

T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava
Kaavaluonnos nähtävillä 29.10.–30.11.2020

T6 Detaljplan för Östra Tasträsk
Planutkastet framlagt 29.10–30.11.2020

Vastineraportti
Bemötanderapport

Johdanto

Inledning

Taasjärven itäpuolen asemakaavaluonnos oli nähtävillä 29.10. – 30.11.2020. Tähän vastineraporttiin on koottu Taasjärven itäpuolen asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet, sekä annettu vastineet niihin. Kaavaluonnoksesta annettiin yhteensä 7 lausuntoa ja 22 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet on kirjattu raporttiin kokonaisina, mutta ilman mahdollisia liitteitä. Pitkiin lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineita on sijoitettu tekstin lomaan helpottamaan lukemista.

Utkastet till detaljplan för Östra Tasträsk var offentligt framlagt 29.10 –30.11.2020. I den här rapporten har vi sammanställt de utlåtanden och åsikter som lämnades in om utkastet och bemötandena av dem. Om planutkastet inlämnades sammanlagt 7 utlåtanden och 22 åsikter. Utlåtandena och åsikterna har skrivits in i rapporten i sin helhet, men utan eventuella bilagor. I långa utlåtanden och åsikter har bemötanden placerats inuti texten för att underlätta läsningen.

Lausunnot

Utlåtanden

1. Helsingin Seudun Liikenne HSL

Söderkullan joukkoliikennepalvelun runkona on liityntäyhteys Itäkeskuksen metroasemalle ja alueen läpi ajava U-bussiliikenne Helsingin ja Porvoon välillä. Vahvin Sipoon sisäinen yhteys on Nikkilään. Lisäksi Söderkullassa on täydentäviä, lähinnä koulumatkayhteyksiä palvelevia linjoja muualle eteläiseen Sipooseen.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Söderkullan reuna-alueiden yhden tähden palvelutasoluokituksen alueella ("mahdollisuus joukkoliikenteen käyttöön"). Yhden tähden palvelutasoluokitus täyttyy syksystä 2021 alkaen alueella: Pohjois- ja keskiosien osalta uudella bussilinjalla 844 ja alueen eteläosan osalta Pähkinälehdon kautta ajavalla bussilinjalla 842.

Joukkoliikenteen järjestämisen kannalta keskeistä on alueen läpi kulkevan kokoojakatuyhteyden läpiajettavuus Pähkinälehdesta Tasbyntielle, jolloin bussiliikennettä voidaan ajaa myös alueen läpi. Tämä vaatii reitille myös pysäkit n. 400 metrin välein. Pysäkkien sijainnissa tulee huomioida alueen haastavat maaston muodot – pysäkkejä ei tule sijoittaa siten, että kävelymatka pysäkillä tai pysäkiltä sisältää jyrkän mäen. Huomioitava myös, että ylämäessä olevat pysäkit ovat ongelmallisia talviajan liikennöinnin kannalta. Pysäkkeinä voidaan käyttää ajoratapysäkkejä.

Jos alueella päätetään käyttää hidasteita, tulisi suosia tyynyhidasteita joukkoliikenteen sujuvuuden ja matkustusmukavuuden turvaamiseksi.

VASTINE: Bussipysäkit sijoitetaan maastonmuotojen kannalta mahdollisimman tasaiseen kohtaan kokoojakadun varrella. Bussipysäkkejä sijoitetaan kokoojakadun varteen noin 500 metrin välein. Pysäkit suunnitellaan ajoratapysäkkeinä. Kokoojakadun mitoitus mahdollistaa bussin sujuvan kulkemisen kadulla. Mahdollisten hidasteiden suunnittelussa huomioidaan joukkoliikenteen sujuvuus.

2. Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien Taasjärven itäpuolen asemakaavaluonnosta (kaava T6).

VASTINE: Kirjataan tiedoksi.

3. Keravan- / Sipoon Energia Oy

Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueella sijaitsee pien- ja keskijänniteilmalinjoja sekä pylväsmuuntamo. Nykyinen sähköverkko on esitetty liitteessä 1. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja.

Tarvitsisimme suunnittelualueelle 3 kpl sijoituspaikkoja puistomuuntamoille. Ehdotus puistomuuntamoiden paikoiksi on esitetty liitteessä 2.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

VASTINE: Puistomuuntamoiden sijoittelusta on käyty sähköpostikirjeenvaihtoa Sipoon Energian kanssa. Jatkosuunnittelun aikana muuttuneista suunnitelmista on löydetty yhteistyössä sopivat sijoituspaikat puistomuuntamoille. Asemakaavaan on lisätty puistomuuntamolle ohjeellinen varaus ehdotetuille paikoille.

4. Porvoon museo

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut Taasjärven itäpuolen asemakaavaan ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Taasjärven itäpuolella Söderkullan keskustan tuntumassa. Kaavan tavoitteena on kehittää pientaloasumista ja mahdollistaa kokoojakadun tekeminen huomioiden kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön suojelu. Alueelle suunnitellaan 300-400 uudelle asukkaalle pientaloasumista. Alueen luonne pyritään säilyttämään luonnonläheisenä ja huvilamaisena. Kaava-alueelta on laadittu rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy 2017). Alueella on tiivis ja kylämäinen loma-asutus, joka on syntynyt 1930-luvulta alkaen. Rakentaminen edustaa suurten huviloiden jälkeistä, mutta ennen varsinaista kesämökkirakentamisen valtakautta syntynyttä rakentamista. Aluetta on kuvattu mielenkiintoiseksi ja se on poikkeuksellinen loma-asumisen historiassa. Taasjärven itärannalla on säilynyt jokseenkin yhtenäinen rivi 1930-luvun jälkipuoliskon loma-asuntoja.

Asemakaavasta on esitetty kaksi yleissuunnitelmavaihtoehtoa keskittyen uudisrakentamisen sijoittumiseen alueella. Niistä toinen valitaan kaavaehdotuksen pohjaksi. Yleissuunnitelmissa on huomioitu inventoinnissa esiin nostetut kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta arvokkaat alueet, Taasjärven rannan huvilaalue ja Bergäsantien pihapiirit ja avoimena säilytettävä peltoalue. Uutta rakentamista ei ole kyseisille alueille osoitettu. Kaava-alueesta on muodostettu kolme vyöhykettä, rannan suojeltu alue, täydennysrakentamisen vyöhyke ja tiiviin rakentamisen vyöhyke.

Porvoon museo katsoo, että kummassakin vaihtoehdossa on otettu huomioon rannan arvokas huvila-alue sekä pyritty säilyttämään alueen huvilamainen ilme. Inventoinnin perusteella kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi esitetyistä huviloista on yhteenveto kaavaselostuksen kartalla s.37, mutta kohteita ei ole yhdistetty inventointitietoihin. Kaavaselostuksessa mainitaan, että arvokkaiksi luokitelluista rakennuksista laaditaan kuntoselvitys ehdotusvaiheessa ja että ranta-alueelle sallittaisiin uudisrakentamista korvaamaan huonokuntoisia rakennuksia sekä vähäistä lisärakentamista. Porvoon museo ehdottaa, että kohteiden arvotuksesta ja suojelumääräyksistä käydään erillinen työneuvottelu selvitysten valmistuttua. Porvoon museo katsoo, että alueelle laadittavassa rakennustapaohjeessa tulee käsitellä myös rakennushistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokkaan huvila-alueen korjaamista ja lisärakentamisesta arvot säilyttävällä tavalla.

VASTINE: Taasjärven itäpuolen rakennusperintökohteiden arvottamisesta on käyty työneuvottelu 28.5.2021. Neuvottelussa olivat läsnä Porvoon museon edustajat, rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksen laatinut arkkitehti, sekä kunnan kaavoituksen ja rakennusvalvonnan edustajat. Kokouksessa käytiin yksitellen läpi alueella arvokkaiksi luokitellut kohteet. Kokouksessa päätettiin erottaa toisistaan rakennustaiteellisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaat kohteet. Ne suojellaan asemakaavassa erilaisin kaavamerkinnoin. Kaikki osanottajat olivat yksimielisiä rakennusten suojelutarpeesta.

Rakennustapaohjeeseen kirjataan ohjeistusta asemakaava-alueen korjausrakentamisesta ja lisärakentamisesta alueen maisemalliset arvot säilyttävällä tavalla.

5. Sipoon ympäristönsuojeluviranomainen

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa Taasjärven itäosan T6 asemakaavan valmisteluvaiheesta seuraavaa:

Ympäristönsuojeluviranomainen pitää hyvänä vesi- ja viemäriverkoston laajentamista alueelle. Taasjärven itäpuolella on runsaasti vapaa-ajan asutusta, jossa veden käyttö on tyypillisesti jaksottaista ja kesäaikaan painottuvaa. Alueen jätevesien käsittelyä on selvitetty vuosien 2014–2015 aikana.

Taasjärvi on reheväksi luokiteltu järvi, jolle on tehty vuonna 2013 perustilan selvitys ja kunnostussuunnitelma. Järven sisäisen kuormituksen lisäksi on tarkasteltava ulkopuolista kuormitusta. Kaavaselostuksen sivulla 69 sanotaan seuraavaa: ”Hulevesien määrä tulee alueella lisääntymään kaavaratkaisun mukaisten asuin- ja katualueiden rakentuessa. Tämä lisää mahdollisesti Taasjärveen kohdistuvaa kuormitusta.” Kuormituksen lisääntyminen tulee estää kaava- ja hulevesisuunnittelulla. Esimerkiksi hulevesisuunnitelmassa esitetty biosuodatuspainanne on perusteltu toimenpide hulevesien hallitsemiseksi. Biosuodatinaltaita ja -painanteita on käytössä Taasjärven muillakin alueilla. Lisäksi ympäristönsuojeluviranomainen suosittelee luontaisen kasvillisuuden hyödyntämistä hulevesien viivyttämisessä erityisesti rantavyöhykkeellä. Kaavan laatimisessa tulee määrätä myös työmaa-aikaisten hulevesien käsittelystä. Asemakaava-alueelle on suunniteltava lumen kasaamiseen riittävästi tilaa.

Taasjärven laskupuron ympäristö erityisenä luontokohteena ja lepakoille tärkeänä alueena tulee säästää toimenpiteiltä ja se onkin huomioitu kaavavaihtoehtoina VL-merkinnällä. Katusuunnittelussa tulee mahdollistaa luoteisosan paikallisesti merkittävänä mainitun pähkinäpensaslehdon ja itäosan pähkinäpensaikon säilyminen. Vaihtoehdossa 2 rantareitti kulkee lähempää rantaa ja ylittää puron alemmaa kuin vaihtoehto 1:ssä. Vaihtoehto 1:ssä puronvartta kulkeva reitti on nimetty luontoreitiksi ja vaihtoehto 2:ssa kevyenliikenteenväyläksi. Epäselvää on näiden ero, ja onko kevyenliikenteenväylä suunniteltu esimerkiksi asfaltoitavaksi. Kokoojakadun alueen melusuunnittelussa on huomioitava mahdollisen bussiliikenteen vaikutukset erityisesti, jos kadulla tulee olemaan mäkiosuuksia.

Kaavaselostuksen sivulla 27 Taasjärven veden laadusta mainitaan, että ”Vesi on kuitenkin hygieeniseltä laadultaan hyvää ja yksittäisiä sinileväkukintoja lukuun ottamatta soveltuu hyvin uintiin ja muuhun virkistyskäyttöön”. Taasjärvi on mukana valtakunnallisessa leväseurannassa, jota hoitaa Sipoossa kunnan ympäristövalvonta. Esimerkiksi vuonna 2019 Taasjärvellä havaittiin useaan otteeseen runsaasti sinilevää. Pienempiä levähavaintoja tehtiin useita myös kesän 2020 aikana. Järven tilan parantamisen tärkeyttä tulee painottaa toimenpiteitä suunniteltaessa.

VASTINE: Suunnittelualueelle on laadittu hulevesisuunnitelma keväällä 2021. Hulevesisuunnitelman tavoitteena on vähentää Taasjärveen kohdistuvaa kuormitusta ja

parantaa veden laatua. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty kaksi hulevesien viivytyksallista kaava-alueelle. Ne on osoitettu kaavassa merkinnällä Hulevesien viivytykseen soveltuva alue. Suunnitelmassa on myös ohjeistettu tarkasti rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa, jotta kuormitus vesistöön pysyisi mahdollisimman pienenä. Luontaisen kasvillisuuden säilyttämiseen alueella pyritään kaavamerkinnöin ja rakennustapaohjeen säädöksiin. Osalla tonteista on kaavamerkinnällä suojattu olemassa olevaa alkuperäistä kasvillisuutta. Lumen kasaamiseen on osoitettu omat alueensa kaavamerkinnöin.

Hulevesisuunnitelma osana asemakaavaa tähtää myös Taasjärven veden laadun parantamiseen. Taasjärvi on herkkä vesistö, johon ei laske suurempia puroja. Veden määrän riittävyden ja veden vaihtuvuuden turvaamiseksi osa asemakaava-alueen hulevesistä lasketaan Taasjärveen. Jos valuma-alueita muokattaisiin siten, että järveen ei laskisi enää ollenkaan hulevesiä, olisi vaarana järven veden pinnan laskeminen. Myös veden vaihtuminen järvestä on hyväksi veden laadulle.

Alue, josta hulevedet lasketaan järveen, käsittää noin kolmasosan suunnittelualueesta. Tähän alueeseen kuuluu jo rakentunut ranta-alue, jolle ei osoiteta uutta rakentamista. Alue, jolle osoitetaan uutta rakentamista, laskee hulevetensä hulevesipainanteiden kautta hulevesiojiin, kuten Hangelbybäckeniin. Uusien alueiden rakentamisen yhteydessä tapahtuva maanmuokkaus irrottaa kiintoainesta ja ravinteita maaperästä, joiden päätyminen Taasjärveen pyritään estämään rakentamisen aikaisilla toimenpiteillä.

Taasjärven laskupuron lehto pyritään säilyttämään suurimmalta osaltaan luonnontilaisena. Alueen läpi osoitetaan ulkoilureitti/-polku, joka parantaa alueen virkistysreittiyhteyksiä, ja tuo kauniin laskupuron asukkaille saavutettavaksi. Polku kuitenkin pidetään hyvin pienenä ja kapeana, jotta lehtomainen luonto ei häiriintyisi. Laskupuron lehdon alueelle on osoitettu myös kaksi rakennuspaikkaa, jotka täydentävät alueen kyläkuvallista rakennetta. Rakennuspaikat on sitovasti sijoitettu luontokartoittajan ohjeistuksen mukaisesti 20 m päähän purosta, ja tonttien puronpuoleiselle puoliskolle on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi alkuperäinen kasvillisuus.

Luontoselvityksen päivityksen yhteydessä on tarkistettu itäisen pähkinäpensasesiintymän rajausta maastossa kesällä 2021. Esiintymät on merkitty asemakaavaan luo-merkinnällä.

6. Uudenmaan ELY-keskus

Kaavaselvityksen mukaan Taasjärven itäpuolen asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden Taasjärven kiertävän kokoojakadun toteuttaminen, kehittää kaava-alue pientalovaltaisena alueena sekä liittää alue kunnallistekniikkaan.

Lausuttavana oleva valmisteluaineisto koostuu kahdesta vaihtoehdoista, jotka molemmat mahdollistavat noin 300-400 uutta asukasta. Molemmat luonnosvaihtoehdot toteuttavat Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitettua maankäyttöä.

Luontoarvot

Luontoselvitysten mukaiset arvokkaimmat luontokohteet voidaan merkitä kaavakartalle esim. luo- päällekkäismerkinnällä, joka turvaa niiden arvot.

VASTINE: Luontoselvitystä on päivitetty ehdotusvaiheessa pesimälinnuston ja viitasammakoiden osalta. Viitasammakoita ei alueella havaittu. Luontoselvityksen päivityksen yhteydessä on tarkistettu myös itäisen pähkinäpensasesiintymän rajausta maastossa kesällä 2021. Kaikki luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on merkitty kaavaan luo-merkinnällä.

Pintavedet

Asemakaava-alue Taasjärven itäpuoli on tällä hetkellä haja-asutusaluetta. Alueella on vesijohto, muttei viemäriä. Kiinteistöjen jätevesien käsittelystä on aiheutunut typpi- ja fosforikuormitusta sekä orgaanisen aineen kuormituksen kasvua Taasjärvessä.

Järvelle on tehty Taasjärven perustilan selvitys ja kunnostussuunnitelma vuonna 2013. Suurin osa Taasjärveen kohdistuvasta kuormituksesta on tässä selvityksessä tehdyn arvion mukaan peräisin haja-asutuksesta. Muun maa-alueen kuormitus tulee selvityksen mukaan tulevaisuudessa kasvamaan rakentamisen vuoksi ja sen taso riippuu hulevesien hallintarakenteiden toteuttamisesta ja toimivuudesta.

Kaavan valmisteluaineistossa on huomioitu järven vedenlaadun parantaminen. Kaava-alue tullaan liittämään kunnalliseen jätevesiverkostoon, jolloin kiinteistöjen jätevedenkäsittelystä aiheutuva hajakuormitus järveen vähenee selvästi. Kiinteistöjen hulevedet tullaan käsittelemään ensisijaisesti niiden syntypaikoilla. Rantavyöhyke on suojeltu muulta kuin vähäiseltä rakentamiselta.

Kaavan jatkosuunnittelussa on huomioitava myös muilta kuin asuinkiinteistöiltä tulevien hulevesien käsittely ja johtaminen. Päälystetyiltä kaduilta ja teiltä hulevedet tulee käsitellä imeyttämällä tai suodattavalla rakenteella ennen mahdollista vesistöön johtamista. Kosteikoille ja suodattaville rakenteille tulee varata kaavaan riittävästi alueita. Kaavamääräyksiin tulee sisällyttää myös rakentamisen aikaisten hulevesien viivytysvelvoite. Taasjärveen tai sen laskuojaan ei maanrakennustöistä saa aiheutua vedenlaatua pilaavaa kiintoaine- ja ravinnekuormitusta. Laskuojan ympäristön eroosioherkkyys on huomioitava hulevesien johtamisessa.

VASTINE: Suunnittelualueelle on laadittu hulevesisuunnitelma keväällä 2021. Hulevesisuunnitelman tavoitteena on vähentää Taasjärveen kohdistuvaa kuormitusta ja parantaa veden laatua. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty kaksi hulevesien viivytysallasta kaava-alueelle. Ne on merkitty kaavamerkinnällä "hule" - ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten. Hulevesisuunnitelmassa on myös ohjeistettu tarkasti rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa, jotta kuormitus vesistöön pysyisi mahdollisimman pienenä.

Alue, josta hulevedet lasketaan järveen, käsittää noin kolmasosan suunnittelualueesta. Tähän alueeseen kuuluu jo rakentunut ranta-alue, jolle ei osoiteta uutta rakentamista. Alue, jolle osoitetaan uutta rakentamista, laskee hulevetensä hulevesipainanteiden kautta

hulevesiojiin, kuten Hangelbybäckeniin. Uusien alueiden rakentumisen yhteydessä tapahtuva maanmuokkaus irrottaa kiintoainesta ja ravinteita maaperästä, joiden päätyminen Taasjärveen pyritään estämään rakentamisen aikaisilla toimenpiteillä.

Kunnallistekniikan rakentuminen alueelle vähentää järveen kohdistuvaa kuormitusta. Kunta huolehtii teillä muodostuvista hulevesistä.

Tulvariskit

Uutta rakentamista ei olla sijoittamassa ranta-alueen läheisyyteen. Mahdollista tulevaa täydentävää tai korvaavaa rakentamista varten kaavaan tulee kuitenkin kirjata määräys Taasjärven tulvimisen huomioivasta riittävästä rakentamiskorkeudesta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Sipoon Taasjärven ranta-alueella N2000 +22,0 metriä. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakenteiden täysimittaista uusimista. Suositus tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan laitteiden sijoittelussa (mm. energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne). Kevytrakenteisia rakennuksia (mm. eristämättömiä saunoja, varastoja ja vajoja) voidaan tapauskohtaisesti harkiten sijoittaa suosituskorkeustason alapuolelle; kuitenkin siten, että esimerkiksi sähkölaitteet ja -rakenteet sijoittuvat riittävän korkealle.

VASTINE: Asemakaavaan on kirjattu suositukseksi rakentamiskorkeudesta ELY:n esittämä N2000 +22,0 m.

Kulttuuriympäristöt

Alueelta on laadittu asianmukaiset kulttuuriympäristöselvitykset. Arvokkaiksi todetuista rakennuksista on tarkoitus laatia kuntoselvitykset ennen rakennusten suojelukysymyksen ratkaisemista. ELY-keskus pitää tärkeänä, että suunnittelualueella säilytetään edustava kokoelma varhaisemman vapaa-ajan asutuksen rakentamista. Vapaa-ajan asuntojen suhde luontoon on ollut tärkeää, ja tämän piirteen tulee myös osaltaan säilyä riittävässä määrin. Steinbackan entisellä pientilalla on niin ikään maaseuturakentamiseen liittyviä arvoja aikakautensa edustajana. Uudisrakentaminen vaikuttaa sijoittuvan maisemaan hyvin. Alueelle laadittava rakentamistapaohje tulee edistämään laadukkaan ympäristön muotoutumista.

VASTINE: Rakennusperintökohteiden arvoluokitusta on tarkennettu rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksen päivityksen yhteydessä kesällä 2021. Arvokkaimmat kohteet on sijoitettu luokkaan 1, ja ne on merkitty kaavaan sr-3-merkinnällä. Kyläkuvan kannalta arvokkaat kohteet eivät välttämättä yllä rakennustaiteellisilta arvoiltaan yhtä korkealle, kun luokkaan 1 kuuluvat, mutta niiden säilyttäminen on kyläkuvan kannalta tärkeää. Ne on merkitty kaavaan sr-2-merkinnällä.

Steinbackan tila on rajattu pois suunnittelualueesta jatkosuunnittelun yhteydessä. Sitä ei saatu yhdistettyä luontevasti kaava-alueeseen niin, ettei arvokas maisema olisi häiriintynyt.

7. Itä-Taasjärven Kyläyhdistys Ry

Yleistä:

Kaava-alue sijaitsee Söderkullan keskustan välittömässä läheisyydessä, mikä on ihanteellista yhdyskuntarakenteen kannalta. Kunnan uusista asemakaava-alueista T6 sijaitsee lähimpänä keskustaa ja sen palveluja sekä erinomaisten julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Kaava-alue ja sen tulevat rakennuspaikat sijaitsevat 0-1 km päässä kaksikielisestä päiväkodista sekä 0-9 luokkien peruskoulusta, jossa on tyhjää kapasiteettia.

Söderkullan yhdyskuntarakenteen kehittymisen ja palvelujen käytön kannalta alueen kaavoittaminen perheitä suosivalle omakotiasumiselle on oleellisen tärkeää. Kaava-alueen sijainti huomioon ottaen on ratkaisevaa, että kaava sallii uusien lapsiperheille ja hyvälle veronmaksajille houkuttelevaa ja tarkoituksenmukaista asumista.

Kaavaluonnokset eivät vastaa riittävästi näihin tarpeisiin: uusille ja vanhoille rakennuspaikoille sallitaan luonnoksissa lapsiperheiden kannalta liian pieniä asuinrakennuksia ja ranta-alueen rakennuspaikat ollaan suojelemassa tavalla, joka ei mahdollista niiden tulevaa käyttöä laadukkaaseen asumiseen. Uusien hyvien veronmaksajien saamiseksi luonnokset eivät ole tältä osin onnistuneita. Itäisen Taasjärven alue on liian arvokas hukattavaksi liian pieniin asuntoihin ja tehottomaan rakentamiseen.

Yhdistyksestä:

Itä-Taasjärven Kyläyhdistys ry on toiminut alueen edunvalvojana kymmenien vuosien ajan. Kaikki alueen asukkaat ja kiinteistönomistajat ovat yhdistyksen jäseniä. Ensisijainen yhdistyksen toiminnan tarkoitus on ollut järvestä ja ympäristöstä huolehtiminen. Yhdistyksen hallitus on pyytänyt ja saanut jäseniltään sekä Tiekunnalta runsaasti kirjallista ja suullista palautetta, jonka pohjalta se on laatinut tämän lausunnon. Kaikki palaute on ollut samansuuntaista.

Muutettavaa:

Tehokkuusluku koko kaava-alueella on perusteettoman väljä eikä vastaa asemakaavoitettavan omakotialueen tehokkuutta vaan lähinnä puistoaluetta. Ranta-alueen takana tehokkuusluku on 0,05 mikä on puolet pienempi kuin Sipoon haja-asutusalueella (etäällä palveluista), jossa tehokkuusluku on rakennusjärjestyksen mukaan 0,1 (10 %).

Söderkullan keskustaan liittyvän T6-kaava-alueen tehokkuusluvun tulee olla joka vyöhykkeellä vähintään 0,1 (mikä sekin on hyvin väljä).

Ranta-aluetta ei tule muuttaa suojelluksi reservaatiksi. Ranta-alue on ollut pysyvästi asuttua jo ennen sotia. Itäisen ja pohjoisen Taasjärven ranta-alueet ovat olleet rakennettua ympäristöä lähes vuosisadan ajan ja aluetta on rakennettu usealla vuosikymmenellä. Näiden ranta-alueiden suojelulle ei ole perusteita, vaan uudis- ja lisärakentaminen tulee ranta-alueella sallia alueen ilmettä kunnioittavalla tavalla. Kaavaluonnosten tausta-aineiston vaatimukset tarkoittavat, että koko ranta-alue käytännössä suojellaan ja sallitaan vain nykyisten huvilarakennusten korvaaminen vastaavan kokoisilla rakennuksilla. Osa vanhoista

huviloista on hyvin pieniä, eivätkä kooltaan vastaa nykyaikaista asumista. Osa huviloista ja pysyvistä asuinrakennuksista taas on kookkaita ja sijaitsevat vieläpä muita pienemmillä tonteilla. Ranta-alueen maanomistajat ovat näin ollen nykyisin epäyhdenvertaisessa asemassa. Alueen kehittymisen sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun takaamiseksi vähimmäisvaatimuksena tulisi olla:

Kullekin rantakiinteistölle tulee sallia uudis- ja lisärakentaminen pysyvää asumista varten tonttitehokkuudella 0,1.

Kunkin olemassa olevan, pysyväksi asuinrakennukseksi muuttuvan (nykyisen vapaa-ajan) rakennuksen tilalle tulee saada rakentaa vähintään 150 kem kokoinen omakotitalo. Kullekin rakentamattomalle rantakiinteistölle tulee sallia pysyvän asumisen rakennuspaikka tonttitehokkuudella 0,1 siten, että sallitaan vähintään 150 kem kokoisien omakotitalon rakentaminen.

