tarpeessa. Kaavan rakennustapajärjestyksen mukaan rantaan saa rakentaa 10metrin laiturin. Järvi on pohjoispäästä hyvin matala ja tällä hetkellä täysin rehevöitynyt uimakelvottomaksi. Kymmenen metrin kohdalla syvyys on 40cm, 27metrin kohdalla 120cm. Jotta kyseisestä rannasta tulevaisuudessa pääsee uimaan(kunhan järvelle on tehty rehevöitymisen poistamiseksi jotain) laiturin pituus pitää olla vähintään 27m. Jos laituri on sitä lyhyempi, ranta on uimiseen mahdoton.

Vaadimme , että päättäjät huomioivat järven ominaispiirteet ja sen mukaan ohjeistavat laiturien mitat.

Kaavoituksessa ei ole huomioitu miten pohjoispään rantaan pääsee esim. tontilta xxx. Tontin länsireunaan on merkitty viheralue. Alueelle täytyy saada kulkuväylä. Huolehtiiko kunta kulkuväylän kunnossapidosta. Kulkuväylän kunnossapito, kuten ranta-aluekin, on ollut vuosikymmeniä meidän tehtävänä. Koska viheralue on kunnan

omistuksessa emme huolehdi kulkuväylästä.

**VASTINE:** Pohjoisimmalle LV-21-alueelle, eli venevalkamaan, on kulku viereisen lähivirkistysalueen kautta. LV-21-alue on 42 kiinteistön yksityisessä omistuksessa. Rannalle johtaa polku viheralueen reunassa, ja sen käyttöä voi jatkaa. Polkua on hoidettu ranta-alueen omistajien toimesta, ja niin voi tehdä jatkossakin. Polun hoitamisesta voidaan laatia kirjallinen hoitolupa. Kunta ei erikseen rakenna tai ylläpidä polkua ranta-alueelle. Lähivirkistysalue on yleinen alue, jota kuka tahansa voi käyttää.

#### LUOMERKINTÄ

Kiinteistömme xxx eteläkulmaan on merkitty luo 3 alue pähkinäpensaiden suojelemiseksi. Kyseisessä kohdassa ei ole pähkinäpensaita, joka edellyttää luo3 merkintää. Raja-alueella on muutama pensas, jotka eivät rajoita rakentamista. Olemme käyneet keskustelua Elykeskuksen Tuomas Lahden kanssa, siitä että luomerkinnät voi poistaa. Kaavoittaja ei ole merkintöjä poistanut, vaikka on käynyt toteamassa ettei pensaita ole. Vaadimme, että kyseiset luo merkinnät poistetaan.

**VASTINE:** Pähkinäpensasesiintymät on ositettu korjatussa kaavaehdotuksessa merkinnällä: "luo-8. Pähkinäpensasesiintymä. Alueen osa, jolla olevaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta pähkinäpensastoa ei saa kaataa tai muuten vahingoittaa."

Pähkinäpensasesiintymät on kehoitettu suojelemaan kaavasta laaditussa luontoselvityksessä, ELY-keskuksen lausunnossa, sekä kunnan ympäristöviranomaisen lausunnossa. Vaikka esiintymät ovat yksityisten kiinteistöjen alueella, niistä ei aiheudu kohtuutonta haittaa kiinteistönomistajille, sillä esiintymät ovat tonttien kokoon nähden pienialaisia, ja jokaiselle tontille on osoitettu uusi rakennuspaikka omakotitalolle.

Kyseessä olevalla tontilla pähkinäpensaat oli hakattu, ja juuret jyrstetty, kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavoitus ja kunnan ympäristöviranomaisen kävivät tarkastamassa tilanteen maastossa, ja totesivat, että tontin reunoille oli jätetty kuitenkin useita pensaita. Ne on edelleen merkitty suojeltavaksi kaavassa luo-merkinnällä.

#### TULVAMERKINTÄ

Saman kiinteistön länsireunassa on tulva-alue merkintä, joka rajoittaa rakentamista. Ihmettelemme millä perusteella kyseinen merkintä on tehty. Vuosikymmenien kokemuksella voimme todeta, että Taasjärven vesi ei koskaan nouse sille alueelle. Jos järven pinta nousee liikaa, järven koilliskulmassa on laskuoja, joka on säädellyt järven pinnannousua vuosikymmenet ja toimii edelleen. Vaikka tulisi millaiset sateet on täysin mahdotonta, että Taasjärven pinta nousisi 2metriä kyseiselle alueelle. Yleisemminkin huomio on kiinnittynyt vesistöjen kuivumisiin ilmastolämpenemisen myötä. Vaadimme tulvarajan merkinnän poistamista, koska vedennousu on täysin epärealistinen.

**VASTINE:** Tulva-altis alue on merkitty kaavaan ELY-keskuksen kaavaehdotuksesta antaman lausunnon perusteella. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on ranta-alueella N2000 +22,0 metriä. Alin rakentamiskorkeus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakenteiden täysimittaista uusimista. Alin rakentamiskorkeus tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan laitteiden sijoittelussa (mm. energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne).

*Tulvariskialueen merkitseminen kaavaan on varautumista ilmastonmuutoksen aiheuttamaan sään ääri-ilmiöiden lisääntymiseen, ja sateiden intensiteetin kasvamiseen. Tulvariskialue suojelee myös yksityistä omaisuutta. Tulvariskialueen alapuolelle on osoitettu vain olemassa olevien saunojen ja talousrakennusten rakennusaloja.*

## RAKENNUSOIKEUS

Sipoon Sanomissa 25.8.2022 Sipoon kehitysjohtaja Pirjo Siren toteaa, että 2010 luvulla rakennettiin liian pieniä asuntoja. 2020 -luvun alussa suuntaus on ollut samankaltainen. Artikkelissa todetaan myös, että Sipoo edellyttää asemakaavoissa erityisesti perheasuntojen rakentamista.

Esille tulevassa kaavaehdotuksessa rakennusoikeudet ovat, artikkeliin peilaten, varsin pienet suhteessa tonttien kokoon. Kuten edellisessä muistutuksessa totesimme, kunnan edun mukaista on saada mahdollisimman paljon uusia veronmaksajia. Täten yhdenvertainen tehokkuus kunnan tonttien kanssa olisi kunnalle edullista. Kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen on usein maininnut, että kunnassa on puutetta tonteista. Lausuma on ristiriidassa nykyisessä kaavaehdotuksessa esitettyihin rakennusoikeuksiin nähden. Tontit on ehdotettu suuriksi rakennukset pieniksi. Museoviraston perustelut rakennusoikeuksiin ja alueen säilyttäminen Puutarhakukkulana on täysin ristiriidassa perheasuntojen toteuttamiseksi Sipooseen.

Kunta on kaavoittanut omalle maalleen, ihan nk. Puutarhakukku-alueen yläpuolelle, Taasbyntien varteen tiiviin rakentamisen alueen. Tämäkin on ristiriidassa yksityisten maanomistajien rakennusoikeuksien kanssa. Ehdotamme kaavaan pienempiä, järkeviä tonttikokoja ja lisää rakennusoikeutta esimerkiksi teholulu 0.15 Taasjärven itäpuolelle.

**VASTINE:** *Kehitysjohtaja Pirjo Siren viittaa kommentissaan pieniin kerrostaloasuntoihin, joita rakennettiin paljon 2010-luvulla, etenkin sen loppupuolella. Trendi on ollut kerrostalorakentamisessa vallitseva koko Suomessa.*

*Noin puolet vuonna 2018 rakennetuista omakotitaloista oli huoneistoalaltaan 120-159 neliön taloja. Taasjärven itäpuolella on osoitettu rakennusoikeutta rantavyöhykkeelle 120 k-m<sup>2</sup> ja täydennysrakentamisen vyöhykkeelle 150 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudet vastaavat siis hyvin tämän päivän keskimääräistä omakotitalon kokoa.*

*Taasjärven itäpuolelle oli erittäin haastavaa löytää sopivaa tonttitehokuutta, koska alueella on hyvin eri kokoisia tontteja. Lisäksi maisema-arvot on huomioitava rakennusoikeuden myöntämisessä. Suurimmille tonteille on osoitettu useampi rakennuspaikka, jotta suuresta tontista on mahdollista hyötyä. Suurialaisten rakennusmassojen sijasta tonteille voi rakentaa useamman pienemmän rakennuksen, mikä sopii paremmin alueen luonteeseen. Alueen olemassa oleva rakennuskanta koostuu pääosin pienistä puurakenteisista mökeistä, joista monet on arvioitu arvokkaiksi ja suojeltaviksi kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä. Etenkin rantavyöhykkeellä on paljon suojeltavaksi osoitettuja rakennuksia. Alueen maisemalliset arvot liittyvät vahvasti rakennuskantaan, ja sen vuoksi juuri rantamaisema on erityisen arvokas.*

*Näistä syistä kaavaan laadittiin rakentamisvyöhykkeet, jotka osoittavat rakennusoikeuden maisemallisiin arvoihin perustuen. Ranta-vyöhyke on maisemallisesti herkin muutoksille, joten sinne on osoitettu maltillisesti rakennusoikeutta. Täydennysrakentamisen vyöhyke on rantavyöhykkeen välittömässä läheisyydessä, ja siellä on olemassa olevaa vanhempaa rakennuskantaa, joihin uudisrakentamisen tulisi sopia mittakaavaltaan ja tyyliltään. Tiiviin*

*rakentamisen vyöhyke sijoittuu uuden kokoojakadun molemmin puolin kauimmas maisemallisesti arvokkaasta rantavyöhykkeestä. Tiiviin rakentamisen vyöhyke on nykytilanteessa pääosin metsää, jossa ei ole erityisiä maisema-arvoja. Sen omakotitonteille on osoitettu 160 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Jokaisella kaava-alueen AO-tontilla on kaavan myötä mahdollisuus pysyvään asumiseen ja omakotitalon rakentamiseen.*

*Kaavaehdotuksesta saatujen useiden mielipiteiden perusteella rakennusoikeutta on lisätty 130 kerrosneliömetristä 150 kerrosneliömetriin täydennysrakentamisen vyöhykkeellä. Se on kompromissi alueen kiinteistönomistajien ja maiseman pienipiirteisyyden säilyttämisen välillä. Porvoon museon mukaan 150 k-m<sup>2</sup> on korkein mahdollinen rakennusoikeus tälle alueelle, jossa on maisemallisia arvoja, pienipiirteinen rakennuskanta, sekä rakennusperintökohteita.*

*Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä olemassa olevaa päärakennusta on kaavan voimaantulon myötä mahdollista laajentaa aina 150 k-m<sup>2</sup> asti. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudella, jos se ei ole suojeltu. Lisäksi tontille saa rakentaa kaksi 40 k-m<sup>2</sup> talousrakennusta tai yhden 60 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen. Yhteensä rakennusoikeutta tontilla on siis 230 k-m<sup>2</sup>.*

*Rakentamisvyöhykkeet varmistavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun, sillä kaikille saman vyöhykkeen tonteille on osoitettu yhtä suuri rakennusoikeus. Jos yhdelle myönnettäisiin suurempi rakennusoikeus, se pitäisi myöntää myös muille. Rakennusoikeuden myöntämisen periaatteet on kirjattu taulukkoon kaavaselostuksen sivulle 62.*

#### KATUVERKON LEVEYS

Itä-Taasjärven Taasjärventie on merkitty kaavaehdotuksessa 8metrin levyiseksi. Nykyinen tie on pääosin 4-4,5metriä. Tämän kesän aikana tiellä on kulkenut suuria kuorma-autoja, jotka ovat mahtuneet hyvin tielle. Normaali liikenteessä ohittaminen tapahtuu levennyskohdissa. Tien leventäminen kahdeksaan metriin on turha. Taasjärventien ei alunperin ollut tarkoitus olla mikään maantie vaan tonteilleajo väylä. Jos tie on maksimissaan 7m, (joka leveys on rajattu joillekin tonteille tierasitteena) se leveys on täysin riittävä kaikenlaisille kuljetus ja hälytysajoneuvoille. Mitä leveämpi tie on sitä lujempaa sillä ajetaan koska väistäminen on helpompaa.

