

SIPOON TAASJÄRVI

*Taasjärven itäpuolen asemakaavaluonnoksen
tontinkäyttösuunnitelma*

8.10.2020

MUUN

SIPOON TAASJÄRVI - TAASJÄRVEN ITÄPUOLEN ASEMAKAAVALUONNOKSEN TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA JA RAKENTAMISTAPAOHJE

Tilaaja	Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskus
Tekijä	Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto MUUAN Oy
Valmistunut	Vaihe 1 20.4.2020
	Vaihe 2 8.10.2020
	Vaihe 3 XX.XX.XXXX
Pohjakartat ja viistoilmakuvat	Sipoon kunta
Kuvamateriaali	Tekijäryhmä, ellei toisin mainittu



Tekijät MUUAN Oy	
Projektipäällikkö	Olli Metso
Proj. pääl. varahenkilö, suunnittelija	Aleksi Rastas
Projektiarkkitehti	Anna Koskinen
Avustava suunnittelija	Oskari Lumikari



SISÄLLYS

VAIHE 1
ANALYYSI & ALUSTAVAT LUONNOKSET

	1 Nykytilanne ja tavoitteet	
7	1.1 Hankkeen taustaa	
8	1.2 Lähtökohdat	
	2 Alueanalyysi	
11	2.1 Alueelliset erityispiirteet	
12	2.2 Maisema	
13	2.3 Luonnonympäristö	
14	2.4 Vesistö	
15	2.5 Liikenne	
16	2.6 Rakennettu ympäristö	
18	2.7 Olemassa oleva rakennuskanta	

VAIHE 2
LUONNOSSUUNNITELMA

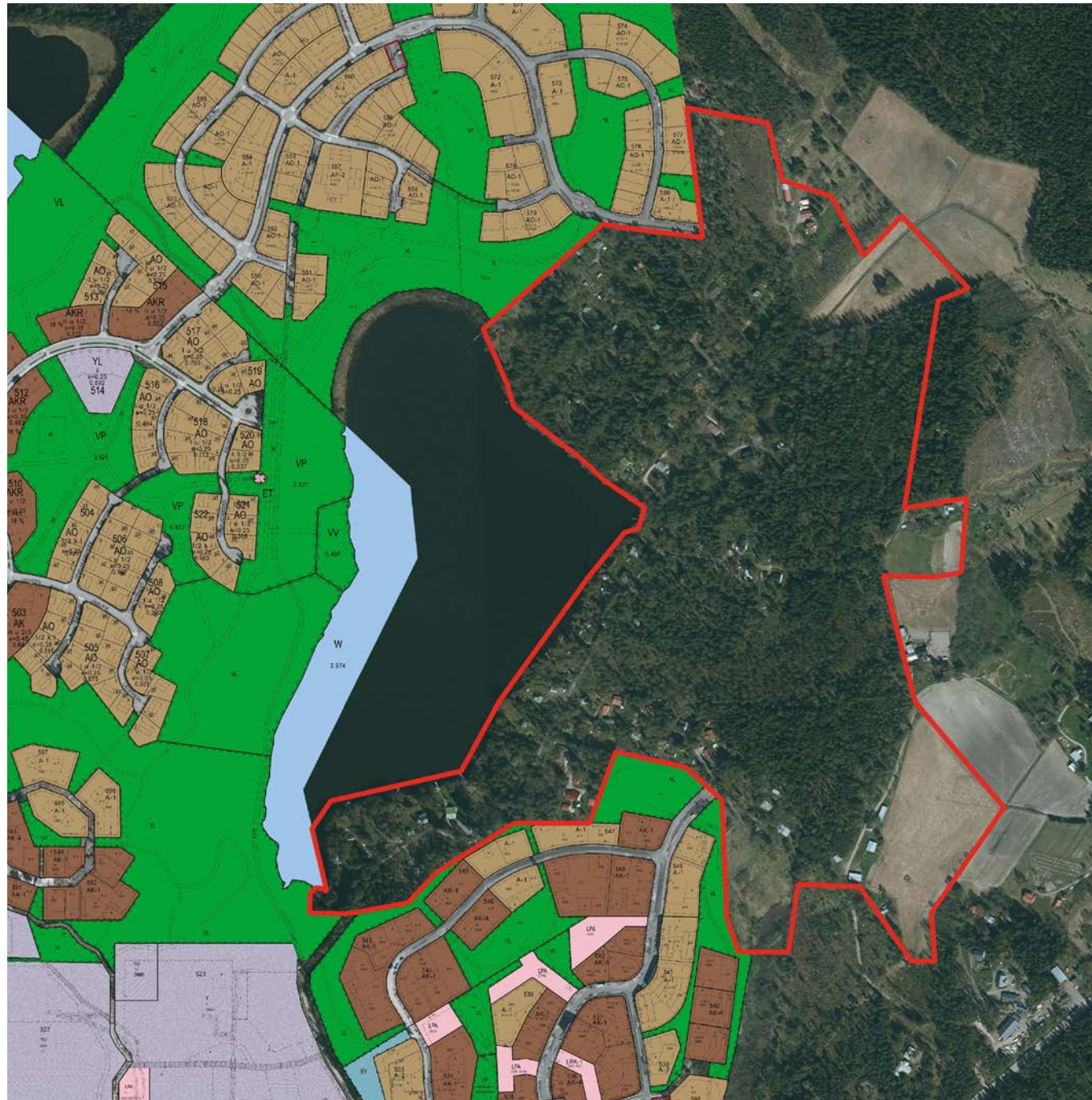
	3 Luonnossuunnitelma	
23	4.1 Rakentamisen vyöhykkeet	
24	4.2 VE1 - Vyöhykekartta ja periaatteet	
26	4.3 VE1 - Yleissuunnitelma	
28	4.4 VE2 - Vyöhykekartta ja periaatteet	
30	4.5 VE2 - Yleissuunnitelma	
32	4.6 Ideakuvasto rakennustapaohjeita varten	

VAIHE 1

*Osiossa esitellään lähtötietoaineiston ja
maastokäynnin pohjalta tehty alueanalyysi*

1 NYKYTILANNE JA TAVOITTEET

1.1 HANKKEEN TAUSTAA



Ajantasakaavaote 1:8000, suunnittelualue merkattu punaisella viivalla

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin päässä Sipoon eteläisen keskuksen, Söderkullan keskustasta. Pinta-alaltaan 48 hehtaarin kokoinen kaava-alue rajautuu pohjoisessa Taasjärven uuteen pientaloalueeseen, idässä rinteessä olevaan metsään, etelässä Sipoonlahden juuri laajennettuun koulukeskukseen ja Pähkinälehdon asuinalueen laajennuksena toteutettuun kerrostaloalueeseen sekä lännessä Taasjärveen. Taasjärven ympärille on viime vuosina kohdistunut paljon uutta rakentamista ja Taasjärven itäosaa ympäröivätkin uudet pientalo- ja kerrostaloalueet. Nyt kehitettävällä alueella on tällä hetkellä pääasiassa loma-asuntoja ja kallioista metsää.

Järveä kohti jyrkästi viettävälle, puustoiselle kalliorinteelle on rakentunut 1930-luvulta alkaen loma-asumista, jonka lomassa on jonkin verran myös omakotitaloasumista. Pienimittakaavainen, kylämäinen ja maisemaan sulautuva rakentaminen on toteutunut pääosin 1930-luvun lopusta 1960-luvun alkuun, mikä näkyy arkkitehtuurin monimuotoisuutena. Vaikka rakennustyylit vaihtelevat, ovat rakennukset ulkoasultaan suhteellisen vaatimattomia. Useimpiin tontteihin kuuluu suuri puutarha, ja rakennustypologiat vaihtelevat pienistä, melkein siirtolapuutarhamaisista mökeistä omakotitaloihin. Omintakeinen ja värikäs loma-asuinalue on kylämaisyydessään jopa poikkeuksellinen loma-asumisen esimerkki varsinaista kesämökkirakentamisen valtakuntaa edeltävältä ajalta. Alueen itäosa on ranta-aluetta tasaisempaa, metsäisempää ja harvempaan rakennettua. Maaston korkeusvaihtelut, vehreys ja rakennusten välistä avautuva järvinäkymä tekevät alueesta kiinnostavan kehityskohteen.

TYÖN TAVOITE

Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksen MUUAN Oy:lta tilaaman työn tavoitteena on tutkia Taasjärven itäpuolen kehittämismahdollisuuksia kortteleittain kunnassa tehdyn yleissuunnitelman ja määriteltujen reunaehtojen puitteissa sekä luoda kaavoitusta varten rakentamistapaohjeet.

Aluetta on alettu kaavoittamaan, jotta uudet asuinalueet yhdistävä, osayleiskaavan mukainen kokoojakatu saadaan toteutettua. Samalla tutkitaan mahdollisuudet jatkokehittää uuden kokoojakadun läheisyydessä olevien kiinteistöjen jatkokehittämistä pientaloasumiseen tai loma-asumiseen sopiviksi. Suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä on laadittu useita suunnitelmia ja selvityksiä, jotka toimivat nyt tehtävän työn pohjana.

Alueen vakituisten asukkaiden, loma-asukkaiden ja kiinteistönomistajien huomioiminen suunnittelussa on ensiarvoisen tärkeää. Heitä on jo osallistettu tarjouspyynnön liiteaineiston perusteella useammassa eri vaiheessa ja tuotettu aineisto toimii pohjana suunnittelulle. Työ edellyttää suunnittelulta tietynlaista herkkyyttä ja alueen ydinarvojen ymmärtämistä. Alueen ominaispiirteitä tulee vaalia ja pyrkiä vahvistamaan niitä täydennysrakentamisen keinoin.