VASTINE: Kaavaehdotuksessa on edelleen käytössä rakentamisvyöhykkeet, mutta ne eivät perustu tehokkuuslukuun. Sen sijaan jokaiselle vyöhykkeelle on osoitettu tietty rakennusoikeus. Tällä on pyritty maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, sekä arvokkaan maiseman ja alueen kylämäisen luonteen säilyttämiseen. Alueella on hyvin eri kokoisia tontteja, joten alueelle on ollut lähes mahdotonta osoittaa tiettyä rakennustehokkuutta, joka tuottaisi miellyttävää asuinympäristöä. Siksi on päädytty tietyn rakennusoikeuden osoittamiseen vyöhykekohtaisesti. Suurille tonteille on kuitenkin mahdollista sijoittaa enemmän rakennuspaikkoja.

Rakennusoikeus määräytyy Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotuksessa rakentamisvyöhykkeen mukaan. Tästä esimerkkinä Metsäkallion alue, jolla on kunnan omistamaa maata, ja jonne on kaavoitettu rakentamisvyöhykkeen mukaisesti rakentamisoikeutta. Rakentamisvyöhykkeet on määriteltä olemassa olevan rakennuskannan, sekä maisemallisten perusteiden mukaan. Vyöhykkeiden mitoitus on suunniteltu turvaamaan arvokasta rantamaisemaa, sekä luomaan alueesta kokonaisuus, jossa rakentamisen tiiveys kasvaa rannasta kokoojakatua kohti mentäessä. Liian suuret rakennusmassat aivan suojeltujen rakennusten vieressä eivät istuisi maisemaan sopusointuisesti. Rakentamisvyöhykkeet turvaavat maanomistajille perustellun ja tasapuolisen rakentamisoikeuden määrän.

Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä rakennusoikeus on enintään 130 k-m². Tähän lukuun on päädytty ELY-keskuksen lausunnon, Porvoon museon kanssa käytyjen neuvottelujen, sekä suunnittelualueelle laaditun rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksen perusteella. Liian suuret rakennusmassat eivät sovi paikallisesti arvokkaaseen maisemaan ja vanhan huvila-alueen luonteeseen. Alueella pyritään säilyttämään vanhaa puustoa ja luonnonympäristöä, jotta arvokas maisema ja alueen luonnonläheinen olemus säilyisi.

Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä päärakennuksen lisäksi AO-tonteille sallitaan kaksi maksimissaan 40m² kokoista piharakennusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla maksimissaan 60m². Näin ollen jokaisella tontilla täydennysrakentamisen vyöhykkeellä on yhteensä 190 m² rakennusoikeutta.

Rakennusoikeus on jaettu pienempiin osiin, jotta rakennukset eivät muodosta alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan huonosti istuvia liian suuria rakennusmassoja. Piharakennuksiin on mahdollista sijoittaa monenlaisia toimintoja, kuten pihasauna, pyykkitupa, autotalli, verstaas tai sivuasunto. Piharakennukset tuovat siis lisää asuinpinta-alaa, kiinteistönomistajan niin halutessa. Tämä ratkaisu on kompromissi, jolla rakennusoikeutta oli mahdollista nostaa tonttia kohden, kunhan se rakennetaan osissa.

Yhdistys on vaihtoehtojen 2 kannalla lukuun ottamatta ehdotettua uutta rantaraittia, joka kulkee usean tontin halki. Juuri tällä alueella pesii harvinaisia pyrstöjäisiä ja lehtopöllöjä joita on rengastettu harrastajien toimesta.

Yhdistys pitää tärkeänä, että kunnallistekniikka toteutetaan mahdollisimman nopeasti koko alueelle. Se on tärkeää järven ja ympäristön kannalta sekä estää herkin Taasjärven tilan huononemisen. Korostamme kaavoituksessa yhdenvertaisuusperiaatetta, joka on omiaan vähentämään riskiä kaavavalituksista.

Yhdenvertaisuus ei valitettavasti toteudu koska kunnan omistukseensa hankkimille maa-alueille ollaan suunnittelemassa tehokkuusluvulla suurempia rakennusoikeuksia kuin yksityisomisteisille tonteille.

Myönteistä kaavaluonnoksissa:

Nykyisten huvilarakennuspaikkojen muuttaminen pysyvää asumista varten. Tämä on myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen mukaista, koska tähän asti vain osa rakennuspaikoista on saanut oikeuden ympärivuotiseen asumiseen ja osa ei, mikä ei ole yhdenvertaista.

Uusien rakennuspaikkojen lukumäärä sekä tonttien riittävä koko. Mahdollisuus tarjota muita kaava-alueita suurempia tontteja.

Omakotivaltaisuus. Aluetta tulee kehittää juuri omakotiasumista varten.

Olemassa olevan rakennuskannan kunnioittaminen muun muassa vaatimuksella, että pintamateriaalien oltava puuta.

Kokoojakadun varren tehokas, mutta omakotivaltainen rakentaminen. Alueelle tulee kaavoittaa ensisijaisesti vain omakotitaloja.

VASTINE: Taasjärven itäpuoli muuttuu omakotitalovaltaiseksi pientaloalueeksi.

Asemakaavan myötä aiemmin suurelta osin vapaa-ajan asuintoimintoihin toimineet rakennukset on mahdollista ottaa käyttöön pysyvään asumiseen. Omakotitalon rakentaminen, tai jo olemassa olevan mökin laajentaminen, mahdollistetaan kaavalla kaikille kiinteistöille, joille se on ympäristön reunaehtojen sallimissa rajoissa mahdollista. Joissakin tapauksissa jyrkät rinteet, tai arvokkaat luontokohteet saattavat estää toisen rakennuksen rakentamisen tontille. Rantavyöhykkeen maisema pyritään säilyttämään kokonaisuutena, minkä vuoksi sinne on osoitettu vähemmän rakentamisoikeutta, kuin muualle alueelle. Useat

rantavyöhykkeen rakennukset edustavat alueen vanhinta rakennuskantaa, ja niillä on rakennustaiteellisia-, maisemallisia- ja kyläkuvallisia arvoja.

Rakennusperintö- ja kulttuuriympäristöselvitystä on päivitetty kaavaehdotuksen valmistelun aikana maakuntamuseon (Porvoon museon) kanssa, ja kohteiden arvotuksesta oltiin yksimielisiä. Useat kohteet ovat suojelun arvoisia rakennustaiteellisin tai kyläkuvallisin perustein. Alueelta löytyy hienoja aikakauttaan edustavia vanhoja huviloita ja piharakennuksia. Niiden purkaminen muuttaisi alueen ilmettä pysyvästi.

Taasjärven itäpuolen maiseman suojelua puoltaa myös vuonna 2006 laadittu koko kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, jossa alue on merkitty kuuluvaksi luokkaan 2. Kohteiden arvotuksesta todetaan selvityksessä näin: "Alueet ja kohteet on arvotettu kaava-alueen sisällä luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat kaava-alueen arvokkaimpia kohteita, joiden joukosta saattavat myöhemmin löytyä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet. Luokkaan 2 on luettu sellaiset kohteet, jotka sisältävät luokkien 1 ja 1-2 ominaisuuksia, kuitenkin säilyneisyytensä ja esteettisen arvonsa suhteen jonkin verran vähäisemmässä määrin. Niillä on oma paikallinen merkityksensä."

Lisäksi säilymisen turvaamisesta todetaan selvityksessä näin: "Luokkiin 2 ja 2-3 kuuluvien, paikallisia arvoja sisältävien alueiden ominaislaadun säilyminen on lisäksi turvattava. Luokkaan 2 sisältyvien kohteiden säilymistä pidetään inventoinnin perusteella paikallisesti tärkeänä ja säilymisen turvaamista erittäin suotavana."

Mielipiteet Äsiker

Kaavaluonnosvaihtoehdoista jätettiin kunnan kirjaamoon yhteensä 22 mielipidettä, joissa muutamassa oli allekirjoittajina useampia osallisia. Mielipiteet koskivat pääosin seuraavia teemoja:

- Rakennusoikeuden määrä
- Rakennusten suojelu kaavalla
- Hulevesien hallinta alueella
- Ulkoilureittien sijainnit

Joissakin mielipiteissä otettiin kantaa useaan eri asiaan, muihinkin kuin tässä lueteltuihin ns. pääteemoihin. Kaikki mielipiteet on huomioitu kaavaratkaisussa mahdollisuuksien mukaan. Jokaiselle mielipiteelle on annettu vastine. Pitkiin mielipiteisiin vastineita on kirjoitettu tekstin lomaan helpottamaan lukemista. Yksityisyydensuojan vuoksi tässä raportissa ei julkaista mielipiteensä jättäneiden nimiä, eikä mielipiteissä esiintyviä osoitteita, eikä kiinteistötunnuksia. Mielipiteet on kirjattu raporttiin kokonaisina, mutta ilman mahdollisia liitteitä.

Om de alternativa planutkastens inlämnades sammanlagt 22 åsikter till kommunens registratur. Några av dem hade undertecknats av flera intressenter. Åsikterna gällde i huvudsak följande teman:

- Byggrättens omfattning
- Skyddet av byggnader i planen
- Hanteringen av dagvatten i området
- Friluftsledernas placering

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

1. Mielipide A

Mielestäni tonttimme, joka sijaitsee täydennysrakennus vyöhykkeellä B on väärin laskettu tontin täydennysrakennuksen rakennuskoko. (100m³)
Tontin koko on n. 2000m³ ja tuolla täydennysrakennuskapasiteetilla mahdollisen uudisrakennuksen koko voisi olla 150m³.

Saman korttelin muiden n. saman kokoisten tonttien rakennuskoot ovat n.150m³ luokkaa.

VASTINE: Kaavaluonnoksessa eri rakennettavuusvyöhykkeiden rakennusoikeus määriteltiin suuruusluokittain. Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä B rakennustehokkuus oli noin 0,075. Eli se saattoi olla myös jonkin verran sen alle tai sen yli, riippuen ympäristön reunaehdoista, kuten maisemasta, korkeuskäyrästä, ja siitä miten uusi rakennus sopii vanhaan rakennuskantaan.

Kaavaehdotuksessa on edelleen käytössä rakentamisvyöhykkeet, mutta ne eivät perustu tehokkuuslukuun. Sen sijaan jokaisella vyöhykkeelle on osoitettu tietty rakennusoikeus. Tällä on pyritty maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, sekä arvokkaan maiseman ja alueen kylämäisen luonteen säilyttämiseen. Täydennysrakentamisen vyöhykkeelle saa rakentaa enintään 130 m² kokoisen omakotitalon. Tämän lisäksi sinne saa rakentaa enintään 60 m² edestä piharakennuksia. Piharakennuksiin on mahdollista sijoittaa esimerkiksi sauna, työtiloja, sivuasunto tai versta. Näin alueelle ei rakennu liian suuria rakennusmassoja, vaan uudisrakennukset ovat luonteeltaan maltillisen kokoisia omakotitaloja, ja piharakennukset täydentävät pihapiiriä ja tuovat lisää pinta-alaa erilaisiin toimintoihin.

Jos tontti on tarpeeksi suuri, sille on osoitettu ohjeellinen tonttijako ja useampi rakennuspaikka.

2. Mieliptide B

Tullaanhan tontilla xxx sijaitsevan purkukuntoisen talon suojelupäätös purkamaan kuten on puhuttu. Vai haluatteko teettää oman kuntotarkastusraportin.

VASTINE: *Otamme tässä vastineessa yleisellä tasolla kantaa suunnittelualueen rakennussuojeluun osallisen yksityisyyden suojan turvaamiseksi.*

Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennusperintökohteista on tehty selvitys vuonna 2017 ja sitä on päivitetty vuonna 2021. Kaikki kohteet on käyty läpi yhdessä maakuntamuseon, selvityksen laatineen rakennusperintöön erikoistuneen arkkitehdin, sekä kunnan oman rakennusvalvonnan kanssa. Selvityksessä arvokkaiksi luokitellut kohteet on merkitty kaavaehdotukseen sr-2- tai sr-3-merkinnällä.

sr-merkinnällä merkittyjen rakennusten suojelupäätös voidaan purkaa, jos ne on kuntotarkastuksella osoitettavissa huonokuntoisiksi. Kuntotarkastuksen teettää kiinteistön omistaja. Kaavaluonnoksessa vielä kerrottiin kunnan teettävän kuntotarkastukset, mutta siitä aikomuksesta on luovuttu suunnittelutyön edetessä. Kunta katsoo, että kuntotarkastusten teettäminen on kiinteistönomistajan omalla vastuulla siinä tapauksessa, että hänellä on aikomuksena purkaa suojelumerkinällä merkitty rakennus. Kaikille tonteille, joilla on sr-merkinnällä merkitty päärakennus, on mahdollista rakentaa lisäksi uudisrakennus, jos olemassa oleva suojeltu rakennus säilytetään, ja muutetaan käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi. Tällä kannustetaan suojelemaan arvokkaita rakennuksia, ja samalla mahdollistetaan asuminen tontilla.

Suojeltujen rakennusten kunnostaminen on ensisijainen vaihtoehto. Suojeltujen rakennusten kunnostamiseen on mahdollista hakea museovirastolta entistämisavustusta, joka kattaa tietyn osuuden rakennuksen ulko-osiin tehtävistä kunnostustöistä. Avustuksen saaminen edellyttää, että kunnostus tehdään perinteisin menetelmin. Myös ELY-keskukselta on mahdollista hakea avustusta rakennussuojelukohteiden kunnostamiseen. Jos rakennus on kuntotarkastuksen perusteella asumiskelvottomassa kunnossa, tai jos korjauskustannukset olisivat kohtuuttomat, kunnan rakennusvalvonta voi myöntää rakennukselle purkamisluvan.

Rakennussuojelun tarkoituksena on vaalia historiallisia, kyläkuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Suojeltavissa rakennuksissa on erityispiirteitä, jotka tekevät niistä erityisen arvokkaita. Perinteiset kunnostusmenetelmät pyrkivät säilyttämään näitä arvoja samalla kun rakennuksen kunnosta pidetään huolta. Taasjärven itäpuolen alue on erityislaatuinen, ja alueen luonne on säilytettävissä vain säilyttämällä keskeisimmät arvokkaimmat rakennukset. Jos vanha rakennus kerran puretaan, sitä ei saada enää koskaan takaisin. Suojelumääräyksellä pyritään välttämään ainutlaatuisen kulttuuriperinnön katoaminen.

3. Mielipide C

Yleiset havainnot kaavaluonnoksesta T6 ovat samat kuin xxx ja xxx lausumassa.

Valintana vaihtoehto 2 edellä mainituin perustein

ESITYS omistamieni tilojen /tonttien kaavamääräyksiin.

Esitän alueelleni vahvistettavaksi rakennusoikeus 6-7 rakennuspaikalle ja kullekin 150 kem/2:iä ja aputilaa 50-60 kem/2:iä .

VASTINE: Kyseessä olevat tontit sijaitsevat kaavaehdotuksessa täydennysrakentamisen vyöhykkeellä, jonne on mahdollista rakentaa enintään 130 m² kokoinen omakotitalo. Tämän lisäksi sinne saa rakentaa kaksi 40 m² piharakennusta tai yhden maksimissaan 60 m² piharakennuksen. Piharakennuksiin on mahdollista sijoittaa esimerkiksi sauna, työtiloja, siviisasunto tai versta.

Jokaisen tontin kohdalla on erikseen tarkasteltu mahdollisuutta useammalle rakennuspaikalle. Jos tontti on kooltaan noin 3000 m² tai isompi, ja sinne on ollut mahdollista sijoittaa useampi rakennuspaikka, on kaavaehdotuksessa osoitettu kiinteistölle ohjeellinen tonttijako. Rakennuspaikka on mahdollinen, jos maasto on riittävän tasainen, ja rakennus kyseisessä paikassa sopii ympäröivään maisemaan hyvin.

4. Mielipide D

MIELIPIDE TAASJÄRVEN ITÄPUOLEN ASEMAKAAVALUONNOKSISTA

Mielipiteet ja kommentit on jäsennelty aihepiireittäin ja yksityiskohdittain luettelonomaisesti.

1. Asemakaavan selostuksen luonnoksessa sivulla 41 todetaan Sibbesborgin osayleiskaavassa suunnittelualueen olevan ”luonteeltaan nykyisellään säilyvää aluetta”. Lisäksi täydentävän uudisrakentamisen osalta todetaan, että sen ”tulee olla mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan, tiemaisemaan ja kerrokselliseen rakennuskantaan.”

Lainausmerkeissä olevat käsitteet ja määritelmät kannattaa avata yksityiskohtaisemmin, jotta tässä kaavaluonnoksessa olevien ratkaisujen perusteita kyetään arvioimaan paremmin nyt tai mahdollisessa muutoksenhaussa.

VASTINE: Kaavaslostukseen on pyritty avaamaan kaikki käsitteet mahdollisimman tarkasti ja ymmärrettävästi. Suunnitteluratkaisu on jatkosuunnittelun aikana tarkentunut, ja kaavaslostuksen tekstiä on täydennetty. Pyrimme selkokieliisyyteen ja käsitteiden selittämiseen auki.

2. Tontinkäyttösuunnitelman kohdassa 4.1 Rakentamisen vyöhykkeet todetaan, että "rakennusoikeuden rajoittaminen on tarpeellista niillä tonteilla, joilla tonttitehokkuuden mukainen rakennusoikeus ylittää 150m² alueen pienimittakaavaisuuden säilyttämiseksi".

Tässäkin yhteydessä puuttuu ratkaisujen, erityisesti laskennalliset, perusteet ja tämän johdosta niiden arviointi on vaikeaa. Mitä tarkoitetaan pienimittakaavaisuudella ja miten se määritetään ja erityisesti, jos sitä halutaan säilyttää? Käytännössä rajoitus koskee tontteja, joiden pinta-ala on yli 2 000m² vyöhykkeillä A ja B. Samalla voidaan todeta, että kyseinen rajoitus koskee erityisesti kiinteistöjä, joissa sijaitsee ympärivuotiseen asumiseen hyväksytty rakennus ja joissa on myös asuttu useita vuosikymmeniä. Kyseisistä kiinteistöistä (16 kpl) rajoitus koskee lähes 70 % kiinteistöistä. Muiden kiinteistöjen osalta (40 kpl) luku on hieman yli 20 %.

Voitaneen perustellusti todeta, että kyseinen rajoitus painottuu erityisesti ensimmäiselle kiinteistöryhmälle, joka vaikuttaa täten ottavan suurimman vastuun pienimittakaavaisuudesta ja saattaa siten maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Yksi syy tähän saattaa olla aiempina vuosina noudatettu kaavoituspolitiikka, joka edellytti isoja tontteja vakituiseen asumiseen. Vääristymä voidaan korjata poistamalla rajoitus. Mikäli kuitenkin yksittäisten tonttien rakennusoikeuksia halutaan edelleen rajoittaa, on perusteltua määrittää tonttien minimikoot vyöhykkeittäin.

VASTINE: Kaavaehdotuksessa on edelleen käytössä mitoitusvyöhykkeet, mutta ne eivät perustu tehokkuuslukuun. Sen sijaan jokaisella vyöhykkeelle on osoitettu tietty rakennusoikeus. Suurille, noin 3000 m² kokoisille, tai isommille kiinteistöille on sijoitettu useampi rakennuspaikka ja ohjeellinen tonttijako. Tällä on pyritty maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, sekä arvokkaan maiseman ja alueen kylmäisen luonteen säilyttämiseen. Mitoitusvyöhykkeet eivät vähennä olemassa olevien kiinteistöjen rakennusoikeutta. Eli jos kiinteistöllä oleva esimerkiksi 150 m² kokoinen rakennus puretaan, tilalle saa rakentaa samankokoisen rakennuksen.

Rakennusoikeus jakaantuu vyöhykekohtaisesti seuraavasti:

- rantavyöhyke 120 m²
- täydennysrakentamisen vyöhyke 130 m²
- tiiviin rakentamisen vyöhyke 160 m²

3. Samaisen asiakirjan vyöhykejaon muiden muassa laskennalliset

perusteet puuttuvat. Miksi on päädytty kyseiseen vyöhykejakoön ja miksi kyseisillä vyöhykkeillä on kaavaluonnokseen kirjatut suuntaa antavat tehokkuusluvut?

VASTINE: Alueella on hyvin eri kokoisia tontteja, joten alueelle on ollut lähes mahdotonta osoittaa tiettyä rakennustehokkuutta, joka tuottaisi miellyttävää asuinympäristöä. Siksi on päädytty tietyn rakennusoikeuden osoittamiseen vyöhykekohtaisesti. Tarkoituksena on taata mahdollisimman tasapuolinen kohtelu maanomistajille.

Rakentamisvyöhykkeet on määritelty maisemallisten perusteiden mukaan. Vyöhykkeiden mitoitus on suunniteltu turvaamaan arvokasta rantamaisemaa, sekä luomaan alueesta kokonaisuus, jossa rakentamisen tiiviys kasvaa rannasta kokoojakatua kohti mentäessä. Liian suuret rakennusmassat aivan suojeltujen rakennusten vieressä eivät istuisi maisemaan sopusointuisesti.

Maaston muodot, kuten jyrkät rinteet vaikuttavat rakennuspaikkojen sijoitteluun. Niihin ei voida osoittaa rakennuspaikkoja tai ajoyhteyksiä tonteille. Kokoojakadun läheisyyteen on perusteltua osoittaa tiivistä rakentamista, sillä se on taajamarakenteellisesti ja kaavataloudellisesti järkevää. Lisäksi tiivis uudisrakentaminen on etäämmällä alueen vanhasta arvokkaasta rakennuskannasta, eikä siten vaikuta negatiivisesti alueen erityiseen kylämaiseen luonteeseen. Tiiviisti rakennettu kadunvarsi myös luo miellyttävää katutilaa.

4. Onko samassa asiakirjassa mennyt sekaisin Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksen käsitteet "arvokkaiksi luokitellut kohteet" ja "arvokkaiksi luokitellut kohteet, joilla on erityiset rakennustaiteelliset arvot"? Onko asiakirjassa käytetty termi vain epätäydellinen vai puuttuko havainnekartasta muita kohteita?

VASTINE: Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitystä on päivitetty kesällä 2021. Myös selvityksen sivulla 42 olevaa havainnekarttaa on tarkennettu. Kohteet on numeroitu, jotta ne on helpompi yhdistää oikeaan kohteesta kertovaan sivuun. Taasjärven itäpuolella on useita arvokkaiksi luokiteltuja kohteita, joilla osalla on erityisiä rakennustaiteellisia arvoja. Näitä termejä käytetään myös kaavaselostuksessa.

5. Tonttien tehokkuuslukujen vaihteluväli on liian suuri, eikä sitä voi pitää kohtuullisena arvioitaessa ja lähinnä verrattaessa maanomistajien tilanteita keskenään. Vaihteluväli vaikuttaa olevan esimerkiksi vyöhykkeellä B noin 0,06-0,1. Arviossa on otettu huomioon myös uusi omakotitaloalue. Tehokkuuslukua 0,075 esimerkiksi vyöhykkeellä B voidaan pitää hyvänä kuitenkin ilman tonttikohtaisia rajoituksia.

VASTINE: Tonttien tehokkuusluvuista on kaavaehdotuksessa luovuttu. Taasjärven itäpuolen alueelle on ollut mahdotonta löytää tiettyä rakennustehokkuutta, joka tuottaisi miellyttävää asuinympäristöä, koska alueen tonttien koossa on niin suurta vaihtelua. Alueella on useita yli 3000 m² tontteja, joihin olisi rakennustehokkuudella $e = 0,1:n$ saanut rakentaa yli 300 m² kokoisen talon. Suuret rakennusmassat eivät istuisi kylämaiseen miljööseen, jonka luonnonläheisyys ja viihtyisyys halutaan säilyttää.

Tämän vuoksi kaavaehdotuksessa on päädytty ratkaisuun, jossa osoitetaan vyöhykekohtaisesti jokaiselle tontille sama rakennusoikeus, mutta suuremmat tontit saavat

useampia rakennuspaikkoja. Tällä pyritään tuottamaan omaleimaista omakotiasuinalueita, joka erottuu omaksi kokonaisuudekseen esimerkiksi Taasjärven länsipuolisiin asuinalueisiin verrattuna. Näin suuremman tontin omistaja saa myös hyötyä tontistaan. Kaavassa on esitetty ohjeellinen tonttijako, jonka perusteella kiinteistönomistaja voi halutessaan lohkoa tonttinsa, ja esimerkiksi myydä sen.

Kaavaehdotuksessa Puutarhakukkulan ja Metsäkallion täydennysrakentamisen vyöhykkeellä tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e = 0,05$ ja $e = 0,11$. Tehokkuus on siis joiltain osin noussut kaavaluonnosvaiheesta, jossa se oli 0,075 täydennysrakentamisen vyöhykkeellä. Rakentamisvyöhykkeiden rajoja on myös tarkennettu kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksessa on kolme rakentamisvyöhykettä neljän sijaan. Puutarhakukkula ja Metsäkallio on yhdistetty yhdeksi rakentamisvyöhykkeeksi, jolla on sama rakennusoikeus.

6. Suunnitellut kevyenliikenteen väylät ja mahdolliset ulkoilureitit on rakennettava olemassa olevan tieverkoston perustalle.

VASTINE: Alueen liikenneverkko on muodostettu olemassa olevan tieverkon ja maastonmuotojen perusteella. Maaston korkeuserot ovat vaikuttaneet kokoojakadun ja tonttikatujen sijoitteluun merkittävästi. Kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit on sijoiteltu niin, että ne muodostavat maisemallisesti miellyttäviä ja vaihtelevia reittejä alueen läpi. Lisäksi ne yhdistyvät Söderkullan ulkoilureittiverkostoon, ja esimerkiksi koko Taasjärven kiertävään ulkoilureittiin. Useat kevyen liikenteen reitit ja ulkoilureitteinä toimivat reitit noudattelevat alueella olemassa olevia teitä.

7. Kylänraitti vaihtoehto vaikuttaa parhaalta.

VASTINE: Kylänraitti-vaihtoehdosta on pyritty ottamaan hyviä puolia kaavaehdotukseen. Esimerkiksi uuden kokoojakadun luonne tiiviinä raittimaisena katuna on pyritty säilyttämään kaavaehdotuksessa. Enemmän kannatusta kahdesta vaihtoehdosta sai kuitenkin Harjakaiset-vaihtoehto. Käytännössä jatkosuunnittelun aikana suunnitelmiin jouduttiin tekemään useita muutoksia, ja kaavaehdotus on kahden vaihtoehdon sekoitus, jossa on pyritty yhdistelemään niiden parhaat puolet.

8. Tapahtuuko pääsisäänajo alueelle jatkossakin etelästä aina Kurssikeskuksen risteykseen asti, jossa ajoneuvoilla ajo päättyy? Ajo Puutarhakukkulan alueelle tapahtunee tulevaisuudessa pohjoisesta?