Vaadimme, että tien leveys on maksimissaan 7metriä.

**VASTINE:** *Katualueiden leveyksiä on tarkennettu kaavoituksen aikana useita kertoja. Alueelle on ollut tärkeää määrittää tarpeeksi leveä katualue liikenteen ja kunnallistekniikan rakentamisen tarpeisiin, ja toisaalta tarpeettoman leveitä katualueita ei haluta kaavoittaa. Alueen kylämäiseen luonteeseen, ja maisemaan, sopivat melko kapeat sorapäällysteiset tonttikadut. Tonteista ei lohkaista katualueeksi yhtään enempää maa-alaa kuin on välttämätöntä.*

*Itä-Uudenmaan pelastuslaitos huomautti kaavalausunnossaan, että alueen kaavan katualueet ovat paikoin hyvin kapeita. Itä-Taasjärven tonttikaduille on osoitettu normaalia kapeampi katualue asemakaavassa, jotta alueen kylämäinen luonne ja maisema säilyisi. Samaan aikaan katujen turvallisuus ja toiminnallisuus on varmistettava.*

*8 metrin levyinen tonttikadun katualue on sipoolaisittain melko kapea. Esimerkiksi Taasjärven länsipuolisilla pientaloalueilla katualueen leveys asemakaavassa on 10 – 12 metriä. Kaavaan merkitty katualueen leveys ei ole sama asia kuin ajoradan leveys.*

*Katualueeseen kuuluu ajoradan lisäksi molemmin puolin reuna-alueet. Reuna-alueille sijoitetaan kunnallistekniikka ja hulevesiputket tai avo-ojat, sekä mm. aurattua lunta talvella. Ajoradan ollessa 5,5 m leveä, ja reuna-alueiden ollessa molemmin puolin 1 -1,5 metriä, saadaan katualueen leveydeksi noin 8 metriä. Tie ei siis tule olemaan yhtä leveä kuin kaavakartalla näkyvä katualue.*

*Nykytilanteessa suuressa osassa Taasjärventietä kahden henkilöauton kohdatessa, toinen joutuu peruuttamaan leveämmälle kohdalle, koska ojaan ei voi väistää. Vaikka roska-autojen ja pelastusajoneuvojen ajaminen alueella on mahdollista, se ei ole turvallista. Jos pelastusajoneuvoa vastaan ajaa henkilöauto, joka joutuu kohtaamistilanteessa peruuttamaan, se hidastaa pelastusajoneuvon saapumista kohteeseensa. Kävelijöille ja pyöräilijöille kapea ja mutkainen tie on niin ikään turvaton.*

Yleisesti kaavoitukseen liittyen Itäpuolen asukkaiden mielipiteitä ei ole riittävästi kuunneltu tai arvostettu. Tonttien omistajilla on vuosikymmenten tieto koko Taasjärven historiasta. Monet nykyisistä omistajista ovat neljättä tai viidettä sukupolvea Taasjärven mökkiläisiä. Olemme valmiita luopumaan kesämökeistämme ja antamaan mahdollisimman monelle perheelle mahdollisuuden rakentaa omanlaisensa koti Itä-Taasjärvelle. Kaavoittajat toistavat usein, että saamme paljon rahaa tonteistamme, ehkä, mutta näihin tontteihin on sijoitettu runsaasti energiaa ja rahaakin. Ensimmäiset rakennukset rakennettiin jo ennen sotaa ja paljon mökkejä heti sodan jälkeen, vaikka rakennusmateriaalit oli huonoja ja rahaa vähän. Toivottavasti päättäjät haluavat tehdä hyviä Sipoolle edullisia päätöksiä

**VASTINE:** *Kaikilla osallisilla on ollut mahdollisuus sanoa mielipiteensä kaavasta aloitusvaiheessa, luonnosvaiheessa, ehdotusvaiheessa, sekä korjatun ehdotuksen nähtävillä ollessa. Kaikkia kanavia pitkin tulleet mielipiteet on huomioitu suunnittelussa, mutta kaikkia toiveita ei ole ollut kaavan reunaehtojen puitteissa mahdollista toteuttaa. Mielipiteitä on tullut paljon, ja useat niistä ovat ristiriidassa keskenään.*

## **Muistutus N**

Kolme asiaa kaavaan liittyen olisi meille kiinteistönomistajina todella tärkeitä. 1) että taasjärventien pinta ei enää nykyisestään kohoaisi, mieluummin laskisi

**VASTINE:** *Taasjärventien korkoa joudutaan todennäköisesti nostamaan jonkin verran. Tien koron nosto pyritään minimoimaan, mutta katusuunnittelussa joudutaan ottamaan huomioon tien rakenteet ja katusuunnittelun määräykset.*

2) että pääsisimme mukaan kunnallistekniikkaliittymän suunnitteluun/nykyisiä kiinteistönomistajia kuultaisiin, mihin parhaiten tontille liittymä sopisi (meillä on tontin rajalla jo valmiina kunnallistekniikkavaraus)

**VASTINE:** *Taasjärven itäpuolesta tulee kaavan myötä Sipoon Veden toiminta-alueita, jossa kunnallistekniikkaan on velvollisuus liittyä. Kunnallistekniikka rakennetaan tieverkon yhteyteen, ja kunta rakentaa kullekin tontille tonttijohdon päät tontin rajalle. Kiinteistönomistaja voi päättää missä tonttijohdot kulkevat hänen tontillaan.*

ja 3) että taasjärventien loppupään liikenne yksinomaan ohjattaisiin kulkemaan kokoojakadulle eikä sinne edes tonteille ajo olisi sallittu taasjärventien alkua pitkin. Esimerkkinä kurssikeskus, jonne nykyisen toiminnan aikana ajetaan paljon, usein ja kovaa, ja jonne on kaavoitettu useampi kiinteistö. Tien loppupään liikennemäärien kasvaessa tulee tien alkupäästä todella turvaton, jos oletamme, että ajetaan yhtä lujaa, noudattamatta nopeusrajoitusta, kuin nykyään.

***VASTINE:** Taasjärven itäpuolen pääliikenneväylänä toimii uusi kokoojakatu, jonne läpikulkuliikenne ohjataan. Taasjärventiellä sallitaan tonteille ajo etelän suunnasta entisen kurssikeskuksen risteykseen asti. Puutarhakukkulalle ajo on osoitettu pohjoisen suunnasta kokoojakadulta Laskupurontietä pitkin. Näin on tarkoitus rauhoittaa Taasjärventien liikenne ainoastaan tonteille ajoa varten. Näin ollen Taasjärventien eteläpäädyssä ajoneuvoliikennemäärät tulevat todennäköisesti vähentymään. Jokaiselle tontille on luonnollisesti osoitettava ajoyhteys.*

## **Muistutus O**

Olisin tiedustellut kaavassa nähtävillä olevan tien suunnitelmasta. Tonttimme sijaitsee tulevalle Puutarhakukkulalla osoitteessa Taasjärventie 142-9. Tonttimme oikeaan alakulmaan (joka koskee myös naapureidemme tontteja) on suunnitteilla "isompaa risteystä", joka kaavakartan mukaan aiheuttaa, että kunta aikoo ottaa jokaiselta neljältä tontilta kulman pois.

*Risteyksiin kaavoitetaan yleensä viisteet parantamaan näkyvyyttä, ja mahdollistamaan esimerkiksi isojen ajoneuvojen, kuten hälytysajoneuvojen kääntyminen risteyksessä. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos huomautti kaavalausunnessaan, että alueen kaavan katualueet ovat paikoin hyvin kapeita. Itä-Taasjärven tonttikaduille on osoitettu normaalia kapeampi katualue asemakaavassa, jotta alueen kylmäinen luonne ja maisema säilyisi. Samaan aikaan katujen turvallisuus ja toiminnallisuus on varmistettava.*

*8 metrin levyinen tonttikadun katualue on sipoolaisittainkin melko kapea. Esimerkiksi Taasjärven länsipuolisilla pientaloalueilla katualueen leveys asemakaavassa on 10 – 12 metriä. Kaavaan merkitty katualueen leveys ei myöskään ole sama asia kuin ajoradan leveys. Katualueeseen kuuluu ajoradan lisäksi molemmin puolin reuna-alueet. Reuna-alueille sijoitetaan kunnallistekniikka ja hulevesiputket tai avo-ojat, sekä auratut lumet talvella. Ajoradan ollessa 5,5 m leveä, ja reuna-alueiden ollessa molemmin puolin 1 -1,5 metriä, saadaan katualueen leveydeksi noin 8 metriä. Tie ei siis tule olemaan yhtä leveä kuin kaavakartalla näkyvä katualue.*

*Nykytilanteessa suuressa osassa Taasjärventietä kahden henkilöauton kohdatessa, toinen joutuu peruuttamaan leveämmälle kohdalle, koska tien molemmilla puolilla on ojat, eikä tien sivuun mahdu väistämään. Vaikka roska-autojen ja pelastusajoneuvojen ajaminen alueella on mahdollista, se ei ole turvallista. Jos pelastusajoneuvoa vastaan ajaa henkilöauto, joka joutuu kohtaamistilanteessa peruuttamaan, se hidastaa pelastusajoneuvon saapumista kohteeseensa. Kävelijöille ja pyöräilijöille kapea ja mutkainen tie on niin ikään turvaton.*



Onkohan kukaan käynyt paikan päällä katsomassa miten tuo kulman ottaminen vaikuttaa tontteihin? Meillä esimerkiksi on tuon kyseisen kulman, eli rajapyykin välittömässä läheisyydessä lähdepohjainen kaivo (ei siis porakaivo), jonka ympärillä tehtävät kaivuu- ja muut tietyt aiheuttavat kaivolle ja veden laadulle varmasti jotain epätoivottuja haittoja, joka voi johtaa mm. juomakelvottomaan veteen ja näin ollen omavaraisuuden menettämiseen. Lisäksi olen aiemmin tuonut esille, että meidän tonttimme on seudulla ainoa, joka on aidattu lauta-aidalla kokonaisuudessaan ja aidan sisäpuolella pihallamme on kymmeniä puita - nämä kaikki seikat tuntuvat nyt jäävän huomioimatta kunnan tien alle. Minun silmissäni näyttää siltä, että aitamme tullaan poistamaan, puut kaatamaan ja kaivovesi pilaamaan ja lisäksi lähtee vielä pala maata.