1.2 LÄHTÖKOHDAT

JÄRVI



MAISEMA



LUONTO



VIRKISTYS



UUSI KOKOOJAKATU



HUVILA-ASUMINEN



2 ALUEANALYYSI

2.1 ALUEELLISET ERITYISPIIRTEET

LUONNONYMPÄRISTÖ



JÄRVI



RANTAKASVILLISUUS



RINTEET



METSÄ



PELTOAUKEA



PURO

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ



PIENI MITTAKAAVA



AVAUTUVAT NÄKYMÄT



KALLIOLE RAKENTAMINEN



RANTARAKENTAMINEN



MÖKKI



HUVILA

KÄYTTÄYTYMISKULTTUURI



VAPAA-AJAN VIETTO



NAAPURUSTO



PUUTARHANHOITO



VENEILY



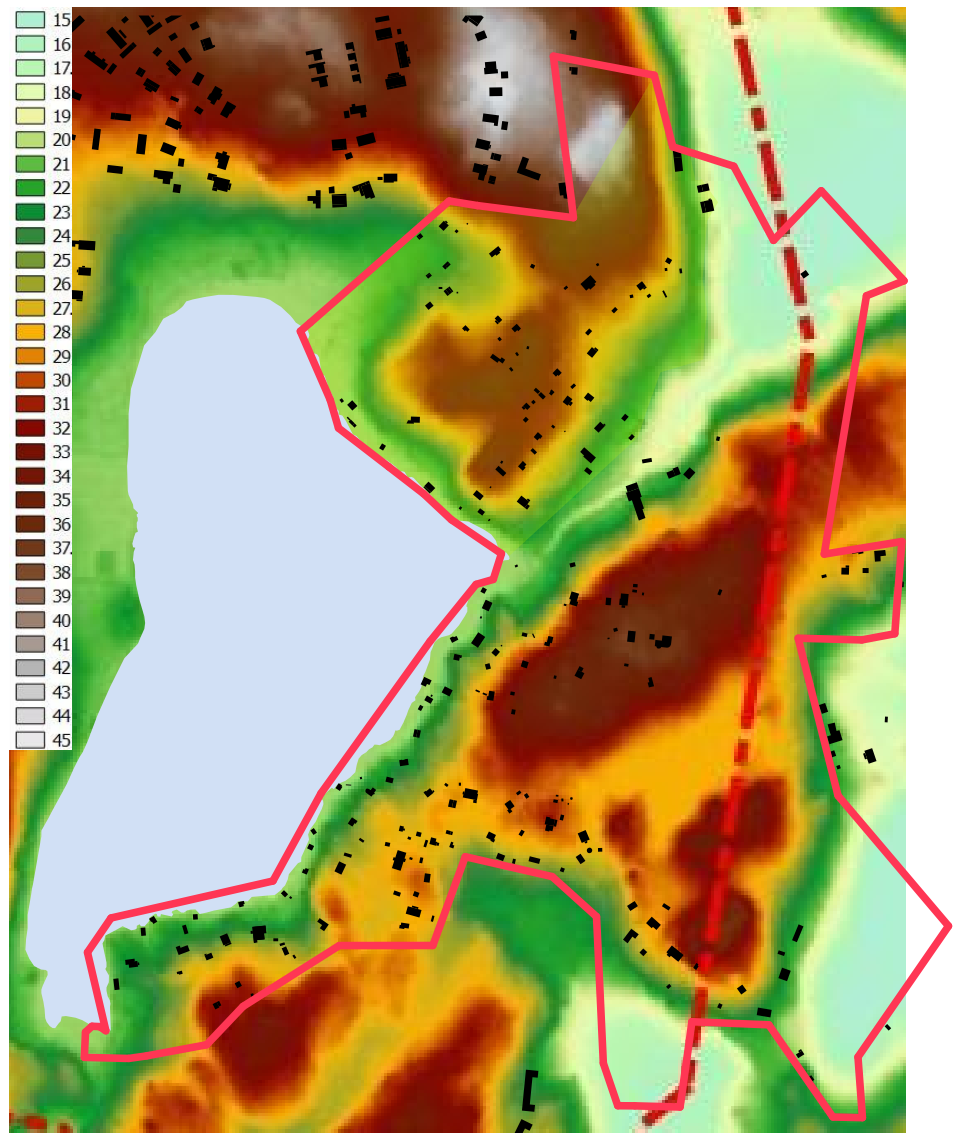
LENKKEILY



UINTI

2.2 MAISEMA

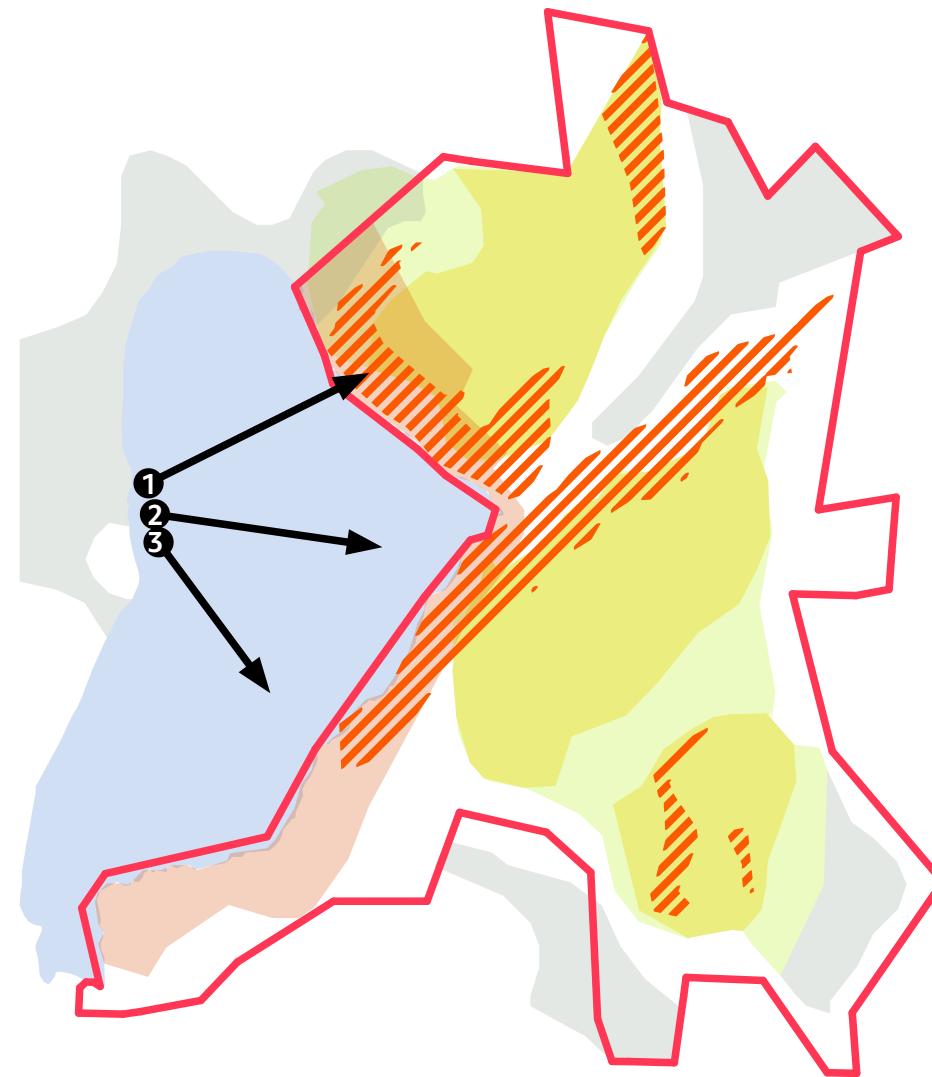
MAASTONMUODOT



Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Alueen länsipuoli on järven suuntaan viettävää jyrkkää, puustoista kalliorinnettä, jolla sijaitsee 1930-luvulta alkaen rakentunutta, maastonmuotoihin sovitettua rakentamista. Rakentaminen on keskittynyt rantaviivan läheisyyteen sekä järven suuntaan laskeville rinteille. Kalliorinteiltä avautuu paikoin esteettömät näkymät järvelle.

Lähde: Sipoon kunta/ SITO. Taasjärven hulevesiselvitys. 27.1.2015.

LISÄRAKENTAMISEEN SOVELTUVAT ALUEET



- Tasaista, hyödynnettävää maastoa
- Mahdollisesti hyödynnettävät lakialueet ja rinteiden reunat
- Jyrkkä rinne, vain välttämätön rakentaminen
- Säilytettävä väljästi rakennettu ja puustoinen rantavyöhyke



1. Rinne nousee jyrkästi järven koillisreunalla.

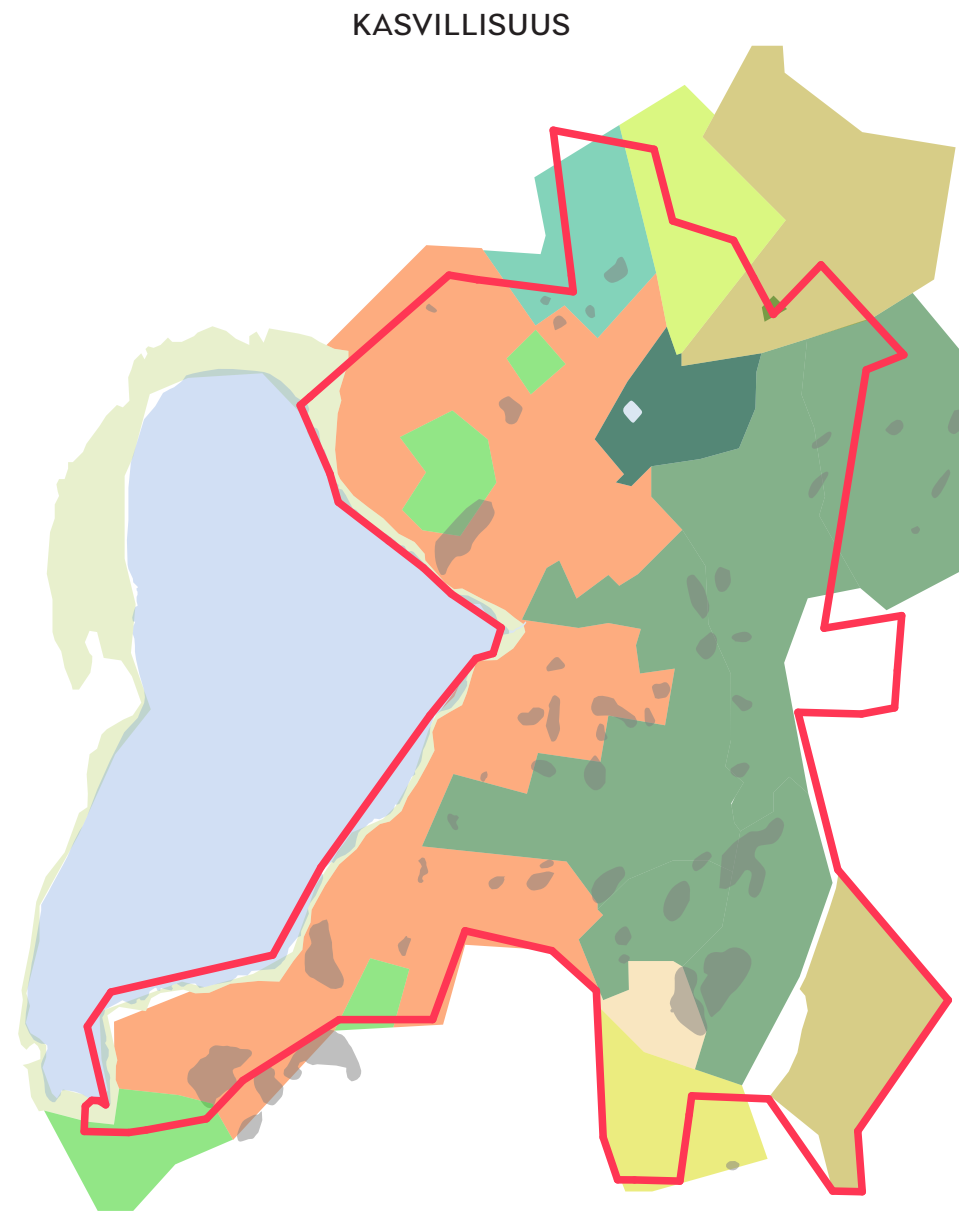


2. Rantarakentaminen ulottuu aina rantaviivaan asti



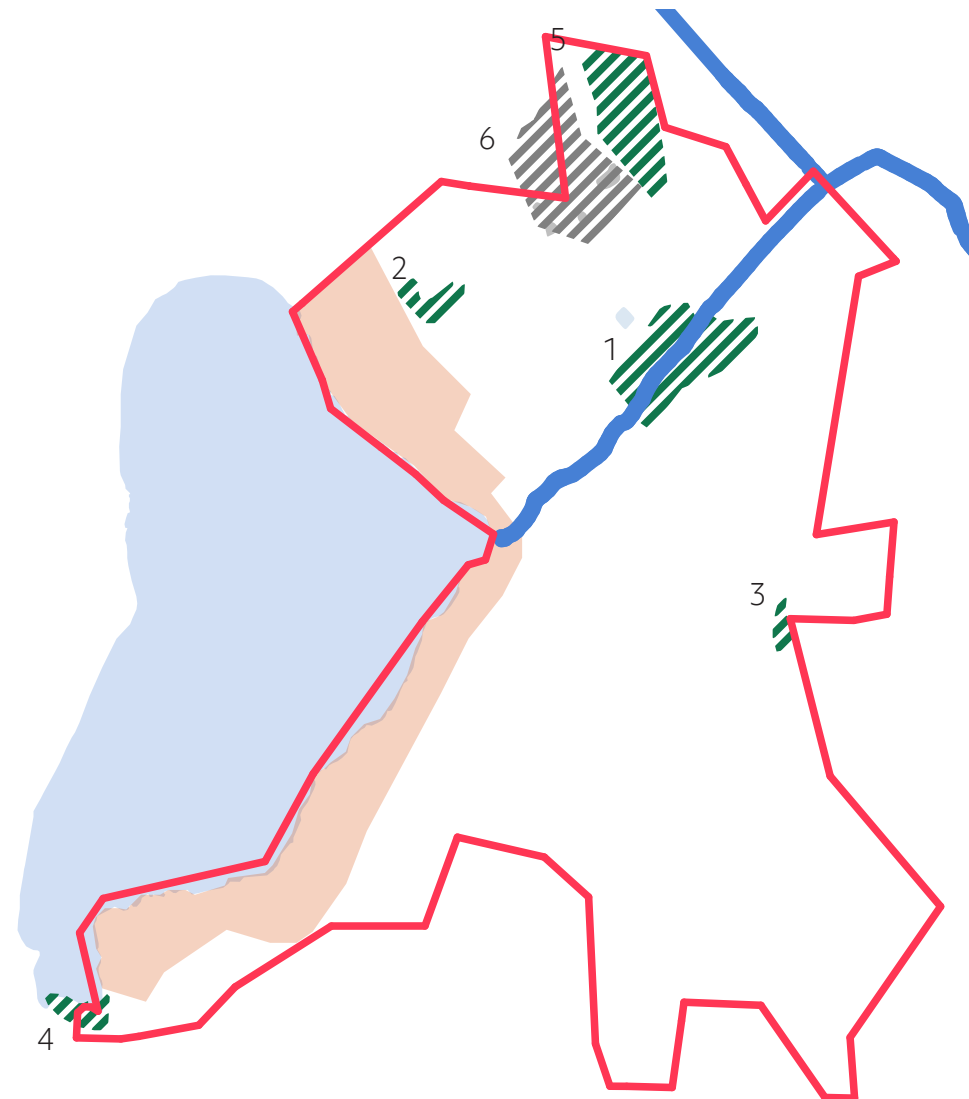
3. Pähkinälehdon asuinkerrostalot näkyvät puiden lomasta.

2.3 LUONNONYMPÄRISTÖ



Suunnittelualue on yleisilmeeltään vihreä ja metsäinen. Alueella on myös paljon avokalliota (a) ja louhikkoa. Puutarhamaisilla pihajänteillä (b) on paljon puustoa ja muuta kasvillisuutta. Tonteilla on paikoin aitaamattomia ja rakentamattomia metsäalueita (c). Iso alue suunnittelualueesta on eri-ikäistä, talouskäytössä olevaa metsää (d). Alueen koilliskulmassa on edelleen viljelykäytössä oleva pelto (e).

ARVOKKAAT LUONTOKOhteet



Taasjärven laskupuron ympäristössä oleva, keskivanteinen purovarsilehto (1) kuuluu Suomessa uhanalaiseen luontotyyppiin ja on elinympäristönä monimuotoinen. Noin metrin levyinen ja hiekkapohjainen puro virtaa pihamaiden reunassa hiekkatien vartta pitkin ennen metsään sukeltamista. Metsän keskellä puro on säilynyt paremmin ja sen solinan voi kuulla hiekkatien saakka. Purovarren itäpuolen peltoon rajautuvalla metsärinteellä kasvaa vanhaa kuusivaltaista metsää.

Suunnittelualueella on arvokkaaksi luokiteltua, säilyttämisen arvoista pähkinäpensaslehtoa (2) ja pähkinäpensasesiintymiä (3).