VASTINE: Kyllä, Taasjärventietä voi tulevaisuudessa ajaa entisen Kurssikeskuksen risteykseen asti etelän suunnasta. Kurssikeskuksen kohdalta pääsee läpi vain kävellen tai pyörällä. Puutarhakukkulan alueelle ajoyhteys on pohjoisen suunnasta uudelta kokoojakadulta. Tällä järjestelyllä pyritään rauhoittamaan Taasjärventie vain tonteille ajoa varten, ja hillitsemään läpiajoa. Uusi kokoojakatu toimii tulevaisuudessa alueen pääasiallisena liikenneväylänä, jolle ajoneuvoliikenne ohjataan.

Hei Pieta Kupiainen ja Jarkko Lyytinen

Olen ollut puhelimitse yhteydessä teihin molempiin kaavoittajiin. Asiani koski katujen linjausta meidän tonttien osalta. Toivomus oli että nykyisin käytössä oleva tie jäisi käyttöön. Tonttien xxx ja xxx välistä tie osuutta ei tarvita kun xxx ja xxx välille tulee tie. Näin on kulku kaikille tonteille. Kysymys miten tielinjaus kulkee koko alueella tasapuolisesti ottaen huomioon, että jokaiselle tontille kuuluu olla kulku. Pieta sanoi että olette huomioineet asian ja teette uusia ehdotuksia tielinjauksista.

VASTINE: *Kaavaehdotuksesta on poistettu tielinjaus kyseessä olevien kahden tontin välistä. Ajoyhteydet tonteille on toteutettu jo olemassa olevien teiden kautta.*

Tärkeimpänä asiana esitin näkökantamme rakennusoikeudesta tonteille. Tontit rajautuvat kunnan alueisiin. Naapureina on pieniä tontteja, joilla suuria omakotitaloja. Kunta on kaavoittanut omat alueensa hyvin tehokkaasti(0.20). Täten alueelle on muuttanut runsaasti uusia veronmaksajia.

Nyt esillä oleva Itä-Taasjärven kaavaluonnos ei mahdollista meidän yksityisten maanomistajien hyödyntää omaisuuttamme tasavertaisesti kunnan omistamien maiden kanssa, kansalaisten yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Rakennusoikeudet Itä-Taasjärvellä on määritelty ihan minimiin, joka ei vastaa nykypäivän rakentamista. Esimerkiksi 3810 neliön tontille on ehdotettu 185 neliön yksi rakennus. Tontilla on aina ollut kaksi kesämökkiä.

VASTINE: *Alueella on hyvin eri kokoisia tontteja, joten alueelle on ollut lähes mahdotonta osoittaa tiettyä rakennustehokkuutta, joka tuottaisi miellyttävää asuinympäristöä. Siksi on päädytty tietyn rakennusoikeuden osoittamiseen vyöhykekohtaisesti. Tarkoituksena on taata mahdollisimman tasapuolinen kohtelu maanomistajille.*

Kaavaehdotuksessa noin 3000 m² kokoisille, ja suuremmille tonteille on osoitettu useampi rakennuspaikka. Myös joillekin tätä pienemmille tonteille on osoitettu useampi rakennuspaikka, jos erityiset yhdyskuntarakenteelliset ja maisemalliset syyt tätä puoltavat. Näin suuremman tontin omistajat saavat hyötyä suuremmasta pinta-alastaan.

Rakentamisvyöhykkeet on määritelty olemassa olevan rakennuskannan, sekä maisemallisten perusteiden mukaan. Vyöhykkeiden mitoitus on suunniteltu turvaamaan arvokasta rantamaisemaa, sekä luomaan alueesta kokonaisuus, jossa rakentamisen tiiveys kasvaa rannasta kokoojakatua kohti mentäessä. Liian suuret rakennusmassat aivan suojeltujen rakennusten vieressä eivät istuisi maisemaan sopuolosuhteista.

Maaston muodot, kuten jyrkät rinteet vaikuttavat rakennuspaikkojen sijoitteluun. Niihin ei voida osoittaa rakennuspaikkoja tai ajoyhteyksiä tonteille. Kokoojakadun läheisyyteen on perusteltua osoittaa tiivistä rakentamista, sillä se on taajamarakenteellisesti ja kaavataloudellisesti järkevää. Lisäksi tiivis uudisrakentaminen on etäämmällä alueen vanhasta arvokkaasta rakennuskannasta, eikä siten vaikuta negatiivisesti alueen erityiseen kylämäiseen luonteeseen. Tiiviisti rakennettu kadunvarsi myös luo miellyttävää katutilaa.

Kunta on myös määritellyt rakennuspaikan. Tässä tapauksessa suorastaan huvittavaa on, että kirjoituspyödyksen takaa määritellään talo sellaiseen kohtaan, jossa on lähdekaivo. Maa on savinen ja vetinen aina.

VASTINE: *Rakennuspaikka tontilla on siirretty pois lähdekaivon päältä. Rakennuspaikkojen määrittely tehdään pitkälti maaston muotojen mukaan pohjakartan perusteella, eikä jokaista tonttia tarkasteta erikseen maastossa.*

Kylänraitti kaava ehdotuksessa tie on linjattu kohtaan, jossa on yli 60 vuotta vanha n. 50 neliötä alppiruusua.

Alun alkaen kaavoitusta suunniteltaessa ja vielä viime kesän kyläyhdistyksen kokouksessa Jarkko Lyytinen mainitsi 0.15 rakennustehokkuuden. Kysyin kokouksessa juuri tästä 3810 tontista ja siihen rakentamisesta, johon hän vastasi 0.15. Sillä periaatteella tontille saisi rakentaa 571.5 neliötä. Koska tontti on noin suuri aikomuksenamme on lohkoa se tai myydä määrälainoina. Pieta Kupiainen mukaan se on mahdollista ja siten saada jokaiselle määrälainalle oma rakennusoikeus.

Kunta on kaavoittanut omille tonteilleen Kokoojatie varteen tehokkaasti (0.20) omakotitaloja. Rajanaapureina on meidän tontti. Sekä XXX ja XXX joille ehdotettu rakennusoikeutta n. 100 neliötä.

VASTINE: *Rakennusoikeuden määrä rakennusvyöhykkeittäin on perusteltu aiemmassa vastauksessa (Mielipide D, s. 14-15, kohdat 2. ja 3.). Kaavaehdotus ottaa entistä paremmin huomioon suuret tontit, osoittamalla niille enemmän rakennuspaikkoja, jos se on ympäristön reunaehtojen mukaisesti mahdollista. Reunaehdotus ovat mm. rakennettavuus, korkeuskäyrät sekä sopivuus maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.*

Pieta Kupiainen vetosi Museoviraston määräyksiin Itäpuolen kaavoituksessa. Ihmettelemme miksi ne säännökset eivät ole aikanaan koskeneet kunnan omistamia maita. Keskeisin historiallinen paikka Taasjärvellä oli Reitzin kartanon alue, jonka kunta on tarvinnut täysin. Kaikki upeat ulkorakennukset on purettu ja päärakennus jätetty lahoamaan, pihapiiri hoitamaton on törkykasa. Kaikki metsät ja upeat kalliot ovat hävinneet länsi- ja pohjoispuolelta rakennusten alle. Järvi on rehevöitynyt kunnan ahneen kaavoituksen ja välinpitämättömän hulevesijärjestelmän seurauksena. Länsipuolella ja pohjoispuolella kunnan alueilla ei ole mitenkään huomioitu historian tai luonnon arvoja. Etenkin pohjoispuolella on suuria betonitaloja, jotka eivät mitenkään myötäile vanhaa metsäaluetta, joka tosin onkin täysin hävitetty.

Meidänkö kustannuksella nämä luontoarvot vaaditaan nyt säilytettäväksi. Mihin perustuu Museoviraston määräykset?? Museoviraston suositus, määräys pitää saada kirjallisena nähtäväksi.

VASTINE: *Museovirastolla viitattaneen tässä Porvoon museoon, joka maakuntamuseona huolehtii myös Sipoon rakennetun kulttuuriperinnön suojelemisesta. Porvoon museon edustajien kanssa on neuvoteltu Taasjärven itäpuolen asemakaava-alueen suojeluarvoista,*

ja heidän kanssaan on yksityiskohtaisesti käyty läpi jokainen rakennussuojelukohde. Niiden arvotusta on tarkennettu kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä. Porvoon museo suosittelee suojeltaviksi kaikki rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksessä arvokkaiksi luokitellut kohteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 54 todetaan asemakaavan sisältövaatimuksista seuraavaa: "Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää." Laki siis velvoittaa kuntaa selvittämään ja suojelemaan mm. luonnonympäristön erityisiä arvoja asemakaavassa. Itä-Taasjärven alueelle on laadittu asianmukaiset rakennusperintö-, hulevesi- ja luontoselvitykset.

Ehkä rantamökit ovat museovirastolle oma lukunsa, mutta muuten Itä-Taasjärven alue ei ole mikään säilyttämisen arvoinen alue, jossa paljon huonokuntoisia rakennuksia, joiden remontoiminen on kalliimpaa kuin uuden rakentaminen. Suurin osa kesämökeistä on perustettu huonosti ja rakennettu huonosta materiaalista. Mökkejä ei ole voinut kunnolla korjata tai uutta rakentaa aiemmin, koska kunnassa on ollut laiton rakennuskielto yli 20 vuotta.

Nyt vaadimme kunnalta yhdenvertaista rakennustehokkuutta vähintään 0.1 kaikille tonteille (Onko rantatonteilla rajoitus olemassa. Länsipuolella, yleisen uimarannan läheisyydessä olevat talot ovat alle 100m rantaviivasta, rakennustehokkuus 0.20) Onko virkamies, kaavoittaja toiminut vastoin säädöksiä soveltaessaan Taasjärven alueella omistus pohjasta riippuen erilaisia rakentamisen tehokkuuksia?

Yksityisen omistaman omaisuuden arvo ei saa poiketa oleellisesti kunnan omistamasta omaisuudesta samalla alueella.

VASTINE: *Kaikille tonteille ei ole mahdollista osoittaa yhtä rakennustehokkuuslukua, koska tontit ovat hyvin eri kokoisia keskenään. Rakennustehokkuus 0,1 tuottaisi valtavan suuria rakennusmassoja joillekin tonteille, mikä vaikuttaisi alueen taajamakuvaan negatiivisesti. Suuret rakennusmassat eivät sovi alueen kylämäiseen luonteeseen. Tavoitteena on kunnioittaa alueen maiseman pienipiirteisyyttä ja luonnonläheisyyttä. Tämän vuoksi on päädytty osoittamaan jokaiselle vyöhykkeelle tietty rakennusoikeus. Suuremmat tontit ovat saaneet useampia rakennuspaikkoja, jos ne on ollut mahdollista sijoittaa tontille järkevästi. Tällä on pyritty maanomistajien tasapuoliseen kohteluun alueella. Suuremman tontin omistajat voivat halutessaan lohkoa tonttinsa, ja myydä uuden lohkotun tontin.*

Rakentamisvyöhykkeet on suunniteltu suojelemaan rantamaisemaa ja alueen kylämäistä luonnetta. Samalla ne kuitenkin mahdollistavat omakotitalon rakentamisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ja tiiviin rakentamisen vyöhykkeelle. Samalla rakentamisvyöhykkeellä kaikilla tonteilla on sama rakennusoikeus riippumatta siitä kuka maan omistaa.

Itä-Taasjärvellä on useita tonttien omistajia, jotka haluavat myydä tonttinsa eikä jäädä mökkiläiseksi kunnan kaavoittaman tehorakennetun kivikylän puristukseen. On myös perheitä, joissa useamman sukupolven perheet haluavat rakentaa nykypäivän vaatimusten mukaisesti ja jäädä vakituisesti asumaan Taasjärvelle, omalle tontilleen.

Kun Itä-Taasjärvelle saadaan rakennustehokkuus vähintään(0,1) se ei tarkoita sitä että mökkiläisten tarvitsisi luopua lintukodostaan. (Pohjoispuolella mökkiläisten lintukoto katosi jo liki 10 vuotta sitten.)

Jokainen päättäkään tonttinsa käyttötarkoituksen, mutta rakennusoikeuden on oltava nykypäivää ja tulevaisuutta. Siten toteutuu maanomistajien yhdenvertaisuusperiaate. Joillakin ei ehkä ole tarvetta ajatella elämää tätä hetkeä pidemmälle, tulevia sukupolvia. On myös kunnan edun mukaista saada uusia asukkaita yksityisomistuksessa oleville tonteille. Tämä edellyttää Itä-Taasjärven kaavoituksessa (sis LTn)toteutettujen ja käytettyjen tehokujien soveltamista koko alueella. Talojen kokoluokan tulee olla minimissään 150m/2 lisäksi n. 60-70m/2 apurakennus, jotta veronmaksukykyiset perheet ovat kiinnostuneita tästä alueesta. On myös kohtuuton vaatimus pakottaa liittymään kalliiseen infraan, vesi, viemäri, kadut jos alue jää mökkikyläksi. Luulisi olevan kunnallekin kallista infran rakentaminen mökki-puistoalueelle.

VASTINE: Kaavaehdotuksen myötä alue muuttuu pysyvän rakentamisen mahdollistavaksi pientaloalueeksi. Aukkaat voivat joko korjata nykyisiä rakennuksia tai rakentaa uuden omakotitalon tontilleen. Rakennusten koot ovat kaavaehdotuksessa välillä 120 – 160 k-m². Lisäksi tontille voi rakentaa maksimissaan 60 m² piharakennuksen. Piharakennukseen voi sijoittaa esimerkiksi sivuasunnon, saunan tai etätyötilan. Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä on siis yhteensä 190 m² rakennusoikeutta per tontti. Rakennusoikeus on vain toteutettava useammassa osassa, jotta alueen pienipiirteinen luonne säilyisi. Jos tontilla on olemassa alkuperäistä rakennusoikeutta tätä enemmän, asemakaava ei poista sitä.

Kaavoituksella pyritään luomaan mahdollisimman viihtyisää ja toimivaa ympäristöä ympäristön reunaehtoien puitteissa. Onnistunuttaan asemakaavaa ei voida sellaisenaan suoraan kopioida alueelta toiselle, sillä maantiede asettaa sille omat esteensä. Itä-Taasjärvellä on esimerkiksi paljon korkeusvaihteluja ja kallioita, jotka ovat luoneet haasteita rakennuspaikkojen ja tiestön sijoittelulle. Lisäksi alueen olemassa oleva vanha rakennuskanta on omaleimaista, ja osittain rakennustaiteellisesti ja kyläkuvalisesti arvokasta. Alue on rantamaisemineen arvokas ja harvinainen kokonaisuus. Suunnittelualueesta onkin pyritty asemakaavalla luomaan persoonallinen tulevaisuuden asuinalue, joka korostaa sen alkuperäisiä piirteitä. Asemakaavalla pyritään säilyttämään alueen vehreä luonne, ja alkuperäistä puustoa. Kylämäinen Taasjärventie pyritään myös säilyttämään hiekkatienä, jotta arvokas maisema säilyisi.

6. Mieliwide F

Kommentteja Taasjärven itäpuolen asemakaavan valmisteluaineistosta

Koskien kiinteistöä xxx (xxx): Mielestämme vaihtoehto 1 olisi lähtökohtaisesti toteuttamiskelpoinen. Vaihtoehto 2:a emme voi tukea lainkaan Puutarhakukulan Rantareitin osalta. Siinä ehdotettu Rantareitti (kevyenliikenteen reitti), joka kulkisi mutkitellen usean tontin halki - mukaanlukien kiinteistö xxx (ks. oheinen kuva), pitäisi mielestämme jättää rakentamatta. Perustelemme mielipidettämme seuraavasti:

i) Ehdotettu Rantareitti ei mielestämme vastaa Asemakaavan selostuksessa 1628/2016 todettuja esim. Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia siitä, ettei rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Mielestämme selostuksessa todetun ”poikkeuksellisen ja paikallisesti arvokkaan tiiviin ja kylämäisen loma-asumisen alueen, jonka lomamökit pihapiireineen muodostavat monimuotoisen, hyvin säilyneen ja harvinaisen kokonaisuuden” rikkominen Vaihtoehto 2:n mukaisella Rantareitillä ei toteuttaisi Puutarhakukkulan osalta Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisesta ja sitä, ettei niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavan selostuksessa 1628/2016 todetaan kaava-alueesta seuraavaa ”Alue on suomalaisittain tiivis ja kylämäinen. Samoin se edustaa varsinaista kesämökkirakentamisen valtakautta varhaisempaa vaihetta. Alue on mielenkiintoinen ja poikkeuksellinen esimerkki loma-asumisen historiassa. Loma-asunnot ovat kooltaan selvästi huvilakautta pienempiä. Pensas- ja muut aidat jäsentävät ympäristöä. Rakennukset on sijoitettu puiden lomaan. Taasjärven itärannalla on jokseenkin yhtenäinen rivi 1930-luvun jälkipuoliskon loma-asuntoja” Lisäksi todetaan, että. ... ”Alueen arvot liittyvät keskeisesti rakennuskantaan. Lomamökit pihapiireineen muodostavat monimuotoisen, hyvin säilyneen ja harvinaisen kokonaisuuden. Rakennukset vaihtelevat kooltaan omakotitaloista pieniin siirtolapuutarha-mökki-tyyppisiin rakennuksiin.”... 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksissa todetaan: ... ”Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.”... ja lisäksi todetaan että ”Taasjärven ympäristö (aluekohde 41902) eli suuri osa kaava-alueesta sijoittuu luokkaan 2, eli on paikallisesti arvokas.”... ”Luokkiin 2 ja 2-3 kuuluvien, paikallisia arvoja sisältävien alueiden ominaislaadun säilyminen on lisäksi turvattava. Luokkaan 2 sisältyvien kohteiden säilymistä pidetään inventoinnin perusteella paikallisesti tärkeänä ja säilymisen turvaamista erittäin suotavana.”;

ii) Kiinteistön xxx (”Tontti”) pohjoispuolelle kaavailtu tien levennys pienentää molemmissa asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoissa ko. Tontin pinta-alaa, joten olisi kohtuutonta, että yksittäistä Tonttia rasitettaisiin vielä Vaihtoehtoon 2:n mukaisella Rantareitillä, joka entisestään pienentäisi Tontin pinta-alaa: Vaihtoehto 2:n yleissuunnitelmakartan mukaan Rantareitti pienentäisi Tonttia huomattavasti ja Rantareitin toiselle puolelle jäävä Tontin kulma olisi käytännössä hyödytön;

iii) Nykyistä isompi tie Tontin pohjoispuolella aiheuttaa lisää melua/häiriöitä erityisesti aamu-/iltaliikenteen kasvaessa. Tämän lisäksi Tontin läpi Vaihtoehto 2:ssa ehdotettu Rantareitti aiheuttaisi lisähäiriötä Tontille myös iltaisin ja viikonloppuisin Rantareitin käyttäjien toimesta. Jos kevyenliikenteen voisi ohjata esim. kulkemaan autotien reittiä (tai Vaihtoehto 1:n reittiä), olisi tontille kohdistuvat häiriöt kohtuullisemmat;

iv) Vaihtoehto 1:n mukaisesti Tontille kaavoitetun uuden rakennuksen sijaintiehdotus olisi toteutettavissa. Vaihtoehto 2:n mukainen uuden talon sijaintiehdotus ei olisi käytännössä toteuttamiskelpoinen, koska olisi liian lähellä jo Tontilla olemassa olevia rakennuksia. Jotta alueelle tavoiteltu täydennysrakentaminen olisi toteuttamiskelpoista, ei vaihtoehto 2:n uuden rakennuksen paikka ole mahdollinen, vaan vain vaihtoehto 1:n mukainen on toteutettavissa. Jos Rantareitti kulkisi Tontin läpi, ei vaihtoehto 1:n mukainen sijainti ole käytännössä mahdollinen täydennysrakennukselle;

v) Jos vaihtoehto 2:n mukainen tiemuoto halutaan rakentaa Puutarhakukkulalle, olisi mielestämme mahdollista toteuttaa kevyenliikenteen reitti Vaihtoehto 1:n mukaisesti, jolloin erillistä Rantareittiä ei tarvita (järven ympäri kiertäminen on mahdollista Vaihtoehto 1:n mukaisella kevyenliikenteenväylällä, vaikka ajotie tehtäisiin Vaihtoehto 2:n mukaisesti)

VASTINE: Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 ehdotettu rantareitti on poistettu kaavaehdotuksesta Puutarhakukkulan alueelta. Rantareitistä tuli palautetta useammalta osalliselta, joten poistimme sen yksityisten kiinteistöjen alueella kulkevan osuuden. Ymmärrettävästi siitä olisi koitunut kohtuutonta häiriötä näiden kiinteistöjen asukkaille. Kaavaehdotuksessa järveä kiertävä rantareitti noudattelee nykyisiä tielinjauksia, ja yhdistyy järveä länsipuolelta kiertävään reittiin Puutarhakukkulan länsipuolella.

Toivomme kiinteistölle xxx suurempaa tonttitehokkuutta: Tonttitehokkuudeksi määritellään kaavaselostuksessa $e=0,05-0,25$ omakotitaloille. Kiinteistö xxx on varsin tasainen ilman merkittäviä kaltevuuksia tai korkeuseroja, joten koko Tontin pinta-ala olisi lähtökohtaisesti hyötykäytettävissä. Nyt määritetty $0,075:n$ tonttitehokkuus on vaihteluvälin $0,05-0,25$ alarajan lähettävällä. Toivomme, että kyseisen Tontin tonttitehokkuusluku lisättäisiin, jotta Tontin voisi hyödyntää tehokkaammin täydennysrakentamista varten, ja siten edistää kaavan tavoitteita mm. pientaloasutuksen lisäämiseksi. Ehdotamme, että kyseisen Tontin e olisi esimerkiksi $0,15$.

VASTINE: Kyseinen tontti sijaitsee täydennysrakentamisen vyöhykkeellä, jolla kaikilla tonteilla on sama rakennusoikeus. Se mahdollistaa 130 m^2 kokoisen omakotitalon rakentamisen tontille. Lisäksi tontille on mahdollista rakentaa maksimissaan 60 m^2 piharakennuksia, joihin voi sijoittaa vaikkapa sivuasunnon tai työtiloja.

Kaavaehdotuksessa ratkaisu ei perustu enää rakennustehokkuuksiin, kuten kaavaluonnoksessa, vaan rakennusoikeuteen. Näin ollen suuremman tontin omistajat eivät saa rakentaa suurempaa taloa, vaan saavat useamman rakennuspaikan, jos tontti on kooltaan noin 3000 m^2 , tai suurempi, ja ne on tontille mahdollista sijoittaa. Tämän taustalla on pienempien rakennusmassojen sopiminen paremmin paikallisesti arvokkaaseen pienipiirteiseen maisemaan. Pienipiirteisyydellä tarkoitetaan tässä rakennusten ja teiden mittakaavaa alueella. Alueen erityinen kylämäinen luonne pyritään näin säilyttämään.

7. Mielipide G

Miksi täydennysrakentamisen vyöhykkeellä B tehokkuus on vain $e=0,075$? Tontinkäyttösuunnitelmaan on kirjattu asukkaiden toiveita, jossa rakennustehokkuudeksi on toivottu $e=0,1-0,25$. Tehokkuus pitäisi nostaa ainakin tuohon $0,1$:een, jolloin "pienemmillekin" tonteille saadaan rakennettua järkevän kokoinen omakotitalo.

Tonttimme on kooltaan 1300 m^2 . Tämän kokoiselle tontille mahtuu kyllä hyvin $130\text{ m}^2:n$ talo viemättä pienimuotoisen rakentamisen ajatusta. Liian suuret talothan saadaan karsittua, kun

rajataan rakennusoikeuden yläraja 150 m², kuten ehdotukseen oli kirjattu, jos kyseessä olisi isompi tontti.

Olemme odottaneet asemakaavaa 14 vuotta ja hakeneet tontillemme poikkeuslupaa 6 vuotta sitten. Olemme 4-henkinen perhe ja etätöidenkin kannalta tarvitsemme kolmen makuuhuoneen lisäksi työhuoneen. Ei tunnu järkevältä, että meillä on kohtuullisen kokoinen tontti maaseudun rauhassa, mutta joudumme rakentamaan liian pienen talon tarpeisiimme.

VASTINE: Rakennusoikeuden määrää on nostettu jatkosuunnittelun aikana. Sitä toivottiin useissa mielipiteissä. Täydennysrakentamisen vyöhykkeen rakennusoikeus on kaavaehdotuksessa 130 m². Päärakennuksen (130m²) lisäksi tonteille sallitaan kaksi maksimissaan 40m² kokoista piharakennusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla maksimissaan 60m². Kokonaisuudessaan tontilla on siis rakennusoikeutta 190 m², se vain on jaettu pienempiin osiin. Tämä mahdollistaa suojaisan pihapiirin luomisen, ja eri toimintojen sijoittelun eri rakennuksiin. Tämän periaatteen tarkoitus on lisätä alueen rakeisuutta, ja välttää suuria rakennusmassoja. Rakeisuus tarkoittaa, että rakennukset ovat pienempinä massoina.

8. Mielipide H

Haluaisin liittää kaavaan myös omistamani viereisen tontin pihapiiristä XXX. Ajatuksena on lohkoa tontit lapsille.

VASTINE: Kyseinen tontti on liitetty kaava-alueeseen. Se on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, ja sopii osaksi aluekokonaisuutta.

9. Mielipide I

Vastustamme kiinteistöjemme alueella olevia molempien kaavaluonnosten maankäyttömerkintöjä, joista tilan RNo XXX alue on suojeltua rantavyöhykettä ja tilan RNo XXX alue täydentämisrakentamisen vyöhykettä A (osoitettu rakennusoikeus vain 137 kem²). Olemme kaavoitushankkeen alusta lähtien ilmaisseet tahtonamme saada rakentaa kiinteistöille tiiviisti siten, että kumpikin tiloista olisi jaettavissa koillinen-lounaissuunnassa kahdeksi erilliseksi asuinrakennuksen tontiksi, joilla kaikilla riittävästi rakennusoikeutta jäljempänä kuvatulla tavalla.

Lisäksi vastustamme maanomistajalle kohtuutonta suojelumerkintää jäljempänä kuvatulle huonokuntoiselle mökille, joka vuosien saatossa perustavanlaatuisesti muutettuna ei enää vastaa alkuperäistä tai ylipäätään mitään tyyli- tai rakennusmuotoa. Samaan aikaan ja tyyliin rakennetulle arkkitehti Ilmari Ahosen suunnittelemaalle naapurikiinteistön RNo XXX asuinrakennukselle ei

ole ehdotettu suojelumerkintää, vaikka se on edelleen alkuperäisen suunnitelman mukainen. Kohtelu ei ole johdonmukaista ja tasapuolista.