**VASTINE:** 8 metrin levyinen tonttikadun katualue on sipoolaisittain melko kapea. Esimerkiksi Taasjärven länsipuolisilla pientaloalueilla katualueen leveys asemakaavassa on 10 metriä. Katualueen leveys ei ole sama asia kuin ajoradan leveys, sillä katualueeseen kuuluu ajoradan lisäksi molemmin puolin reuna-alueet. Reuna-alueille sijoitetaan kunnallistekniikka ja hulevesiputket tai avo-ojat, sekä auratut lumet talvella. Ajoradan ollessa 5,5 m leveä, ja reuna-alueiden ollessa molemmin puolin 1 -1,5 metriä, saadaan katualueen leveydeksi noin 8 metriä. Tie ei siis tule olemaan yhtä leveä kuin kaavakartalla näkyvä katualue.

Nykytilanteessa suuressa osassa Taasjärventietä kahden henkilöauton kohdatessa, toinen joutuu peruuttamaan leveämmälle kohdalle, koska tien molemmilla puolilla on ojat, eikä tien sivuun mahdu väistämään. Vaikka roska-autojen ja pelastusajoneuvojen ajaminen alueella on mahdollista, se ei ole turvallista. Jos pelastusajoneuvoa vastaan ajaa henkilöauto, joka joutuu kohtaamistilanteessa peruuttamaan, se hidastaa pelastusajoneuvon saapumista kohteeseensa. Kävelijöille ja pyöräilijöille kapea ja mutkainen tie on niin ikään turvaton.

Menetetyistä istutuksista ja rakenteista on mahdollista hakea korvausta. Korvausta voi saada myös maapohjasta, josta vähennetään 20 % ilmaisuovutusvelvollisuus 1. asemakaavan alueella. Katualueen lunastuksen yhteydessä korvausta voi saada menetetyistä kasvillisuudesta Maanmittauslaitoksen arviointi- ja korvaukset-taulukoiden mukaan, sekä menetetyistä rakenteista edellä mainittujen taulukoiden mukaan, tai uudelleenhankinta-arvon mukaan ikävähennyksin.

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Erottaminen kunnan omistukseen tehdään yleisen alueen lohkomisella kaavan saatua lainvoiman.

Katu-alueiden parantaminen helpottaa asukkaiden tonteille ajoa, sekä talvikunnossapitoa, ja lisää liikenneturvallisuutta alueella.

Kunta käsittääkseni omistaa viereisen tontin - voisiko tuota tonttia hyödyntää tien rakentamiseen, eikä viedä mökkiläisiltä palaa heidän mailtaan? Keskustelin naapureidemme kanssa asiasta myös ja mm. xxx (minun ja xxx tontit merkitty karttaan punaisella) jakoi näkemykseni, että jokin muu ratkaisu olisi toivottava.

**VASTINE:** Kunta ei omista maata kyseessä olevan risteyksen ympäristössä.

Haluan myös tuoda esille koko kyläyhdistyksen näkemyksen siitä, että 24 tontin omistuksessa (minä mukaan lukien) olevaa ranta-aluetta ei tule missään nimessä ottaa

kunnan käyttöön, eikä tehdä siitä minkäänlaista yleistä virkistysaluetta eikä yleistä uimarantaa. Järvi ei kerta kaikkiaan kestä enää lisää rasiutusta, jota kunnan kaavailema käyttö toisi. Puhumattakaan rauhattomuudesta, roskaamisesta ja likaamisesta, joka tulisi lieveilmionä mukana.

Olen ollut kesäasukkaana koko ikäni Taasjärvellä. Ymmärrän, että kunta ei tee päätöksiä sentimentaalista syistä, mutta nyt tuntuu, että vuosikymmenien ajan aluetta asuttaneiden ihmisten mielipiteillä ei ole mitään väliä ja alue muutetaan taas yhdeksi uudeksi asuinalueeksi muiden joukkoon. Todella sääli.

Kuulen mielelläni, mikäli tälle "risteysalueelle" saadaan jokin toinen ratkaisu ja ilahtuisin kovasti, mikäli ranta-alue säilytettäisiin sen alkuperäisillä omistajilla.

**VASTINE:** *Ranta-alueen käyttöoikeutta ei poisteta sen nykyisiltä omistajilta, vaan he voivat käyttää ranta-aluetta jatkossakin. Korjatussa kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto, mikä tarkoittaa, että ranta-alueesta tulee kaavan myötä kaikille avoin.*

*Alueelle on tulossa noin 600 uutta asukasta, joille halutaan mahdollistaa pääsy Taasjärven rantaan myös järven itäpuolelta. Koko Taasjärven itäpuolinen ranta on muutoin yksityisessä omistuksessa. Strandskiften sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelun alueen keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Pieni ranta-alue on tärkeä lähivirkistysalue myös alueen tuleville asukkaille.*

*Taasjärven itäpuolelle on osoitettu uudisrakentamista, ja myös uusille asukkaille halutaan mahdollistaa pääsy järven rantaan. Taajamarakenteen keskelle ei ole mahdollista jättää vain harvojen käytössä olevaa yksityistä ranta-aluetta, vaan se kaavoitetaan yleiseksi puistoalueeksi palvelemaan koko yhteisöä. Nykypäivänä ranta-alueita ei enää kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisillä paikoilla taajamarakenteen sisällä, vaan sen sijaan ne kaavoitetaan kaikille virkistyskäytön mahdollistaviksi yleisiksi alueiksi. Ranta on osoitettu korjatussa kaavaehdotuksessa VP-alueeksi eli puistoksi. Siitä ei tule yleistä uimarantaa, vaan yleinen puisto.*

*42 kiinteistön yhteisomistuksessa on kolme ranta-aluetta Taasjärven itäpuolella. Kolmesta ranta-alueesta kaksi pienempää jää edelleen näiden kiinteistöjen yksityiseen omistukseen ja käyttöön. Alueet on osoitettu kaavassa LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa, ja mahdollistaa mm. laiturin rakentamisen, veneen säilyttämisen, sekä uimisen. Alueelle jää siis yhä kaksi pienempää yksityistä rantaa vain näiden 42 kiinteistön käyttöön.*

*Ranta-alue on nykytilassa puustoinen ja heinikkoinen, ja siitä on mahdollisuus uimiseen. Rannassa on osakkaiden rakentama laituri, jossa on uimaportaat. Kunta haluaa kunnioittaa asukkaiden toiveita ja pitää rannan alkuperäisessä käytössä.*

*Jos rannalla esiintyy häiriökäyttäytymistä, siihen reagoidaan tarvittaessa. Rannalle on esimerkiksi mahdollista tällöin asettaa uintikielto. Itä-Taasjärven kyläyhdistyksen lausunnossa esitetään uintikiellon asettamista rantaan, kun taas monissa muistutuksissa toivotaan uintimahdollisuuden säilymistä. Rannan käyttöön liittyy siis monenlaisia toiveita. Uintikiellon asettaminen ei kuitenkaan ole kaavalla ratkaistava asia. Taasjärventie tulee kaavan myötä vilkastumaan kävelyreitteinä, mikä lisää ranta-alueen sosiaalista kontrollia.*

*Lähtökohtana on säilyttää ranta-alue samanlaisessa käytössä kuin nykyisin. Kunnan tavoitteena on kehittää ranta-aluetta yhteistyössä asukkaiden kanssa. Tavoitteena on säilyttää ranta pienenä luonnonmukaisena keitaana, ja sinne ei ole tulossa suurimuotoista puistosuunnittelua. Rannalle voidaan harkita esimerkiksi penkkiryhmiä, jäteastioita, ja laiturin korjaamista tai vaihtoehtoisesti sen poistamista.*

---

### **Muistutus P**

Itätaasjärven rantatonttien xxx ja xxx välissä on lähialueen tonteilla yhteys Taasjärveen. Alue on vähällä käytöllä joten tästä olisi mahdollisuus tehdä uusille asukkaille yhteys järveen (virkestysalue).

***VASTINE:** Kyseessä olevien kiinteistöjen rajalla on tierasite rantaan. Rasite on 3 metriä kummankin tontin reunasta, ja siinä on nykytilassa pieni polku rantaan. Tierasitteen käyttöön on oikeus kymmenellä läheisellä kiinteistöillä. Vain näiden kiinteistöjen omistajat saavat kulkea siitä rantaan.*

*Asemakaava ei ota kantaa rasitteisiin. Pysyvän tie- tai rasiteoikeuden perustaminen, siirtäminen, muuttaminen tai lakkauttaminen tapahtuu aina kiinteistötoimituksessa. Maanmittauslaitos hoitaa kiinteistötoimitukset Suomessa. Kaavan myötä nykytilanteeseen ei siis tule muutosta.*

---

### **Muistutus Q**

Museon näkemys perustuu arkkitehtien selvitykseen. He ovat selvittäneet kokonaisvaltaisesti ja historiallisesti alueen kehittymistä. Ilmeisesti jo kaavoitetuilla ja rekennetuilla alueilla tätä ei ole huomioitu ja nyt jäljelle jäänyt maapala pyritään alikaavoittamaan paitsi kunnan omistamat tontit.

***VASTINE:** Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan. Asemakaavan sisältövaatimuksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § kohdalla mm. seuraavasti: "Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää."*

*Taasjärven itäpuolen asemakaavaa varten on laadittu kattava kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (2018, päivitetty 2021, Salonen & Schalin arkkitehdit).*

*Selvityksen mukaan alueen arvot liittyvät keskeisesti rakennuskantaan. Lomamökkit pihapiireineen muodostavat monimuotoisen, hyvin säilyneen ja harvinaisen kokonaisuuden. Rakennukset vaihtelevat kooltaan omakotitaloista pieniin siirtolapuutarhamökki-tyyppisiin rakennuksiin. Ikähaitari ylettyy usealle vuosikymmenelle: kiinteistörekisterin mukaan alueen rakennukset on rakennettu 1930-luvun lopussa, 1940- ja 1950-luvulla sekä 1960-luvun alussa. Vaikka rakennusten ulkoasussa ja iässä on suurta variaatiota, muodostavat ne kuitenkin yhtenäisen kokonaisuuden, koska kaikki edustavat arkkitehtuuriltaan samankaltaista varhaista, vaatimatonta loma-asuntorakentamista.*

*Rakennuksiin liittyvät isot puutarhat, ja usein aidat rajaavat puutarhoja tieltä. Vaalittavia piirteitä ovat hyvin säilynyt rakennuskanta, näkymät Taasjärvelle, ja alueen puutarhat.*

*Lisäksi Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan tarpeisiin koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006). Inventoinnissa on määritelty ja rajattu alueet ja kohteet, jotka edustavat inventointialueella selkeimmin sellaisia suomalaisia ja sipoolaisia kulttuuriympäristön sekä rakennusperinnön arvoja, joiden säilyminen olisi turvattava. Alueet ja kohteet on arvotettu luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat arvokkaimpia kohteita (mahdollisesti maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja) ja luokkaan 2 kuuluvilla on paikallinen merkitys.*

*Inventoinnin mukaan Taasjärven ympäristö (aluekohde 41902) eli suuri osa kaava-alueesta sijoittuu luokkaan 2, eli on paikallisesti arvokas. Luokkaan 2 sisältyvien kohteiden säilymistä pidetään inventoinnin perusteella paikallisesti tärkeänä ja säilymisen turvaamista erittäin suotavana."*

En löytänyt mitään perusteita rakennuskoon määrittämiseen.