Legendat

KASVILLISUUS (kartta 1)

- Rantakasvillisuusvyöhyke ja rantakosteikkoalue
- (a) Avokallio
- (b) Asuintaloista ja vanhoista kesäasunnoista sekä niihin liittyvistä, puustoisista pihajänteistä koostuva alue
- (c) Yhtenäiset metsäalueet rakentamisen seassa
- (d) Metsä
- Taasjärven laskupuron ympäristö ja metsärinte, joka on kivilajistoltaan ja puustoltaan erityisen arvokasta
- Kallioinen hakkuualue, jonka pohjoispäässä säästetty kalliomännikkö
- Hylätty, villiintynyt pihamaa
- Hylätty pelto
- (e) Viljelykäytössä oleva pelto
- Entinen tilakeskus, jonka pihamaata reunustavat metsittyneet niityt

ARVOKKAAT LUONTOKOhteet (kartta 2)

- Säilytettävä väljästi rakennettu ja puustoinen rantavyöhyke
- Taasjärven laskupuro
- 1. Taasjärven laskupuron lehto
- 2. Luoteisosan pähkinäpensaslehto
- 3. Itäosan pähkinäpensaslehto
- 4. Taasjärven rantasuojat
- 5. Luonnonarvometsä, lahoppuujatku
- 6. Erityisen arvokas kallioalue

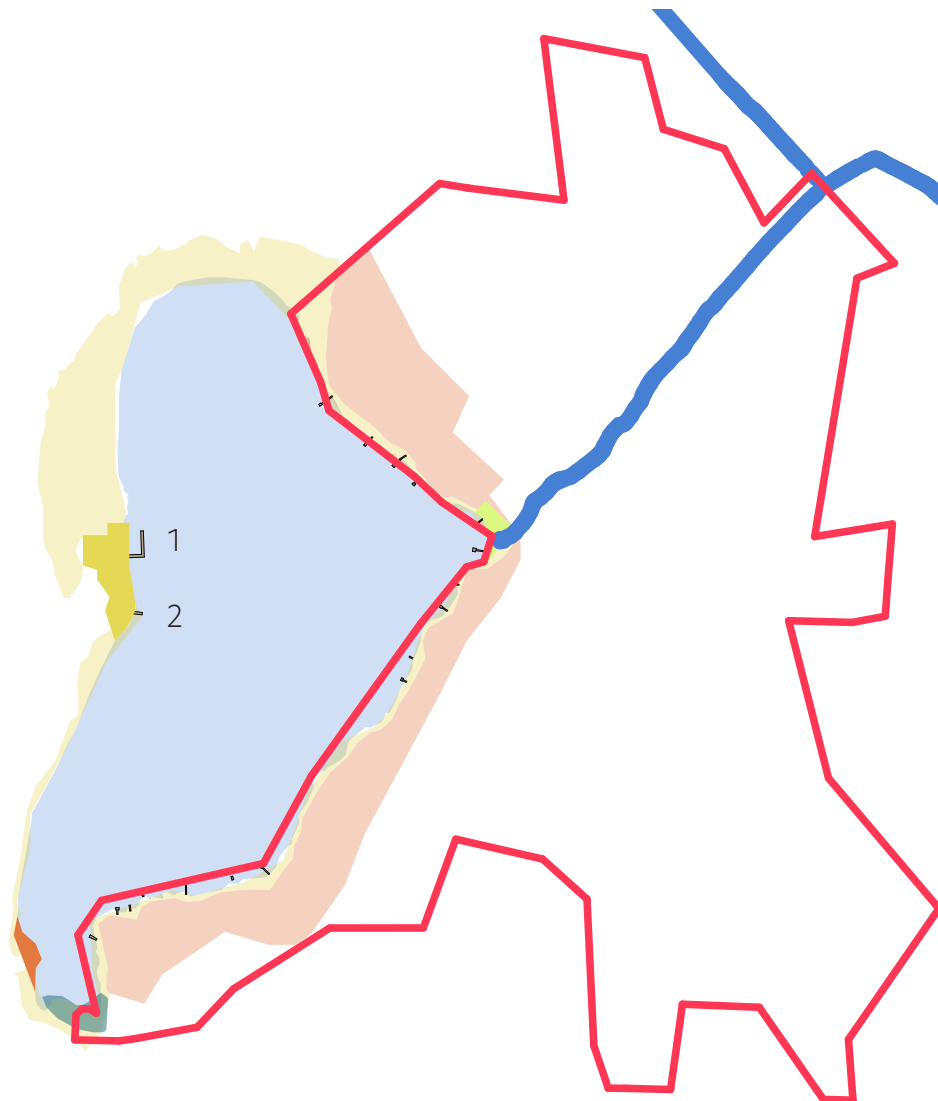
Taasjärven eteläpäässä on ajan mittaan syntynyt rannan soistumisen ja rantanevan vähittäisen levittäytymisen johdosta alueelle muuten ainutlaatuinen rantasuojat (4). Melko luonnonalaisena säilyneen suon kasvilajisto on monipuolista.

Suunnittelualueen reunalla ja vähän sen ulkopuolella sijaitsee erityisen arvokas kallioalue (6).

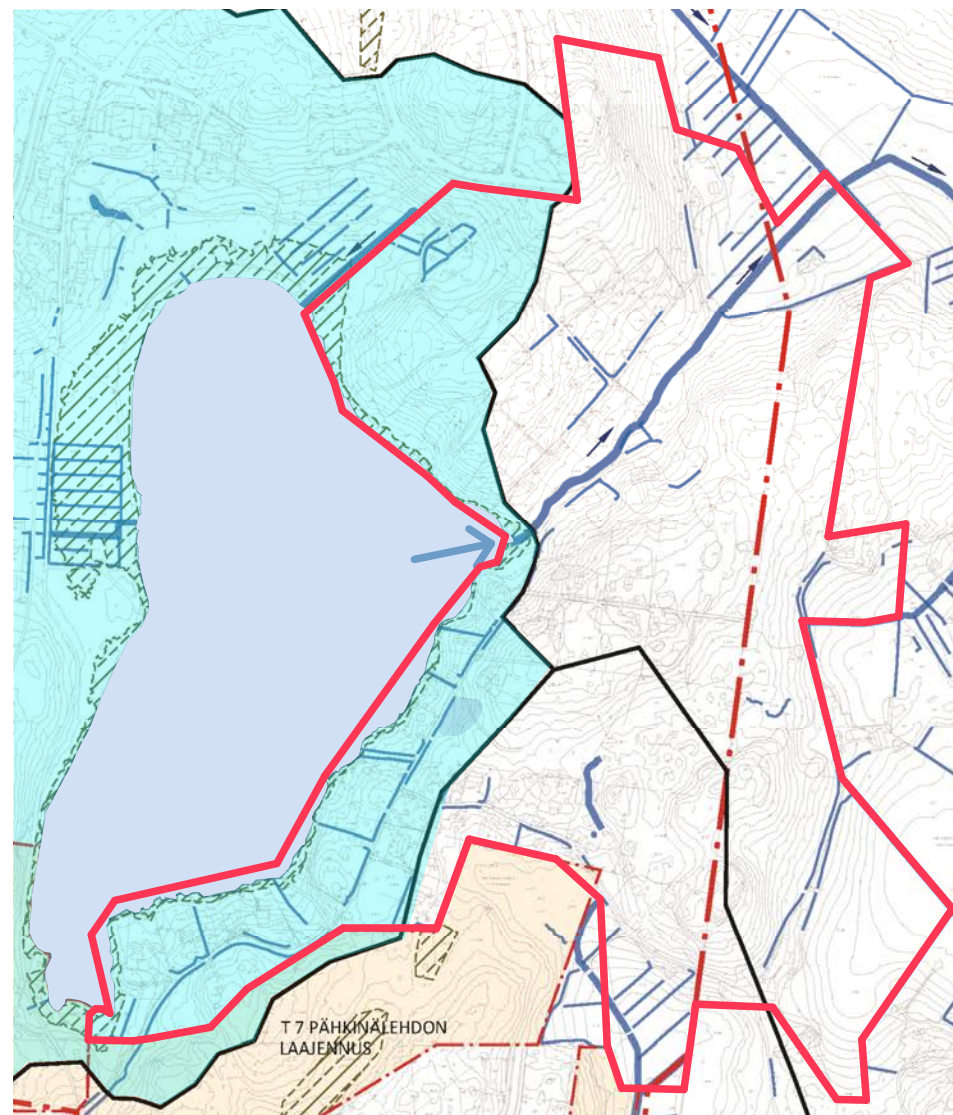
Lähde (molemmat kartat ja teksti): Itä-Taasjärvi ja K8 B Hiekkamäki. Asemakaavojen luontoselvitys. Enviro. 2016

2.4 VESISTÖ

RANTA-ALUEET

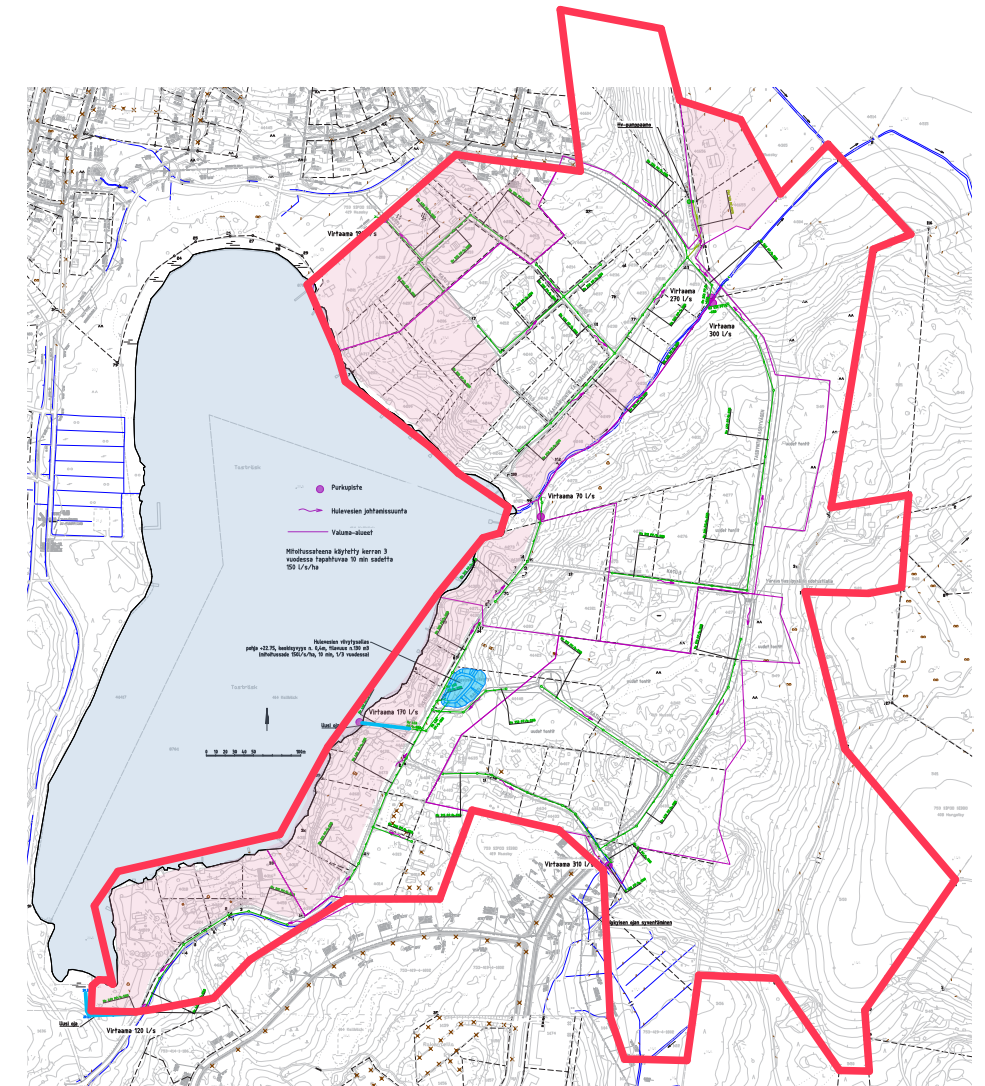


PÄÄVIRTAUSREITIT JA VALUMA-ALUE



HULEVESISUUNNITELMA

WSP Finland Oy. Hulevesisuunnitelma. 2018.



- Rantakasvillisuusvyöhyke
- Taasjärven laskupuro
- Väljästi rakennettu ja puustoinen rantavyöhyke
- Rantasuo
- Julkinen hiekkaranta
- 1. uimalaituri 2. uimalaituri, avantouinti
- Yksityisten maanomistajien vesioikeuden perusteella yhteishallinnassa oleva ranta-alue
- Koirien uimaranta

- Taasjärven purkautuva valuma-alue
- Puro tai oja

Taasjärvi on etelä-pohjoissuuntaisten kallioselänteiden välisessä painanteessa oleva latvajärvi. Järven koko on n. 18, 4 ha ja keskisyvyys alle 2 metriä (n. 20 m mpy). Taasjärvi kelpaa hyvin uimiseen, mutta on jokseenkin rehevöitynyt. Joinakin kesinä järven on esiintynyt sinilevää. Taasjärvi purkautuu yhden laskuojansa kautta Hangelbybäckeniin ja siitä mereen. Suunnittelualueen hulevedet valuvat Taasjärveen pienten ojen tai norojen kautta sekä pintavaluntana. Valuma-alue on suhteellisen pieni järven kokoon nähden.