Katurakenteen osalta VE2 on parempi, siinä autojen silmukkamaista läpikulkuliikennettä ei synny emmekä maanomistajina joudu tarpeettomasti luovuttamaan aluettamme korvauksetta katualueeksi ja tarvittavat kulut tonteille voidaan järjestää rasitteina. Rantareitin sijainti sen sijaan on parempi VE1:n mukaisena. Kulkiessaan järven ympäri uskomme, että reitistä tulee vilkas ja suosittu, jolloin mitä lähempänä se kulkee, sitä enemmän siitä koituu häiriötä, ehkä jopa ilkivaltaa. Luonnonrauha rannalla oli mennyttä jo kunnan rakennettua vastapäiselle rannalle vilkkaan, kovaäänistä melua tuottavan yleisen uimarannan, emme halua alueen melutason, häiriöiden ja liikenteen enää kasvavan.

VASTINE: Kaavaehdotuksessa Puutarhakukkulan ajoneuvoliikenne noudattaa luonnosvaihtoehto 2:sta, jolloin läpikulkuliikennettä ei alueelle synny. Rantareitti taas noudattaa luonnosvaihtoehto 1:stä, eli sijoittuu jo olemassa olevalle tieverkolle.

Omistamme Taasjärven pohjoispäädyssä kaksi rakennuspaikoiksi lohkottua kiinteistöä, joista rannalla sijaitseva xxx (3050 m², rakennettu) on kaavaluonnoksissa merkityn suojeltavan rantavyöhykkeen ja xxx (2760 m², rakentamaton) täydennysrakentamisen vyöhykkeen A alueella. Rakentamista ympärivuotiseksi ei ole aikanaan lohkomistoimituksessa ja rakennuslupakäsittelyssä suljettu pois ja alueelle onkin rakennettu ympärivuotisia asuinrakennuksia. Rantakiinteistölle rakennettiin vuonna 1938 pienehkö 46 kem²:n kesäkäyttöön päätynyt asuinrakennus ja vuonna 1940 kerrosaltaan 31 m²:n saunamökki.

Toisin kuin kaava-aineistossa on merkitty, kiinteistömme eivät sijaitse jyrkässä vaan loivassa metsäisessä, osittain pusikoituneessa rinteessä (vertaa kartta-aineiston korkeuskäyrät meidän ja muiden esim. kunnan itselleen ostamien tilojen 4:1448 ja 4:1423 alueilla (maastoon sopivuus, näkyvyys ja mm hulevesien käsittelymahdollisuus). Ylemmän kiinteistömme nykyiseen kulkutiehen rajoittuva leveä ja syvä rakennuspaikaksi soveltuva tasanne on maastoa, joka ei näy alemmalle rantakiinteistölle, sillä olevalle mökille eikä rantaan, joka myös järveltä katsottuna on suojattu katseilta rantapuuston ja -kasvillisuuden takana.

Molemmat reilun kokoiset kiinteistöt soveltuvat väljinä rakentamiseen hyvin, uudet rakennukset on mahdollista sovittaa maastoon ammattimaisesti pienimittakaavaista ympäristöänsä ja alueen luonnetta kunnioittaen, mikä on tärkeää nykyisille omistajille arkkitehti-isoisän ja -isän perillisinä. Haaveena on ollut saada rakentaa meille kolmelle yhteisomistajalle ja/tai lapsillemme erilliset asuinrakennukset, mahdollisesti jopa parin sukupolven vierekkäisen asumisen mahdollistavia (vanhenemista, miksei myös nuorten itsenäistymistä tukevia) ratkaisuja yhteiskunnassa, jossa vanhuspalveluista on huutava pula. xxx kokeneena arkkitehtinä ja yhtenä omistajista ympäristöönsä hyvin istuvien asuinrakennusten suunnittelu alueelle, johon kaikki ovat kiintyneet, on mielekäs ja pitkään toivottu haaste.

Taasjärven ympäristö ei ole enää maaseudun mökkialuetta kuten lapsuudessamme, se muuttui pysyvästi viimeistään silloin, kun kunta kaavoitti järven ympäristöön nyt jo useita vuosia sitten rakennetun päiväkodin, koulun, pien- ja asuinkerrostaloja sekä yleisen vilkkaan

uimarannan. Jotta varsinainen vanha mökkialue säilyisi elävänä ja houkuttelevana kuolleeksi ulkoilmamuseoksi muuttumisen sijaan - sekin on jo joiltakin osin käynyt toteen alueella välttävään/purkukuntoon heikentyneiden, käyttämättömien rakennusten myötä – alueelle tulisi sallia nykyisten omistajien tiiviimpi ja samalla nykyistä rakennuskulttuuria ja ympäristöä kunnioittava riittävän tehokas mutta pienimittakaavainen lapsiperheille sopiva uudisrakentaminen, mitä toivomme niin kunnan kaavoituksen kuin myös museotoimen ja ely-keskuksen tukevan. Samalla toivomme, että ratkaisut mahdollistaisivat palkkatyön tai yrittäjyyden kotoa käsin; kestävän kehityksen vaateen, pandemioiden ja digitalisaation myötä paluuta entiseen maailmaan ei ole. Siinä mielessä kaavoitus antaa kunnalle mahdollisuuden ideoida uutta ja toimia museotoimen ja ely-keskuksen kanssa proaktiivisena esimerkkinä sopeutumisesta uuteen kehityskulkuun heikentävän ja vanhaan jämhättämisen sijaan. Kaikki tämä vanhaa rakennusympäristöä kunnioittaen mutta tappamatta innostusta ja luovuutta liian rajoittavilla määräyksillä. Näin lähellä yhtä kuntakeskuksista on luonnollista, että maankäyttöä tiivistetään.

VASTINE: Alueen kaavoituksen tavoitteena on nimenomaan kunnioittaa Taasjärven itäpuolen vanhaa rakennuskantaa suojelemalla sen rakennushistoriallisesti- ja taajamakuvallisesti tärkeimmät rakennukset. Jotta uudet rakennukset sopisivat vanhaan rakennuskantaan ja ympäristöönsä, on niiden mittakaava maltillinen. Kaava mahdollistaa nykyaikaisten omakotitalojen rakentaminen alueelle, ja samanaikaisesti pyrkii säilyttämään sen vehreän ja kylämäisen luonteen.

Rakentamistapaohje ohjaa rakentamisen tyyliä alueella, jotta uudisrakennukset sointuisivat olemassa olevaan rakennuskantaan hyvin. Ohjeeseen on kirjattu tarkat määräykset mm. rakennusten väriytyksestä, tyylistä ja pihojen muotoilusta. Rakentamistapaohjeen värikartta on saanut inspiraationsa alueen rakennuksissa jo esiintyvistä värisävyistä. Myös pihojen muotoilussa ja kasvillisuudessa on suosittu perinteisiä alueen puutarhoissa esiintyviä kasvilajeja.

Sijainti on loistava hyvien päiväkotien, koulu- ja kauppapalvelujen lähellä, julkisen liikenteen yhteydet Helsingin keskustaan hyvät. Unohtamatta rakennushistoriallisia arvoja tiiviimpi rakentaminen on oppikirjan mukaista taloudellisesti järkevää maankäyttöä, jossa kuntarakennetta ja infraa ei tarpeettomasti hajauteta laajalle alueelle luonnon, kestävän kehityksen ja veronmaksajien kustannuksella. Ratkaisu on ekologinen, tukee kiihtyvän ilmastonmuutoksen ja sukupuuttoaalton torjuntaa ja siirtymistä CO₂-päästöttömään maailmaan, kaikki kiireellisiä yhteiskunnalta vaadittavia toimia elinkelpoisen tulevaisuuden turvaamiseksi. Sipoon kunta saa koulutettuja veronmaksajia, joita lapsuuden mökkialueen lisäksi houkuttelee välttyminen tolkkutoman korkeahintaisilta tonttikaupoilta lähempänä pääkaupunkiseudun ydinkuntia.

Esitämme suunnitelmiamme mukaisesti, että pohjoisempi yläkiinteistö xxx voidaan lohkoa kahdeksi (koillinen-lounaissaunaiseksi) tontiksi, joista kummallekin sallitaan asuntojen määrää rajoittamatta vähintään 175 kem²:n ympärivuotiset asuinrakennukset (rakennuksessa esim. kaksi asuntoa yht. 175 kem² lapsiperheelle ja vanhuksille, ideana soveltaa eläkkeellä olevan, työuransa asuntosuunnittelun parissa entisessä asuntohallituksessa tehneen perheystävämme xxx kahden sukupolven tarpeisiin muunneltavaa Suomi talo -filosofiaa). Alemmalle rantatontille xxx esitämme kaavaa, joka sallii kiinteistön jakamisen (samassa

sunnassa) kahdeksi itsenäiseksi rekisteriyksiköksi, joista molemmille puolille 175 kem² ympärivuotisen asumisen asuinrakennusoikeutta. Mökki ja sauna rannassa jäisivät läntisemmälle tontille. Ylipäättään ideoiden toteutuminen ja soveltuminen pienimittakaavaiseen ympäristöön käy paremmin jakamalla kiinteistöt kahdeksi pienemmäksi kuin kaavoittamalla isolle kiinteistölle paljon rakennusoikeutta, joka kannustaa alueen luonteeseen nähden liian laajan asuinrakennuksen rakentamiseen (pahimmassa tapauksessa maantasossa) tai jättää osan rakennusoikeudesta käyttämättä, mikäli osittaminen vastoin tahtoaamme kiellettäisiin. Useammaksi pienemmäksi tontiksi jakaminen antaa rakentamismahdollisuuden myös pienemmät taloudelliset resurssit omaaville lapsiperheille. Tonttipinta-alan säästämiseksi rakennusten korkeutta ei pidä rajoittaa yhteen kerrokseen, jolloin laajeneminen maan tasossa pienentäisi rakentamatonta piha/metsäaluetta, ehdotettuun yksikerroksiseen rakentamiseen verrattuna korkeutta salliva rakentaminen soveltuu ympäristöönsä sitä "säästään" jopa paremmin ja korkeampia rakennuksia on myös vanhassa kannassa. Ottaen huomioon mahdollisuuden myös vanhemman sukupolven asumiseen, emme halua, että rakentamista rajoitetaan tarpeettomasti myöskään maan tasossa. Lausunnossamme oletamme, että mahdollinen maanluovutustarve asemakaavan mukaisen katualueen rakentamiseksi ei pienennä rakennusoikeutta (luovutus katualueeksi tapahtunee edelleen korvauksetta ensimmäisen asemakaava yhteydessä). Mikäli asemakaavassa kiinteistöistä osa kaavoitettaisiin katualueeksi, vähimmäisrakennusoikeus tulisi taata tonttitehokkuusluvun lisäksi myös kerrosalan vähimmäismääränä.

VASTINE: Kyseessä olevien tonttien kohdalla on huomioitu nämä toiveet mahdollisuuksien mukaan. Toinen tonteista sijaitsee täydennysrakentamisen vyöhykkeellä, jolla rakennusoikeus on 130 m². Tontille on osoitettu ohjeellinen tonttijako koillis-lounaissuunnassa. Toinen tonteista sijaitsee rantavyöhykkeellä, jolle ei osoiteta lisää rakennuspaikkoja arvokkaan maiseman säilyttämisen vuoksi.

Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on 120 m². Tässä tapauksessa rantatontilla sijaitseva rakennus on esitetty suojeltavaksi rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksessä. Sitä kuvaillaan alueella harvinaiseksi modernistista arkkitehtuuria edustavaksi rakennukseksi. Selvityksen laatijan Schalin ja Salonen Arkkitehtien, maakuntamuseon, sekä kunnan rakennusvalvonnan mukaan rakennus on syytä suojella kaavalla. Sillä on kaavaehdotuksessa sr-suojelumerkintä.

Huomautamme, että jo tämänhetkisessä luonnoksessa muille lähempänä rantaa tai vastaavalla etäisyydellä (esimerkiksi Taasjärven pidemmällä itärannalla kulkevan tien itä/yläpuolella, esimerkkinä mainittakoon tilat xxx (naapuri), xxx, xxx, xxx) sijaitseville kiinteistöille, joissa mukana mm kunnan viime vuosina ostamia alueita, on ehdotettu tehokkaampaa rakentamista. Se ei ole tasapuolista.

VASTINE: Vyöhykejako ja rakennusoikeuden määrää on tarkennettu jatkosuunnittelun aikana, ja kaikille täydennysrakentamisen vyöhykkeen tonteille on osoitettu saman verran rakennusoikeutta. Näin on toimittu, jotta kaavaratkaisu olisi mahdollisimman tasapuolinen kaikille kiinteistönomistajille. Useilla kiinteistöillä rakennusoikeus on noussut kaavaluonnoksessa esitetystä rakennusoikeudesta. Kaikki tässä kappaleessa mainitut kiinteistöt kuuluvat kaavaehdotuksessa täydennysrakentamisen vyöhykkeeseen. Kaikilla

kyseisen vyöhykkeen tonteilla rakennusoikeus on 130 k-m². Jos tontti on tarpeeksi suuri, ja siihen on voitu osoittaa useampi rakennuspaikka, sille on osoitettu ohjeellinen tonttijako.

Kaavaluonnoksessa suojelumerkinnällä varustettu mökki ei valitettavasti ole enää rakenteiltaan alkuperäinen. Puurakenteinen terassi korvattiin 1960-luvulla valetulla betoniparvekkeella, jonka alle rakennettiin maanpäällinen betonikellari/varasto ja toiseen kerrokseen johtavat portaat. Parveke lepää osittain valkotiilisen päädyn päällä, joka sekin on ikään kuin eri aikakaudelta. Yksinkertaisesti tiivistettynä rakenne on ruma ja osoittautunut epäonnistuneeksi. Osittain katteettoman, sään armoilla olevan parvekkeen maalatun betonilaattalattian kunnossapito on osoittautunut haastavaksi vaatien lähes vuosittaista korjausta ja maalausta, minkä takia katteettoman osan päälle on jouduttu valamaan ylimääräisiä kerroksia ja pintoja. Selostus kuvaa, miten virheratkaisun kanssa on yritetty elää. Toisin kuin 30-luvun funktionalismia edustavat rakennukset yleensä sekasikiönä mökki ei edusta enää mitään tyyliuuntaa. Myös sisätiloja on muutettu: makuupaikkatilan kasvattamiseksi alkuperäinen keittiö kalusteineen purettiin 1990-luvulla, otettiin makuukäyttöön ja yhteen makuusopeista rakennettiin nykyaikaisemmilla kalusteilla varustettu keittokomero. Alkuperäinen tiilikatto on sekin vuosikymmeniä sitten korvattu Mineriiiti- aaltolevyillä. Osa lahovaurioisista hirsikerroista vaatii vaihtamista, sähköjärjestelmä uusimista eikä kunnallisen vesi- ja viemärijärjestelmän ottaminen käyttöön pienehkössä mökissä onnistu. Eikä siinä kaikki: Herkimmät meistä eivät pysty yöpymään tai olemaan rakennuksessa pidempiä aikoja. Yskittävä kosteus/haju/homeongelma lienee saanut alkunsa kylmän mökin käytöstä ja lämmittämisestä talvien yöpymisten aikana 1980-luvulla. Samaisesta syystä vuonna 1969 isovanhempien nukkumaosalla laajennettu muovikalvo / lasikuituvilla / levyulkoseinärakenteinen saunamökki on vaurioitunut kosteudesta vieläkin pahemmin.

Meillä ei ole aietta tai halua purkaa mökkiämme ja pyrimme pitämään sen voimavarojemme puitteissa niin hyvässä kunnossa kuin mahdollista mutta emme halua sille velvoittavaa suojelumerkintää, jota se ei ansaitse ja joka on yhteisomistajille taloudellisesti kohtuuton.

Rakennusalat eivät ole liitteenä olevassa kartassa lopullisia, ne on tarkoitus harkita rakennushankkeiden yhteydessä tapauskohtaisesti ympäristöön mahdollisimman hyvin sopeuttaen.

VASTINE: Tonteille, joilla on sr-merkinnällä suojeltu päärakennus, on kaavaehdotuksessa osoitettu uusi rakennuspaikka. Suojeltujen rakennusten ensisijainen vaihtoehto on säilyttäminen ja korjaaminen. Kyseinen rakennus on todettu arvokkaaksi Porvoon museon ja rakennusperintöselvityksen laatijan toimesta. sr-merkinnällä merkittyjen rakennusten suojelupäätös voidaan purkaa, jos ne on kuntotarkastuksella osoitettavissa huonokuntoisiksi. Kuntotarkastuksen teettää kiinteistön omistaja. Kaavaluonnoksessa vielä kerrottiin kunnan teettävän kuntotarkastukset, mutta siitä aikomuksesta on luovuttu suunnittelutyön edetessä. Kunta katsoo, että kuntotarkastusten teettäminen on kiinteistönomistajan omalla vastuulla siinä tapauksessa, että hänellä on aikomuksena purkaa suojelumerkinnällä merkitty rakennus.

Jos rakennus on kuntotarkastuksen perusteella asumiskelvottomassa kunnossa, tai jos korjauskustannukset olisivat kohtuuttomat, kunnan rakennusvalvonta voi myöntää rakennukselle purkamisluvan museoviranomaisen puoltavalla lausunnolla. Lähtökohtana on,

että rakennuksissa voi tulevaisuudessa asua ympärivuotisesti, niin halutessaan. Suojeltujen rakennusten kunnostamiseen on mahdollista hakea museovirastolta entistämisavustusta, joka kattaa tietyn osuuden rakennuksen ulko-osiin tehtävistä kunnostustöistä. Avustuksen saaminen edellyttää, että kunnostus tehdään perinteisin menetelmin. Myös ELY-keskukselta on mahdollista hakea avustusta rakennussuojelukohteiden kunnostamiseen.

Rakennussuojelun tarkoituksena on vaalia historiallisia, kyläkuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Suojeltavissa rakennuksissa on erityispiirteitä, jotka tekevät niistä erityisen arvokkaita. Perinteiset kunnostusmenetelmät pyrkivät säilyttämään näitä arvoja samalla kun rakennuksen kunnosta pidetään huolta. Taasjärven itäpuolen alue on erityislaatuinen, ja alueen luonne on säilytettävissä vain säilyttämällä keskeisimmät arvokkaimmat rakennukset. Jos vanha rakennus kerran puretaan, sitä ei saada enää koskaan takaisin. Suojelumääräyksellä pyritään välttämään ainutlaatuisen kulttuuriperinnön katoaminen.

10. Mielipide J

Kannatamme vaihtoehdon 2 katusuunnitelmaa pohjoispään osalta siten, että katu jatkuu kunnan omistamalla tienpohjalla tonttien xxx ja xxx välissä ja päättyy kääntöpaikkaan. Tonttien xxx ja xxx väliin suunnitellun kadun poistaisimme. Tonttien xxx ja xxx välistä alkavan hiekkatien säilyttäisimme hiekkatienä, koska siitä on ajo vain muutamille tonteille ja hiekkatienä se sopii paremmin Puutarhakukkulan ympäristöön ja rantareittin.. Hiekkatien alkupäähän ehdotamme liikennemerkkiä, joka sallii vain tonteille ajon. Haluaisimme että hiekkatie joka kulkee meidän tonttimme yläpuolella säilyisi mahdollisimman paljon nykyisellään, muuten kadut ympäröivät meitä.

Järvi täyttyy suojella: Järven laskeva oja ja hulevesiallas pitää rakentaa aivan ensimmäiseksi ennen muuta rakentamista. Rakennuksia: tasaarvo rakentaminen, ja isommat tontit.

Tarkoitus on säilyttää elämään laatua meille ja jälkeläisille. kuin myös järvi veden laatua ja turvallinen ympäristö

VASTINE: Puutarhakukkulan tieverkko on jatkosuunnittelun aikana jalostunut juuri kuvatuskaltaiseksi. Kaavaehdotus mukailee luonnosvaihtoehto 2:n tieverkkoa Puutarhakukkulan alueella. Rantareitti on kuitenkin poistettu, ja se mukailee luonnosvaihtoehto 1:stä, eli kulkee jo olemassa olevia teitä pitkin, ja edelleen järven ympäri ulkoilureittinä.

Asemakaava-alueelle on kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä tehty hulevesiselvitys keväällä/kesällä 2021. Sen tärkein tehtävä on Taasjärven vedenlaadun parantaminen.

Vyöhykejako ja rakennusoikeuden määrää on tarkennettu jatkosuunnittelun aikana. Alueella on hyvin eri kokoisia tontteja, joten alueelle on ollut lähes mahdotonta osoittaa tiettyä rakennustehokkuutta, joka tuottaisi miellyttävää asuinympäristöä. Siksi on päädytty tietyn rakennusoikeuden osoittamiseen vyöhykekohtaisesti. Suurille tonteille on kuitenkin ollut mahdollista sijoittaa enemmän rakennuspaikkoja. Tarkoituksena on taata mahdollisimman

tasapuolinen kohtelu maanomistajille. Useilla kiinteistöillä rakennusoikeus on noussut kaavaluonnoksessa esitetystä rakennusoikeudesta.

11. Mielipide K (samansisältöinen mielipide oli lähetetty kirjaamoon kahtena erillisenä kirjeenä)

Vaatimuksemme: Rakennustehokkuuden ja rakennusoikeuden nostaminen 0,25 m² kiinteistössämme/ tontillamme. Sama rakennusoikeustehokkuusluku 0,25 m² niin kuin kunnan omillakin maillaan.

Maanomistajan tasapuolisen kohtelun toteutuvan siten, että jokaisella vyöhykkeellä maanomistajat saavat tasapuolisesti rakennusoikeutta. Vaadimme tasapuolista kohtelua.

Pyydämme ajantasaista tietoa, että Sipoon kaavoitusjaosto pitää meihin yhteyttä kirjeitse.

VASTINE: Kaavaluonnoksen vyöhykekohtaisesta rakennustehokkuudesta on kaavaehdotuksessa luovuttu. Se on korvattu vyöhykekohtaisella rakennusoikeudella. Alueella on hyvin eri kokoisia tontteja, joten alueelle on ollut lähes mahdotonta osoittaa tiettyä rakennustehokkuutta, joka tuottaisi miellyttävää asuinympäristöä. Siksi on päädytty tietyn rakennusoikeuden osoittamiseen vyöhykekohtaisesti. Jokaisella vyöhykkeellä kaikki tontit saavat saman verran rakennusoikeutta. Rantavyöhykkeellä rakennusoikeus on 120 m², täydennysrakentamisen vyöhykkeellä 130 m² ja tiiviin rakentamisen vyöhykkeellä se on 160 m².

Taasjärven itäpuolen kaavoituksesta tiedotetaan kaikille suunnittelualueen maanomistajille kirjeitse aina kaavaluonnoksen tai kaavaehdotuksen tullessa nähtäville. Tällöin asukkailla on mahdollisuus antaa mielipiteensä/muistutuksensa kaavasta.

12. Mielipide L

Olen pyytänyt kaavoittajaa (Kupiainen) poistamaan asemakaavaluonnoksen liitteenä olevasta kartasta naapurikiinteistöllä (meistä itään) olevan rakennuksen. Se on rakennettu siihen siirrettäväksi leikkimökiksi ja nyt on kaavoituksen yhteydessä havaittu, että se on muutettu majoitustilaksi (sähkö, veranta). Rakennuksella ei ole rakennuslupaa ja se on yhteisessä rajassamme lähes kiinni, joten kunta ei voisi lupaa ilman suostumustamme myöntääkään.

Pyyntöni perustui siihen, ettei kiinteistöjen myöhempi käyttö omakotitalojen rakennuspaikkoina vaarannu ja aiheuta riitoja naapureiden välille. Kartasta voisi saada virheellisesti sen kuvan, että kyseisellä paikalla on aina ollut ja saa olla jatkossakin majoitustila. Leikkimökkejä kai ei ole tapana kuvata edes kaavoituksen pohjatietoihin. Halusin varmistaa, ettei tuo kartta luo tältä osin oikeusvaikutuksia nykyisille tai tuleville kiinteistönomistajille. Kupiainen vahvisti, ettei se luo, vaan se kuvaa vain pohjatietoja. Ihmettelen kuitenkin, onko

tosiaan tapana merkitä karttaan myös leikkimökit? Eikö sen poistaminen olisi kaikkien kannalta selvintä?

VASTINE: Kunnan pohjakartalla näkyvät kaikki olemassa olevat rakennukset, myös pienet piharakennukset. Pohjakarttaa päivitetään kunnan kartoittajien toimesta tasaisin väliajoin. Pohjakartta toimii myös asemakaavan pohjakarttana. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelun perusteena toimivat tontilla olevat rakennukset. Päärakennuksen uutta rakennuspaikkaa ei yleensä ole tarkoituksenmukaista sijoittaa olemassa olevan piharakennuksen päälle, ja siksi on tärkeää, että piharakennus näkyy pohjakartalla. Päärakennus sijoitetaan tontilla aina vähintään neljän metrin päähän naapuritontin rajasta paloturvallisuuden vuoksi. Lisäksi rakennus pyritään sijoittamaan mahdollisimman tasaiseen tontin kohtaan, ei kuitenkaan avokalliolle.

Keskustelin asiasta sekä rakennustarkastajan että ympäristövalvojan kanssa ja luvan puute on nyt tutkinnassa (xxx laittaa selvityspyynnön naapurillemme).

Muilta osin ihmettelen kesäkuussa kertomaasi, kun alueen kaikille kiinteistöille oli suunnitteilla rakennusoikeutta 120 - 150 m² ja kaksikerroksista rakentamista vain kokoojakadun varrelle. Nyt kuitenkin meille on luonnoksessa merkitty vain 100 m² rakennusoikeutta ja kaksikerroksista aluetta jo heti eteläpuolen naapurille. Linja on epälooginen. Kupiainen otti tältä osin huomautukseni ylös ja lupasi ehdottaa siihen muutosta, ainakin rakennusoikeuteen. Hän kertoi, että muut 100 m²:n rakennusoikeudet johtuvat maastosta, rinne järvelle päin. Hän ei ollut huomannut, että rinne on kauempana ja kiinteistömme on kokonaan tasamaata. Hän arvioi, että siihen voisi sopia 120-135 m²:n talo (kiinteistön pinta-ala on 1932 m²).

VASTINE: Olimme kesäkuussa 2020 kertomassa kaavoituksen etenemisestä Taasjärven itäpuolen kyläyhdistyksen kokouksessa. Silloin alueen kaikille kiinteistöille oli suunnitteilla rakennusoikeutta noin 120 - 150 m², ja kaksikerroksista rakentamista vain kokoojakadun varrelle. Tämä oli senhetkinen arvio rakennusoikeudesta ja kerrosluvuista. Jatkosuunnittelun aikana alueen suunnitteluperiaatteet ovat tarkentuneet, minkä myötä myös kaavan yksityiskohdat ovat tarkentuneet. Rakennusoikeuden perusteena on kaavaehdotuksessa kullakin rakennusvyöhykkeellä maisemaan sopiva rakentaminen. Kaavaehdotuksessa kyseiselle tontille on osoitettu 130 m² rakennusoikeutta, kuten muillekin täydennysrakentamisen vyöhykkeellä sijaitseville tonteille.