Kuten olen aiemmissa yhteyksissä todennut, ne ovat täysin mielivaltaisia. Sen myöntävät myös kaavoitusarkkitehdit.

Voisitteko yksilöidä miksi ns "Puutarhakukkulan" maksimikoko on 150km<sup>2</sup> + aputilat? Miksi esittämäni 200km<sup>2</sup>/ yksi rakennus ei ole soveltuva?

Voin koska tahansa keskustella myös Salonen/Schalin arkkitehtien kanssa tästä.

Oikaiskaa kaavoittajaa ainakin Puutarhakukkulan osalta tai perustelkaa näkemyksenne explisiittisesti.

Erihausten selvitysten perusteella mielestäni esitykseni on myös linjassa muun kaavoituksen kanssa.

Puutarhakukkula tulee oleman pääosin uudisrakennuksista koostuva ja siellä ei ole mitään säilytettävää!

Muuhun Taasjärven omakotialueisiin verrattuna tonttikoot ovat 2-kertaisia ja siten puutarhamaisuus säilyy mikäli ovat säilykseen.

**VASTINE:** *Asemakaavaa laadittaessa otetaan huomioon suunnittelualueen ominaisuudet, kuten maastonmuodot, olemassa oleva rakennuskanta, luontoarvot, sekä kulttuurihistorialliset arvot. Jokainen suunnittelualue on yksilöllinen. Sen vuoksi toisaalla olevaa asemakaavaa ei voida sellaisenaan kopioida uudelle alueelle.*

*Taasjärven itäpuolen suunnittelualueelle osoitettu rakennusoikeus perustuu rakentamisvyöhykkeisiin, jotka perustuvat alueen maisemallisiin arvoihin.*

*Rakennusoikeutta on nostettu korjatussa kaavaehdotuksessa täydennysrakentamisen vyöhykkeellä 130 kerrosneliömetristä 150 kerrosneliometriin useiden aiheesta saatujen muistutusten perusteella. Aiheesta on neuvoteltu Porvoon museon edustajan kanssa ensimmäisen kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Porvoon museo on Itä-Uudenmaan vastuumuseo, ja vastaa alueellaan rakennusperinnön vaalimisesta, sekä ohjaa kaavoitusta rakennusperintöön liittyvissä kysymyksissä. Heidän mukaansa 150 k-m<sup>2</sup> on sopiva rakennuskoko alueelle, jonka välittömässä läheisyydessä on maisemallisesti ja*

*rakennustaiteellisesti arvokasta pienimittakaavaista rakentamista. Tämän suurempaa rakennusoikeutta täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ei ole mahdollista osoittaa. Alueen maisemalliset arvot perustuvat vahvasti alueen rakennuskantaan. Vanhan rakennuskannan purkamisen, ja toisaalta harkitsematon uuden rakennuskannan rakentaminen, muuttaisi maisemaa pysyvästi.*

*Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä olemassa olevaa päärakennusta on kaavan voimaantulon myötä mahdollista laajentaa aina 150 k-m<sup>2</sup> asti. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudella, jos sitä ei ole suojeltu sr-merkinnällä. Lisäksi tontille saa rakentaa kaksi 40 k-m<sup>2</sup> talousrakennusta tai yhden 60 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen. Yhteensä rakennusoikeutta tontilla on siis 210 k-m<sup>2</sup>.*

*Rakentamisvyöhykkeet varmistavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun, sillä kaikille saman vyöhykkeen tonteille on osoitettu yhtä suuri rakennusoikeus. Jos yhdelle myönnettäisiin suurempi rakennusoikeus, se pitäisi myöntää myös muille. Rakennusoikeuden myöntämisen periaatteet on kirjattu taulukkoon kaavaselostuksen sivulle 62.*

## **Muistutus R**

Alla muutamia asioita, joita pyydän teitä huomioimaan suunnittelussa.

### 1. Kaavan rajoittavuus suojellun rakennuksen kehittämiseksi

Tonttimme sijoittuu ranta-alueelle, talo on vanha ja hirsirakenteinen, myös väliseinät ovat paksua hirttä. Taloa rakennettaessa ei ole otettu huomioon liki vuosisataa myöhemmin suunniteltua kunnallistekniikan tuomia mahdollisuuksia sijoittaa kylpyhuone ja kodinhoitohuoneita olemassa oleviin rakenteisiin. Talon huonejako ei taivu tähän.

Rantatonteille kaavoitetut neliömäärät ovat liian pienet, vain 120 m<sup>2</sup> ja useimmat rannassa olevat vanhat talot ovat suojeltuja eikä niiden yleisilmettä saa muuttaa vaikka tarvetta pienimuotoiselle lisärakennukselle olisi. Jotta rannassa olevat rakennukset suojelumerkinnöistä huolimatta voitaisiin säilyttää asumiskäytössä tulisi myös rantakiinteistöille sallia vähäinen lisärakentaminen/laajennusrakentaminen vaikkakin niin, että talojen yleisilme arkkitehtonisesti säilyy. Jollei kaava tuo joustoa suojeltujen talojen vähäiselle lisärakentamiselle on vaara, että rannassa olevat huvilat jäävät "ulkoilmamuseoina" rapistumaan käyttämättöminä.

Mikäli useita vuosikymmeniä ollutta rakennuskieltoa ei olisi ollut olemassa, olisi kiinteistöjä vuosien saatossa kehitetty nykyaikaisemmiksi ja asukkaidensa tarpeiden mukaisiksi. Nyt esillä oleva kaavaehdotus "jäädyttää" talojen ulkomuodon ja toiminnallisuuden 1930-1950-luvuille. Talon muuttaminen talousrakennukseksi ja uuden talon pystyttämisen suojellun rakennuksen viereen ei takaa vanhan talon säilymistä. Asuinkuntoisena se säilyy parempana.

**VASTINE:** *Koko suunnittelualueella huonoon kuntoon päässeiden asemakaavalla suojeltujen rakennusten korjaaminen on ensisijainen ratkaisu. Poikkeamislupamenettelyllä voidaan tutkia rakennuksen purkamismahdollisuus. Poikkeamislupamenettelyn yhteydessä kuntotarkastuksen teettää kiinteistön omistaja.*

*Jokaiselle tontille, jolla sijaitsee sr-merkinnällä suojeltu rakennus, on osoitettu kaavassa rakennuspaikka myös uudelle omakotitalolle. Näin jokaisella tontilla on mahdollista asua, ja esimerkiksi kunnostaa suojeltu rakennus sivuasunnoksi. Tällä pyritään edistämään suojeltujen rakennusten säilymistä. Uuden omakotitalon rakentaminen edellyttää, että suojeltu rakennus muutetaan käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi. Tontilla on perinteisesti vain yksi päärakennus.*

*Sr-merkintä suojelee rakennuksen ulkoasun, joten lisätilojen rakentaminen ei ole lähtökohtaisesti mahdollista. Jos rakennus saa poikkeamislupamenettelyn kautta purkamisluvan, sen tilalle ei saa rakentaa uutta rakennusta. Suojelumerkintä antaa mahdollisuuden hakea korjausavustuksia ELY-keskukselta ja Museovirastolta.*

*Rantavyöhykkeelle on ELY-keskuksen suosituksesta osoitettu kaavamääräys ma-1, jonka mukaan alueen täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon puusto, sekä alueen kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen luonne siten, että uusien rakennusten tulee rakennustavaltaan, sijainniltaan ja mittakaavaltaan sopeutua alueen rakennuskantaan ja kokonaisuusmaahan.*

*Paikallisesti arvokas rantavyöhyke on maisemallisesti herkin muutoksille, joten sinne on osoitettu maltillisesti rakennusoikeutta.*

## 2. Rakennusten suunniteltu sijoittelu tontillamme

Toivon kaavoittajien huomioivan ja korjaavan kaavaehdotusta siten, että olemassa olevat ja suunnitellut rakennukset tontillamme ovat kaavassa järkevämmiin sijoitettuja keskenään. Suunnittelussa tulisi paremmin hyödyntää olemassa olevaa piha-aluetta eikä keskittää kaikki rakennukset liian lähemmäksi liian pienelle alueelle.

**VASTINE:** *Rakennukset on sijoitettu pihapiireihin hyvillä rakennuspaikoille huomioiden mm. maisema ja ilmansuunnat. Rantavyöhykkeellä päärakennusten rakennuspaikkoja ei ole sijoitettu tulvariskialueelle. Kyseessä olevasta tontista kuitenkin hyvin suuri osa jää tulvariskialueen alle. Siksi talousrakennuksen rakennusala on suurennettu niin, että talousrakennuksen voi rakentaa joko tulvariskialueen yläpuolelle tai halutessaan myös sen alapuolelle. Tulvariskialueen kaavamääräyksen mukaan se on alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja. Tämä tulee huomioida piharakennuksen rakentamisessa.*

## 3. Puistoalueen suunnittelu

Kaavaehdotuksessa on suunniteltu puistoalue Strandskiften 753-419-878-1 -tontille sekä entisen Kurssikeskuksen rantaan. Pidän tärkeänä, että ranta muuttuessaan käyttötarkoitukseltaan uimarannasta puistoksi myös uimaan kehottavat rakennelmat kuten laiturit ja Kurssikeskuksen ennen omistamalla rantatontilla oleva pukukoppi poistetaan eikä sinne tuoda tai rakenneta uusia rakennelmia. Lisäksi toivon, että ranta eristetään rajanaapureistaan 180 cm korkealla ja veteen ulottuvalla aidalla. Itse kannan huolta rannan järjestyshäiriöistä, suunnitellun kääntöpaikan muuttumisesta epäviralliseksi uimareiden parkkipaikasi, rannan siisteydestä ja hauraan järvemme liikakäytöstä.

Kunnan tulee huolehtia riittävän korkean ja näköesteenä toimivan aidan rakentamisesta rajaamaan naapuritontteja rannasta ja estämään virkistysalueen käyttäjien tahallisen tai tahattoman tunkeutumisen yksityisalueille.