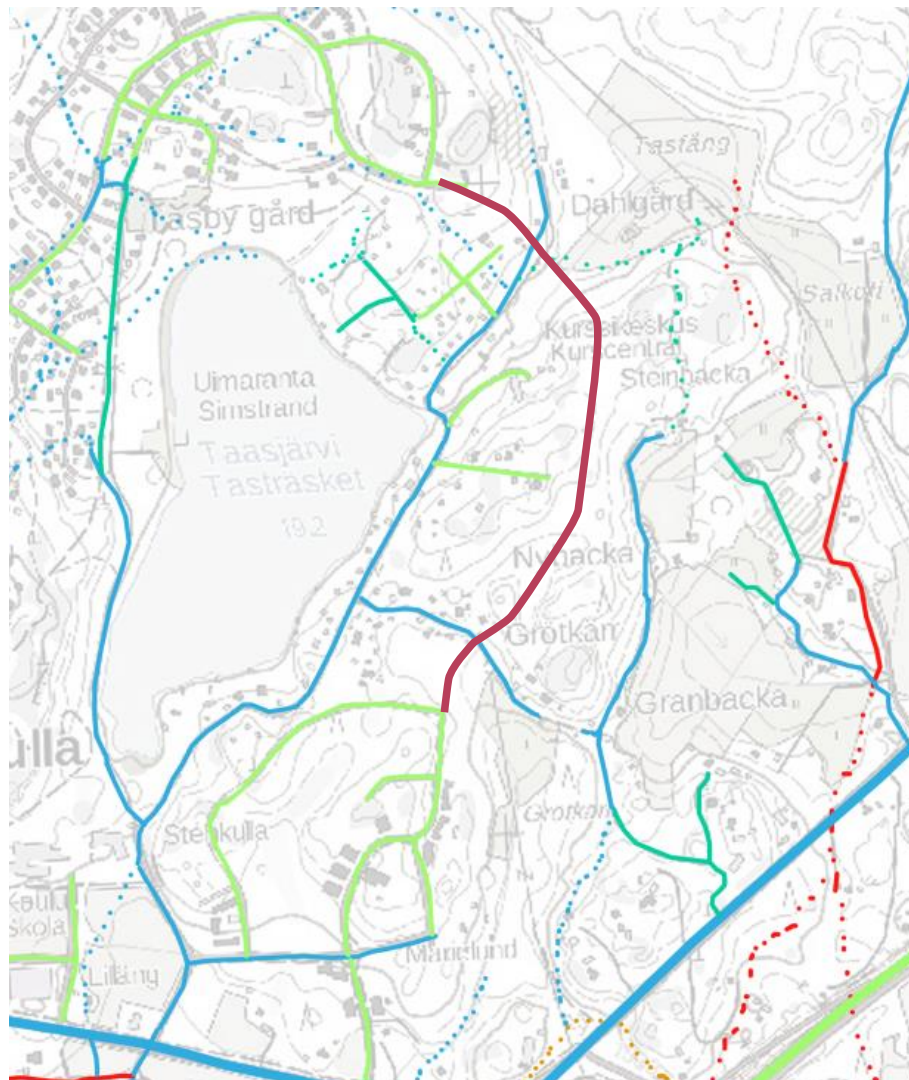
- Hulevesien viivytysallas
- Uusi oja
- Kiinteistökohtaisen pumppaamon tarvitsevat tontit

Suunnittelualueen vapaat alueet ovat pääosin kallioita tai muuten huonosti vettä läpäisevää maastoa. Etenkin laskuojan eteläpuolisen, jyrkästi nousevan rinteiden tuleva maankäyttö on hulevesien johtamisesta johtuvan eroosioriskin takia haastavaa. Olemassa olevien alueiden jätevesien käsittelyyn sekä uusien alueiden hulevesien johtamiseen ja tehostettuun käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

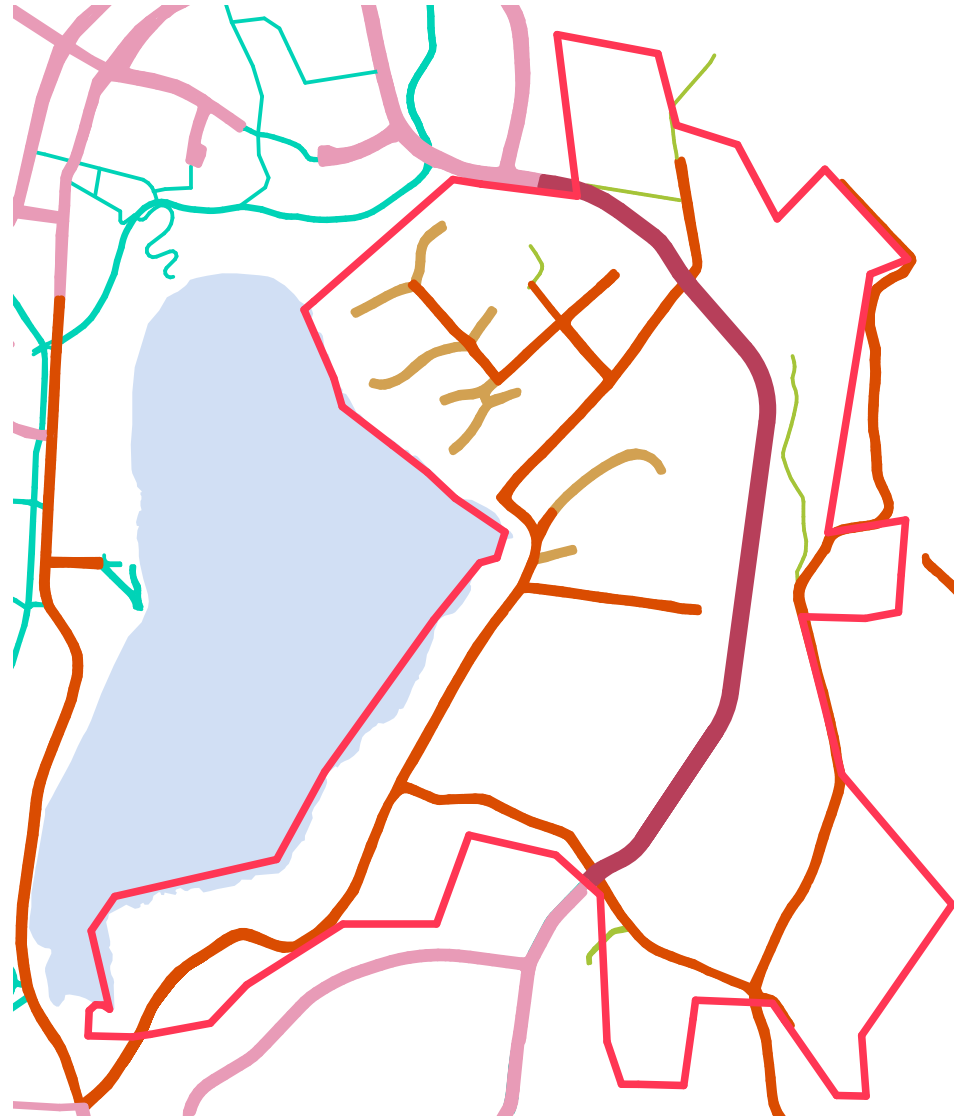
Lähde: Sipoon kunta/ SITO. Taasjärven hulevesiselvitys. 27.1.2015.

2.5 LIIKENNE

TIEVERKOSTON MUOTOUTUMINEN



REITISTÖ



Legendat

TIEVERKOSTON MUOTOUTUMINEN (kartta 1)

- Vanhimmat tielinjaukset
- n.1870-1900
- n.1900-1933
- n.1934-1950
- 1950-2000
- Tuleva kokoojaku

REITISTÖ (kartta 2)

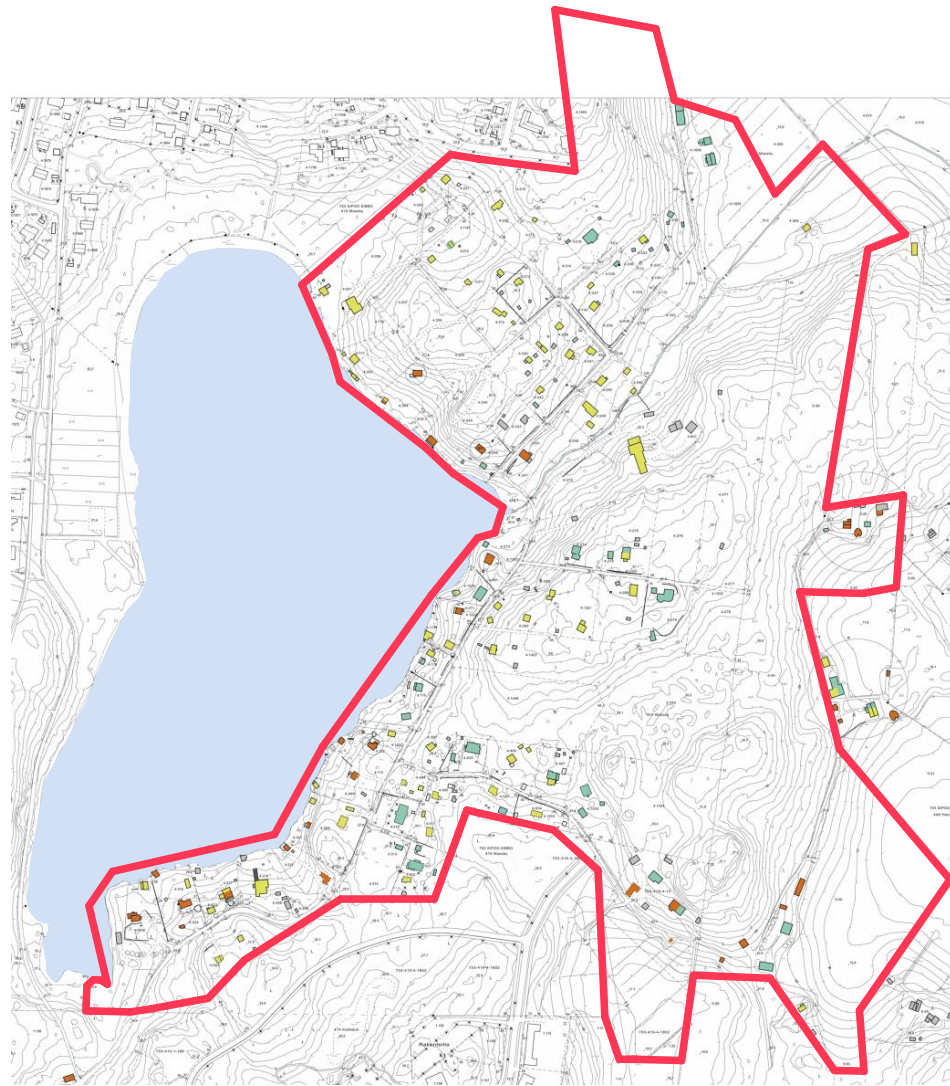
- Tuleva kokoojaku
- Päällystetty ajotie
- Päällystämätön ajotie, sora
- Päällystämätön pihatie
- Kevyen liikenteen väylä
- Polku

Suunnittelualan nykyinen liikenneverkko perustuu kapeisiin hiekkateihin. Rannassa alueen halki kulkee Taasjärventie, josta haarautuu itään paikoin jyrkästi nousevia poikkiyhteyksiä. Taasjärventien kautta pääsee etelään Uudelle Porvoontielle sekä Taasjärven länsipuolelle. Tällä hetkellä järven ympäri kulkeva reitti katkeaa suunnittelualan pohjoisosassa. Puuttuvaa osaa täydentää metsään tallaantunut rinnettä nouseva polku. Uusi kokoojaku yhdistää Taasjärven itäpuolen pohjoiseen rakennettuun uuteen asuinalueeseen ja mahdollistaa järven ympäri menemisen. Suunnittelualueella ei juurikaan ole virkistytymisreittejä, vaan kevytliikenne kulkee ajotietä pitkin.

Kartta: Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit. Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria ja kulttuuriympäristöselvitys

2.6 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

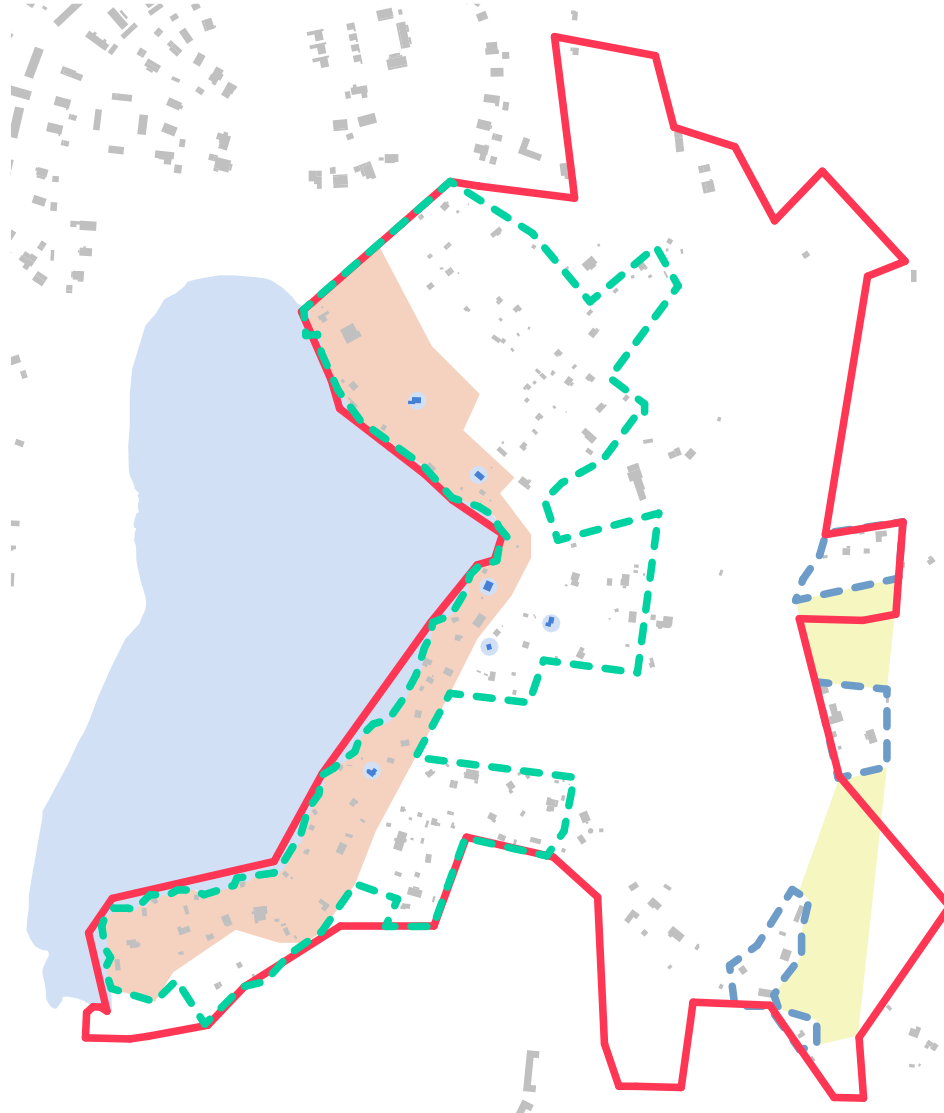
RAKENNUSTEN IKÄ



- -1945
- 1946-1969
- 1970-

Kartta: Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit. 2017. Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria ja kulttuuriympäristöselvitys