Me olemme odottaneet kaavoitusta aika kauan. Kiinteistöllämme on alueen viimeinen mökki, jolla ei ole edes sähköjä. Mökille ei ole voinut vuosiin tehdä mitään kaavoituksen pitkittyessä. Pettymys olisi suuri, jos kiinteistölle ei saisi rakentaa edes normaalikokoista (vähintään 120 m²:n) omakotitaloa. Eli toivon, että 2.11.2020 Kupiaiselle jättämäni huomautukset otetaan suunnittelussa huomioon.

VASTINE: Kaavaehdotuksessa kyseiselle tontille on osoitettu 130 m² rakennusoikeutta, ja lisäksi sille on mahdollista rakentaa kaksi piharakennusta, joiden yhteenlaskettu koko saa olla enintään 60 m².

13. Mielipide M

Kaavaluonnokseen on liitetty kiinteistöni xxx ja pyytäisin että viereinen omistamani palsta xxx myös liitettäisiin kaavaan. Kunnallistekniikan valmistuttua hakisin rakennuslupaa lapsille sille tontille.

VASTINE: Kyseinen kiinteistö on otettu osaksi kaava-alueetta, koska se sopii siihen toiminnallisesti, ja se voidaan sitoa maisemallisesti osaksi samaa aluekokonaisuutta. Kiinteistölle on osoitettu ohjeellinen tonttijako, ja uudet rakennuspaikat.

14. Mielipide N

Hei, ehdottaisinkin että nyt samassa kaavoituksessa saisin tonttini xxx(xxx) kaavoituksen piiriin myöhempiä mahdollista rakentamista varten.

VASTINE: Kyseinen kiinteistö jää todennäköisesti Söderkullan alueen kaavarungon (ent. Sibbesborgin osayleiskaava) ulkopuolelle kokonaisuudessaan. Kiinteistö on myös etäällä kaava-alueesta siten, että sitä olisi haastavaa ottaa mukaan kiinteäksi osaksi Itä-Taasjärven suunnittelualuetta. Katuverkon laajentaminen edelleen pohjoiseen on yhdyskuntarakenteellisesti hankalaa. Tulevissa mahdollisissa kaavahankkeissa kiinteistö voitaisiin saada paremmin osaksi yhdyskuntarakennetta, kun sen ympäristö suunniteltaisiin kokonaisuutena.

15. Mielipide O

Kannatan kaavaluonnossuunnitemaluonnos 1.

VASTINE: Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella enemmän kannatusta sai vaihtoehto 2. Kaavaehdotus pohjautuu siihen, mutta jatkosuunnittelun aikana useisiin yksityiskohtiin, kuten tonttikatujen linjauksiin, on tullut muutoksia.

Mielestäni tonttimme osoite Taasjärventie 128, joka sijaitsee täydennysrakennus vyöhykkeellä B on väärin laskettu tontin täydennysrakennuksen rakennuskoko. (100m³) Tontin koko on n. 2000m³ ja tuolla täydennysrakennuskapasiteettiä mahdollisen uudisrakennuksen koko voisi olla 150m³.

Saman korttelin muiden n. saman kokoisten tonttien rakennuskoot ovat n.150m³ luokkaa. Saisitteko korjattua tämän?

VASTINE: Kaavaluonnoksessa rakennusoikeuden perusteena olivat rakennusvyöhykkeet.

Jokaisella vyöhykkeellä rakennusoikeus oli samaa suuruusluokkaa, mutta yhtä rakennustehokkuuslukua ei ollut. Siksi vyöhykkeiden sisällä oli jonkin verran eroja rakennusoikeuden suuruudessa.

Kaavaehdotuksessa rakennustehokkuudesta on luovuttu, ja sen tilalla jokaisella saman vyöhykkeen tontilla on sama rakennusoikeus. Tällä on pyritty tasapuolisuuteen maanomistajien kesken. Kaavaehdotuksessa maisemalliset perusteet ovat ratkaisseet rakennusoikeuden suuruuden. Arvokasta rantamaisemaa ja alueen erityistä kylämäistä luonnetta on haluttu vaalia. Alueen kiinteistöjä kehitetään osana uutta luonnonläheistä pientaloasuinalueita.

Kyseinen tontti sijaitsee kaavaehdotuksessa Puutarhakukkulan täydennysrakentamisen vyöhykkeellä, ja sille on osoitettu 130 m² rakennusoikeutta, kuten kaikille saman vyöhykkeen tonteille.

16. Mieli pide P

Meillä vanhan puolen Taasjärveläisillä on kyläyhdistys johon minäkin ympärivuotisena asukkaana kuulun. Se on mielipiteensä päättänyt ja puolensa valinnut. Sen mielestä tästä alueesta pitäisi tehdä samanlainen kuin lähellä olevat uudet alueet. Minä ja perheeni puolestaan haluamme asua siinä miljöössä johon aikoinani muutin. Jos tänne vanhalle puolelle aletaan rakentamaan uusia isompia rakennuksia niin koko luonto tuhoutuu rakennettavalla tontilla aina rajapyykkeihin asti. Samoin vanhat rakennukset jäävät varsin onnettomina olemaan uusien isompien/korkeampien talojen varjoon. Varjoon siis monimielisesti kaikin puolin. Ja niin nykyiset rakennukset, luonto, vehreys ja vihreys katoavat hiljalleen. Samoin on kyseenalaista vanhan rakennuksen liittäminen kunnallistekniikkaan jos tontilla on rakennusoikeutta käyttämättä. Ennen silloin tulee mieleen nykyisen talon ja tontin myynti grynderille. Ja omalta osaltani muutto Hitäntielle perintötaloon. Näin se nykyinen luonto ja rakennusperinne sitten häviää pala palalta.

VASTINE: Taasjärven itäpuolen asemakaava pyrkii säilyttämään alueen vehreän ja kylämäisen erityisen luonteen. Alueelle ei sallita rakennettavaksi yhtä suuria rakennusmassoja, kuin länsipuolelle, sillä se ei soveltuisi nykyiseen ympäröivään rakennuskantaan ja luonnonmaisemaan. Uudisrakennukset on mahdollista rakentaa I-II ½ -kerroksisiksi, jotta niistä muodostuisi noppamaisia taloja, jotka vievät mahdollisimman vähän maapinta-alaa, ja jotta alkuperäistä kasvillisuutta ja puustoa säästyisi tonteilla.

Aluetta kehitetään myös pientaloasumiseen tulevaisuudessa, ja maltillisen kokoisten omakoti- ja pientalojen rakentaminen mahdollistetaan asemakaavalla. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja laajentaminen on mahdollista. Rakennusten purkaminen ja korvaaminen uudella on mahdollista, paitsi jos rakennuksella on kaavassa sr-merkintä.

Jossain (otakantaa.fi?) oli suurempia neliömääriä perusteltu, että aikuiset ja 3 lasta tarvitsevat 150m². Meidän talossa on n.100m² ja saunarakennus pihan perällä. Meille syntyi 90-luvulla 5 lasta, ja kyllä me tänne mahduttiin. Ja yhtä ahtaalta tämä tuntuu nyt kun on enää 1 lapsi meidän vanhempien lisäksi. Kaikki on suhteellista, tilan tarvekin. Jos on asunut yli 30 vuotta perheineen samassa talossa ja aikoo asua vielä pitempäänkin, tilantarve muuttuu ajan mittaan. Silloin on parempi tottua asumaan välillä ahtaammin ja vanhempana taas väljemmin. Tai sitten muuttaa osoitetta perhekoon muuttuessa.

Eli pidetään vanha Taasjärvi sen näköisenä kuin se nyt on. Hyvin pientä lisärakentamista voi tehdä silloin kun se ympäristöönsä sopii kooltaan ja tyyliltään. Luonnokset ja niissä olevat neliömäärät ovat hyvä lähtökohta.

17. Mielpide Q

Lisäys mielipiteeseeni koskien kiinteistöä nr xxx Os. xxx. Toivomus on että ylhäältä tulevaa vettä ei ohjata tonttini läpi.

VASTINE: Kaavaehdotusvaiheessa Taasjärven itäpuolen alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma (2021, Destia), jossa linjataan alueen hulevesien hallinnan periaatteet. Sen mukaisesti Taasjärventien varteen rakennetaan niskaaja, joka kerää ylärinteestä valuvat hulevedet. Kunta on vastuussa katualueillaan syntyvistä hulevesistä, ja niiden käsittelystä. Tontin omistaja vastaa oman tonttinsa alueilla syntyvistä hulevesistä.

18. Mielpide R

Esitämme seuraavana näkemyksemme kaavaehdotuksista koko aluetta koskien sekä oman kiinteistömme osalta.

Kaavaehdotusten positiiviset osiot

Mielestämme kaavaehdotuksissa on hyvää:

- kokoojakadun linjaus on hyvä
- ehdotuksessa Harjakaiset tonteille kulkevien teiden linjaukset hyvät
- kevyen liikenteen kulkumahdollisuudet alueella ja Taasjärven ympäri hyvät
- alueen vihreyden ja erityisesti puuston säilyttämispyrkimys hyvä

Kaavaehdotusten suhde Sipoon yleiskaavaan

Hyväksytyssä Sipoon yleiskaavassa todetaan (s.32)

"Yleiskaavan mitoitus perustuu siihen olettamukseen, että Sipoon väkiluku kasvaa lähivuosikymmeninä erittäin merkittävästi. Mitoituksen lähtökohtana ei voida pitää takavuosien kehityksestä johdettuja ennusteita. Yleiskaavassa varaudutaan Sipoon maankäytön kehitykseen osana kasvavaa Helsingin seudun metropolialuetta. Sipooseen tulee kohdistumaan merkittäviä asumisen kasvupaineita.

Vuoteen 2025 mennessä arvioidaan Sipoon alueen väestönkasvuksi 35 000 asukasta ja varaudutaan 40 000 uuteen asukkaaseen. Nikkilän ja Söderkullan (Etelä-Sipoon) taajama- ja keskustatoimintojen alueille on kummallekin tavoitteena 12 000 sekä Talmaan 7 000 uutta asukasta vuoteen 2025 mennessä.

Arvioitu väestökehitys asettaa hyvin merkittäviä vaatimuksia palvelujen järjestämiselle sekä liikennejärjestelmän toimivuudelle."

Ja sivulla 55:

"Hajarakentamista ja joukkoliikenneyhteyksien ulkopuolelle sijoittuvaa henkilöauton käyttöön perustuvaa rakentamista tulisi välttää."

T6-alueen asemakaavaehdotuksissa (jatkossa kaavaehdotus) on sivuutettu yleiskaavassa todetut asumisen kasvupaineet sekä palvelujen ja liikenteen järjestäminen. T6-alue kuuluu Söderkullan keskeisen sijainnin asuinalueisiin. Alueella palvelut ovat kävely- tai pyöräilymatkan päässä, erityisesti huomioiden lapsiperheille ja koululaisille oleelliset päiväkotit ja koulu. Kokoojakatua pitkin tulee kulkemaan julkinen liikenne. Tämä kaikki huomioiden alueelle ehdotettu harva – haja-asutusalueiden kaltainen – asuinrakentaminen on mahdotonta ymmärtää ja vastoin nykyisin vallitsevia rakentamisen tavoitteita. Ympäristön kannalta on edullisinta sijoittaa tiiviimpää rakentamista sinne, missä julkinen liikenne ja muut palvelut ovat helposti saavutettavissa ilman autoa.

Myös taloudellisesti ehdotus on kunnalle erittäin kallis. Kun kunta kuitenkin on asemakaavan hyväksymisen jälkeen velvollinen rakentamaan alueelle kunnallistekniikan, on taloudellisesti perusteetonta pitää alue ehdotetulla tavalla harvaanasuttuna. Alueelle tehtävä investointi voidaan saada tuottamaan sekä rakennusvaiheessa että pitkäaikaisesti. Alueen keskeinen mutta isoista liikenneväylistä riittävän etäisyyden omaava sijainti on juuri sitä mitä nykyään asuma-alueilta halutaan, ja on todennäköistä, että alue houkuttelisi hyviä uusia veronmaksajia kuntaan.

Sipoon yleiskaavassa Sipoo on jaettu kehitettäviin suuralueisiin, joista Söderkulla kuuluu alueeseen 5. Sen osalta todetaan

Alue 5. Söderkulla

Söderkullan alueelle sijoittuu kolmas merkittävä taajamatoimintojen alue, jota pyritään voimakkaasti kehittämään. Uusien asukkaiden määrä vuoteen 2025 mennessä on arvioitu olevan n. 12 000 kpl. Söderkullan taajama on osoitettu keskustatoimintojen alueena. Lisäksi yleiskaavassa todetaan Sipoon alueiden käytön tehokkuuden osalta seuraavaa (s.52):

"Aluetehtokkuutena on käytetty asuntoalueilla taajamissa $ea=0,2-0,3$, kylissä $ea=0,05$ ja haja-asutusalueella $ea=0,02$.

T6 -alue on kiistatta taajamassa sijaitseva asuntoalue. Tulee lisäksi kiinnittää huomiota siihen, että Söderkullan keskeisellä alueella ei ole enää monia alueita, jonne saadaan kaavoitettua uusia pientaloalueita järkevälle etäisyydelle palveluista, ja silti riittävän etäälle melua aiheuttavista vilkkaista liikenneväylistä. T6 -kaavaehdotuksessa ei ole edes pyritty toteuttamaan edellä esitettyjä yleiskaavan mukaisia tavoitteita; T6-alue on hyvin keskeisellä sijainnilla, johon kohdistuu voimakas tarve pienrakentamiselle. Alueelle esitetyt tehokkuusluvut rakentamiselle ovat epätarkoituksenmukaisia eivätkä noudata Sipoon oman yleiskaavan tavoitteita. Alueelle esitetyt kiinteistökohtaiset tehokkuusluvut täydentävän rakentamisen vyöhykkeellä (0.05-0.075) ovat selvästi pienempiä kuin yleiskaavassa esitetty ja hyväksytty asuntoalueiden aluetehokkuus. Sama vaikutus syntyy rakennuspaikkojen määrän rajoittamisella yhteen per nykyinen kiinteistö huomioimatta kiinteistöjen hyvin erilaisia kokoja.

Asuinalueiden tehokkuuden osalta yleiskaavassa todetaan vielä (s. 54):
Etelä-Sipoossa uutta rakentamista on painotettu aikaisempaa voimakkaammin Söderkullan alueelle ja kokonaan uusia taajama-alueita on suunniteltu Majvikin, Hitån ja Eriksnäsin alueille. Yleiskaavan toteuttaminen nostaa rakentamistehokkuutta uusilla keskeisillä alueilla. Yleiskaavassa suunnitellut tehokkuudet ovat kuitenkin kohtuulliset eli enimmillään

asuntoalueilla $ea = 0,30$. Rakentamattomien yhtenäisten alueiden säilyttämiseksi ja siten uusien rakentamisalueiden laajuuden rajoittamiseksi tulisi harkita tehokkuuden nostoa keskeisillä alueilla.

Tämä yleiskaavassa esitetty ohje tulisi ehdottomasti ottaa huomioon T6-alueen kaavoituksessa, sillä alue on jo rakennettu. Tarkoituksenmukaisuussyyt puoltavat sitä, että jo olemassa olevien rakennettujen alueiden tehokkuus on riittävä saavuttamaan yleiskaavassa asetetut tavoitteet rakentamisen ja kasvavan asukasmäärän tarpeisiin. Sipoossa koskemattomat luontoalueet ovat asukkaille erityisen tärkeitä, eikä ole perusteltavissa Söderkullan alueen laajentuminen tällaisille alueille, kun Söderkullan jo rakennetuille alueille ollaan samanaikaisesti jättämässä merkittäviä määriä rakennusmahdollisuuksia käyttämättä.

VASTINE: Yleiskaavassa määritellään tavoitteellinen aluetehokkuus, joka täsmentyy aina tapauskohtaisesti. Asemakaavassa määritellään alueen tarkemmat suunnitteluperiaatteet sen mukaan, mikä kullekin alueelle sopii ympäristön reunaehtojen puitteissa. Asemakaava liittää Taasjärven itäpuolen kiinteäksi osaksi yhdyskuntarakennetta, ja mahdollistaa olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisen omakotiasumiseen. Lisäksi alueelle kaavoitetaan uutta pientaloaluetta, joka sovitetaan olemassa olevaan rakenteeseen.

Taasjärven itäpuolen rakennusoikeudet ovat maltilliset, johtuen alueen maisemallisista arvoista. Maisemalliset arvot on tunnistettu Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (2005) ja Taasjärven itäpuolen rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksessä 2017 / 2021. ELY-keskus ja Porvoon museo ovat kaavaluonnoksesta antamissaan lausunnoissa kehottaneet suojelemaan alueen arvokasta maisemaa. Maisemaa vaalitaan suojelemalla arvokkaat rakennukset, säästämällä vanhaa puustoa, ja rajoittamalla liian suurien rakennusmassojen rakentamista alueelle. Suuret

rakennusmassat eivät istu ympäröivään rakennuskantaan, ja hävittävät luonnonkasvillisuutta. Rakennusoikeuden määrän pitäminen maltillisena on tärkein keino säilyttää alueen rakentamisen mittakaava pienipiirteisenä ja ympäristö luonnonläheisenä. Alueella on samaan aikaan mahdollista säilyttää vehreä ja luonnonläheinen ympäristö, ja asua nykyaikaisessa omakotitalossa.

Kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu

Yksi kaavoituksen perusedellytyksiä on kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu. Sen tulee toteutua kaavassa siten, ettei kiinteistönomistajia perusteettomasti aseteta eri asemaan. Ympäristöministeriön ohjeen mukaan kaikille maanomistajille on annettava yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja muu ympäristö huomioon ottaen. Tällöin verrataan keskenään maanomistajia, joiden maat sijaitsevat samalla tavalla esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, ympäröivään asutukseen, rakennettavuuteen tai ympäristön arvoihin nähden.

Korkein hallinto-oikeus on todennut tästä useissa päätöksissään seuraavaa. ”Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.” Tämä siis koskee myös tilannetta, jossa kunta tai valtio on yhtenä maanomistajana.

T6 -alueella on samanlaisessakin ympäristössä sijaitseville kiinteistöille asetettu erilaisia tehokkuuslukuja. Lisäksi hyvin erikokoisten kiinteistöjen osalta niille on osoitettu vain yksi rakennuspaikka. Kunnan omistamilla tonteilla on selkeästi suurempi tehokkuusluku kuin yksityisten omistamilla tonteilla. Osittain nämä eroavuudet ovat hyväksyttävissä maankäytöllisillä perusteilla (esim. kokoojakadun ympäristö), mutta muilta osin perusteet eivät ole hyväksyttäviä. Tulemme jäljempänä käsittelemään perustetta rakentamisen rajoittamisesta korkeuserojen takia.

VASTINE: Kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrän perusteena on käytetty ensisijaisesti maisemallisia perusteita. Rakennusoikeus määräytyy rakentamisvyöhykkeen mukaan, jotka on laadittu säilyttämään Taasjärven itäpuolen maisemallisia arvoja ja omintakeista kyläkuuvallista luonnetta. Rakentamisvyöhykkeellä on kaikilla tonteilla sama rakentamisoikeuden määrä. Rantavyöhykkeellä rakentamisoikeus on 120 m², ja lisäksi on mahdollista rakentaa 50 m² piharakennus. Paikallisesti arvokkaan rantamaiseman suojelemiseksi tällä vyöhykkeellä on pienempi rakennusoikeus kuin muilla vyöhykkeillä.

Metsäkallion ja Puutarhakukkulan täydennysrakentamisen vyöhykkeillä rakennusoikeus on 130 m², ja lisäksi on mahdollista rakentaa enintään 60 m² piharakennuksia. Tällä vyöhykkeellä vaikutukset rantamaisemaan eivät ole yhtä voimakkaat, koska se 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 kokonaan uudisrakentamista, ja sijoittuu etäälle arvokkaasta rantamaisemasta. Tämän vyöhykkeen AO-tonteille saa rakentaa 160 m², ja lisäksi saa rakentaa enintään 60 m² piharakennuksen. Tiiviin rakentamisen vyöhyke sijoittuu uuden kokoojakadun molemmin puolin, jossa rakentamisen tiiveys on perusteltua yhdyskuntarakenteellisesti.

Ainoana poikkeuksena vyöhykejaosta ovat tontit, joilla on jo olemassa olevaa rakentamisoikeutta enemmän kuin vyöhykkeen rakennusoikeuden määrä. Olemassa olevaa rakennusoikeutta ei oteta pois keneltäkään. Esimerkiksi jos olemassa oleva 150 m² kokoinen rakennus jostain syystä tuhoutuu täydennysrakentamisen vyöhykkeellä, sen saa korvata uudella samankokoisella rakennuksella.

Maanomistus ei ole peruste rakennusoikeuden määrälle kaavassa. Kunta ei ole kaavoittanut omistamilleen kiinteistöille enemmän rakennusoikeutta kuin yksityisomistuksessa oleville kiinteistöille. Rakentamisvyöhykkeet määrittelevät rakennusoikeuden määrän alueella.

Kaavaehdotuksen synnyttämä mielikuva "piilotavoitteesta"

Taasjärven pohjois- ja länsipuolella kunta on kaavoittanut alueet melko tehokkaan pienasumisen alueiksi, ja T6:een rajoittuva Pähkinälehdon alue on tiheän asumisen kerrostaloalue. Nyt T6:n aluetta ollaan "säilyttämässä" väljänä ja luonnonläheisenä. Täydennysrakentamisen sektorin osalta todetaankin, että:

" 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."

Kaavaselosteessa todetaan:

" Taasjärven rantavyöhykkeen taajamakuva pyritään säilyttämään ennallaan. "

ja lisäksi

" Taasjärven itäpuolen kulttuuriympäristön arvo perustuu sen hyvin säilyneeseen kylämäiseen kokonaisuuteen ja maisemaan. "

Ensinnäkin tulee huomata, että alueen väljiys ja "hyvin säilynyt kylämäinen kokonaisuus" johtuu pitkälti siitä, että kunta itse ei ole sallinut alueelle lisä-, korvaavaa- eikä täydennysrakentamista eikä loma-asuntojen muuttamista pysyvään asumiseen yli kahteen vuosikymmeneen. Tämä tilanne ei ole suinkaan ollut kiinteistönomistajien toive, vaan kunnan toimenpiteiden pakottama olotila alueella. Nyt kun vuosikymmenten pakkoautioittamisen jälkeen alue on saatu villiintymään ja pysymään rakentamattomana, kunta toteaa sen olevan "hyvin säilynyt" ja alueen "luonne". Täytyy olla sokea pitääkseen aluetta hyvin säilyneenä; huonossa kunnossa olevia, osin ränsistyneitä ja autioita rakennuksia ja tontteja on paljon tiheimmin kuin vastaavilla alueilla yleensä.

Väistämättä tulee mieleen, että T6-alueen yksityiset pienikiinteistöjen omistajat on kunnan sijaan asetettu vastaamaan muiden Söderkullan alueiden asukkaiden viihtyvyydestä. Kunta näyttää alueen kaavoituksessa korjaavan omaa virhettään Taasjärven pohjoisosan osalta. Siellähän koko puusto kaadettiin kerralla, kallioita räjäytettiin ja ylipäätään alueen luontoarvot

tuhottiin täysin siten, että alueesta tehtiin persoonaton yhden aikakauden kuva. Nyt T6:n yksityisille kiinteistönomistajille asetetaan velvoite säilyttää Taasjärven ympäristössä pala entisyyttä ja tarjota muille viehättävä alue ulkoiluun ja liikkumiseen. Sillä mitä muuta on "alueen väljä luonne" tässä suhteettoman matalan rakennusoikeuden mittakaavassa kuin viheralue? Tai miten muuten voidaan selittää se, että jopa huomattavan isoille 2500 – 5000 m² kiinteistölle ei saisi rakentaa kuin yhden asuinrakennuksen? Muuta johtopäätöstä on vaikea tehdä kuin se, että yksittäisten kiinteistönomistajien tulee ylläpitää kunnalle viheralueita omalla kustannuksellaan.

Ja tämä itse asiassa osin todetaankin kaavaselosteessa (s. 64):

"Kallioiset alueet, joille ei voida osoittaa rakentamista säilytetään lähivirkistysalueena alueen asukkaille."

On todella harhaanjohtavaa puhua tässä yhteydessä "lähivirkistysalueiden säilyttämisestä". Kyseisenlaisia alueita on runsaasti myös täydennysrakentamisen alueella, ja niillä sijaitsevien tonttien rakennusoikeuden vielä muutenkin rajumpaa rajaamista on perusteltu juuri korkeuseroilla. Kyseiset tontit ole koskaan olleetkaan lähivirkistysalueita, vaan yksityisten henkilöiden omistamia kiinteistöjä.

Yhteenvetona toteamme, että alueen kiinteistönomistajien velvollisuutena ei voi olla tarjota muille Söderkullan asukkaille virkistysaluetta, johon selkeästi tavanomaista asemakaava-aluetta harvempi ja väljempi rakennusoikeus -keskeisestä sijainnista huolimatta - näyttää tähtäävän.

VASTINE: Kaavaehdotus mahdollistaa omakotitalon rakentamisen tai olemassa olevan rakennuksen korjaamisen ja laajentamisen yksityisillä tonteilla. Kaavaehdotuksessa on osoitettu useampi rakennuspaikka noin 3000 m² kokoisille, tai suuremmille kiinteistöille. Näin suurempien tonttien omistajat voivat hyödyntää tonttiaan uuden päärakennuksen rakentamiseen, niin halutessaan. Rajaksi on otettu noin 3000 m², jotta alueen väljä ja luonnonläheinen luonne säilyy täydennysrakentamisen vyöhykkeellä. Vain erityisistä yhdyskuntarakenteellisista, ja maisemallisista syistä on ollut mahdollista sijoittaa toinen rakennuspaikka myös pienemmille tonteille. Kaavan yleisillä määräyksillä ja rakennustapaohjeella ohjataan luonnontilaisen kasvillisuuden säilyttämiseen tonteilla. Esimerkiksi vanha korkea puusto vaikuttaa merkittävästi maisemaan ja luo vehreää viihtyisää ympäristöä.

Kaavaehdotukseen on merkitty VL- lähivirkistysalue-merkinnällä puustoisia ja kallioisia alueita, joille ei ole ollut mahdollista sijoittaa asumista. Näille alueille on kaavaehdotuksessa osoitettu polkuja ja ulkoilureittejä. Ne ovat toteutuessaan vapaasti kaikkien käytettävissä. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § todetaan asemakaavan sisältövaatimuksista seuraavasti: "Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita."