**VASTINE:** *Lähiviheralueet ovat asukkaille tärkeitä virkistäytymisen paikkoja, ja niiden on tarkoituksenmukaista sijaita mahdollisimman lähellä asuinpaikkaa. Tällöin ne lisäävät arkiliikkumista ja hyvinvointia parhaiten. Maankäyttö- ja rakennuslaki linjaa aiheesta seuraavasti: "Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita."*

*Ranta-alueen käyttöoikeutta ei poisteta sen nykyisiltä omistajilta, vaan he voivat käyttää ranta-aluetta jatkossakin. Korjatussa kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto, mikä tarkoittaa, että ranta-alueesta tulee kaavan myötä kaikille avoin.*

*Taasjärven itäpuolelle on osoitettu paljon uudisrakentamista, ja myös uusille asukkaille halutaan mahdollistaa pääsy järven rantaan. Rannan muuttuessa yksityisestä yhteiseksi, se palvelee myös alueelle muuttavia uusia asukkaita ja lapsiperheitä. Nykypäivänä ranta-alueita ei enää kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisillä paikoilla taajamarakenteen sisällä, vaan sen sijaan ne kaavoitetaan kaikille virkistyskäytön mahdollistaviksi yleisiksi alueiksi. Ranta on osoitettu korjatussa kaavaehdotuksessa VP-alueeksi eli puistoksi. Siitä ei tule yleistä uimarantaa, vaan yleinen puisto.*

*42 kiinteistön yhteisomistuksessa on kolme ranta-aluetta Taasjärven itäpuolella. Kolmesta ranta-alueesta kaksi pienempää jää edelleen näiden kiinteistöjen yksityiseen omistukseen. Alueet on osoitettu kaavassa LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa, ja mahdollistaa mm. laiturin rakentamisen, veneen säilyttämisen, sekä uimisen. Alueelle jää siis yhä kaksi pienempää yksityistä rantaa vain näiden 42 kiinteistön käyttöön, jonne muut asukkaat eivät voi mennä.*

*Ranta-alue on nykytilassa puustoinen ja heinikkoinen, ja siitä on mahdollisuus uimiseen. Rannassa on osakkaiden rakentama laituri, jossa on uimaportaat. Kunta haluaa kunnioittaa asukkaiden toiveita ja pitää rannan alkuperäisessä käytössä. Jos rannalla esiintyy häiriökäyttäytymistä, siihen reagoidaan tarvittaessa. Rannalle on esimerkiksi mahdollista tällöin asettaa uintikielto. Itä-Taasjärven kyläyhdistyksen lausunnossa esitetään uintikiellon asettamista rantaan, kun taas monissa muistutuksissa toivotaan uintimahdollisuuden säilymistä. Rannan käyttöön liittyy siis monenlaisia toiveita. Uintikiellon asettaminen ei ole asemakaavalla päätettävä asia.*

*Lähtökohtana on säilyttää ranta-alue samanlaisessa käytössä kuin nykyisin. Kunnan tavoitteena on kehittää ranta-aluetta yhteistyössä asukkaiden kanssa. Lähtökohtana on säilyttää ranta pienenä luonnonmukaisena keitaana, ja sinne ei ole tulossa suurimuotoista puistosuunnittelua. Rannalle voidaan harkita esimerkiksi penkkiryhmiä, jäteastioita, ja laiturin korjaamista tai vaihtoehtoisesti sen poistamista.*

*Kunta vastaa kaavan myötä ranta-alueen kunnossapidosta, kuten kaikista muistakin yleisistä alueista.*



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
Program för deltagande och bedömning (PDB)

## T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava T6 Detaljplan för östra Tasträsk

Päivitetty / Uppdaterad 4.11.2022



# Sisällys / Innehållet

- 3 Mikä on OAS?  
Vad är ett PDB?
- 4 Suunnittelualue  
Planeringsområde
- 6 Asemakaavatyyppien listaus ja selitykset  
Olika slags detaljplaner med förklaringar  
Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet  
Planprocess och behandlingsskeden
- 8 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet  
Detaljplanens syfte och mål
- 9 Suunnittelun lähtökohdat  
Utgångspunkter för planeringen
- 16 Kaavan vaikutusten arviointi  
Planens konsekvensbedömning
- 18 Selvitykset  
Utredningar
- 19 Osalliset  
Intressenter
- 20 Vuorovaikutus  
Växelverkan
- 23 Alustava aikataulu  
Preliminär tidtabell
- 24 Tiedottaminen  
Information  
Kuulutukset  
Kungörelser
- 25 Yhteyshenkilöt  
Förfrågningar

Kannessa kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava raja-  
aus on esitetty kartalla oranssilla viivalla

© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planområdets läge på kommunens guidekarta. Preliminära avgränsning anges på kartan med orange linje

© Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

## Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Sipooinfo Söderkullaan (Amiraalintie 2) noin 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan osoitteessa [www.sipoo.fi/t6](http://www.sipoo.fi/t6). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Raportin ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

## Kaavan laatija

Pieta Kupiainen, kaavoittaja

Jarkko Lyytinen, kaavoituspäällikkö

## Vad är ett PDB?

Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning.

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) samt i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2) för cirka 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats på adressen [www.sibbo.fi/t6](http://www.sibbo.fi/t6). Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Flygbilder: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

## Planens beredare

Pieta Kupiainen, planläggare

Jarkko Lyytinen, planläggningschef

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Taasjärven itäpuolella, noin 1-1,5 km Söderkullan keskustasta.

Suunnittelualue rajautuu länsipuoleltaan järveen, pohjoisesta Pähkinälehdon pientaloasuinalueeseen ja etelästä Pähkinälehdon laajennuksen kerrostaloalueeseen. Idässä suunnittelualan raja rajautuu vuoroin peltoalueeseen ja vuoroin metsäalueeseen. Kaava-alue on kooltaan noin 57 hehtaaria.

Suunnittelualan rajaus on tarkentunut kaavaehdotusvaiheessa. Itäosien rajausta on tarkennettu, ja Taasjärven vesialue on otettu mukaan suunnittelualan alueeseen.

Kaava-alueen lopullinen laajuus määritellään kaavatyön edetessä.

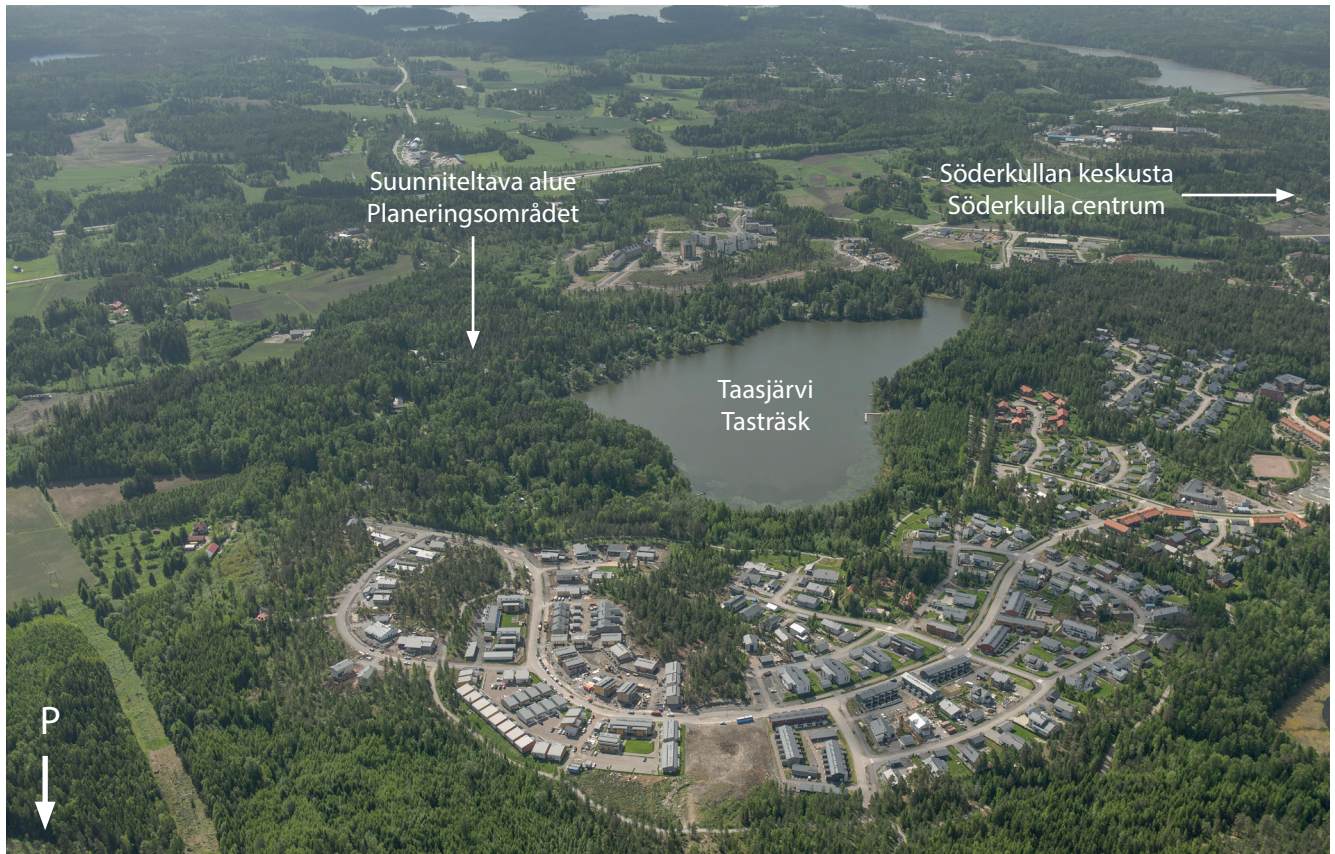
## Planeringsområde

Planeringsområdet är beläget öster om Tasträsket cirka 1–1,5 km från Söderkulla centrum.

Planeringsområdet gränsar i väster till träsket, i norr till Hassellundens småhusområde och i söder till höghusområdet i utvidgningen av Hassellunden. I öster ansluter sig dels till ett åkerområde, dels till ett skogsområde. Planområdet omfattar ca 57 hektar.

Avgränsningen av planeringsområdet har sträckts ut österut så att det omfattar de kommunägda markerna.

Planområdets slutliga omfattning preciseras under arbetets gång.



Suunnittelualue viistoilmakuvassa pohjoisen suunnalta. Snedflygbild av planeringsområdet.



Suunnittelualue ilmakuvassa. Flygbild av planeringsområdet.

# Asemakaavatyyppejen listaus ja selitykset

## Olika slags detaljplaner med förklaringar

### VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viereille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvär rätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

### VAIKUTUSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutuksen osayleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

### VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

## Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer

1628/2016

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

#### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 30.6.2016
  
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 30.6.2016

#### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
  
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt

#### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
  
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt

#### VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
  
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

#### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
  
- Fullmäktige godkänner planen

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in tillkommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

## Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

## Detaljplanens syfte och mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

### MRL 54 §

#### Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

### MarkByggL 54 §

#### Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

## Suunnittelutehtävän tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa osayleiskaavan mukaisen kokoojakadun rakentaminen. Aluetta kehitetään pientaloasuinalueena. Arvokas kulttuuriympäristö ja rakennusperintökohdet, sekä luontokohteet suojellaan asemakaavalla. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2016-2019.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualan ympäristön nykytila

Suunnittelualan länsipuoli on järvelle viettävää jyrkkää, puustoista kalliorinnettä, jolla sijaitsee 1930-luvulta alkaen rakentunutta loma-asutusta. Rakentaminen on hyvin pienimittakaavaista, kylämäistä ja maiseman muotoihin sovitettua. Alueella sijaitsee myös vakituiseen asumiseen soveltuvia rakennuksia. Itäosa on ranta-aluetta tasaisempaa, metsäisempää ja harvempaan rakennettua. Taasjärventieltä avautuvat näkymät Taasjärvelle. Rannassa sijaitsee yksityisten maanomistajien omistamia kiinteistöjä, sekä kolme yksityisten maanomistajien yhteishallinnassa olevaa ranta-aluetta laitureineen.