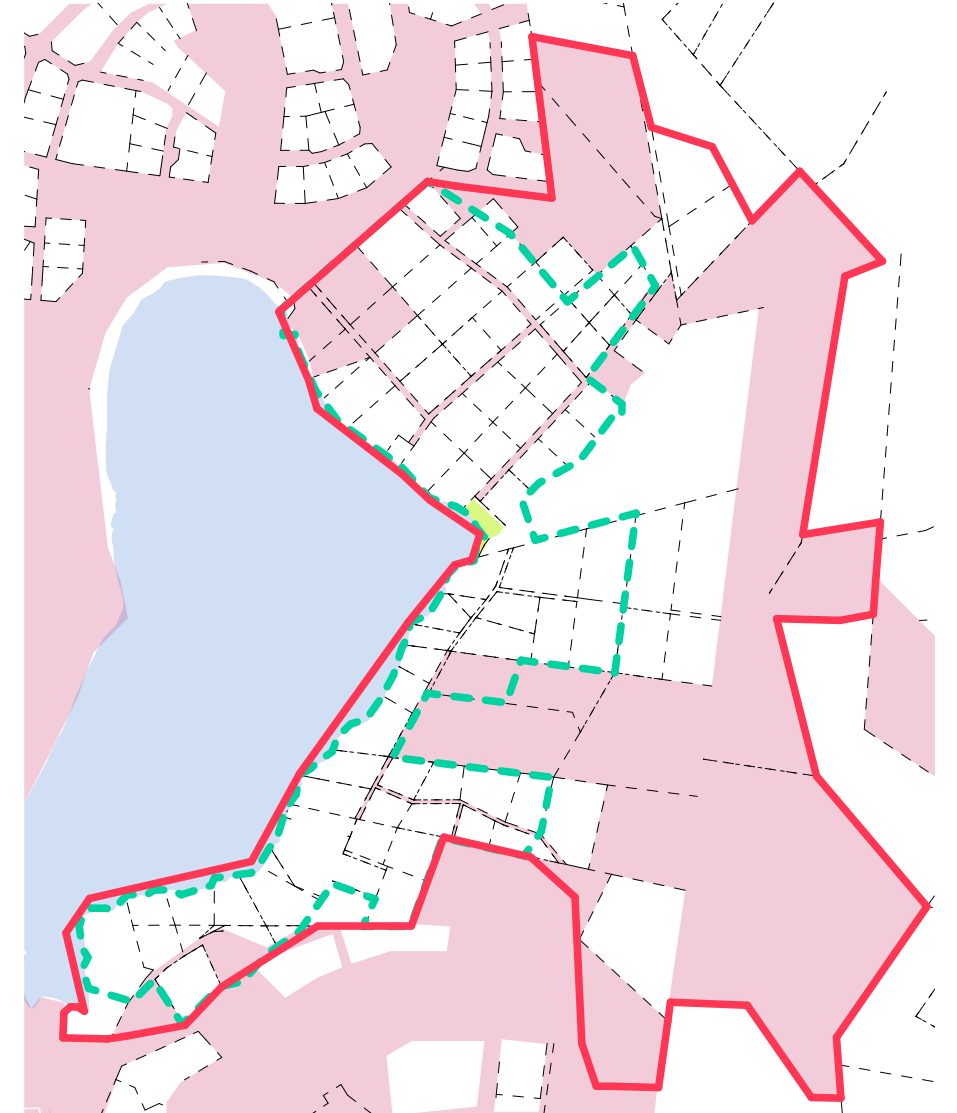
ARVOKKAAT KOHTEET



- Taasjärven 1930-1970 rakentuneen loma-asutuksen rakennettu kulttuuriympäristö
- Bergäsantien yhdistämien pihapiirien rakennettu kulttuuriympäristö
- Säilytettävä väljästi rakennettu ja puustoinen rantavyöhyke
- Avoimena säilytettävä peltoaukea
- Erityiset, rakennustaiteellisesti arvokkaiksi luetellut kohteet

Lähde: Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit. 2017. Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria ja kulttuuriympäristöselvitys

MAANOMISTUS



- Taasjärven 1930-1970 rakentuneen loma-asutuksen rakennettu kulttuuriympäristö
- Yksityisten maanomistajien vesioikeuden perusteella yhteishallinnassa oleva ranta-alue
- Kunnan omistuksessa olevat alueet

Lähde: Sipoon kunta

OMINAISPIIRTEET



KALLIOLE RAKENTAMINEN



RANTARAKENTAMINEN



VÄRIT JA KONTRASTIT



VAATIMATTOMUUS



AJALLISET KERROSTUMAT



OMAKOTITALO



SIIRTOLAPUUTARHAMÖKKI



VARASTOT JA HUUSSIT



KUISTI



HARJAKATTO



PUUTARHAMAISET PIHAT



AIDAT

Esitetyt nostot perustuvat Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitykseen (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit 2017) sekä työryhmän maastokäynnillä 1.4.2020 tekemiin havaintoihin.

- Taasjärven itäpuolen arvot liittyvät keskeisesti rakennuskantaan. Lomamökit vehreine pihapiireineen ja puutarhoineen muodostavat monimuotoisen kokonaisuuden.
- Alue viestii yhteiskunnallisesta muutoksesta, jolloin lomailu tuli kaikkien yhteiskuntaluokkien ulottuville.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä alue arvioidaan suomalaisittain varhaiseksi ja kylämaisyydessään hieman poikkeukselliseksi esimerkiksi kesämökkikulttuurista.
- Rakennukset vaihtelevat kooltaan omakotitaloista pieniin siirtolapuutarhamökki-tyyppisiin rakennuksiin.
- 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, kaikki edustavat arkkitehtuuriltaan samankaltaista varhaista, vaatimatonta loma-asuntorakentamista.
- Rakennukset ovat ulkoasultaan pääosin hyvin säilyneitä eikä alueelle ole juurikaan tullut lisärakentamista 1960-luvun alun jälkeen.
- Vanhimmat huvilat ja kesämökit sijaitsevat rantavyöhykkeellä paikoin hyvin lähellä rantaviivaa.
- Rakennuksiin liittyvät isot puutarhat, joita kasvillisuus ja erilaiset aidat rajaavat.

2.7 OLEMASSA OLEVA RAKENNUSKANTA

- Huvilarakentaminen 1920-1930 -luvulta
- Funktionalismin vaikutteet
- Jälleenrakennuskauden tyyppitalot
- Viimeiset mökit 1960-1970 -luvuilla
- Pääasiallisesti 1-1½ kerrosta
- Yksinkertaisuus
- Suorakaide ja L

Kattomuodot

- Harjakatto on tyypillisiin
- Symmetria/ epäsymmetria
- Yhteen tai kahteen suuntaan kallistuva pulpettikatto
- Aumakatto

Katemateriaali

- Huopa
- Pelti
- Levypelti
- Aaltopelti
- Tiilijäljitelmäpelti
- Savikattotiili

Julkisivut

- Pysty- ja vaakasuuntaiset puupanelit
- Peiterima
- Vaakalimilaudoitus
- (Sileärappaus)

Ikkunat

- Nauhaikkunat
- Pyöreät ja kaari-ikkunat
- Kittaus
- Yksinkertaisuus

Perustus

- Graniittipilari
- Betonipilari
- Rapatut sokkelit
- Liuskekiviverhous

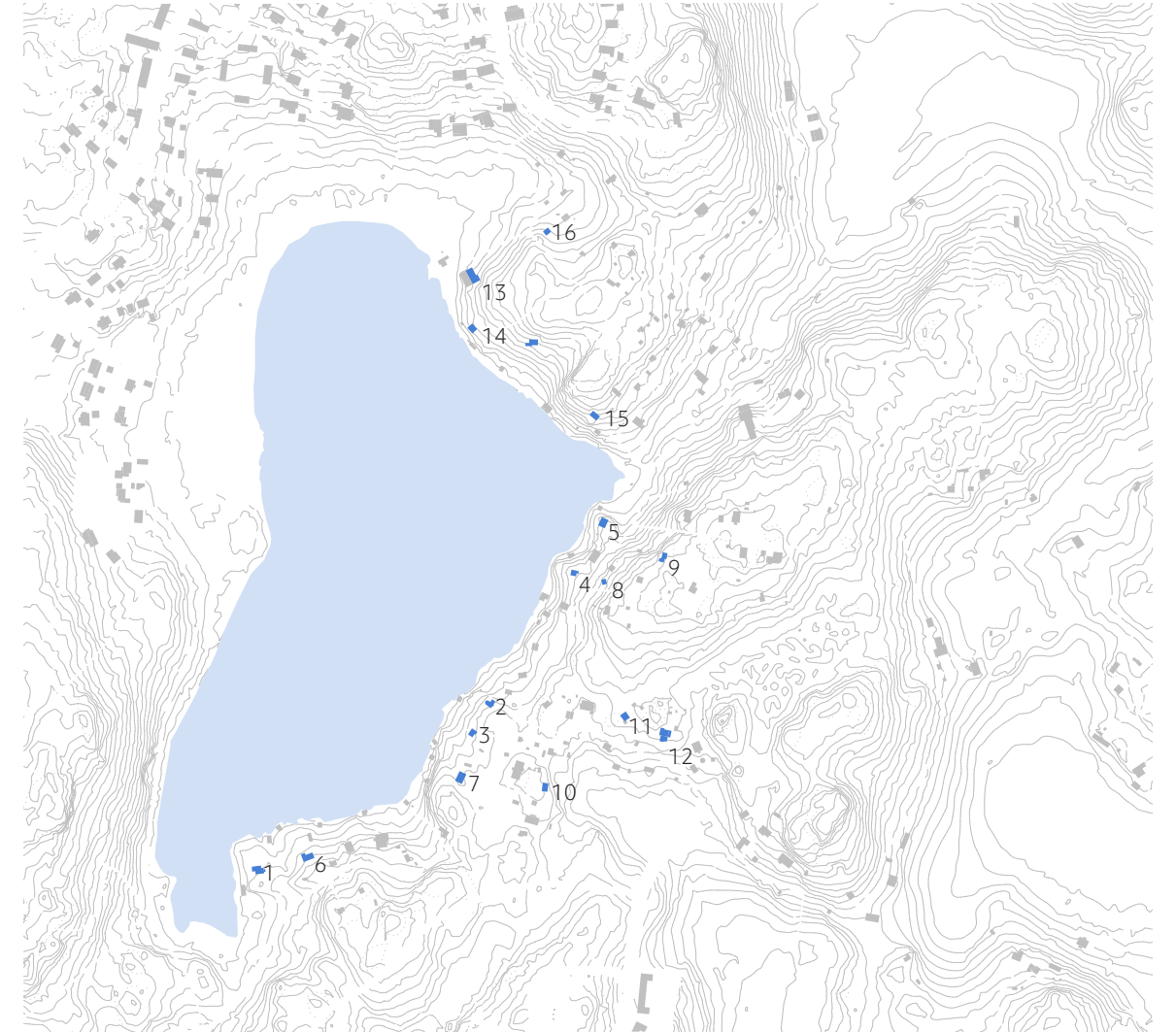
Muu

- (Lasi)kuisti
- Terassi
- Muutamissa tapauksissa parveke

Piha

- Pihasauna
- Talousrakennuksia
- Liuskekiviportaait ja -reitit
- Tekolampi
- Perinteiset istutusryhmät
- Puutarhamaisuus
- Metsäisyys

Poiminnot Sipoon Taasjärven Itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksestä.
(Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit 2017)



S.19 kuvissa olevat kohteet



Kuvat: MUUAN, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit

ASUKKAIDEN TOIVEITA

- Pienimittakaavaisen ja maastoon sopeutuvan rakentamisen säilyttäminen etenkin pienempien tonttikatujen varressa.
- Ilmapiirin säilyttäminen metsäisenä ja mökkimäisenä.
- Historian näkyminen.
- Korkeintaan 1½ -kerroksista rakentamista
- Kunnallistekniikan kehittäminen.
- Laiturien rakentaminen.
- Omakoti-tai paritaloasumista, joka sallii vanhan vapaa-ajan asumisen.
- Rakennustehokkuus 0,1-0,25.
- Huvilakaupunki, jossa vanha asutus on pääosassa. Ympärille pientaloaluetta.
- Tasapuolisen rakentamisen kriteerit alueen kehittämiseen (yhteinen säännöstö).
- Alueen luonteen säilyttämiseksi tulevat rakennuspaikat on mietittävä huolellisesti.
- Rantarakentamisen periaatteet määriteltävä rakennustapaohjeisiin.
- Perimmäisille kiinteistöille roska-auton sekä pelastusajoneuvojen pääsy on nykyään hankalaa.
- Taasjärventie: Tielle ei toivota jatkossakaan läpiajoa.
- Tärkeäksi kohteeksi mainittiin lisäksi alueen eteläpuolinen suoalue.