Rakennusoikeuden rajoittamisen perusteet ja seuraukset; muutamia huomioita

Rakennusoikeuden rajoittaminen täydennysrakentamisen alueella korkeuserojen ja kallioisuuden takia on perustelemaa ja epärealistista. On varmaa, että alueen korkeuserot ja kiinteistöjen maanmuodot eivät ole niin dramaattisia, etteikö rakentaminen olisi visuaalisesti ja rakennusteknisesti mahdollista. Söderkullassa on jo rakennettu vastaaville rinnealueille useissa kohdissa ja paljon tiheämmin: Amiraalintien, Opintien, Ruorikujan ja Söderkulla Skolanin välinen alue; Jäkälatie ja siitä erkanevat kujat; Tasbyntien luoteispuolen alue ja monet yksittäiset kohdat myös Taasjärven pohjoisella alueella. Lisäksi pitkin pk-seutua on lukuisia jyrkillekin rinteille rakentuvia pientaloalueita, esimerkkinä vaikka Espoon Suna. Rinnealueella sijaitsevien kiinteistöjen matalampaa rakennusoikeutta ei mitenkään voida perustella sillä, että niille olisi teknisesti mahdollista rakentaa; kaiken lisäksi tämä ongelma koskettaa halukasta rakentajaa, ei kuntaa. Lisäksi kiinteistöt ovat osin varsin isoja, ja niiden sisällä on erilaisia maastonmuotoja; korkeuserot saattavat jakaantua epätasaisesti siten, että kiinteistöllä on useita tasaisempia alueita jyrkempien alueiden ohella.

Kaavaehdotuksessa ei avata millään tavalla sitä, mitä suurten kiinteistöjen omistajien olisi tarkoitus tehdä sillä tontin osalla, jota he eivät jaksakaan tai halua ylläpitää omana piha-alueenaan. Kooltaan 2500 – 5000 m² puutarha- ja piha-alue on aivan suunnaton ylläpitourakka. Metsäpuutarhat ja luonnontilaiset alueet eivät nekaan pysy viihtyisinä ilman hoitoa; hyvin nopeasti viehättävän metsäisen tontinosan tilalla on tiheä hyttysiä kuhiseva kuusikko, joka kasvaessaan viimeistään estää vapaat näkymät alueella. Ihmetellä täytyy, onko tämä kunnan tahtotila suurten kiinteistöjen osalta. Asemakaava-alueelle ja keskustajamaan ei kuulu hoitamaton pusikko. Toivomme kaavoittajien esittävän lopullisessa kaavaehdotuksessa ehdotuksensa suurten kiinteistöjen hoidon osalta; miten niiden ylläpito on suunniteltu hoidettavan.

VASTINE: *Kaavaluonnoksesta poiketen kaavaehdotuksen rakennusoikeuden perusteena on käytetty etenkin maisemallisia arvoja. Kaavaluonnoksessa vahvempina perusteina olivat korkeuskäyrät. Kaavaehdotuksessa uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan mahdollisimman tasaiselle tontin osalle. Joillakin kallioisilla tonteilla rakennukset on sijoitettu myös rinteisiin. Talotyyppi on valittava sillä perusteella, että se sopii tontin maaston muotoihin. Kaavaehdotuksessa on osoitettu useampi rakennuspaikka kaikille noin 3000 m² kokoisille tai suuremmille kiinteistöille. Näin suurempien tonttien omistajat voivat hyödyntää tonttiaan uuden päärakennuksen rakentamiseen, niin halutessaan.*

On myös huomioitava seuraava varteenotettava skenaario. Pakottamalla alueen tontit pysymään huomattavan suurina ollaan hyvin todennäköisesti luomassa alueesta kallis luksusalue. Ei ole kovin kaukaa haettava epäillä, että kunta on halunnutkin tällä kaavaehdotuksella luoda Söderkullan alueelle erityisen kallista asumista suosivan alueen houkutellakseen erityisen varakkaita asujia. Tämä tulee olemaan väistämätön seuraus tonttien pakotetusta isosta koosta suhteessa erinomaiseen sijaintiin Taasjärven ja keskustan palvelujen välittömässä läheisyydessä, silti omissa rauhasissa. On päivänselvä, että tämän kaavaehdotuksen toteutuessa alueen tonttien hinnat nousevat erittäin korkeiksi; poikkeuksellisen suuri koko, sijainti, näkymät, ilta-aurinko ja voimakkaasti rajoitettu rakennusoikeus tekevät T6:sta alueen, jossa voi asua kuin ”kesämökillä tai maalla” ja silti kaupungissa. Alueen alkuperäiset kiinteistönomistajat joutuvat tekemään vaikean taloudellisen päätöksen siitä, pitääkö tonttinsa omissa käytössä vai myydäkö se; mitä korkeammiksi hinnat nousevat, sitä suurempi paine tulee myymiselle. Kaavoituksellinen

ideaali ei valitettavasti sulje pois markkinatalouden lakeja; hintakehitykselle ei kunta mahda mitään. Jo nyt alueelta kysellään tontteja. Ainoa keino ehkäistä alueen kohtuuton hinnannousu ja varmistaa monipuolinen väestörakenne on kaavalla taata, että alueelle saadaan myös uusia keskikokoisia tontteja, joihin ns. tavallisella perheellä on varaa. Tämä olisi helposti mahdollista sallimalla rakennuspaikkojen lisääminen isoille tonteille.

VASTINE: Noin 3000 m² kokoisille, tai suuremmille kiinteistöille, on osoitettu kaavaehdotuksessa ohjeellinen tonttijako, ja useampi rakennuspaikka. Myös joillekin tätä pienemmille kiinteistöille on myönnetty useampi rakennuspaikka erityisistä yhdyskuntarakenteellisista tai maisemallisista syistä johtuen. Näin suurempien tonttien omistajat voivat hyödyntää tonttiaan uuden päärakennuksen rakentamiseen, niin halutessaan. Uuden tontin voi esimerkiksi myydä, tai siihen voi esimerkiksi rakentaa talon jälkikasvulle. Asemakaava nostaa alueen kiinteistöjen arvoa, mistä kiinteistönomistajat hyötyvät.

Huomioita kaavaehdotuksen yksittäisistä kohdista

Kohta 2.4 Vesistö

Hulevesien valumasta esitetään seuraava väite:

Suunnittelualueen hulevedet valuvat Taasjärveen pienten ojien tai norojen kautta sekä pintavaluntana. Valuma-alue on suhteellisen pieni järven kokoon nähden.

Väitteen yläpuolinen kuva valuma-alueesta ei pidä aivan paikkaansa ainakaan Taasjärventien numeroiden noin 100 – 130 kohdalla. Tässä kohtaa Taasjärventien itäpuolen reunassa kulkee selkeästi pohjoiseen laskeva oja, jonne Taasjärventien itäpuolisen alueen valumavedet ovat valuneet ja ollessaan runsasmääräisiä, laskeneet ojasta Taasjärven laskupuroon. Ojassa sekä imeytymiskyky että runsaan veden aikana (kevällä) veden virtaama on ollut hyvä, eikä seisovaa vettä ole esiintynyt. Keväisin tai runsainakaan sateina vesi ei ole ainakaan tässä kohtaa valunut Taasjärveen.

Ylipäättään kaavassa tunnutaan korostavan voimaperäisesti hulevesiä ja niiden ohjausta. Olisi hyvä, jos kaavassa selostettaisiin seikkaperäisemmin ja laskelmiin perustuen, kuinka paljon hulevesien määrä kasvaa suunnitellun lisärakentamisen myötä. Erityisesti tämä kiinnostaa ns. täydennysrakentamien alueen kiinteistöjen omistajia, koska rakennusoikeuden voimakasta rajoittamista perustellaan mm. hulevesillä. Lisäksi olisi hyvä esittää perustelut sille, miksi kalliopohjalle rakennettu talo lisää hulevesien määrää. Ja vielä, ottaen huomioon Taasjärven pohjoisosan lähivuosina tapahtunut rakentaminen varsin tiheään, olisi asiallista saada selvitys siitä, miksi siellä hulevedet ja lisääntyvä eroosio ei ole ollut kunnalle ongelma mutta parin sadan metrin päässä näin olisi. Hulevesi tuskin käyttäytyy eri tavalla riippuen maanomistuksesta.

Hulevesisuunnitelma -kuvan alla olevassa tekstissä todetaan:

Suunnittelualueen vapaat alueet ovat pääosin kallioita tai muuten huonosti vettä läpäisevää maastoa. Etenkin laskuojan etelänpuolisen, jyrkästi nousevan rinteiden tuleva maankäyttö on hulevesien johtamisesta johtuvan eroosioriskin takia haastavaa.

Koska emme ole hulevesiasiantuntijoita, tässä johtopäätöksessä ei vaikuta olevan juurikaan logiikkaa. Kyseinen rinne (jos ymmärrämme oikein mihin rinteeseen tässä viitataan, oma kiinteistömme sijaitsee tässä rinteessä) on yläosastaan kalliota ja rinteiden osalta rehevää kasvillisuutta. Kallioisella ja kalliopohjaisella osalla hulevedet ovat kulkeneet sen pinnalla tai vain osittain imeytyen jääkauden loppumisesta saakka. Tästä ei näytä aiheutuneen merkittävää eroosiota (rinteessä on varsin runsas humuskerros, ja siinä on kasvanut runsas puusto sekä aluskasvillisuus). Miksi jatkossa eroosio lisääntyisi? Maaperä on erittäin hyvin vettä läpäisevää, se ei ole savipohjaista vaan hiekka- ja humuspitoista. Edes keväisin tällä kuvatulla rinteellä ei esiinny vettä eikä pintapuroja tms. Jos imeytymättömät hulevedet rakentamisen yhteydessä johdetaan keskitetysti ojiin imeytymään, hulevedet tuskin ovat merkittävä ongelma tällä rinteellä.

Ylipäätään hulevesien korostaminen alueella, jonka rakennuspaikkakoko tulee olemaan huomattavan iso, on erikoista. Rakentamismääräyksillä voitaneen vaikuttaa hulevesiin riittävän tehokkaasti.

VASTINE: Taasjärven itäpuolen asemakaava-alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä vuonna 2021 (Destia Oy). Hulevesisuunnitelman laatimisen yhteydessä valuma-alueiden rajoja Taasjärven itäpuolella on tarkasteltu uudelleen ja tarkennettu.

Rakentaminen muuttaa huleveden valuntaolosuhteita, koska se lisää läpäisemättömiä pintoja, kuten kattoja, teitä ja pihan pinnoitteita. Lisäksi sen tieltä poistetaan luonnontilaista vettä pidättävää kasvillisuutta. Rinteeseen rakennettaessa eroosioriski on suurempi kuin tasaiselle maalle rakennettaessa, koska valunta ohjautuu voimakkaammin yhteen suuntaan. Rankkasateet voivat aiheuttaa voimakasta eroosiota rinteillä, joissa maata on kaivettu tai muokattu voimakkaasti. Rakentamisen aikana esimerkiksi raivaus- ja tasaustöitä on vaikeistettava siten, ettei maa jää liian pitkäksi aikaa paljaaksi. Hulevesisuunnitelman raportissa annetaan ohjeita hulevesien hallintaan tonteilla, sekä rakentamisen aikaisen hulevesien hallitsemiseksi.

Kohta 4.1. Täydennysrakentamisen vyöhyke

Osiossa todetaan:

Rakennukset ovat I-II -kerroksisia, harja- ja lapekattoisia asuinrakennuksia, joissa on puuverhoilu.

Kaavaselosteessa (s.67) todetaan:

”Näin turvataan alueen rakennetun maiseman ominaispiirteiden säilyminen, ja uuden rakennuskannan tyylillinen yhteensopivuus olemassa olevan rakennuskannan kanssa.

Rakentamistapaohje määrittelee mm. julkisivuissa käytettävät materiaalit ja värit sekä kattomuodon.”

Alueella halutaan säilyttää maisemat järvelle, avarat näkymät ja rakentamista rajoitetaan ehdotuksessa rajusti näiden säilyttämiseksi. Silti samalla sallitaan täyden II-kerroksen talojen rakentaminen. Tämä on erittäin epäjohdonmukaista, sillä kaksikerroksinen harjakattoinen rakennus kohoaa jopa 9-10 metrin korkeuteen. Tällaisten tornien nököttäminen siellä täällä alueella on kaukana alueen vanhasta luonteesta ja puutarhamaisuudesta. Korkea rakennus estää sen takana olevien kiinteistöjen ja kevyen liikenteen kulkijoiden näkymät ja varjostaa auringon ollessa matalammalla.

Esityksen kohdassa 4.6 on annettu kuvaesimerkkejä toivotunlaisesta uudesta rakennuskannasta, jonka ilmeisesti on tarkoitus ilmentää alueelle tyyllisesti yhteensopivaa rakennustyyppiä. On merkittävää, miten trendisidonnaisia nämä esimerkkitalot ovat; niiden ulkomuoto on ollut muotia arkkitehtien keskuudessa viimeiset 10 vuotta, ja tulee menemään muodista viimeistään saman ajan kuluessa. Näiden esimerkkitalojen latomainen keskeneräinen olemus ei miltei osin sovi T6-alueen vanhaan rakennuskantaan. Ensinnäkään alue ei ole vanhaa maatalousmaata, eikä siellä esiinny latoja eikä juurikaan isoja vajoja tai vastaavia rakennuksia, jotka muistuttaisivat esimerkkitaloja. Lisäksi alueella ei edes esiinny mitään yhtenäistä rakennuskantaa; alueen rikkaus ja sen viehättävyys on eri ikäisessä ja erilaisia tyyliä edustavissa rakennuksissa. Miksi ihmeessä alueen uudisrakennusten pitäisi edustaa vain yhtä tyyliä ja ohimenevää trendiä? Joka ei edes ole kovinkaan järkevä Suomen olosuhteisiin: esimerkkitaloissa oli pääosin olemattoman pienet räystäät ja ikkunat ilman ikkunanpuutteita, ja niiden mittasuhteet olivat pääosin korkeita ja kapeita ja siten pienille kaupunkitonteille sopivia.

Jotta alueelle asetetut tavoitteet alueen hengen säilyttämisestä saavutettaisiin, uudisrakennuskannan tulisi ehdottomasti sulautua maisemaan matalahkona, osittain huvilamaisena ja aina asukkaiden mieltymyksiä edustaen kuten nykyinenkin rakennuskanta.

On syytä kysyä, miksi tavoitteena on ”yhtenäinen” alue, kun yleinen mielipide ei juurikaan pidä tällaisia alueita erityisen viehättävinä. Jos ajattelemme alueita, jotka yleisesti mainitaan hienoina miljöinä, huomaamme kaikille yhteistä olevan vaihtelevuus rakennuskannassa ja myös värikkyys. Sipoossa on jo tehty virheitä määrittelemällä joillain alueilla talojen malli ja värit tiukasti. Aika on jo ajanut ohi ihmisten holhoamisesta ja siitä ajatuksesta, että joku muu tietää paremmin mikä on viihtyisää tai hyvän maun mukaista. Mahdollisimman kevyt ohjaus rakentamistavassa ja -tyylissä on riittävää, keskittyen erityisesti rakennusten elinkaareen, ekologisuuteen ja olemassa olevien luontoarvojen säilyttämiseen. Vastustamme ehdottomasti alueen talojen ulkonäön liian tiukkaa rajaamista, se ainoastaan saa aikaan yksipuolisia, aikaan sidottuja ja kasarmi/slummihenkisiä alueita.

VASTINE: Rakentamistapaohje laaditaan asuinalueiden asemakaavoille, jotta katutilasta ja ympäristöstä muotoutuu rakentamisen myötä esteettisesti miellyttävää, ja riittävän yhtenäistä. Rakennustapaohjeen puitteissa on mahdollista rakentaa hyvin monenlaisia asuinrakennuksia persoonallisin yksityiskohdin. Osa alueen nykyisestä rakennuskannasta on II-kerroksisia, ja tämä kerrosluku on mahdollistettu suurella osalla aluetta, jotta uudisrakentaminen sointuisi nykyiseen rakennuskantaan. Lisäksi rakentaminen useampaan

kerrokseen tuottaa noppamaisia taloja, ja rakeisempaa ympäristöä, jotta mahdollisimman paljon alkuperäistä kasvillisuutta säilyisi tonteilla. Rakeisempi ympäristö tarkoittaa suurempien rakennusmassojen pilkkomista ikään kuin pienempiin osiin. Tällöin yhden paljon pinta-alaa vievän rakennuksen sijasta tontilla on useampi pienialainen rakennus, mikä sopii alueen pienipiirteiseen luonteeseen paremmin.

Kaavan valmisteluaineistossa olevat näkymäkuvat pyrkivät havainnollistamaan miltä Taasjärven itäpuoli saattaisi tulevaisuudessa näyttää. Näkymäkuvia on kaavaehdotusvaiheessa päivitetty vastaamaan tarkentunutta yleissuunnitelmaa ja rakennustapaohjetta, jotta ne antaisivat mahdollisimman hyvän kuvan kaavan mahdollistamasta rakentamisesta. Näkymäkuvia laaditaan, jotta voidaan tarkastella suunniteltavaa aluetta katutasosta, ja arvioida miltä katuymäristö tulee tulevaisuudessa näyttämään.

Kommenttimme liittyen kiinteistöön xxx, Taasjärventie xxx.

Olemme ko. kiinteistön omistajia, ja haluamme tuoda esille joitakin seikkoja liittyen ko. tontin asemaan kaavaehdotuksissa. Kiinteistön koko on noin 4450m².

1. Koko kiinteistö on merkitty ehdotuksessa jyrkän rinteiden alueeksi. Tämä ei kuitenkaan tosiasiaa pidä paikkaansa, vaan sekä alarinteessä että ylhäällä ja koilliskulmassa on isoja tasaisempia alueita. Korkeuserot tiivistyvät pariin kohtaan, joissa rinne nousee jyrkemmin. Tontilla oleva (puoliksi purettu) rakennus seisoo jyrkimmän kohdan yläreunassa. Kiinteistön alaosa on varsin tasaista hyvin kohtuullisella korkeuserolla melko pitkällä matkalla. Sekä ylä - että koillisosa on myös kohtuullisen tasainen, ja korkeuserot tiivistyvät tontin keskelle. Tontilla on runsas ja rehevä kasvillisuus. Näin ollen on perusteetonta luokitella tontti jyräksi tai kallioiseksi, se ei isolta osalta ole kumpakaan. Ottaen huomioon tontin koko ja jyrkän alueen keskittyminen tontin keskiosaan, sille olisi täysin mahdollista muodostaa 2-3 maastonmuodoltaan varsin tavanomaista rakennuspaikkaa.

VASTINE: *Kyseiselle tontille on ositettu ohjeellinen tonttijako, ja kaksi rakennuspaikkaa päärakennukselle. Kaavaehdotusvaiheessa päätimme osoittaa kaikille noin 3000 m² tai sitä suuremmille tonteille enemmän kuin yhden rakennuspaikan. Tätä pienemmille tonteille se on myönnetty ainoastaan erityisistä yhdyskuntarakenteellisista ja maisemallisista syistä.*

2. Kaavan valmisteluvaiheessa (muistaaksemme ensimmäisen asukastilaisuuden jälkeen) Ola on käynyt keskustelemassa silloisen kaavoittajan kanssa tonttimme tulevasta käytöstä, sillä tontti on meille tällaisenaan liian iso. Varsin perusteellisessa neuvottelussa tontin maastonmuodot ja tontille kulku käytiin läpi, ja laadittiin ehdotus, missä kiinteistömme jaettiin kolmeksi tontiksi. Silloinen kaavoittaja piti erinomaisena ideaa tontin jakamisesta, ja näki sen sopivan hyvin yhteen kaavan tavoitteiden kanssa. On hieman yllättävää, että kunnan kaavoittajien käsitys alueen järkevästä kehittämisestä ja tonttien käytöstä on melkoisesti muuttunut tässä vuosien varrella. Haluaisimme tietää, missä vaiheessa ja kenen toimesta sekä aikanaan asukastilaisuudessa esitetty arvio rakennustehokkuudesta että kaavoittajan itsensä esittämä sama näkemys on muuttunut näin merkittävästi?

VASTINE: *Jatkosuunnittelun aikana suunnitteluratkaisu on tarkentunut, ja alustavasti suunnitellut rakennustehokkuudet ovat muuttuneet.*

3. Liittyen ehdotukseen "Harjakaiset": ehdotuksessa kääntöpaikka on sijoitettu kiinteistöllemme. Tämän suunnitellun kääntöpaikan kohdalla on avokalliota ja upeita mäntyjä, joita olemme itse vaalineet. Jopa paikalle suunniteltu talo on suunniteltu siten, että puusto pystytään rakennusvaiheessa säilyttämään. Avokallion räjäyttäminen olisi täysin vastoin kaavan tavoitteita. Lisäksi tonttillemme tuleva talon paikka on luontevasti paikalla jo olevan talon tilalla, ja kääntöpaikka on varsin lähellä taloa. Toivomme, että kääntöpaikka voidaan sijoittaa ennen tien päättymistä, maastollisesti sopivampaan kohtaan.

VASTINE: Kääntöpaikan tarkka sijainti tarkentuu katusuunnittelun yhteydessä. Tiestön parantamisen vuoksi jonkin verran puustoa joudutaan mahdollisesti kaatamaan. Avokallioiden räjäyttämistä pyritään välttämään.

4. Ja vielä lopuksi kiinteistönomistajana hieman erilainen näkökulma olemassa olevien tonttien koon säilyttämiseen: kiinteistömme koko on noin 4450 m². Meillä ei ole aikaa, halua eikä jaksamista pitää näin suuren tontin puutarhaa ja pihaa kunnossa. Kevät on meille töissä kiireistä aikaa, ja olemme kesät poissa kotoa kesäpaikassamme, eikä meillä ole varaa maksaa kunnossapidosta ulkopuoliselle. Miten kaavassa on ajateltu isojen kiinteistöjen omistajien jaksamista ja realistisia mahdollisuuksia ylläpitää taajama-alueen vaatimaa piha-aluetta? Hoitamaton tontti muuttuu ryteiköksi hetkessä. Lisäksi esimerkiksi omalla kiinteistöllämme on ollut puutarha, se ei ole luonnonmukaista aluetta. Pelkästään puutarhan kunnostaminen vaatisi kymmenien tuhansien investointia ja vuosittainen ylläpito satoja työtunteja. Jos sitä ei tee, muuttuu tontti vatukoiden, pihlajan- ja haavantaimien sekä kuusten valtaamaksi viidakoksi, joka on kaukana viehättävästä. Tämä näkökulma saattaa olla epärelevantti kaavoituksen kannalta, mutta tosiasiaa se on hyvinkin oleellinen kun ajatellaan niitä tavoitteita, joita alueen olemukselle on asetettu. Emme toivo, että isojen kiinteistöjen omistajat ovat pakotettuja myymään kiinteistönsä, koska sen ylläpito on mahdotonta.

Ehdotuksemme kaavalle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi Mielestämme alueen keskeisen sijainnin tehokkaamman hyödyntämisen ja alueen kiinteistönomistajien reilun kohtelun nimissä alueelle tulee sallia selkeästi ehdotettua suurempi rakentamistehokkuus, ja suuret kiinteistöt tulisi jo tässä vaiheessa jakaa mahdollisesti useammiksi tonteiksi kiinteistönomistajien niin halutessa. Tässä voidaan ottaa käyttöön kiinteistönomistajan maksama kehittämiskorvaus, mikäli rakennusoikeus kiinteistöstä muodostetuilla tonteilla yhteensä ylittää 500 m², tai jaettujen tonttien tonttikohtaiset rakennusoikeudet voidaan sopia riittävän pieniksi. Jotta rakennustiheys ei kasva liian suureksi ja alueen vihreys säilyy, voitaisiin asettaa minimikoko yhtä uutta rakennuspaikkaa kohti. Jos esimerkiksi sallittaisiin yksi uusi rakennuspaikka jokaista 1200 m² kohti, tulisi tonttien keskikoko olemaan tätäkin selvästi isompi (koska alle 2400 m² tonttia ei voisi jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi). Tällaisia tonttikokoja voidaan jo pitää huomattavan suurina ja rakentamista väljänä uudella asemakaava-alueella. Jos tehokkuus olisi esimerkiksi 0,15, mitä voidaan sinänsä pitää matalana tehokkuutena asemakaava-alueella, voisi tällaiselle 1200 m² tontille rakentaa 180 m² ok-talon. Tehokkuus 0,15 mahdollistaa järkeväen kokoisen ok-talon myös tätä pienemmille tonteille. Kaavassa voidaan toki rajoittaa yksittäisten talojen kokoa yläpäässä, jotta alueelle ei voisi rakentaa mahtipontisia palatseja, jotka eivät olemukseltaan sopisi alueen henkeen ja vanhaan rakennuskantaan.

Mielestämme rakennuksissa tulee pääosin käyttää kerroslukua 1 – 1.5. Isoille kiinteistöille mahtuu rakentamaan yksikerroksisia taloja, ja ne sulautuvat maisemaan ja olemassa olevaan ympäristöön huomattavasti 2-kerroksisia paremmin. 2-kerroksiset talot tulee rajata kokoomakadun varteen, ja muualla tulee pyrkiä mahdollisimman matalaan rakennuskantaan. Tämä mahdollistaa avarat näkymät kokonaisuutena ja rinteeltä näkymät järvelle ranta-alueella olevien talojen yli, varjoisien alojen vähäisemmän määrän ja yleisen valoisan vaikutelman. Lisäksi yksikerroksiset talot ovat sopivampia elinkaariajatteluun, ja mahdollistavat paremmin ikääntyneiden, liikuntarajoitteisten ja pikkulapsiperheiden asumisen. Mikäli valtaosa alueen uusista rakennuksista olisi yksikerroksisia, alueen vihreä luonne ja avarat näkymät voitaisiin säilyttää selkeästi korkeammallakin rakennusoikeudella.

Hulevesien osalta voidaan rakentamisohjeella parantaa hulevesien imeytymistä; voidaan esimerkiksi kieltää tarpeeton piha-alueiden asfaltointi (se ei sopisi muutenkaan alueelle) ja kiinteistöjen ympärille voidaan suunnitella avo-ojat, joille kiinteistöjen hulevedet johdetaan. Alueen maaperä on hyvin toimiva imeyttämisen osalta.

Alueen luonteeseen vaikuttavat vanhat isot puut merkittävästi. Alueen rakentaminen tuleekin hoitaa täysin eri tavalla kuin Taasjärven pohjoispuolella. Rakentamisohjeessa voidaan edellyttää olemassa olevien terveiden isojen puiden säilyttämistä rakennusvaiheessa. Talojen rakentamisaikaa ja -prosessi tulee suunnitella siten, että puusto voidaan mahdollisimman paljon säilyttää. Puiden kaatamiselle ei tule antaa lupia vain siksi, että isot maansiirtokoneet tai vastaavat pääsevät kulkemaan rakennusalueen ympärillä. Perustamistavat voidaan rajata sellaisiksi, ettei koko tontin myllääminen ole tarpeellista.