Suunnittelualan nykyinen liikenneverkko perustuu kapeisiin hiekkateihin. Rannassa alueen halki kulkee Taasjärventie, josta haarautuu itään mäkiä poikkiyhteyksiä. Taasjärventien kautta pääsee etelään Uudelle Porvoontielle (Maantie 170). Pohjoiseen kulkee ainoastaan satunnaisia polkuyhteyksiä. Pohjoispuolinen Tasbytie ja eteläpuolinen Graniittitie on molemmat

## Planeringsuppgiftens mål

Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att bygga den matargata som har anvisats i delgeneralplanen. Området utvecklas som ett bostadsområde med småhus. Den värdefulla kulturmiljön och byggarvsobjekten samt naturobjekten skyddas genom detaljplanen. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2016-2019.

## Utgångspunkter för planeringen

### Miljös nuvarande tillstånd i planeringsområdets omgivning

Den västra sidan av planeringsområdet är en brant, trädbevuxen klippsluttning som leder ner till träsket, och där finns semesterbostad som byggts från och med 1930-talet. Byggnationen är småskalig, byktig och anpassad till landskapets former. På området finns också byggnader som är lämpliga för permanent boende. Den östra sidan är jämnare än strandområdet, har mer skog och färre byggnader. Från Tasträskvägen öppnar sig en vy över Tasträsket. Vid träskets strand ligger fastigheter som ägs av privata markägare samt tre privatägda strandområden med bryggor.

Det nuvarande trafiknätet i planeringsområdet grundar sig på smala sandvägar. Vid stranden korsas området av Tasträskvägen som förgrenar sig i backiga tomtförbindelser i riktning mot öster. Via Tasträskvägen kommer man till Nya Borgåvägen (landsväg 170). I riktning mot norr finns endast några sporadiska stigförbindelser. Tasbyvägen från norr och Granitvägen från söder har båda byggts



rakennettu suunnittelualan rajalle asti. Alueella ei ole yleistä kunnallistekniikkaa. Kunnallistekniikka on rakennettu pohjoisessa ja etelässä suunnittelualan rajalle asti. Alueella on tontteja lukuunottamatta metsää. Laskuojan ympäristössä metsä on lehtomaista. Taasjärven rannat on merkitty Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä kulttuuriympäristön aluekohteeksi (419-1), jonka rakentamisessa saattaa olla arvokkaita ominaisuuksia ja paikallista merkitystä (arvotus 2-3), mutta puutteita esimerkiksi säilyneisyydessä.

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asema-kaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viesintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakentamiseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvo-

ända fram till planeringsområdets gräns. I området finns ingen allmän kommunalteknik. I norr och söder har kommunaltekniken byggts ut ända fram till planeringsområdets gräns. Förutom de byggda fastigheterna finns det skog på området. Kring utfallsdiket är skogen lundartad. I utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun har stränderna vid Tasträsket betecknats som regionobjekt för kulturmiljön (419-1). Sådan byggnation kan innehålla värdefulla egenskaper och vara av lokal betydelse (värdering 2–3) men eventuellt ha brister till exempel då det gäller hur byggnaderna bevarats.

## Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mera sammanhängande.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de lätt kan nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningensrisk eller

jen turvaamisesta

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

## Voimassa oleva maakuntakaava

Helsingin seudun vaihemaakuntakaava on tullut pääosin voimaan 24.9.2021, jolloin Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi suurimman osan kaavaa koskevista valituksista, sekä kumosi kaavan voimaantuloa koskevan täytäntöönpanokiellon. Kaava tuli voimaan lukuun ottamatta niitä osioita, joiden osalta hallinto-oikeus ei hylännyt valituksia, ja kumosi voimaan tullessaan suurimman osan aiemmista maakuntakaavoista.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan lisäksi voimassa on Östersundomin alueen maakuntakaava. Lisäksi voimassa ovat aiempien maakuntakaavojen suojelu- ja Natura-alueet sekä 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisun. Nämä kaavat yhdistävässä julkaisussa, maakuntakaavojen yhdistelmässä, suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

också säkerställs hanteringen av översvämningensriskerna på annat sätt.

- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljöns och naturarvets värden tryggas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

## Gällande landskapsplan

Helsingforsregionens etapplandskapsplan trädde i huvudsak i kraft 24.9 2021, efter att Helsingfors förvaltningsdomstol avslagit merparten av besvären som anförts planen samt upphävt förbudet mot planens verkställighetsförbud. Planen trädde i kraft, förutom till de delar som besvären inte hade avslagits och upphävde när den trädde i kraft, den största delen av de tidigare landskapsplanerna.

Utöver Helsingforsregionens etapplandskapsplan är landskapsplanen för Östersundomområdet i kraft. Dessutom är de tidigare landskapsplanernas skydds- och Naturaområden samt vindkraftlösningen för Etapplandskapsplan 4 i kraft. I publikationen som förenar dessa planer – sammanställningen av landskapsplaner – har planeringsområdet betecknats som ett utvecklingszon för tätortsfunktioner. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur så att miljöns särskilda värden beaktas.

Nylandsplanen omfattar i stort sett hela Nylands landskap och tar tidsmässigt sikte på år 2050. I landskapsplanen ingår alla centrala markanvändningsteman och den har beretts under åren 2016–2020. Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

## Yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimainen 25.1.2012) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Uuden kokoojakadun ohjeellinen linjaus on merkitty kulkevaksi alueen läpi etelä-pohjoissuunnassa. Suunnittelualan eteläosassa on merkintä joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve.

## Kaavarunko

Pääosa suunnittelualueesta kuuluu Söderkullan alueen kaavarunkoalueeseen (ent. Sibbesborgin osayleiskaava). Sibbesborgin osayleiskaavatyötä on päätetty jatkaa tulevaisuudessa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sijaan kaavarunkomuotoisena tarkasteluna yhdessä, alueeseen tiiviisti kytkeytyvän Eriksnäs alueen kanssa. Kaavarungon on tavoitteena muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäs alueen maankäytön tulevaisuudesta. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi.

Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.1.-4.3.2015. Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on pääosin merkitty rakentamisalueeksi, joka on luonteeltaan nykyisellään säilyvä alue. Olemassa olevien rakennusten korvaava ja korjausrakentaminen sallitaan. Suunnittelualan itäosa on merkitty osayleiskaavaluonnokseen asuntoalueeksi. Merkintä sisältää alueen lähipalvelut ja lähivirkistysalueet. Kaavarunkoratkaisun pohjana käytetään

som hade anförts.

Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020.

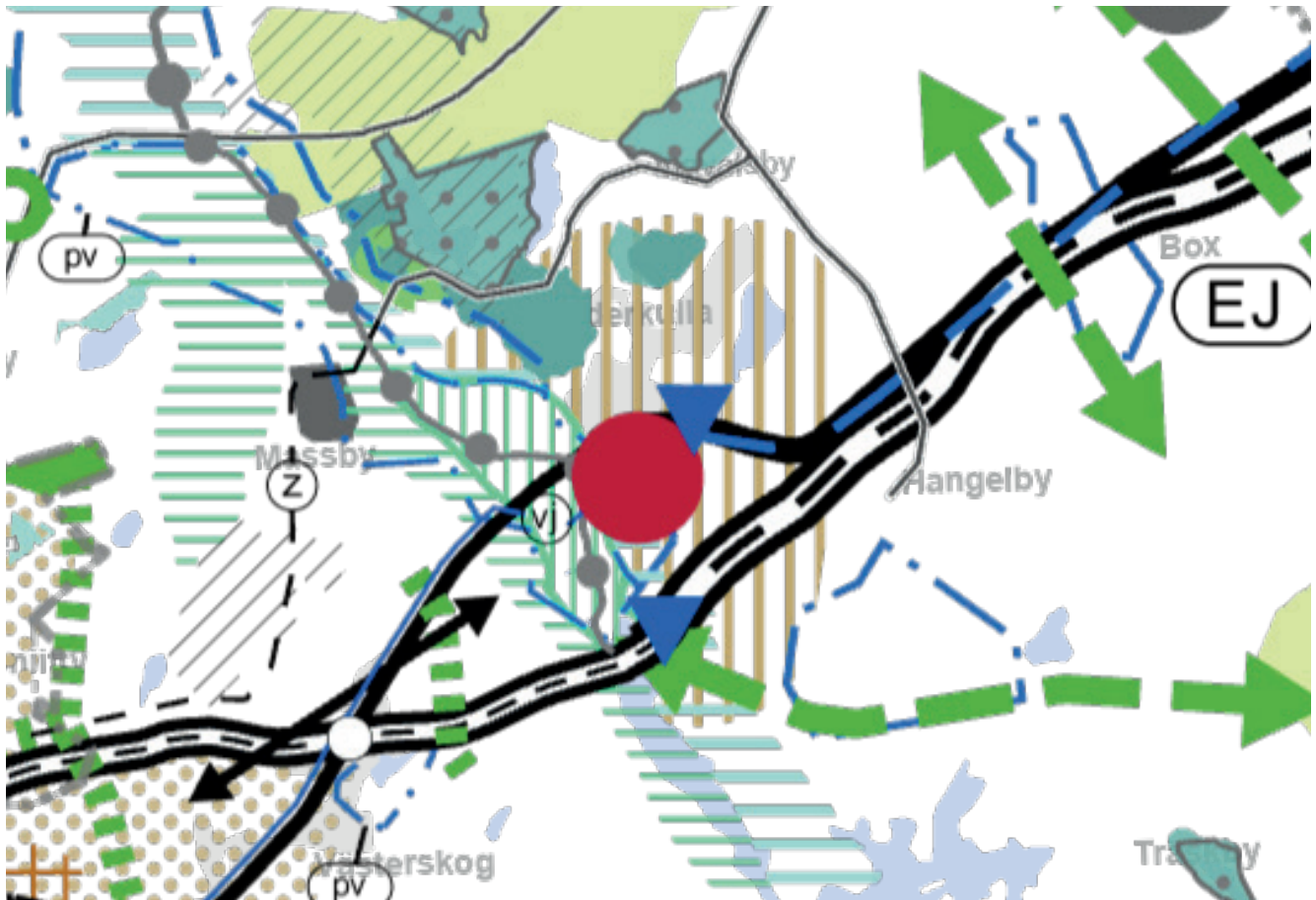
## Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagkraftvunnen 25.1.2012) är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner (A). Den riktgivande sträckningen för en ny matargata har markerats genom området i sydlig-nordlig riktning. I planeringsområdets södra del finns en beteckning för en utvecklingskorridor/ ett förbindelsebehov för kollektivtrafiken.