VAIHE 2

*Osiossa esitellään kaksi
vaihtoehtoista yleissuunnitelmaa*

3 LUONNOSSUUNNITELMA

4.1 RAKENTAMISEN VYÖHYKKEET

Asemakaava-alue jaetaan rakentamisen suhteen kolmeen vyöhykkeeseen; **Suojeltu rantavyöhyke, Täydennysrakentamisen vyöhyke** ja **Tiiviin rakentamisen vyöhyke**. Vyöhykkeet määrittelevät (lisä)rakentamisen määrän ja rakentamisen luonteen. Vyöhykkeet ja niiden periaatteet on määritelty maisemallisin perustein niin, että täydennysrakentamisen myötä alueen yleisilme säilyy vehreänä ja pienimittakaavaisena.

Periaatekarttaan on merkitty alueet, joille rakentamista tulee välttää maaston jyrkkyyden tai arvokkaiden luontokohteiden takia. Periaatekartasta ilmenevät myös rakennukset, joita ei saa purkaa ja tontit, joiden rakennusoikeutta on rajoitettu. Purkamiskiellot perustuvat Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriselvitykseen (*Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit, 2017*). Rakennusoikeuden rajoittaminen on tarpeellista niillä tonteilla, joilla tonttitehokkuuden mukainen rakennusoikeus ylittää 150 m² alueen pienimittakaavaisuuden säilyttämiseksi. Sekä vyöhyke- että periaatekartta esitetään suunnitelmavaihtoehtojen yhteydessä (VE1 s. 30 ja VE2 s.34).

Vyöhykkeet voidaan rakennustapaohjeessa jakaa edelleen osa-alueisiin (A-D), joiden sisällä rakennusten ja piha-alueiden tulee muodostaa visuaalisesti yhteensopivia kokonaisuuksia, sekä korttelikohtaisiin ohjeisiin etenkin Tiiviin rakentamisen vyöhykkeellä.

SUOJELTU RANTAVYÖHYKE

Suojellulla rantavyöhykkeellä sallitaan vähäinen lisärakentaminen ja välttämätön korvaava rakentaminen. Rantavyöhykkeen suojelulla varmistetaan rantanäkymien ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen.

Olemassa olevia rakennuksia saa ja tulee korjata rakennusaikakautta kunnioittavasti niin, että rakennuksen yleisilme säilyy. Huonokuntoisen rakennuksen korvaamista uudella voidaan tarkastella tonttikohtaisesti. Tuolloin uudisrakentamisen tulee olla noudatella ympäröivän rakennuskannan arkkitehtoonista ilmettä. Korvaavien rakennusten tulee olla I-I½ -kerroksisia, harja- tai pulpettikattoisia, puuverhoiltuja rakennuksia. Rakenteiden tulee olla mahdollisuuksien mukaan puuta.

Periaatekarttaan merkittyjä erityisen arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ja niille tehtävien korjaustöiden tulee olla entisöiviä.

Piha-alueilla tulee säilyttää puutarhamainen yleisilme. Tonteilla säilytetään mahdollisimman paljon alkuperäistä kasvillisuutta. Rantatonteille rakennettavien laiturirakennelmien tulee olla hillityn kokoisia, tyyliltään yksinkertaisia ja ympäristöön sopivia ponttoonilaitureita, jotka voivat kiinnittyä pieneen, rannalle kiinteästi rakennettavaan laituriosaan.

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN VYÖHYKE

Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä kullakin tontilla sallitaan vyöhykkeen tehokkuusluvun mukainen korvaava rakentaminen ja lisärakentaminen niin, että se sulautuu osaksi olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja vehreää 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 mukaillen ja niiden tulee olla ilmeeltään ja tyylliltään 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 ja/tai metsäisiä. Tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon alkuperäistä kasvillisuutta.

TIIVIIN RAKENTAMISEN VYÖHYKE

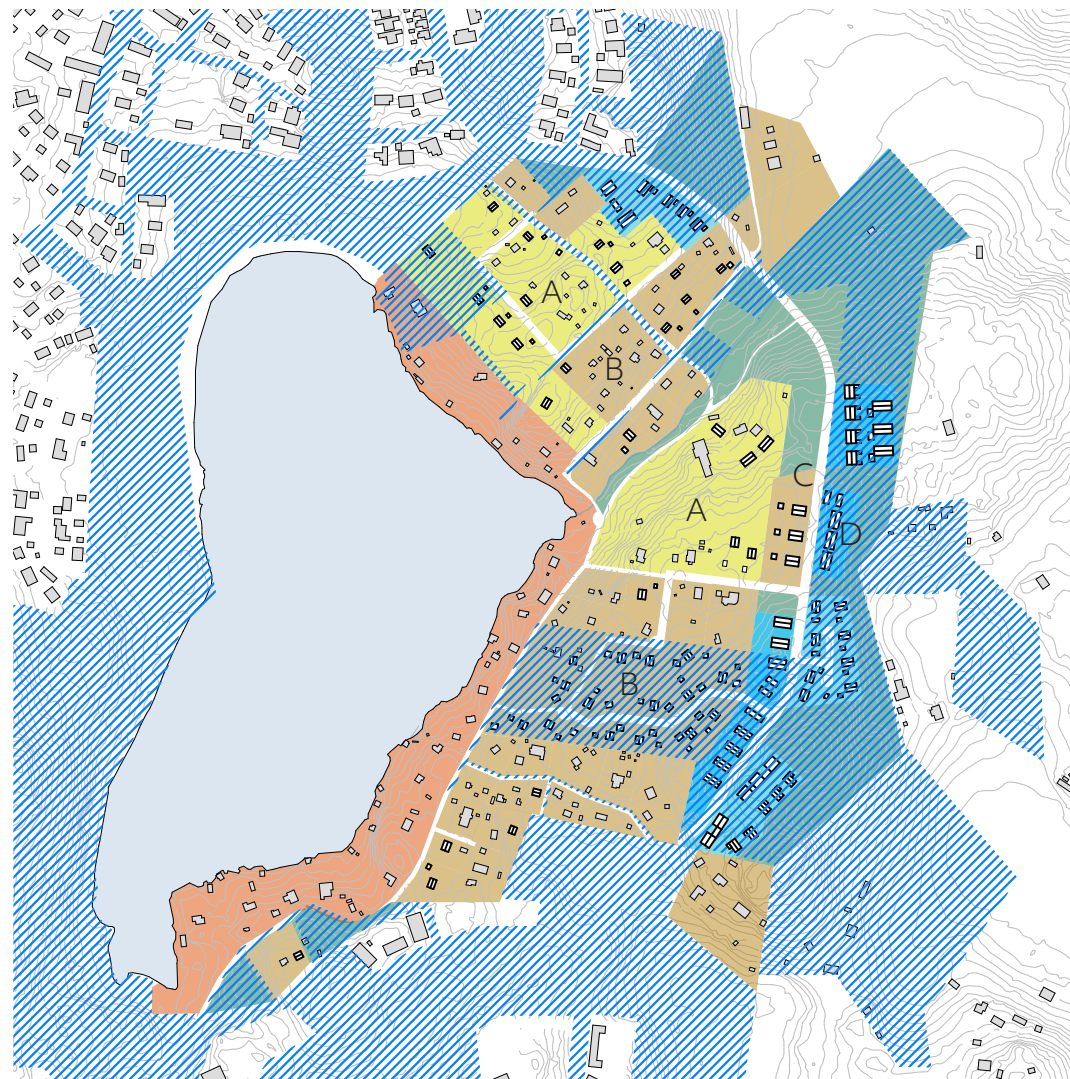
Tiiviin rakentamisen vyöhykkeen selkärankana toimii asemakaava-alueen läpi kulkeva kokoojaku. Kokoojakadun länsipuolella rakentaminen on ilmavampaa (osa-alue C) ja korttelit sulautuvat vähitellen osaksi väljemmin rakennettua täydennysrakentamisen vyöhykettä. Kokoojakadun itäpuolella olevat rakennukset muodostavat ikään kuin selkämuurin luoden selkeästi rajattua katutilaa (osa-alue D). Kadun ja itäreunan korttelialueiden väliin tulee kasvillisuudesta ja istutuksista muodostuva suojavyöhyke.

Rakennukset ovat II-II½ -kerroksisia, harjakattoisia asuinrakennuksia, joiden julkisivuissa on sallittu sekä puuverhoilu että sileärappaus. Kullekin korttelille on määritelty oma, maaston muotoihin sopiva korttelirakenne. Yhtiömuotoiset korttelit muodostavat selkeästi rajattuja piha-alueita. Piha-alueille pitää tehdä laadukas pihasuunnitelma, joka pyrkii alkuperäisen kasvillisuuden säilyttämiseen niiltä osin, kun se vain on mahdollista.

Tiiviin rakentamisen vyöhyke jaetaan rakennustapaohjeessa korttelikohtaisiin ohjeisiin.

4.2 VE1 - VYÖHYKEKARTTA JA PERIAATTEET

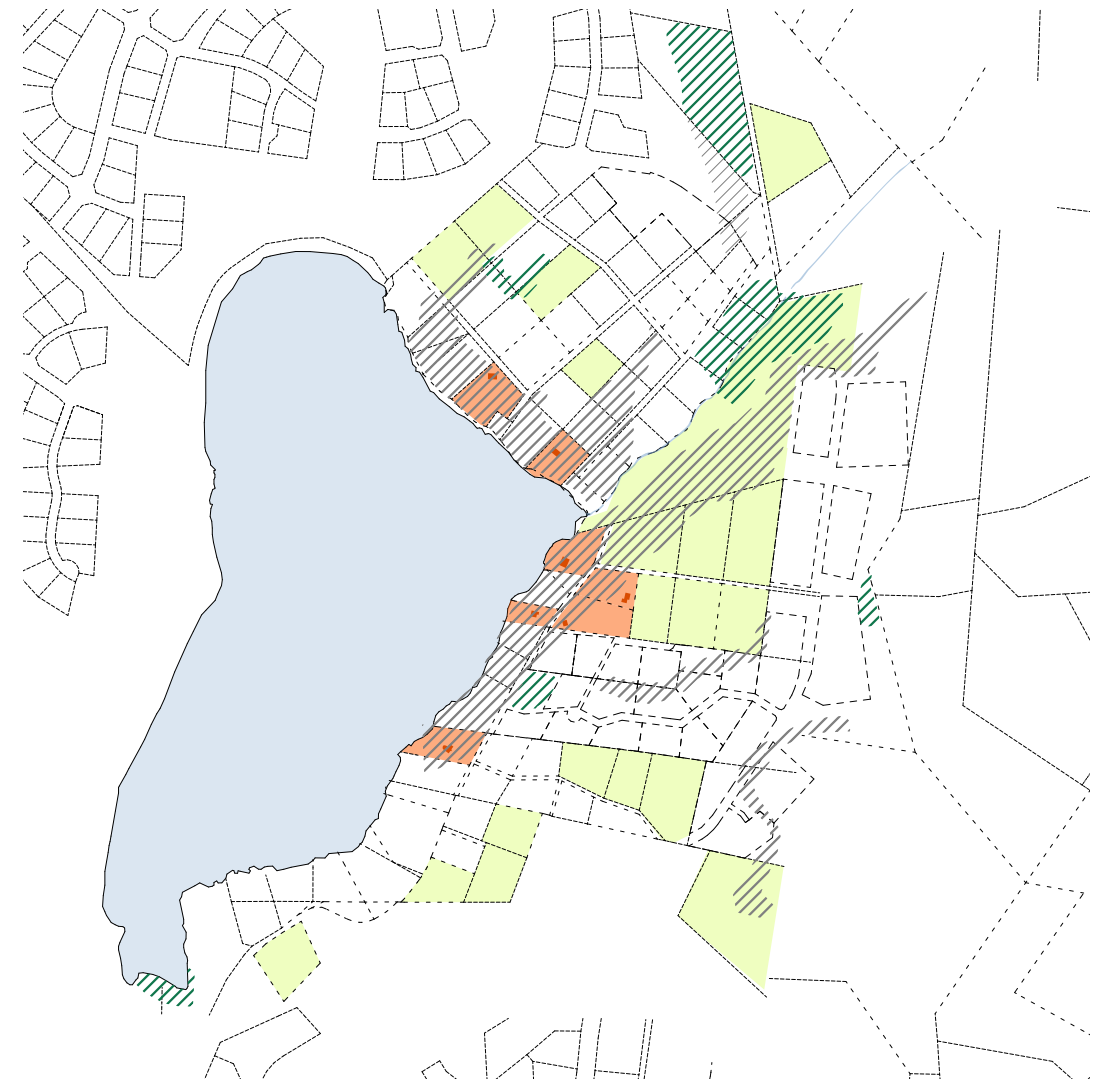
VYÖHYKEKARTTA



- Suojeltu rantavyöhyke, korvaava rakentaminen ja vähäinen lisärakentaminen sallittu (katsottava tonttikohtaisesti)
- Täydennysrakentamisen vyöhyke A, $e = n. 0,05$
- Täydennysrakentamisen vyöhyke B, $e = n. 0,075$
- Tiiviin rakentamisen vyöhyke C, $e = n. 0,25$
- Tiiviin rakentamisen vyöhyke D, $e = n. 0,30$
- Viheralue
- Kunnan omistuksessa olevat alueet

Tonttikohtainen rakennusoikeus on määritelty yleissuunnitelmakartassa, esim. (130m²)
e = suuntaa antava tehokkuusluku

RAKENTAMISEN PERIAATTEET



- Tontilla sijaitsee arvokkaaksi luokiteltu kohde (Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, Salonen ja Schalin, 2017)
- Arvokkaaksi luokiteltu kohde (Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, Salonen ja Schalin, 2017)
- Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden max. 150 m² kokoisen päärakennuksen
- /// Jyrkkä rinne, jolle rakentamista tulee välttää
- /// Arvokas luontoalue tai hulevesialue, jolle ei saa sijoittaa rakentamista



4.3 VE1 - YLEISSUUNNITELMA

VE1 yleissuunnitelmassa kokoojakadun varren yhtiömuotoiset korttelit muodostavat tiiviimmän rakentamisen ryppäitä, joiden väliin jää luonnontilaista metsää. Rakennukset ovat II-II½ kerroksisia pari- ja rivitaloja. Asunnot aukeavat kahteen suuntaan ja kaikilla on oma piha.