VASTINE: *Suuressa osassa kaava-aluetta mahdollistetaan yksi- ja kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen. Vain tiiviin rakentamisen vyöhykkeellä kerroskorkeus on vähintään II. Rakennustapaohjeissa annetaan ohjeita hulevesien hallintaan tonteilla. Puita ei saa kaataa, jos ne ovat maisemakuvallisesti merkittäviä, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita tai puuryhmiä. Kaikki puiden kaataminen alueella on maisematyöluvan tai rakennusluvan alaisista.*

19. Mieli-pide S

Mieli-pide

xxx kiittää mahdollisuudesta mieli-piteen antamiseen ja lausuu kohteliaimmin valmisteluaineistosta seuraavaa.

Taustaksi

xxx on ostanut kiinteistön xxx vuonna 1997, eli 23 vuotta sitten. xxx käyttää kiinteistöä kesä mökkinä n. 6 kuukauden ajan joka vuosi. xxx on kunnostanut rakennustaan huolellisesti vuosien mittaan ja istuttanut kiinteistölleen kauniin marja-, kasvi- ja kukkapuutarhan. Vuonna 2016 xxx on korjauttanut rakennuksen kivijalan. xxx omistama asuinrakennus (mökki) sijaitsee lähellä nykyistä hiekkatietä (rantareitti) ja lähellä kiinteistön

xxx rajaa. Myös kiinteistön muut rakennukset, kuten sauna, sijaitsevat lähellä kiinteistön xxx rajaa.

Rakennus on listattu valmisteluvaiheen kaava-aineiston liitteessä 5 "Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys", s. 62, arvokkaaksi luokitelluksi kohteeksi. Rakennuksen lisäksi ympäröivät puutarhaistutukset on luokiteltu arvokkaiksi. Kohteella on luokiteltu olevan kulttuurihistorialliset, kyläkuvalliset ja rakennushistorialliset arvot. Puutarha sijaitsee tontin keskiosassa ja lähellä kiinteistön xxx rajaa.

Valmisteluvaiheen kaava-aineiston liitteessä 6 "Luontoselvitys", sivuilla 15 (kuva 8) ja 16 (kuva 10), xxx kiinteistöllä ja sen naapurikiinteistöllä on listattu olevan luoteisosan pähkinäpensaslehto. Luontoselvityksen kohdassa 5 "Suositukset" todetaan, että "Molemmilta selvitysalueilta rajattiin neljä arvokasta luontokohdetta. Itä-Taasjärven osalta nämä on käsitelty alaluvussa 3.2 ja esitetty kartalla kuvassa 8. Arvokkaille luontokohteille ei tulisi osoittaa nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä. Kohteiden ja niiden luontoarvojen säilymistä voidaan tukea ja edistää sopivilla kaavamerkinnoilla (esim. luo) ja niihin liittyvillä määräyksillä, jotka kieltävät luontoarvojen heikentämisen".

Luontoselvityksessä rajatun pähkinäpensaslehdon rajauksen (s. 15, kuva 8) lisäksi pähkinäpensaita on runsaasti xxx kiinteistön ja kiinteistön xxx välisellä rajalla koko rajan pituudelta. Ko. rajalla ja kiinteistön xxx puolella olevat pähkinäpensaat muodostavat katkeamattoman esiintymän luontoselvityksessä rajatulle esiintymälle. Pensaat ovat enemmässä määrin kiinteistön xxx puolella rajaa. Nämä pähkinäpensaat todettiin kiinteistökatselmuksessa 4.11.2020, jossa xxx esitteli kiinteistöään ja lähialueita allekirjoittaneelle asiamiehelle (Liite 1, kaksi valokuvaa).

Rakennusoikeuden määrästä

xxx vaatii, että jako A ja B täydennysrakentamisen vyöhykkeisiin poistetaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteuttamiseksi. Jaolle A ja B vyöhykkeisiin ei ole maankäytöllisiä perusteita, sillä vyöhykkeillä A ja B ei ole sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella eroja. xxx vaatii, että molemmille vyöhykkeille tulisi saada rakentaa tehokkuudella 0,1 ja että maksimikoko 150 k-m² tulisi poistaa tai asettaa raja selvästi korkeammalle. xxx ehdottaa päärakennuksen maksimikooksi 180 k-m² kaikille yksityisomistuksessa oleville kiinteistöille, jotka eivät ole rantavyöhykkeellä. Rakennusoikeus tulisi voida jakaa halutessaan pää- ja sivuasunnolle.

Jokaisella tontilla tulee olla mahdollisuus rakentaa sauna joko asuinrakennuksen yhteyteen tai erillisenä rakennuksena. Saunan korvaava rakentaminen tulee olla mahdollista olemassa olevalle saunan sijainnille.

Katujen sijainti

xxx pitää vaihtoehtoa 1 (VE 1) erittäin huonona ja vastustaa sitä. VE 1 mukaisessa suunnitelmassa nykyinen rauhallinen hiekkatie levenisi kaduksi ja kiinteistöjen xxx ja xxx rajalla tulisi kulkemaan uusi katu välittömästi xxx rakennuksen ja puutarhan vierestä tuhoten rajalla olevan osan arvokkaasta luontokohteesta (pähkinäpensaat).

VASTINE: *Tonttien rajalle suunniteltu katu on poistettu kaavaehdotuksesta. Ajoyhteydet tonteille on osoitettu muuta kautta.*

Kiinteistöjen xxx ja xxx rajalla on naapurien teettämä syvä oja. Koska kaikki ojasta kaivettu savi on pengerretty xxx puolelle ojaa (naapurien maalle), on xxx kiinteistö erittäin vetinen, joten se ei muutenkaan sovi tienpohjaksi. Mikäli tuolle paikalle tuotaisiin riittävä määrä kiviaineksia ym. kadun perustamista ja tarvittavan korkeusaseman saavuttamista varten, xxx tontilla ja arvokkaalla kasvimaalla vesi alkaisi seisomaan. Vesi seisoo paikoin jo nyt, koska se ei pääse etenemään savipenkereen takia.

xxx pitää vaihtoehtoa 2 (VE 2) parempana kuin vaihtoehtoa 1, mutta vastustaa ehdottomasti kiinteistöjen xxx ja xxx rajalle hahmoteltua katua. xxx esittää vaihtoehdolle 2 oman linjauksen, jossa käytettäisiin enemmän kunnan omistamia alueita ja joka ei käänny kulkemaan kiinteistöjen xxx ja xxx rajalle. Tämä linjaus jatkuisi tonttien xxx ja xxx välissä kunnan tiepohjavarauksella. Tien päähän tehtäisiin kääntöpaikka kunnan omistamalle TASBY-nimiselle tilalle ja katua jatkettaisiin tarvittaessa TASBYN alueella rantaa kohti.

Kunnan tulee käyttää mahdollisimman paljon omia tiealueiksi alun perinkin varattuja alueita, jottei yksityisiltä viedä maa-alueita viihtyvyyden ja tonttien arvon kustannuksella. xxx tontin osalta tulee erityisesti huomioida mökin rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot sekä pähkinäpensaslehtojen sijainti.

xxx esittää vielä toisen vaihtoehdon, jota kuntakin pitää vielä mahdollisena tarkastella (Sähköposti 4.11.2020, Kupiainen). Tässä vaihtoehdossa luovutaan kadusta kiinteistöjen xxx ja xxx välissä (Liite 2) ja ajo järjestetään kahtena "pistona". Ensimmäinen pisto olisi VE1 ja VE 2 mukainen uusi katu jatkuen tarvittaessa tonttien xxx ja xxx välissä ja päättyen kääntöpaikkaan Tasby-tilalla. Toinen pisto olisi VE2:n mukainen tonteille ajon salliva "rantareitti" jatkuen suoraan tonttien xxx ja xxx välistä Länsi-Taasjärven kävely- ja pyöräilytielle. Rantareitin kääntöpaikka tulee sijoittaa mieluummin Tasby-tilan alueelle. Kääntöpaikka on tarpeen pelastusajoneuvoja ja roska-autoa varten. Rantareitin alkupäästä XXX toteaa, että se on järkevämpää ohjata kiinteistöjen xxx ja xxx sekä xxx ja xxx välisellä rajalla kuin VE2:ssa esitetyllä tavalla.

VASTINE: *Luonnosvaihtoehdoissa esitetty tie on poistettu kyseisten tonttien välistä, ja katuyhteys on osoitettu kahtena pistona kaavaehdotuksessa. Luonnosvaihtoehto 2:n mukainen rantareitti ei ole mukana kaavaehdotuksessa.*

Rantareitin käytöstä ja mahdollisesta levennyksestä xxx lausuu vielä, että rantareitti tulisi toteuttaa niin, että hiekkatien varressa olevat xxx pähkinäpensaat säilyisivät eli kunnallistekniikka ja mahdollinen tien leventäminen tulisi sijoittaa tien toiselle reunalle. Toisella reunalla olevilla tonteilla ei tällä hetkellä ole rakennuksia ja nykyinenkin tiealue on niiden mailla. Tontit ovat rantatonttien omistuksessa ja nykyiset mökit ovat rannassa, joten levennys ei haittaisi tonttien nykyistä käyttöä. xxx mökki puolestaan on tien lähellä. Hyvää tässä vaihtoehdossa on vielä sekin, että kun ajoneuvoilla kuljettava rantareitti päättyisi kävelytiehen, ei rantareitillä olisi turhaa ajoneuvojen liikennöintiä. Rantareitillä kulkee nykyisellään paljon ulkoilijoita ja kaavaselostusluonnoksessa arvellaan, että Länsi-Taasjärven pienet koululaiset tulevat todennäköisesti käyttämään Itä-Taasjärven teitä jatkossa

lisääntyvässä määrin koulutienään. Rantareitti tarjoaisi turvalliseen kävelyyn oivan mahdollisuuden.

VASTINE: Alueen tiestö koostuu kapeista soratieistä, ja sitä joudutaan leventämään ja tasoittamaan rakentamisvaiheessa, ja lisäksi sen yhteyteen vedetään kunnallistekniikka ja rakennetaan hulevesiojia. Tämän vuoksi kaavassa on varattava riittävä tila katualueeksi. Katualueeksi otetaan pääsääntöisesti yhtä paljon maa-alaa tien molemmilta puolilta, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuisi. Tapauskohtaisesti on mahdollista tehdä joitakin poikkeuksia. Taasjärven itäpuolen olemassa oleva tiestö kuitenkin säilytetään melko kapeana, eikä sinne ole tarkoitus rakentaa leveitä katuja. Tiestö on osa maisemakuvaa, ja siksi olemassa olevat tiet pyritään säilyttämään suhteellisen pienimittakaavaisina ja sorapintaisina.

Kaikissa vaihtoehtoissa tulee huomioida se, että mopoilijoiden häiritsevää ajoa tulisi estää käytettävissä olevin keinoin.

Muita huomioita

xxx lausuu vielä rantavyöhykkeestä. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi tulisi ranta-alueillakin sallia maltillinen rakennusoikeuden kasvattaminen. Rakennusoikeuden määräksi (ympärivuotinen) xxx esittää 150 k-m², jonka lisäksi voisi rakentaa saunan ja yhden talousrakennuksen.

VASTINE: Rantavyöhykkeellä saa korjausrakentaa aina 120 m² asti, ja lisäksi rakentaa 50 m² kokoisen talousrakennuksen. Yhteensä rakennusala on siis 170 m². Tonteilla, joilla on sr-merkinnällä suojeltu päärakennus, saa rakentaa uuden päärakennuksen, kunhan suojeltu rakennus säilytetään ja muutetaan käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi. Talousrakennukseen voi sijoittaa esimerkiksi sivuasunnon, etätyötiloja tai sukupolviasumista. Arvokkaan rantamaiseman suojelemiseksi on päätetty pitää rakennusoikeus maltillisena, ja välttää paljon pinta-alaa vieviä rakennusmassoja.

xxx mielestä Metsäkallion kohtuullinen talomäärä on 10 - 12 taloa, joten hän esittää tonttikoon suurentamista. Hän poistaisi hulevesialtaan ympäriltä 2 - 3 uutta taloa ja varaisi niiden tontit viheralueiksi. Perusteluinaan xxx mainitsee luonnon suojelemisen, hulevesivalumien vähentämisen ja asumisviihtyisyyden varmistamisen. xxx mielestä Metsäkallion hulevesiallas ja järveen laskeva oja pitää rakentaa aivan ensimmäiseksi hyvissä ajoin ennen muuta rakentamista, jotta altaan toiminta ehtisi käynnistyä tehtäväänsä ja ravinteita käyttävät kasvit juurtua paikalleen. Siten vähennetään rakentamisen liikkeelle saattamien ravinteiden valumista suoraan järveen.

VASTINE: Metsäkallion uudisrakentamisen tonteilla säilytetään alkuperistä kasvillisuutta ja puustoa rakennustapaohjeen mukaisesti. Tonttien ilme säilytetään vehreänä. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on huomioitu hulevesisuunnitelmassa.

xxx ehdottaa, että Taasjärventien leventäminen tehdään Metsäkallion puolelle. Metsäkallion alueen kohdalla kunta omistaa Taasjärventien tiealueen ja Metsäkallion puoli on tällä hetkellä rakentamaton, luonnontilainen alue. On luontevaa, että kunta leventää tietä omalle puolelleen eikä rantatonttien yksityisalueille, jolloin mm. pensaista yms. muodostuvat aidat menetettäisiin ja samalla pienennettäisiin rantatonttien mahdollista rakennusoikeutta.

VASTINE: Taasjärventien leventäminen tarkentuu katusuunnittelun yhteydessä. Tien läheisyydessä olevat talousrakennukset, aidat, ja vanha puusto pyritään säilyttämään. Tietä on kuitenkin tarpeen leventää jonkin verran.

20. Mieli pide T

Yleiset havainnot kaavaluonnoksesta T6

Yksityiskohtaisen kaavoituksen aloittaminen Taasjärven itäpuoleisella alueella on perusteltua kun otetaan huomioon kerrostalorakentaminen aivan välittömässä läheisyydessä. Taasjärven itäpuolinen alue ei eroa olennaisissa suhteissa Söderkullan jo rakennetusta pientaloalueesta eikä ole syytä ylläpitää harhakuvitelmaa luontoarvojen säilytyksestä tai muusta vastaavasta. Kerrostalot on jo rakennettu alueen taakse ja ne ovat vaikuttamassa tähän kaava-alueeseen.

Muutoin kaavoituksen yleisistä näkökohdista ja linjauksista on lausuttu hyvin ja osuvasti xxx ja xxx kirjoituksessa. Tehokkuus ja siten rakennusten koko on syytä määrittää riittävän suureksi alueella eikä ole perusteltua kaavoittaa eri perustein kaava-aluetta maanomistuksen perusteella.

VASTINE: Kaavasta on teetetty asianmukaiset luonto- sekä rakennusperintöselvitykset. Niiden tulokset on otettava huomioon kaavassa. 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. Rakentamisvyöhykkeellä on kaikilla tonteilla sama rakentamisoikeuden määrä. Maanomistus ei ole perusteena rakennusoikeuden myöntämiselle.

Sipoon ja maanomistajan yhteinen etu on toteuttaa kaavoitus harkiten ja taloudellisesti perustellulla tavalla. Muun ohessa tulisi myös muistaa, että kiviaines alueella on poikkeuksellisen kovaa, mistä johtuen infran toteutus tulee kalliiksi. Tonttijohtojen sijoittaminen alueella tulee olemaan hyvin kallista.

Vaihtoehtoiset yleissuunnitelmakartat. Valintana vaihtoehto 2

Vaihtoehto 2 on perusteltu ratkaisumalli tiestöön. Se on kaavateiden toteutuksessa edullisempi Sipoolle ja järkevä kulkuyhteyksien kannalta.

Maanomistajankin kannalta vaihtoehto 2 on parempi vaikka toinen ehdotus olisikin infran kustannusvaikutuksen kannalta parempi.

VASTINE: Kaavaehdotuksen pohjaksi on otettu luonnosvaihtoehto 2, koska se on saanut enemmän kannatusta mielipiteissä ja karttakyselyssä.

Esitys xxx tilan kaavamääräyksiin

Maanomistaja esittää, että tilan alueelle vahvistetaan rakennusoikeus kolmelle rakennuspaikalle ja kunkin paikan kohdalle 150 kem²:iä ja aputilaa 50 kem²:iä kullekin rakennuspaikalle.

Esitys tarkoittaa yhtä rakennusta kutakin 900 neliömetriä kohden, mikä on todella harvaa rakentamista.

Rakennukset on helppo sijoittaa tilan alueelle ja ottaa huomioon myös naapurit. Mikäli tehokkuus määritettäisiin luonnoksen mukaisena, niin alue ei kehity vaan jää odottamaan uutta kaavoitusta.

VASTINE: Kaavaehdotus mahdollistaa omakotitalon rakentamisen tai olemassa olevan rakennuksen korjaamisen ja laajentamisen yksityisillä tonteilla. Kaavaehdotuksessa on osoitettu useampi rakennuspaikka kaikille noin 3000 m² kokoisille, tai sitä suuremmille kiinteistöille. Rajaksi on otettu noin 3000 m², jotta alueen väljä ja luonnonläheinen luonne säilyy täydennysrakentamisen vyöhykkeellä.

21. Mielipide U

Hyvät Sipoon kunnan päättäjät,

Haluaisin kommentoida Taasjärven itäpuolen asemakaavaluonnosta muutamilla huomioilla. Itse omistan Taasjärven itäpuolella rantatontin Taasjärventie xxx, kiinteistönumero xxx.

On todella positiivista, että kaavoitusta halutaan kehittää kyseisellä alueella. Molemmissa kaavaluonnoksissa suunniteltu tieverkosto palvelee tulevan rakennettavan asuinalueen käyttötarkoitusta erinomaisesti.

Suurin kehitysehdotukseni koskee rantatonttien suojelutarkoitusta. Esimerkkinä haluaisin käyttää oman tonttini mökkirakennusta, joka on selvityksissä arvioitu erityissuojelukohteeksi ja kunnoltaan hyväksi. Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksessä mainitaan, että mökkirakennus on rakennettu 1930-luvulla lohkomisen jälkeen graniittipilareiden päälle. Haluaisin kuitenkin korjata, että aikaisempi omistaja on purkanut ja rakentanut uudelleen mökin 1960-luvulla ja graniittipilarit ovat entiset jalkakäytävänreunukset, mitkä ovat lisätty jalkiasenteisina. Lisäksi epäilen vahvasti tontin rakennusten kuntoa ja olen esittänyt teille jo aiemmin aikeeni teettää perinpohjainen kuntoarvio haitta-ainetarkastuksineen. Keskustelimme puhelimitse kaavoittajan kanssa asiasta ja hän lupasi kuntotarkastuksen ensi vuoden puolella. Mainittavia esimerkkejä huonosta kunnosta ovat rakenteissa havaittu home, huono sisäilma, olematon lämmöneristys ja energiatehokkuus, epäilty asbestiesiintymä sekä hengenvaaralliset sähköt. Näin ollen haluaisin kyseenalaistaa juuri tämän tonttini rakennuksen erityissuojelutarpeen. Jos tämän kuntoinen mökki tulee säilyttää sellaisenaan, kyseenalaistan myös tarpeen vetää vesi- ja viemäriiliittymä koko tontille.

Asemakaavaehdotuksen tarkoituksena on suojella vanhaa rakennuskantaa ja sen erityispiirteitä. Erityisiksi rakennustaiteellisesti merkittäviksi kohteiksi on merkitty kuusi kohdetta. On hienoa, että nämä kohteet ovat inspiroineet tulevan uuden alueen ominaispiirteitä, mutta mielestäni on suhteellisesti kohtuutonta, että nämä kuusi tulee säilyttää juuri sellaisenaan, kun alueelle nousee satoja aivan eri aikakauden ja rakennustyylin uudisasuntoja.

Toivon, että pääsemme yhteisymmärrykseen tämän upean alueen kehittämisestä. Olisi hienoa, jos voisitte ottaa yhteyttä asian tiimoilta vaikka näin sähköpostitse.

VASTINE: Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennusperintökohteista on tehty selvitys vuonna 2017 ja sitä on päivitetty vuonna 2021. Kohteiden arvotusperiaatteita on jonkin verran tarkennettu. Kaikki kohteet on käyty läpi yhdessä maakuntamuseon, selvityksen laatineen rakennusperintöön erikoistuneen arkkitehdin, sekä kunnan oman rakennusvalvonnan kanssa. Sr-3-merkinnällä on osoitettu rakennustaiteellisesti arvokkaat kohteet, ja sr-2-merkinnällä on osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaat kohteet. Merkinnät suojelevat rakennusten ulkoasun.

Huonoon kuntoon päässeiden asemakaavalla suojeltujen rakennusten korjaaminen on ensisijainen ratkaisu.

Kuntotarkastuksen teettää halutessaan kiinteistön omistaja. Kaavaluonnoksessa kerrottiin kunnan teettävän kuntotarkastukset, mutta aikomuksesta on luovuttu suunnittelutyön edetessä. Kunta katsoo, että kuntotarkastusten teettäminen on kiinteistönomistajan vastuulla siinä tapauksessa, että hänellä on aikomuksena purkaa suojelumerkinällä merkitty rakennus. Rakennusten suojeluun kannustetaan siten, että kaikille tonteille, joilla on sr-merkinnällä suojeltu päärakennus, on mahdollista rakentaa uusi päärakennus, kunhan suojeltu rakennus säilytetään. Tällä on pyritty tulemaan vastaan suojeltujen rakennusten omistajia, ja samalla kannustamaan arvokkaan rakennuksen säilyttämiseen.

Jos rakennus on kuntotarkastuksen perusteella asumiskelvottomassa kunnossa, tai jos korjauskustannukset olisivat kohtuuttomat, kunnan rakennusvalvonta voi myöntää rakennukselle purkamisluvan. Siihen vaaditaan museoviranomaisen puoltava lausunto kohteesta. Suojeltujen rakennusten kunnostamiseen on mahdollista hakea museovirastolta entistämisavustusta, joka kattaa tietyn osuuden rakennuksen ulko-osiin tehtävistä kunnostustöistä. Avustuksen saaminen edellyttää, että kunnostus tehdään perinteisin menetelmin. Myös ELY-keskukselta on mahdollista hakea avustusta rakennussuojelukohteiden kunnostamiseen.

Rakennussuojelun tarkoituksena on vaalia historiallisia, kyläkuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Suojeltavissa rakennuksissa on erityispiirteitä, jotka tekevät niistä erityisen arvokkaita. Perinteiset kunnostusmenetelmät pyrkivät säilyttämään näitä arvoja samalla kun rakennuksen kunnosta pidetään huolta.

22. Mielipide V

Haluamme lausua liittyen esitettyyn Itä-Taasjärven (T6) kaavaehdotuksiin kantanamme seuraavaa:

Näemme, että Sipoon kunta on estänyt tonttien omistajia kehittämästä asumista tonteilla, ja aiheuttanut näin haittaa kunnalle ja tonttien omistajille. Kaavaa odottaneiden "alkuperäisten Taasjärveläisten" perheiden palvelemisen sijaan kunta kehittää omalla maallaan olevia alueita.

Mitä Taasjärventie xx tarvitsee:

Haluamme rakentaa tontille Taasjärventie xx rivitalon / paritalon, johon tulee asunnot kahdelle perheelle sekä lisäksi päätyyn yksiö opiskelijalle / myöhemmässä käytössä omaishoitajalle. Tontilla nyt oleva vanha pieni talo ja mökki eivät vastaa niitä tarpeita mm. esteettömyyttä, joita asumisellamme on.

Tontilla oleva vanha talo on meille kovin rakas, me emme halua purkaa sitä, vaan tontin yläreunaan mahtuu molemmat rakennukset (uusi ja vanha) ilman merkittävää muutosta näkymään. Pienempi asuinrakennuksemme "pikku mökki" on jo tällä rakennuspaikalla parkkipaikan vieressä.

VASTINE: Kaavaehdotuksessa kaikille noin 3000 m² tonteille on osoitettu useampi rakennuspaikka, jos maisemalliset ja yhdyskuntarakenteelliset syyt tätä puoltavat. Näin suuremman tontin omistajat saavat hyötyä suuremmasta pinta-alastaan. Lisäksi kaikille tonteille, joilla on sr-merkinnällä suojeltu päärakennus, on mahdollista rakentaa uusi päärakennus, kunhan suojeltu rakennus säilytetään. Tällä on pyritty tulemaan vastaan suojeltujen rakennusten omistajia, ja samalla kannustamaan arvokkaan rakennuksen säilyttämiseen.

Rakentamisvyöhykkeet määrittävät tontin rakennusoikeuden. Rantavyöhykkeellä rakennusoikeus on 120 m², jonka lisäksi saa rakentaa 50 m² kokoisen talousrakennuksen. Talousrakennukseen on mahdollista sijoittaa esimerkiksi sivuasunto tai etätyötiloja. Rantavyöhykkeen rakennuskanta koostuu omakotitaloista ja vapaa-ajan asunnoista, ja rivitalo olisi silmiinpistävän suuri rakennusmassa arvokkaaseen rantamaisemaan.

Halumme rakentaa jo rakennuspaikaksi muokatulle paikalle talon, jonka pitkä sivu on kadulle päin, ja rakennus on maisemoitu modernisti sijoittumaan rinteeseen kerrosalan kasvaessa alaspäin mentäessä kohti pihamaata ja järveä. Rakennus voidaan sovittaa maisemaan mm. viherkatolla, joka naamioi aurinkopaneelit ja kattoikkunat. Tällaisella rakentamisella kurotetaan kohti nollaenergiataloa.

Kadulta ei ole tällä hetkelläkään näkymää luontoon, eikä järvelle, joten mitään merkittävää muutosta ei tapahtuisi. Haluamme rakentaa talon yhteyteen autotallin, joka niin ikään maisemoidaan viherkatolla maisemaan.

Rakennusmateriaalien ja tavan rajaaminen ei tue tätä rakennustapaa. Puuverhoilu ja maisemointi kivin, kivimuurein ja kasvein peittää käytännössä rakennuksen. Tämän tyyppinen hyvin moderni rakentaminen kunnioittaa vanhaa, antaen vanhalle talolle oman arvon kilpailematta sen kanssa. Emme kannata tämän vuoksi vahvaa rakennustavan etukäteen rajaamista. Samaa vanhan ja ultramodernin ja ultraekologisen rakennuksen yhdistämistä nykytarpeita vastaavaksi, kestävän kehityksen ratkaisuksi, on toteutettu useissa kulttuurikohteissa mm. Norjassa (erityisesti luontokohteisiin), Saksassa ja Italiassa (jossa on yhdistetty jopa antiikin aikaista rakentamista moderniin). Näemme tällaisen suunnittelun ja isommankin kiinteistön rakennusmahdollisuuden järkeväksi ja perustelluksi myös muille saman alueen tonteille.