## Planstomme

Huvuddelen av planeringsområdet hör till Söderkulla planstommeområde (f.d. delgeneralplanen för Sibbesborg. Kommunen har beslutat att, i stället för att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar, fortsätta arbetet med planen för Sibbesborg som en planstomme där granskningen även omfattar Eriksnäsområdet, som ligger tätt inpå. Syftet med planstommen är att skapa en delgeneralpanelik helhetsbild över den framtida markanvändningen i Söderkulla och Eriksnäs som ska styra detaljplaneringen. Att utarbeta en planstomme är en enklare process jämfört med en delgeneralplan med rättsverkningar.

Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg var offentligt framlagt 12.1–4.3.2015. I utkastet till delgeneralplan har planeringsområdet i huvudsak betecknats som ett byggnadsområde som ska bevaras till sin karaktär. Byggnader som ersätter befintliga byggnader och reparationsbyggnader tillåts. Östra delen av planeringsområdet har i utkastet till delgeneralplan betecknats som ett bostadsområde.

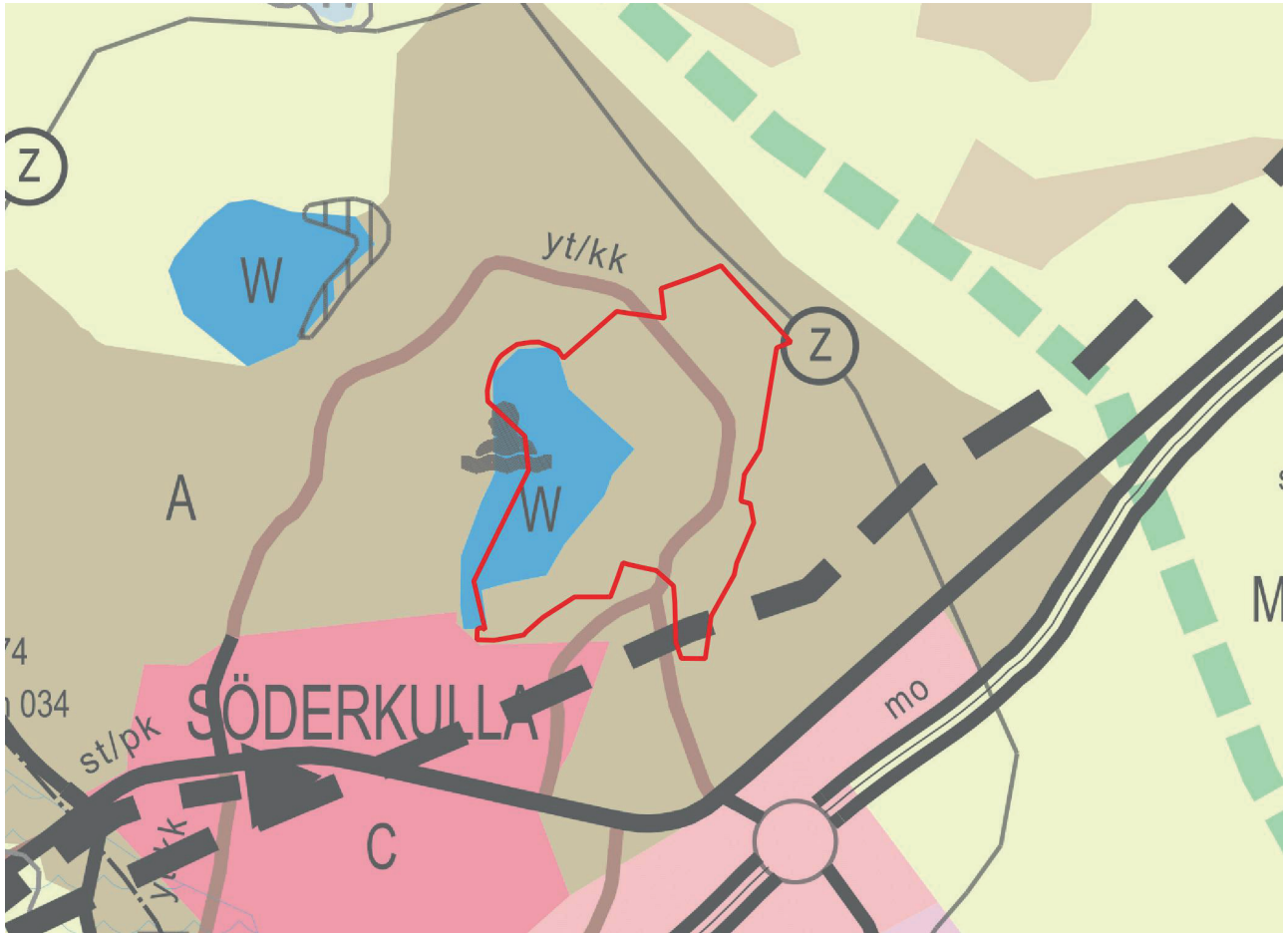


### Voimassa olevat kaavamääräykset

### Gällande planbestämmelser

- |                                                   |       |                                                                       |
|---------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------|
| Runkovesijohdon ohjeellinen linjaus               | - - - | Riktgivange sträckning för huvudvattenledning                         |
| Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke              |       | Utvecklingszon för tätortsfunktioner                                  |
| Keskustatoimintojen alue, keskus                  | ●     | Område för centrumfunktioner, centrum                                 |
| Luonnonsuojelualue                                | ■     | Naturskyddsområde                                                     |
| Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue | —●—   | Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000 |
| Liikenteen yhteystarve                            | ↔     | Behov av trafikförbindelse                                            |
| Voimajohto 110 kV                                 | —Z—   | Kraftledning 110 kV                                                   |
| Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö  | ▨     | Byggd kulturmiljö av riksintresse                                     |
| Pohjavesialue                                     | pv    | Grundvattenområde                                                     |
| Viheryhteystarve                                  |       | Behov av grönförbindelse                                              |
| Liityntäpysäköintialue                            | ▼     | Område för anslutningsparkering                                       |

Ote maakuntakaavasta.  
Utdrag ur landskapsplan.



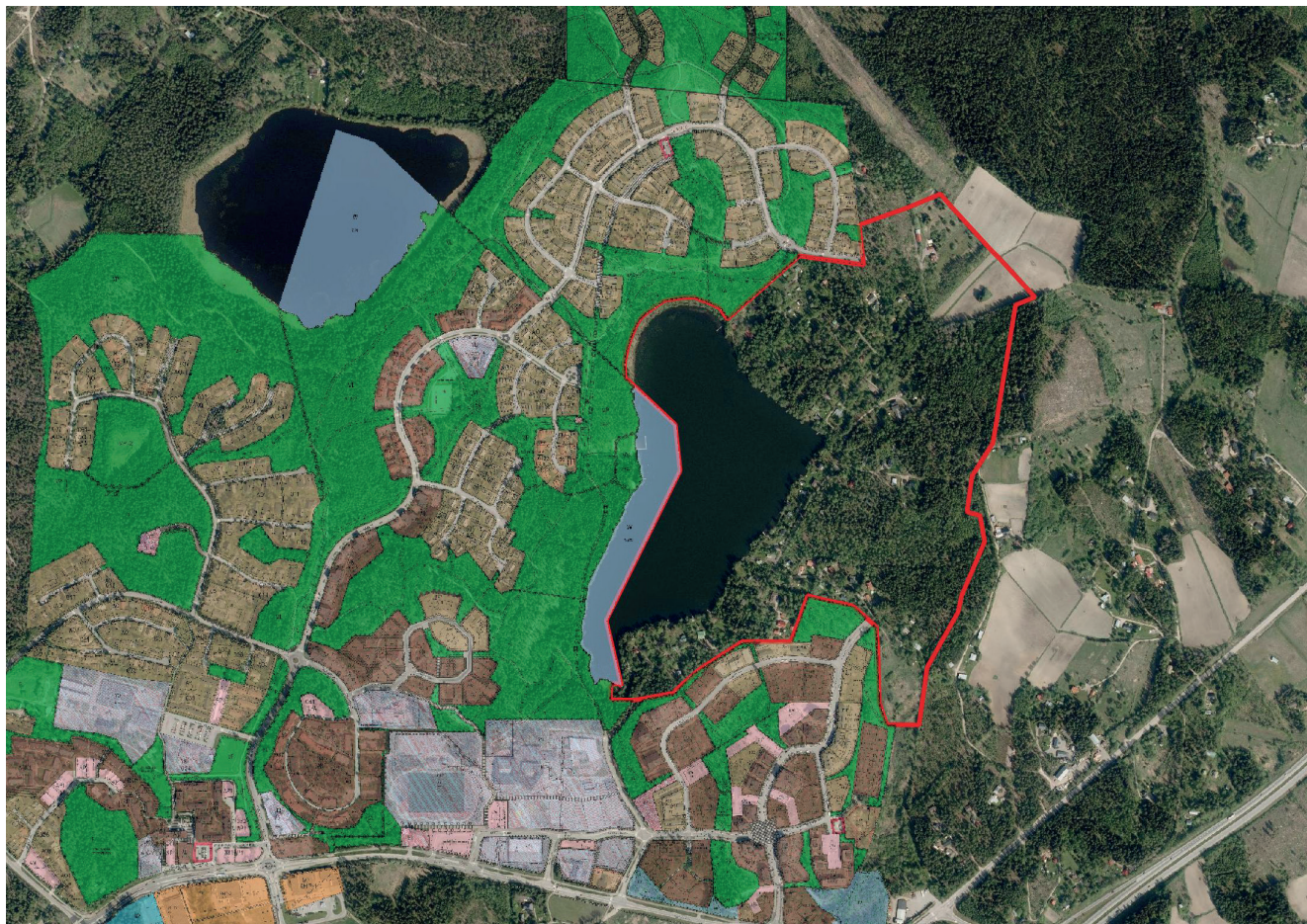
### Voimassa olevat kaavamääräykset

### Gällande planbestämmelser

|                                                                           |              |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Taajamatoimintojen alue                                                   | <b>A</b>     | Område för tätortsfunktioner                                                         |
| Kyläalue                                                                  | <b>AT</b>    | Byområde                                                                             |
| Keskustatoimintojen alue                                                  | <b>C</b>     | Område för centrumfunktioner                                                         |
| Haja-asutusalue                                                           | <b>MTH</b>   | Glesbygdsområde                                                                      |
| Luonnonsuojelualue                                                        | <b>SL</b>    | Naturskyddsområde                                                                    |
| Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue                        |              | Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000                 |
| Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja                              |              | Område med miljövärden som bör bevaras                                               |
| Viheryhteistarve                                                          |              | Behov av grönförbindelse                                                             |
| Vesialue                                                                  | <b>W</b>     | Vattenområde                                                                         |
| Uudet tiet ja linjat                                                      |              | Nya vägar och linjer                                                                 |
| Yhdystie/kokoojakatu                                                      | <b>yt/kk</b> | Förbindelseväg/matargata                                                             |
| Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue<br>industri- och lagerverksamheter | <b>TP</b>    | Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter                            |
| Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteistarve                            |              | Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/<br>behov av kollektivtrafikförbindelse |

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla. Utdrad ur detaljplanesammanställning. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.

vuosina 2019–2020 työstettyä Sibbesborgin alustavaa osayleiskaavaehdotusta.

## Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen, pohjoisessa Taasjärvi III asemakaavaan, kaavatyö nro T5 (kv 18.6.2012). Etelässä suunnittelualue rajautuu asemakaavaan Pähkinälehdon laajennus osa A, kaavatyö nro T7A (kv 15.6.2015).

## Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Osa alueesta on Sipoon kunnan omistuksessa.

Beteckningen omfattar närservice och områden för närrekreation. Som underlag för planstommen används det preliminära förslaget till delgeneralplan för Sibbesborg som utarbetades åren 2019–2020.

## Detaljplan

För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats tidigare. Planeringsområdet gränsar till ett detaljplanerat område, nämligen Tasträsk III, plan nr T5 (kf 18.6.2012). I söder gränsar planeringsområdet till utvidgningen av Hassellunden, del A, planarbete nr T7A (kf 15.6.2015).

## Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i huvudsak privatägt. En del ägs av Sibbo kommun.

## Aluetta koskevat sopimukset

Alueelle ei ole tarpeen laatia sopimuksia.

## Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja kaavatyö perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maisemaan
- maa- ja kallioperään
- veteen
- kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon moni-

## Avtal gällande området

Inga avtal för området behöver utarbetas.

## Planens konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planens verkställande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MBL 9 § och MBF 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrande verkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som sätts upp.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och valet av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial från intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analyser av de miljöförändrande egenskaperna i de planer som utarbetas. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och med de ställda målen.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets och planprocessens gång, och planarbetet grundar sig på tillräckliga utredningar om utgångsläget. I planbeskrivningen redogörs för de bedömda konsekvenserna.

De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för:

- människornas levnadsförhållanden och levnadsmiljö

- muotoisuuteen
- liikenteeseen

- landskapet
- mark- och berggrund
- vattnet
- växt- och djurarter samt naturens mångfald
- trafiken

## Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueiden laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta. Asemakaavalla on kaava-aluetta laajempia vaikutuksia liikenteeseen, virkistykseen ja mahdollisesti maisemaan ja rakennusmaan tarjontaan. Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla saattaa olla vaikutuksia uuden kokoojakadun ja lisärakentamisen synnyttämän liikenteen kautta.

Rakentaminen metsäalueelle muuttaa paikallisesti alueen maisemaa. Uusien asuntojen kaavoittaminen vaikuttaa koko Söderkullan taajamaan ja koko Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta muun muassa luomalla edellytyksiä palveluiden parantamiselle ja verotulojen kasvuun.

Olemassa olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden ja maiseman säilyttämisellä on vaikutusta Söderkullan taajamakuvaan ja Söderkullan houkuttelevuuteen.

## Konsekvensområde

Olika influensområdets omfattning varierar beroende på vilka faktorer som granskas.

Detaljplanen har sådana konsekvenser för trafiken, rekreationen och eventuellt för landskapet och utbudet av byggnadsmark som sträcker sig bortom planområdet. För ett mer vidsträckt område kan planlösningen ha konsekvenser i och med trafiken som uppkommer på den nya matargatan och det nya byggandet.

Byggandet på ett skogsområde förändrar landskapet lokalt. Planläggandet av nya bostäder påverkar hela Söderkulla tätort och hela Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

Bevarandet av de befintliga kulturhistoriskt värdefulla objekten och landskap har inverkan på tätortsbilden i Söderkulla och Söderkullas attraktionskraft.



## Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

### Tehdyt selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- T6 Taasjärven itäpuolen asemakaavan luontoselvityksen päivitys. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2021 ja 2022
- Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2017, päivitetty 2021
- Taasjärven itäpuolen asemakaavan hulevesisuunnitelma, Destia Oy, 2021
- Söderkullan liikenneselvitys, Sitowise Oy, 2021
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- T6 Itä-Taasjärvi ja K8B Hiekkämäki asemakaavojen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016, muutettu 29.1.2017
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustonselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Länsi-Taasjärven asemakaavan rakennettavuusluokitus, Maa ja vesi Oy, 2002
- Taasjärvi II asemakaavan luontoselvitys 2009

## Utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar.

### Gjorda utredningar

Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- T6 Taasjärven itäpuolen asemakaavan luontoselvityksen päivitys. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2021 och 2022
- Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2017, päivitetty 2021
- Taasjärven itäpuolen asemakaavan hulevesisuunnitelma, Destia Oy, 2021
- Söderkullan liikenneselvitys, Sitowise Oy, 2021
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- T6 Itä-Taasjärvi ja K8B Hiekkämäki asemakaavojen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016, muutettu 29.1.2017
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustonselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Länsi-Taasjärven asemakaavan rakennettavuusluokitus, Maa ja vesi Oy, 2002
- Taasjärvi II asemakaavan luontoselvitys 2009

- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Taasjärven Hulevesiselvitys, Sito Oy, 2015
- Taasjärven perustilan selvitys ja kunnostussuunnitelma, Ramboll 2013
- Taasjärven kunnostussuunnittelu - sedimenttiselvitys, Ramboll, 2014
- Selvitys Taasjärven itäpuolisen haja-asutusalueen jätevesien käsittelyn tasosta, Sipoon kunta 2015
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Taasjärven Hulevesiselvitys, Sito Oy, 2015
- Taasjärven perustilan selvitys ja kunnostussuunnitelma, Ramboll 2013
- Taasjärven kunnostussuunnittelu - sedimenttiselvitys, Ramboll, 2014
- Selvitys Taasjärven itäpuolisen haja-asutusalueen jätevesien käsittelyn tasosta, Sipoon kunta 2015

## Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Itä-Taasjärven Kyläyhdistys ry
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristösasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- kunnan päätöksentekijät

## Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter för detta detaljplanearbete är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Itä-Taasjärven Kyläyhdistys ry
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi, samkommunen för Tusbyregionens vattenverk
- kommunens beslutsfattare

## Vuorovaikutus

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapausajasta kuitenkin etukäteen.

Tarvittaessa kaavatyön aikana käydään työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa.

## Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Sipooinfo Söderkullaan (Amiraalintie 2) noin 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

## Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggl, 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också komma till Sockengården och träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

Under planarbetets gång förhandlar kommunen vid behov med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

## Växelverkan i startskedet

Detaljplanarbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MarkByggl).

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt i cirka 30 dagar vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) samt i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

## Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo Nikkilään ja Sipooinfo Söderkullaan 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Vuorovaikutus järjestettiin koronaviruksen aiheuttaman poikkeustilanteen mahdollistamalla tavoilla.

## Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomais-tahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

## Växelverkan i beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar i Sibboinfo Nickby och Sibboinfo Söderkulla. Intressenterna och kommunmedlemmarna har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial för planen under framläggningstiden (62 § MBL och 30 § MBF). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och andra berörda (t.ex. föreningar).

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt anordnas s.k. hörande i beredningsskedet. Växelverkan ordnades på sätt som var möjliga med hänsyn till undantagsförhållandena under coronaepidemin.

## Växelverkan i förslagsskedet

Förslaget till detaljplan läggs framlagt offentligt i 30 dagar (MBL 65 § och MBF 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärs av andra myndigheter enligt behov (MBF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar behövs eller om ändringarna inte är väsentliga går det korrigerade detaljplaneförslaget vidare till förfarandet för godkännande. Samråd med myndigheterna ordnas vid behov.

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

## Godkännande

Kommunfullmäktige godkänner detaljplanen på förslag av markanvändningssektionen och kommunstyrelsen. Besvär över fullmäktiges beslut kan anföras skriftligen hos Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare hos Högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om godkännande av planen vinner laga kraft ungefär när det gått sex veckor efter godkännandet, ifall inga besvär anföras. Planen träder i kraft när kungörelser om detta har publicerats på tillbörligt sätt i kommunen.

## Alustava aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajankohdat ovat seuraavat:

## Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:



## Tiedottaminen

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta [www.sipoo.fi/t6](http://www.sipoo.fi/t6).

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnitelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Sipoinfo Nikkilässä.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

## Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), Sipoon kunnan internet-sivuilla ([www.sipoo.fi/t6](http://www.sipoo.fi/t6)) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipoinfo Nikkilä).

## Information

Information om planlägningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen [www.sibbo.fi/t6](http://www.sibbo.fi/t6).

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Östnyland), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sibboinfo Nickby.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanförslaget och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

## Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Östnyland), på Sibbo kommuns webbplats ([www.sibbo.fi/t6](http://www.sibbo.fi/t6)) och på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo Nickby).

## Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Sipoon kunta / Sibbo kommun:

Pieta Kupiainen

kaavoittaja / planläggare

puh. 050 432 8644, pieta.kupiainen@sipoo.fi

Jarkko Lyytinen

kaavoituspäällikkö / planläggningschef

puh. 050 409 3957, jarkko.lyytinen@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:

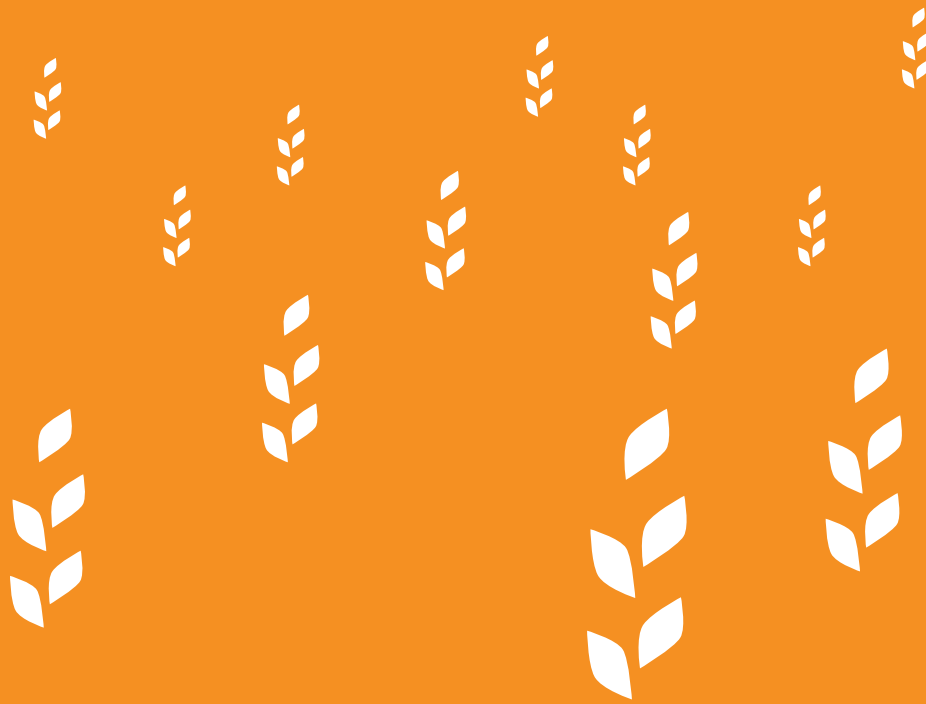
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,

PL 7, 04131 Sipoo

Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggnings-  
centralen

PB 7, 04131 SIBBO





SIPOO  
SIBBO