Täydennysrakentamisen alueella rakentaminen tulee tehdä ympäristöön sopivalla tavalla maaston muodot huomioon ottaen.

Tonteille saa rakentaa suunnitelmassa sulkeissa esitetyn (xxx) rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhteensä 60 m² apurakennuksia.

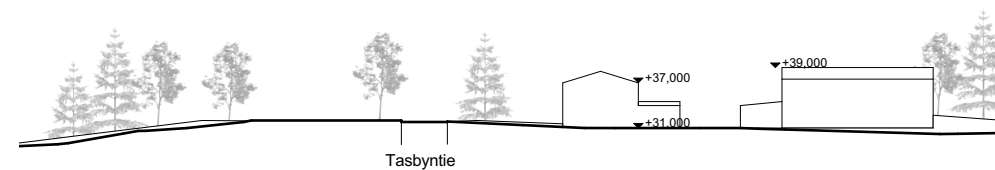
Rakennusoikeuden määrä alueella 22 800 k-m²
(huom! rantavyöhyke ei mukana laskelmissa)

Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä, josta olemassa oleva rakentaminen arviolta* 12 500 k-m²
8 800 k-m²

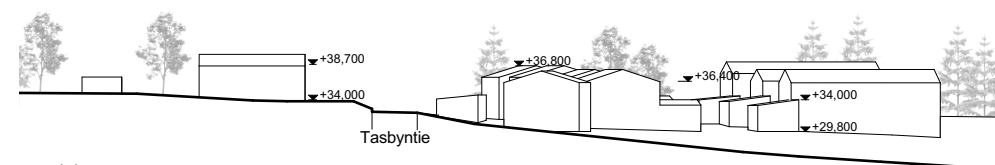
Tiiviin rakentamisen vyöhykkeellä 10 300 k-m²

Kokonaisuudesta kunnan omistamilla tonteilla 11 700 k-m²

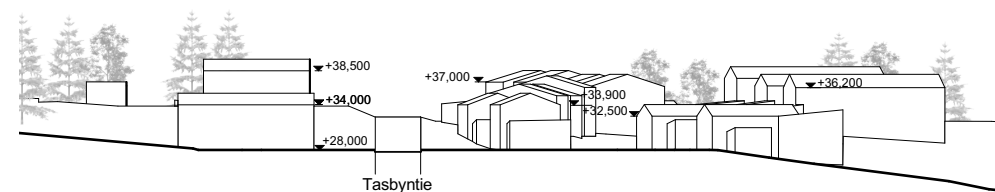
*Arvio perustuu olettamukseen, että rakennukset ovat I-kerroksisia



Leikkaus A-A 1:1000

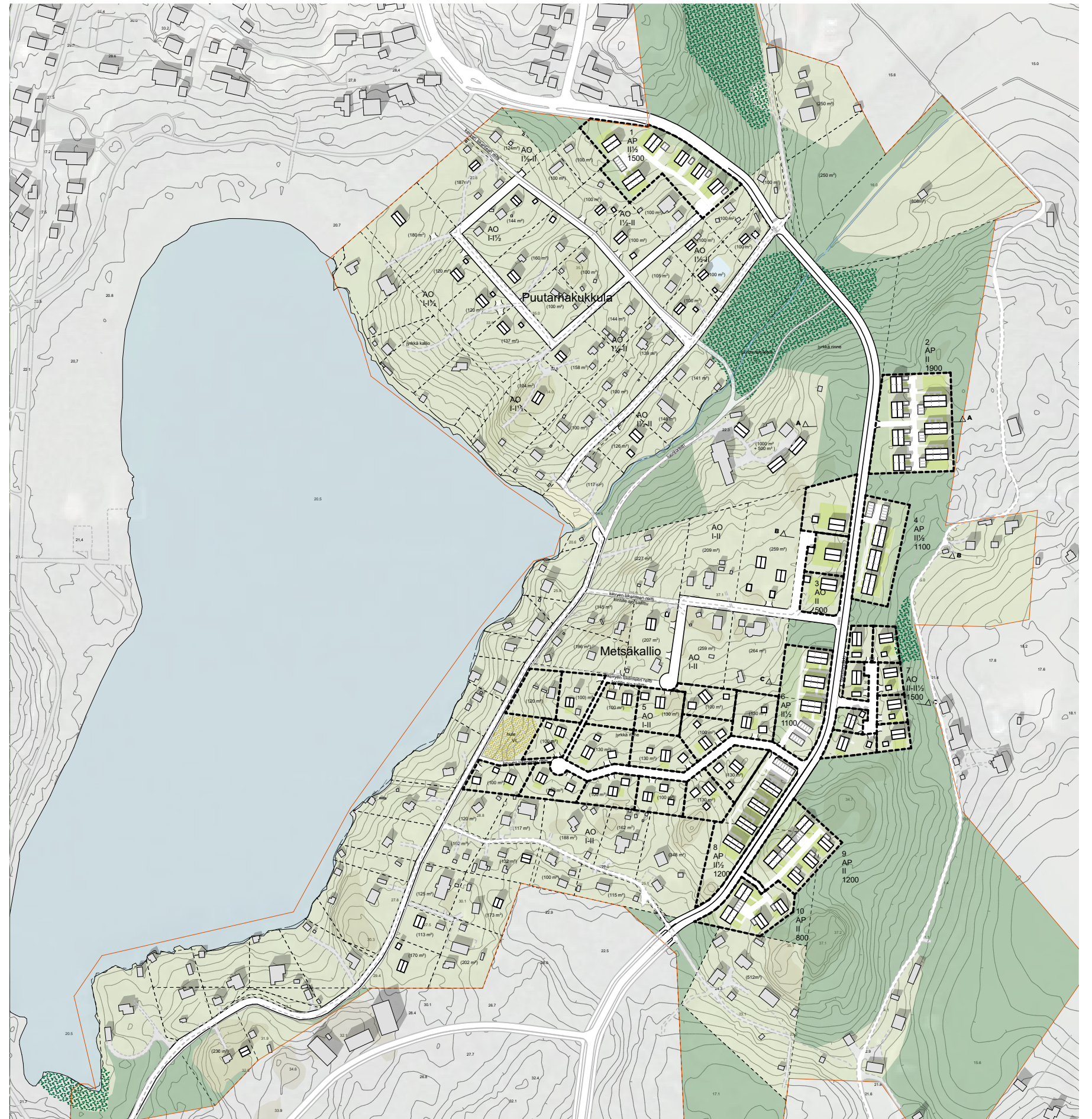


Leikkaus B-B 1:1000



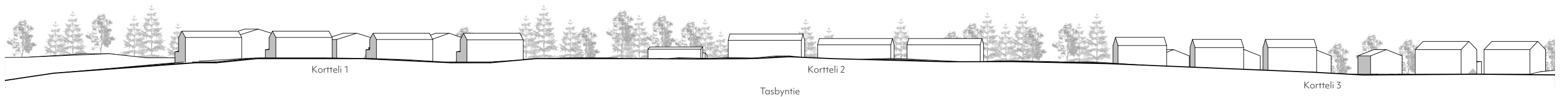
Leikkaus C-C 1:1000

Oik. yleissuunnitelma 1:4000, pienennös suunnitelmasta 1:2000 (liitteenä)





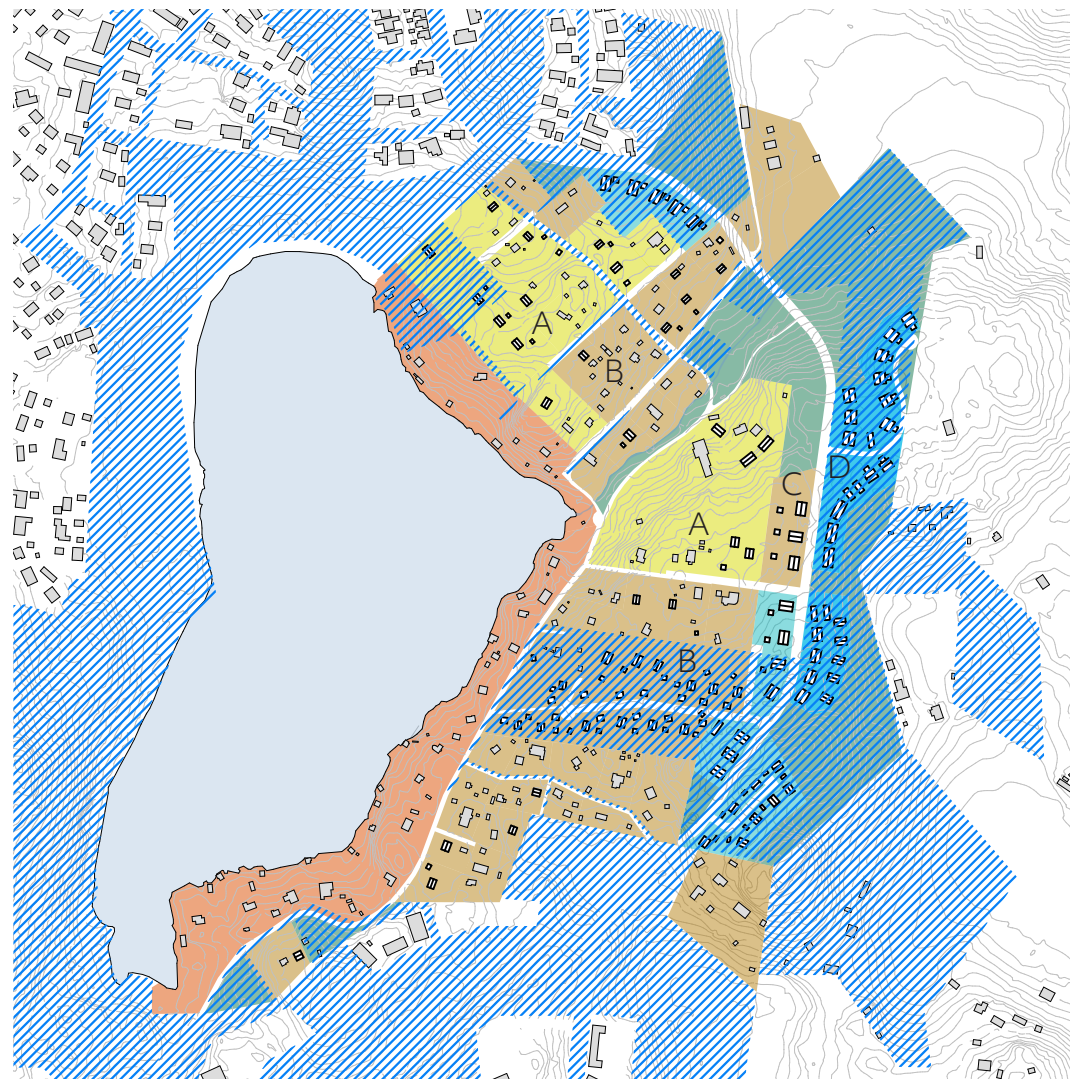
Näkymä uudelta kokoojakadulta. Kokoojakadun länsireunalla rakennukset liittyvät saumattomasti katutilaan, kun taas itäreunalla kasvillisuus muodostaa suojavyöhykkeen kadun puoleisten terassien eteen.