Rakentamisessa haluamme tähdätä pikään ja mahdollisimman hyvin erilaisia elämänvaiheita palvelemaan rakennukseen. Tämän vision kuvaili mainiosti kaupunkisuunnittelun professori, Karin Krokfors, Aalto-yliopistosta hyvin Helsingin Sanomien vieraskynä kirjoituksessaan 25.11.2020:

”Mitä pidempään elinkaareen tähtäämme, sitä merkityksellisemmäksi muodostuu rakennuskannan kyky sopeutua erilaisiin, usein ennakoimattomiin tarpeisiin. Kun asuntoa ei voida muunnella, ihminen joustaa – usein silloin, kun hän on haavoittuvaisimmillaan: erotessa, sairastuessa, puolison kuollessa, lasten jättäessä kodin tai työsuhteen päättyessä.

Yksineläjästä iso osa on vanhenevia leskiä, joille muutto pienempään ja helpommin hoidettavaan asuntoon tarkoittaa usein suuria muutoksia: tärkeiden ihmissuhteiden heikkenemistä ja luopumista tutusta ympäristöstä.

Näihin tarpeisiin rakennusten suunnittelijoiden ja tekijöiden pitäisi vastata. Asuntoja tulisi voida helposti yhdistellä isommiksi tai jakaa pienemmiksi yksiköiksi niin, ettei jokin asuntokäyttö tai käyttötapa jää pysyväksi. Tarvitaan useita sisäänkäyntimahdollisuuksia eriytettäviin tiloihin ja niiden helppoa muunneltavuutta.”

Kunta ei ole rakentanut alueelle kunnallistekniikkaa ja on tällä aiheuttanut sen, että alueen yksityisomistuksessa olevien kiinteistöjen käyttö vaikeutuu. Nyt kaavaehdotusten mukaan alue jäisi edelleen kehittämättä, koska se ei mahdollista nykyaikaista asumista.

Kaavaehdotus ajaa ”alkuperäiset Taasjärveläiset” pakkorakoon: luontoarvoja ei enää ole kun Pähkinälehdon noin 2000 asukkaan alue on valmis. Tämä romahduttaa rantatonttien vapaa-ajan käyttöarvon ja myyntiarvon. Niillä rakennuksilla, joita siellä nyt on, ei voi asua nykyvaatimusten mukaisesti eikä niitä voi muuttaa esim. esteettömiksi. Investoinnit tällaisten rakennusten nykyaikaistamiseksi esim. energiatehokkaiksi ovat käytännössä mahdottomia. On hyvin kummastuttavaa ja kysymyksiä herättävää, että Sipoo kaavoittaa aktiivisesti uusia alueita vaikka kaavaa jo vuosikymmeniä odottanut alue on ollut edelleen kaavoittamatta. Ennen kuin viereinen Pähkinälehdon (T3) ja Pähkinälehdon laajennusalue (T7A) olisi tämä jo asuttu alue tullut kaavoittaa.

VASTINE: Kaavahankkeita joudutaan priorisoimaan vuosittain resurssien rajoissa, ja muut kaavat ovat menneet Taasjärven itäpuolen asemakaavan edelle.

Kaavoitusohjelma ja kaavojen tavoiteaikataulu päätetään kunnanhallituksessa, ja sitä valmistelevassa päättäjien työpajassa, eli siellä tapahtuu kaavojen keskinäinen priorisointi. Kaavoituksen tehtävä on valmistella kaavat kunnanhallituksen päätösten mukaan. Kaavoituskatsauksen 2021-2025 johdannossa sanotaan näin:

"Kaavoitushankkeiden ajoitus perustuu arvioon niiden yleisestä tarpeellisuudesta, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoitukseen varatuista resursseista. Kohteiden hyväksymisaikataulu on tavoitteellinen, koska kaikki projektien aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole tiedossa tässä vaiheessa. Osa kaavahankkeista on jouduttu jättämään ns. parkkipaikalle, odottamaan resurssien vapautumista kiireellisimmistä kaavatöistä."

Lisäksi Taasjärven itäpuolen asemakaavan viivästymiseen on vaikuttanut sen haasteellisuus. Alue on todella haasteellinen kaavoitettava sen suuren olemassa olevan rakennuskannan, maisema-arvojen, arvokkaiden rakennusten, ja maastonmuotojen vuoksi. Kaavaratkaisua on hiottu ja paranneltu useita kertoja, mahdollisimman järkevän ja toimivan ratkaisun tuottamiseksi kaikille. Kaavaratkaisu on kompromissi maiseman suojelun ja uudisrakentamisen välillä. Porvoon museon ja ELY-keskuksen mukaan alueen luonne ja maisema on suojeltava kaavoituksella. Kaavoituksen on otettava nämä vaatimukset huomioon suunnittelussa, mikä tarkoittaa maltillista rakennusoikeuden määrää alueella. Muutoin alueen omaleimainen luonne katoaa. Millekään alueelle ei voida suoraan kopioida valmista kaavaratkaisua muualta, sillä jokainen kaava-alue on yksilöllinen.

Kaavaehdotukset, joissa jätetään tapaus kerrallaan harkittavaksi rakennusten vähäinen laajentaminen, ei vastaa mitenkään tasa-arvoista kohtelua, vaan on omiaan mielivaltaisille tulkinnoille. Se ei ole hyvää hallintoa. Kaikkia yhteisesti koskevat minimikriteerit tulee olla selvillä kaavassa.

Taustaa:

Jo 21.11.1972 Sipoon kunnan Söderkullan esille asettamassa rakennuskaavassa on yksityisomistuksessa oleva Itä-Taasjärven alue alue jätetty kaavoittamatta. Alueeseen kiinni suunniteltiin teollisuusaluetta kunnallistekniikoineen. Jo tällöin (19.12.1972) Sipoon kunnalle jätetyssä muistutuksessa on vaadittu kunnallistekniikan ulottamista alueelle sekä alueen kaavoittamista omakoti- tai rivitalotonteiksi. Itä-Taasjärvi jätettiin kaavoituksessa huomiotta ja kiinteistönomistajat eivät pääseet rakentamaan.

Jo vuonna 1972 vireillä ollut kaavaehdotus koski aluetta, jonka kautta kiinteästi kulkee kulkuyhteys näille yksityisille tonteille. Taas on kunta tehnyt ja toteuttanut ensin suunnitelmat ympärille, jättäen taas kerran yksityiset maanomistajat huomiotta: on kaavoitettu T6 itä-Taasjärven aluetta kiinni olevat alueet: ensin Pähkinälehto (T3) ja sitten Pähkinälehdon laajennusalue (T7a), jonka suurin raja-alue on luonnollisesti Pähkinälehto. Huutomatkan etäisyydelle tonttimme rajasta rakennetaan kaupunkimaista lähiötä: mittavaa kaupunkimaista kerrostaloaluetta. Osa lähistön kerrostaloista tulee olemaan asuntolukumäärältään suurempia kuin Helsingin Itä-Pasilan 1970-luvun tornitalot. Kaavaehdotusten mukaisesti meille ei tulisi lainkaan mahdollisuutta uudisrakentaa, ja olemassaolevaa rakennusta saisimme vain nimellisesti (ehkä muutamalla neliöllä) laajentaa. Tonttimme koostuu kahdesta osasta, jonka yläosa (tiessä kiinni oleva osa) soveltuu täysin rakentamiseen, tästä ei ole haittaa ympäristölle eikä rannalle.

Esitetty kaavaehdotus on myös sikäli hyvin hämmästyttävä kohdallamme, sillä porttiltamme on Sipoonrannan jättimäiseen koulukeskukseen 400 metrin matka, päiväkotiin (käyntiosoite samalla tiellä) on n. 200 metrin matka. Käytännössä kaavaehdotus rajaa ulos kaikki mahdollisuutemme toteuttaa tonttillemme ajanmukaista ja esteetöntä perheasumista perheemme tarpeisiin.

Tontin yläosa on jo pengerretty ja muokattu rakennuspaikaksi 1970-1980-luvuilla. Tämä on todennettavissa ilmakuvista ja se on havaittavissa helposti tieltä. Päiväkoti ja koulu valmistuivat 11 vuotta sitten. Tonttimme on siis on kaikilta osin tarkasteltuna kiinteästi osa Söderkullan laajentunutta keskusta-aluetta, ei "huvila-aluetta", kuten asiaa lähemmin tarkastellen voidaan todeta.

Asuinrakennus – ei kesämaja, huvila tai mökki

Kaavaehdotuksen prosessissa on toimittu nojaten virheellisiin päätelmiin ja tietoon koskien tonttiamme ja siinä olevia rakennuksia. Isosisäni osti talon asuinrakennuksena, joka se myös kauppakirjassa vuodelta 1953.

Molemmiin puolin naapurit ovat olleet vakituksessa asuinkäytössä kaikkien vuosikymmenien ajan. Talo on asuinrakennuksena sen kauppakirjassa.

Se seikka, että perheemme viettää osan vuodesta talolla, ja isoäitini asui siellä ympärivuotisesti (isoisäni viettäessä seuraelämää) ei muuta asuinrakennusta loma-asunnoksi.

Kunta on jossain vaiheessa merkinnyt talon kesäasunnoksi, josta ei meille ole tehty päätöstä tai tiedotettu. Olemme yrittäneet kuntaa saada toimitettua meille asiasta päätös tai oikaisu. Viimeksi talossa asui tyttäreni vuonna 2018, jolloin häntä kunta ei suostunut ottamaan asukkaaksi, vaikka molemmiin puolin on vakituista asukasta.

Itä-Taasjärven kaavoitusprosessia nyt läpikäyvän alueen rajanaapuriin on rakennettu tiivistä kaupunkimaista asuinalueita, jota kunta kuvailee seuraavasti: "Pähkinälehdon laajennuksen asemakaavassa ja kaava-muutoksessa tavoitellaan kestävä kehityksen mukaista tiivistä kaupunkirakennetta. Söderkullan yhdyskuntarakenteen tulee tukea kannattavaa joukkoliikenteen järjestämistä, oltava riittävän tehokas ja kompakti." Tämä alue on toiselta kiinteästi kiinni nyt Itä-Taasjärven kaavoitettavaan alueeseen ja Taasjärventien alun talot 54-92 kuuluvat todellisuudessa tähän alueeseen.

VASTINE: Taasjärven itäpuoli muuttuu asemakaavan myötä asuinalueeksi, ja rakennusten käyttötarkoitus asuinrakennuksiksi.

Rakennuksen tyyli ja ominaispiirteet

Tontillamme oleva suurempi rakennus on hyvin tavanomainen puinen rujo omakotitalo, jolla ei ole minkäänlaista rakennushistoriallista merkitystä. Se ei edusta mitään tiettyä tyyliä eikä siinä ole mitään tavallisesta poikkeavaa rakennusteknistä ratkaisua. Talo on rakennettu tavallisen työväestöön kuuluvan ihmisen kodiksi.

Taloa on laajennettu, muuteltu ja korjailtu vuosien varrella milloin mitenkin. Tämä rakennus, kuten myös monet muut alueen rakennukset,

eivät omaa sen suurempaa rakennushistoriallista tai maisemallisia arvoja.

Tontillamme oleva pienempi asuinrakennus on tyyliältään tavanomainen eikä edusta mitään tiettyä tyyliuuntaa.

Rantasauna edustaa taloja aikaisempaa rakennuskantaa ja on hirsirunkoinen.

VASTINE: Kyseessä oleva rakennus on nostettu rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksessä rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennukseksi, ja se on suojeltu kaavassa sr-merkinnällä.

Taasjärven itäpuolen rakennusperintökohteiden arvottamisesta on käyty työneuvottelu 28.5.2021. Neuvottelussa olivat läsnä Porvoon museon edustajat, rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksen laatinut arkkitehti, sekä kunnan kaavoituksen ja rakennusvalvonnan edustajat. Kokouksessa käytiin yksitellen läpi alueella arvokkaiksi luokitellut kohteet. Kaikki osanottajat olivat yksimielisiä rakennusten suojelutarpeesta.

Sr-merkintä suojelee rakennuksen ulkoasun. Suojeltujen rakennusten kunnostamiseen on mahdollista hakea museovirastolta entistämisavustusta, joka kattaa tietyn osuuden rakennuksen ulko-osiin tehtävistä kunnostustöistä. Avustuksen saaminen edellyttää, että kunnostus tehdään perinteisin menetelmin. Myös ELY-keskukselta on mahdollista hakea avustusta rakennussuojelukohteiden kunnostamiseen.

Rakennussuojelun tarkoituksena on vaalia historiallisia, kyläkuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Suojeltavissa rakennuksissa on erityispiirteitä, jotka tekevät niistä erityisen arvokkaita.

Kulttuurihistoriallinen arvo

Aluetta on pyritty arvottamaan nk. lomailukulttuurin ilmentymänä. Tämä ei millään muotoa päde kiinteistöömme: talomme (ja lähinaapurusto) ei ole rakennettu lomailutarkoitukseen. Talojen rakentamisen ajankohtana lomailu ei kuulunut normaalin ihmisen vuodenkiertoon. Lomailu yleistyi Suomessa vasta sotien jälkeen. Vuonna 1960 saatiin uusi vuosilomalaki, joka takasi yli 10 vuotta töissä olleille neliviikkoisen palkallisen loman. 1973 vuosilomalaki vakiinnutti neliviikkoisen kesäloman.

Toisin kuin asuintalo, tontilla oleva rantasauna omaa kulttuurihistoriallisia arvoja. Se edustaa tyypillistä rantasaunaa ja on hirsirakenteinen ja taloa vanhempaa aikakautta: pukuhuone sisustuksineen on merkittävä sekä kiinterkenteinen laituri järvenpäällä.

Luontoarvot

Niin ikään tontillamme ei ole mitään erityistä luontoarvoa: ei luonnontilaista eikä ns. puutarhaa. Vanhempani mylläsivät pihan, kuten isovanhempani ja sittemmin minä lasteni kanssa, kuka mikäkin istuttaen, oman mielihalunsa mukaan. Mitään yhtenäistä puutarhaa tai suunnitelmallista toteutusta ei tontilla ole. Tontilla ei ole jäljellä mitään sellaista, johon ihmiskäsi ei olisi jossain viimeisen parinkymmenen vuoden aikana koskenut. Tontin yläosa on pengerretty ja tasoitettu rakennuspaikaksi 1970 tai 1980-luvulla.

Kaavatyössä puhutaan rantavyöhykkeestä monessa kohdin. Tavalliselle ihmiselle arvokkaat rantavyöhykkeet tuovat aivan toisenlaisen mielikuvan kuin mitä nyt kaavoitettavalla alueella on. Itä-Taasjärven ranta ovat pitkälti ihmisten tavallista pihapiiriä ja ovat olleet ihmisiä täysin muussa kuin luonnontilassa.

Alueen luontoarvot ovat olleet alueen käyttäjille merkityksellisiä virkistyskäytössä. Nyt alueen luonne on täysin muuttunut ja tulee muuttumaan suuressa määrin. Kun uusien asuinalueiden yli 2000 uuden asukkaan (Pähkinälehdon laajennusalue T7A noin 600 asukasta ja Pähkinälehto noin 1100 uutta asukasta ja nyt suunnitellut kokoojakadun asukkaat) tulevat liikkumaan alueella, on viimeinenkin luonnonrauha mennyt.

Olemme erittäin huolissamme Taasjärven kestävydestä mm. uimarannan suuren käyttöasteen johdosta. Myöskin koirien uimaranta rasittaa pienen järven kestävyttä ja aiheuttaa aamukahdeksasta iltakymmenneen jatkuvan meluhaitan koko alueelle. Kun koirat lopettavat haukkumisen alkaa muu meteli. Myös urheilukentältä päin kuuluva miehinen karjunta (kannustus, tai ponnistus?) on omiaan pelottamaan herkemmän, jos ei tiedä mistä on kyse. Jos on herkkäuninen suosittelimme välttämään Taasjärven alueella yöpymistä kesäkuukausien aikana. Tällainen toiminta on varsin normaalia kaupunkialueelle, ei luontoidyllissä tai mökkikunnassa.

Sipoon kunnan toiminta ja arvot

Haluamme tuoda esiin, että Sipoon kunta on aiheuttanut perheellemme vahinkoa kohtelemalla meitä eri arvoisessa asemassa muuhun kaavaan nähden. Ensin viivyttelimällä kaavan tekoa vuosikymmenien ajan, sitten antamatta asianmukaista ja yhtäläistä rakennusoikeutta muuhun ympäristöön ja alueen nykypäivän luonteeseen nähden.

Esitetyt suunnitelmat eivät myöskään edusta dynaamista, tulevaisuuteen suuntaavaa suunnittelua, joka mahdollistaisi elävän kaupunkiyhteisön syntymistä. Tämä on ristiriidassa sen nykyisin kaavasunnittelussa vallitsevan periaatteen kanssa, jonka mukaan lisärakentaminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen on kestävä kehityksen mukaista, ja mahdollistaa myös taajamakuvan kehittämisen.

Päätöksenteon pohjana Sipoon kunta on mitä ilmeisimmin käyttänyt virheellisiä tietoja ja oletuksia sekä toiminut tarkoituksenhakuisesti. Alueen kyläyhteisö tai ”huvilayhdyskunta”, kuten sitä virheellisesti kutsutaan, koostuu asukkaiden yhteisöstä. Se ei perustu rakennettuun tai rakentamattomaan ympäristöön eikä luo ympäristölle kulttuurisia tai muitakaan merkityksiä.

Alueella ei lähtökohtaisesti ole yhtenäistä rakennuskantaa tai miljöötä. Yhdistävänä tekijänä on ainoastaan se, että kunta on estänyt näiden eri aikoina ja erilaisin lähtökohdin toteutettujen kiinteistöjen minkäänlaisen kehittämisen. Uusien kaavaehdotusten mukaan sama jatkumo jatkuu.

Huomattavaa on se, että nyt yhtenäisyyttä ei tosiasiallisesti olla hakemassa: Pähkinälehdon laajennusosa (naapuri), Pähkinälehto sekä nyt esitetyt tyypitalot itä-taasjärven alueelle ovat kaikki aivan erilaisia kuin alueella olleet rakennukset. Myös esitetyt tyypitalot edustavat länsi-Taasjärven rakennuskantaa, eivätkä muistuta mitään Itä-Taasjärvellä olevaa.

Aluetta, jossa kiinteistömme on, ei ole kuvailtu asuinalueeksi mm. vieressä olevan Pähkinälehdon laajennusosan dokumenteissa. Tämä on omiaan herättämään syvän huolen todellisista tavoitteista. Alueen, jonka ainoa rajanaapurina oleva rantavyöhyke, on tonttimme ja sen naapurusto (kaikki yksityisessä omistuksessa olevia taloja) kuvaillaan seuraavasti: "Uudella asuinalueella on jonkin verran maisemallisia vaikutuksia kerrostalojen osalta, kerrostalot ovat pääosin 4-kerroksisia, mutta maisemallisesti herkin alue Taasjärven laaja rantavyöhyke jätetään virkistysalueeksi."

Alueen luonne, visio:

Odotamme Taasjärven itäpuolelle vähintään samanlaista pientalorakentamista kuin on järven toiselle puolelle rakennettu 2000- ja 2010-luvuilla, alueelle, joka oli tätä ennen yhtä yksittäistä tilaa lukuun ottamatta rakentamatonta metsää. Tärkeä rakentamisen ja avoimen tilan rajapinta ei ulotu kuin osaan tonttiamme.

Tontille mahtuu maisemallisesti rinteeseen asettava hyvinkin suuri rakennus ilman sen merkittävää näkymistä järvelle. Nykyrakentaminen mahdollistaa uudenlaisien ratkaisujen toteuttamista mm. viherkattoja jne. maisemointia. Nykyaikainen rakentaminen ja talotekniikka tukee niitä ilmastotavoitteita, joihin Suomi on sitoutunut. Vanhojen talojen modernisointi samalle energiatehokkuudelle ja talotekniikalle ei ole mahdollista, ja jos on mahdollista, ei välttämättä muuten ekologista/taloudellista.

Alueen kaavoituksessa tulisi kohdata myös nykypäivä ja alueen palvelujen tarve. Hybridirakentaminen, jossa asuminen ja työpaikka: palvelut alueen asukkaille, on 2020-luvun kaupunkisuunnittelua. Taasjärven itäpuolen kaavoituksen periaatteet olisi hyvä päivittää vastaamaan nykypäivää. Yhä suuremmalle osalle etätyö on mahdollista tai pakollista, ja se luo tarvetta paikallisille palveluille. Nukkumälähiöt, joista asukkaat matkustavat työpaikoilleen, eivät vastaa muuttuvaa yhteiskuntaa ja ovat omiaan luomaan ongelmia.

Taasjärven ympärille mahtuisi hyvin kylämäistä elämää, jossa yhdistyy asuminen ja työ mm. perinteisesti yrittäjävetoiset palvelut (eläinlääkäri, ompelija, hieroja, lakimies, artesaani, taiteilija, kahvila, kesäravintola jne). Perinteisesti kylissä palveluntarjoajan asuminen ja työpaikka sijaitsee samassa rakennuksessa. Taasjärventien molemmin puolin sopisi samanlaista kylämaista rakentamista kuin Helsingin Myllypurossa sijaitsevan Myllykylän ("Puu-Myllypuro") pääkadulla on.

Kaupunkisuunnittelun professori, Karin Krokfors, Aalto-yliopisto, Helsingin Sanomien vieraskynä kirjoituksessaan kertoo 25.11.2020:

"Ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta. Rakennusten elinkaaren pidentämiseksi lain tulisi ohjata rakentamista uuteen suuntaan ja vaatia rakennuksilta joustavuutta niin, -että asuntojen kokoja, tilajärjestelyjä ja käyttötarkoituksia voidaan helposti muuttaa. Muunneltavuuden tulisi edistää erityisesti tilojen monikäyttöisyyttä ja ilmetä koko rakennuksessa, ei pelkästään asuntojen sisällä.

Pelkkä kaavoituksen joustavuuden edistäminen ei takaa joustavan rakennuskannan muodostumista. Ilman riittävää ja oikeansuuntaista ohjausta tuloksena voi olla jopa entistä yksipuolisempi rakennuskanta. Edistämällä joustavan rakennuskannan muodostumista myös

lainsäädännön keinoin Suomi voi olla kestävä, ihmiset ja ympäristön huomioon ottavan rakentamisen edelläkävijä.”

Kieltämällä toimillaan alueen kehittämisen ja asukasmäärän lisäämisen, joka on suoraan yhteydessä siihen voiko tonteilla olevia kiinteistöjä laajentaa tai uudisrakentaa, on Sipoon kunnan kaavoitus järjestelmällisesti aiheuttanut vahinkoa kunnan taloudelle. Sipoon kunnalle on jäänyt vuotuisasti merkittäviä summia saamatta, koska kunnallisverotettavia ei ole alueelle asettunut. Myöskin kunta on menettänyt peruskoulunvaltionosuudet xxx perheen kuudesta peruskoululaisesta (valtionosuudet pelkästään xxx lasten perusopetuksen osalta 350 000€ tähän mennessä).

Lapset ovat menettäneet inhimillisesti paljon siinä, että emme ole saaneet asua isoäidin isän hankkimassa omakotitalossa. Olisiko hienompaa lapsuutta kuin saada asua Taasjärven rannalla ja turvallisessa yhteisössä: kävellä kouluun vain pari sataa metriä, juosta metsässä ja olla urheilukentällä. Ainutlaatuinen mahdollisuus, jonka Sipoon kunta haluaa nykyisellä kaavehdotuksella tehdä mahdottomaksi ikuisiksi ajoiksi tulevienkin sukupolvien lapsilta.

Nykyisten suunnitelmien tukahduttaessa alueen kaiken kehityksen, olisi nyt kunnalla mahdollisuus toimia päinvastoin ja luoda alueelle elämää.

Näemme, että kaikessa Sipoon kunnan tähän kaavatyöhön tehdyt suunnitelmat ovat tonttimme osalta, ja monin muun tavoin, jo lähtökohtaisesti perustuneet oletuksiin, väärään tietoon ja luuloihin. Keinotekoiset tulkinnat eivät palvele ketään: ei meitä, eikä Sipoota eikä tulevaisuutta.

Kuten eräs kansainvälien huippuarkkitehti totesi taannoin televisiossa: ”Vapaa ja monimuotoinen rakentaminen edustaa demokratiaa, tiukat julkisivuvaatimukset ja säätely edustavat diktatuuria”.

Toivomme Sipoon kaavoituksen palauttavan Itä-Taasjärven (T6) takaisin valmisteluvaiheeseen, koska alueen ympäristö on merkittävästi muuttunut siitä kun asukkaiden työpaja vuonna 2016 pidettiin. Myös yhteiskunnan ja tekniikan nopea kehitys viime vuosina tekevät vuoden 2016 suunnitelmat ja näkökannat auttamatta vanhanaikaisiksi. Tästä esimerkkinä on yleistynyt etätyö ja sen mukanaan tuomat isot muutokset.

Osin valmistelumateriaali, kuten Oikeusministeriön OtaKantaa-keskustelufoorumilla, on vanhentunut, eikä sisällä oleellisia tietoja. Tästä esimerkkinä on karttamateriaalit, joista puuttuvat isot kerrostalo alueet ja rakennettavat talot.

Kiitämme Sipoon kaavoituksen henkilökuntaa tähän astisesta työstä ja toivomme työniloa ja yhteistyötä!

VASTINE: Rakentamistapaohje laaditaan asuinalueiden asemakaavoille, jotta katutilasta ja ympäristöstä muotoutuu rakentamisen myötä esteettisesti miellyttävää, ja riittävän yhtenäistä. Rakennustapaohjeen puitteissa on mahdollista rakentaa hyvin monenlaisia asuinrakennuksia persoonallisin yksityiskohdin.

Kaavoituksella pyritään luomaan mahdollisimman viihtyisää ja toimivaa ympäristöä ympäristön reunaehtoien puitteissa. Onnistunuttaakaan asemakaavaa ei voida sellaisenaan suoraan kopioida alueelta toiselle, sillä maantiede asettaa sille omat esteensä. Itä-Taasjärvellä on esimerkiksi paljon korkeusvaihteluja ja kallioita, jotka ovat luoneet haasteita rakennuspaikkojen ja tiestön sijoittelulle.

Rantavyöhykkeellä saa korjausrakentaa aina 120 m² asti, ja lisäksi rakentaa 50 m² kokoisen talousrakennuksen. Yhteensä rakennusala on siis 170 m², se vain on jaettu osiin. Tonteilla, joilla on sr-merkinnällä suojeltu päärakennus, saa rakentaa uuden päärakennuksen, kunhan suojeltu rakennus säilytetään ja muutetaan käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi. Talousrakennukseen voi sijoittaa esimerkiksi sivuasunnon, etätyötiloja, sukupolviasumista, tai vaikkapa pyykkituvan. Arvokkaan rantamaiseman suojelemiseksi on päätetty pitää rakennusoikeus maltillisena, ja välttää paljon pinta-alaa vieviä rakennusmassoja.