Alueleikkaus kokoojakadun itäreunan suuntaan 1:1000

4.4 VE2 - VYÖHYKEKARTTA JA PERIAATTEET

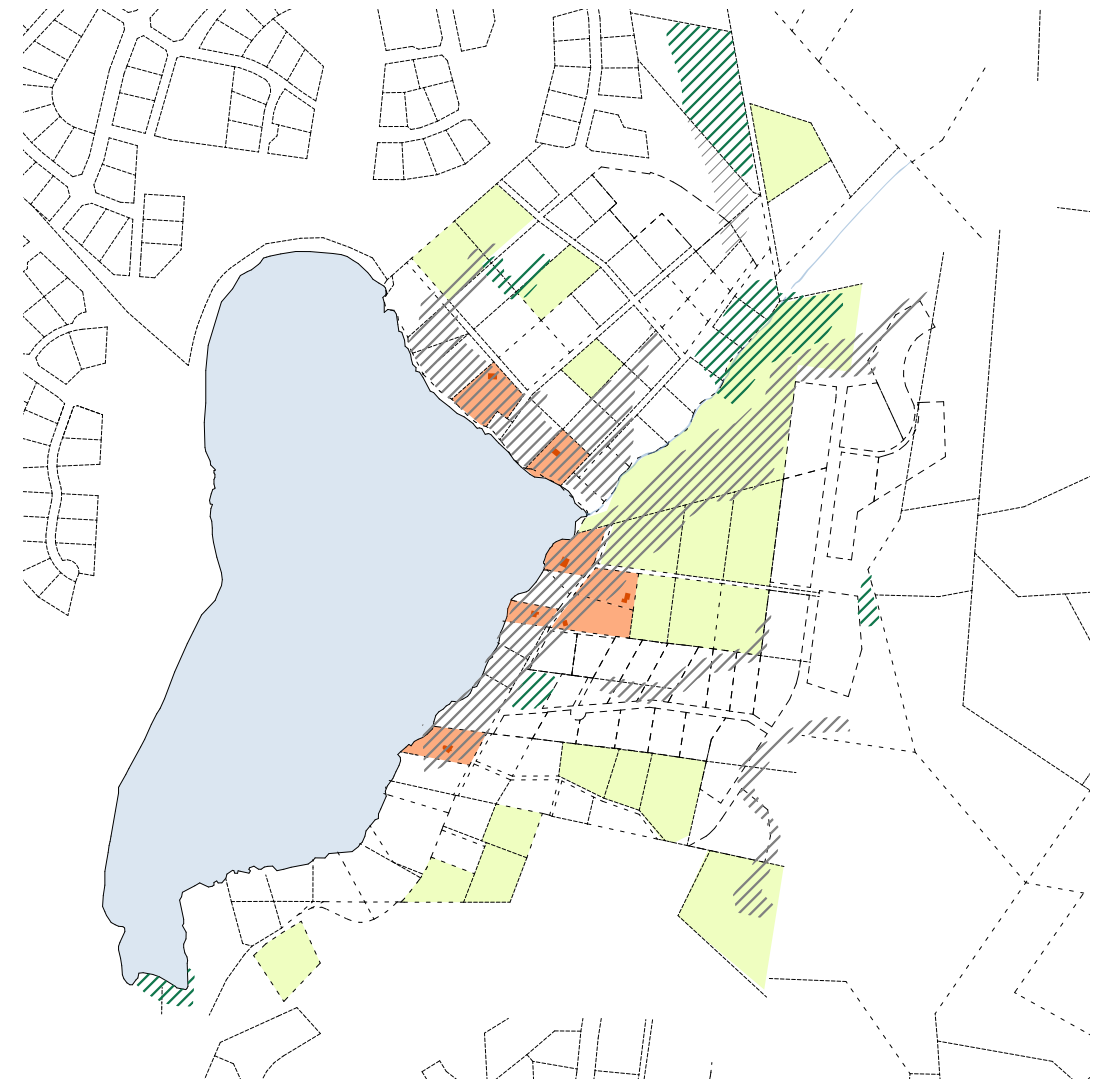
VYÖHYKEKARTTA



- Suojeltu rantavyöhyke, korvaava rakentaminen ja vähäinen lisärakentaminen sallittu (katsottava tonttikohtaisesti)
- Täydennysrakentamisen vyöhyke A, $e = n. 0,05$
- Täydennysrakentamisen vyöhyke B, $e = n. 0,075$
- Tiiviin rakentamisen vyöhyke C, $e = n. 0,25$
- Tiiviin rakentamisen vyöhyke D, $e = n. 0,30$
- Viheralue
- ▨ Kunnan omistuksessa olevat alueet

Tonttikohtainen rakennusoikeus on määritelty yleissuunnitelmakartassa, esim. (130m²)
e = suuntaa antava tehokkuusluku

RAKENTAMISEN PERIAATTEET



- Tontilla sijaitsee arvokkaaksi luokiteltu kohde (Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, Salonen ja Schalin, 2017)
- Arvokkaaksi luokiteltu kohde (Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, Salonen ja Schalin, 2017)
- Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden max. 150 m² kokoisen päärakennuksen
- ▨ Jyrkkä rinne, jolle rakentamista tulee välttää
- ▨ Arvokas luontoalue tai hulevesialue, jolle ei saa sijoittaa rakentamista



4.5 VE2 - YLEISSUUNNITELMA

VE2 yleissuunnitelmassa rakennusten sijoittelu seuraa korkeuskäyrien linjoja. Kokoojakadun varsi hahmottuu VE1 vihreämpänä ja luonnon-tilaisempana. Rakennukset ovat omakoti- pari- ja rivitaloja. Rinteeseen sijoittuvat rakennukset hahmottuvat eri suunnista katsoituina joko II tai II½ -kerroksisina. Jokaisella asunnolla on oma piha.

Täydennysrakentamisen alueella rakentaminen tulee tehdä ympäristöön sopivalla tavalla maaston muodot huomioon ottaen.

Tonteille saa rakentaa suunnitelmassa sulkeissa esitetyn (xxx) rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhteensä 60 m² apurakennuksia.

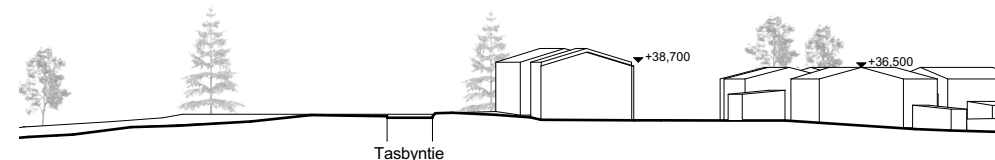
Rakennusoikeuden määrä alueella 22 900 k-m²
(huom! rantavyöhyke ei mukana laskelmissa)

Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä, josta olemassa oleva rakentaminen arviolta* 12 500 k-m²
8 800 k-m²

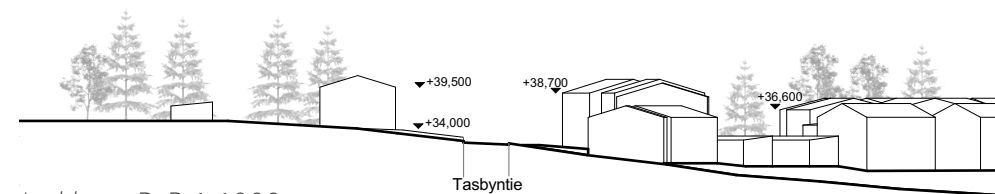
Tiiviin rakentamisen vyöhykkeellä 10 400 k-m²

Kokonaisuudesta kunnan omistamilla tonteilla 11 500 k-m²

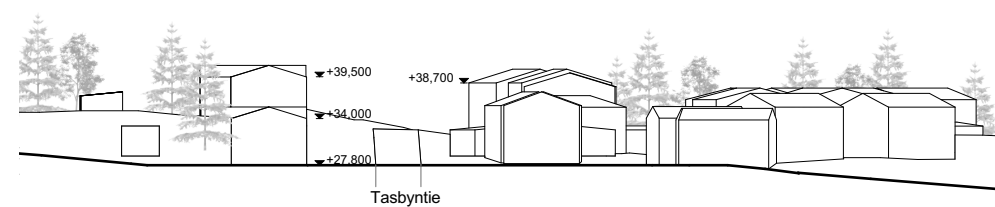
*Arvio perustuu olettamukseen, että rakennukset ovat I-kerroksisia



Leikkaus A-A 1:1000

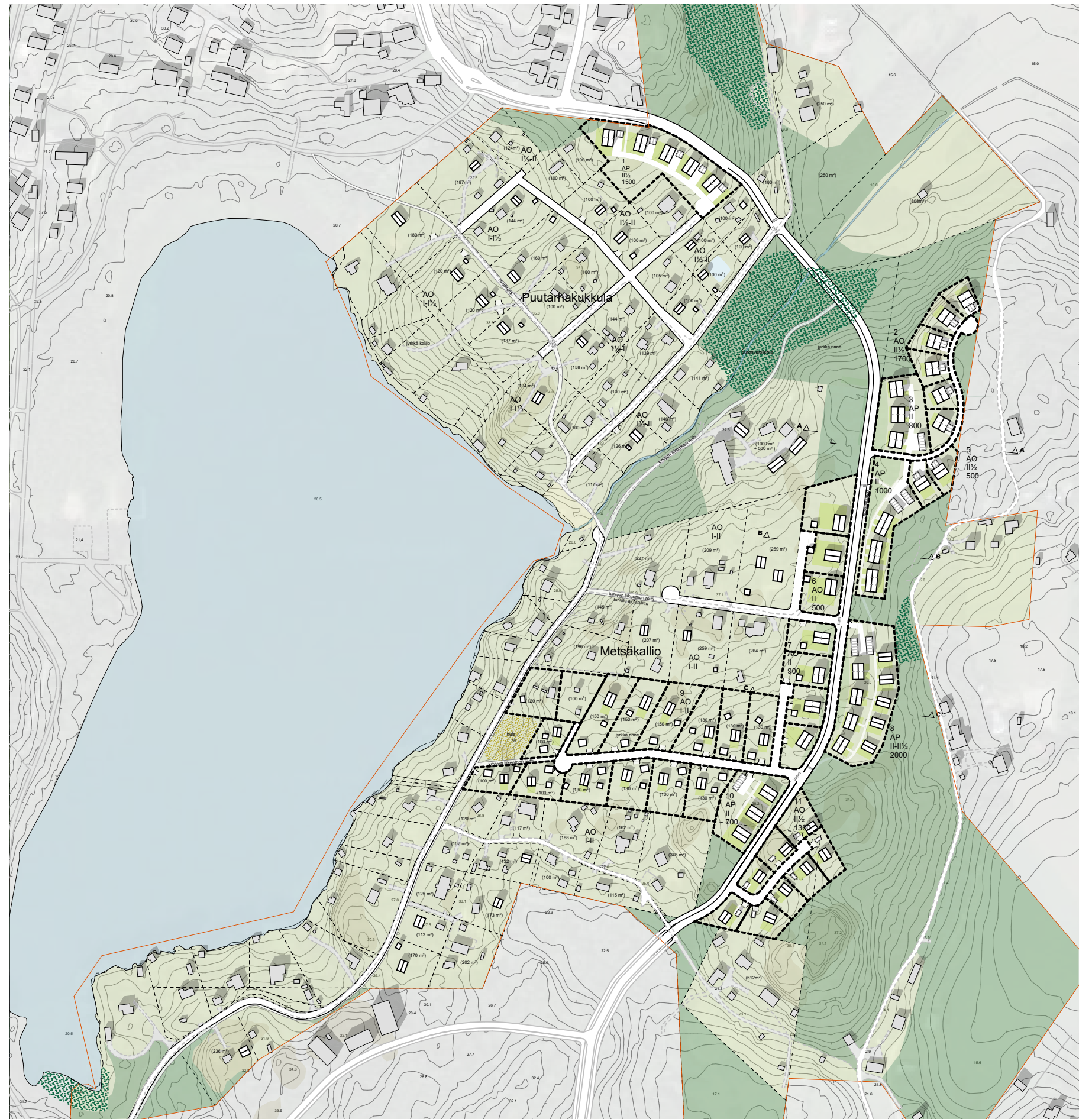


Leikkaus B-B 1:1000



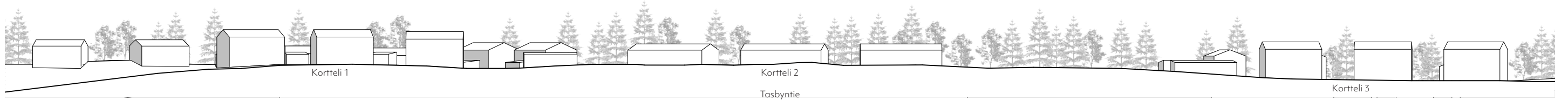
Leikkaus C-C 1:1000

Oik. Yleissuunnitelma 1:4000, pienennös suunnitelmasta 1:2000 (liitteenä)





Näkymä uudelta kokoojakadulta. Kokoojakadun länsireunalla rakennukset liittyvät saumattomasti katutilaan, kun taas itäreunalla kasvillisuus muodostaa suojavyöhykkeen kadun puoleisten terassien eteen.



Alueleikkaus kokoojakadun itäreunan suuntaan 1:1000

4.6 IDEAKUVASTO RAKENNUSTAPA-OHJEITA VARTEN

PUUTARHAKUKKULA



1

*Suuret ikkunat luontoon
Leikkisät ikkunat
Yksinkertaisuus*

- Pieni mittakaava
- I-kerroksiset rakennukset
- Terrassit
- Siirtolapuutarhamainen puutarha
- Ympäristöä kunnioittava
- Pulpettikatto ja symmetrinen harjakatto
- Ikkunoissa saa olla reilusti kokovaihtelua
- Pilariperustus
- Puuverhous



Puutarhakukkulan väripaletti

METSÄKALLIO



2



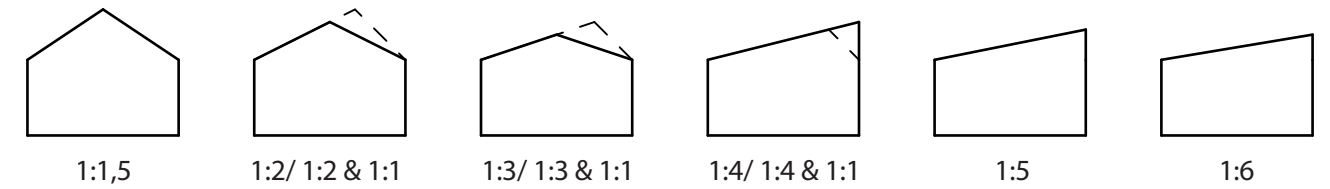
3

*Harjakatto
Jalusta*

- Yksinkertaiset, selkeät linjat
- I-II -kerroksiset rakennukset
- Verannat/ kuistit
- Metsäiset pihat, istutukset
- Symmetrinen/ epäsymmetrinen harjakatto
- Pulpettikatto sallittu piharakennuksissa ja autokatoksissa
- Rakennukset "jalustalla"
- Puuverhous



Metsäkallion väripaletti



Sallitut kattokulmat koko asemakaava-alueella

KYLÄRAITTI - KOKOOJAKATU



4

Katua rajaavat rakennukset, "muuri"



5

II-II½ kerroksiset rakennukset

- Yksinkertaiset, selkeät linjat
- II-II½ kerrosta
- Parvekkeet, terassit
- Symmetrinen/ epäsymmetrinen harjakatto
- Pulpettikatto sallittu piharakennuksissa ja autokatoksissa
- Selkeät, jäsenellyt pihat, pinnoitteet
- Puuverhous ja rappaus



Kokoojakadun varren väripaletti

1. Villa F, Stockholm, Sweden, GRAD arkitekter + AIX arkitekter. Kuva: Karin Björkquist
2. Honka Ink (2017)/ Kari Paasonen (Honkarakenne)
3. Jizerske Hory (2012)/ Prodesi
4. Pikisaari (2014)/ Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy / Arkkitehtitoimisto Jukka Laurila
5. The Avenue (2009-2014)/Pollard Thomas Edwards © Simon Harvey