

**T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava
Kaavaehdotus nähtävillä 14.1.–18.2.2022**

**T6 Detaljplan för Östra Tasträsk
Planförslaget framlagt 14.1.–18.2.2022**

**Vastineraportti
Bemötanderapport**

Johdanto

Inledning

Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotus oli nähtävillä 14.1. – 18.2.2022. Tähän vastineraporttiin on koottu Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset, sekä annettu vastineet niihin. Kaavaehdotuksesta annettiin kuusi lausuntoa ja 22 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset on kirjattu raporttiin kokonaisina, mutta ilman mahdollisia liitteitä. Pitkiin lausuntoihin ja muistutuksiin vastineita on sijoitettu tekstin lomaan helpottamaan lukemista.

Förslaget till detaljplan för Östra Tasträsk var offentligt framlagt 14.1 –18.2.2022. I den här rapporten har vi sammanställt de utlåtanden och anmärkningar som lämnades in om förslaget och bemötandena av dem. Om planförslaget inlämnades sammanlagt sex utlåtanden och 22 anmärkningar. Utlåtandena och anmärkningarna har skrivits in i rapporten i sin helhet, men utan eventuella bilagor. I långa utlåtanden och anmärkningar har bemötanden placerats inuti texten för att underlätta läsningen.

Lausunnot

Utlåtanden

1. Helsingin Seudun Liikenne HSL

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lisättävää T6 Taasjärven itäpuolen asemakaavan muutosehdotuksesta kaavahankkeen aiemmassa vaiheessa 5.11.2020 annettuun lausuntoon nähden.

VASTINE: Kirjataan tiedoksi.

2. Keravan- / Sipoon Energia Oy

Keravan- / Sipoon Energia Oy esittää lausuntoaan

Verkkoliiketoiminta:
Ei uutta lausuttavaa.

Tuotantoliiketoiminta:
Ei lausuttavaa.

VASTINE: Kirjataan tiedoksi.

3. Porvoon museo

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

Kaavan tavoitteena on kehittää Taasjärven itäpuolelle pientaloasumista ja mahdollistaa kokoojakadun tekeminen huomioiden kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön suojelu.

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon Porvoon museon luonnosvaiheen lausunnossaan esittämät asiat; kaavaa varten tehdyn kulttuuriympäristöselvityksen arvotus on tarkistettu, kohteiden merkitsemistä kaavaselostukseen on selkeytetty sekä rakennustapaohjetta on muokattu ottamaan huomioon paremmin suojellut rakennukset.

Porvoon museolla ei ole huomautettavaa kulttuuriympäristön kannalta asemakaavan ehdotuksesta.

VASTINE: Kirjataan tiedoksi.

4. Sipoon ympäristönsuojeluviranomainen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta katsoo alueelle laaditun hulevesisuunnitelman olevan riittävä ja asianmukainen. Taasjärven vedenlaadun parantaminen on tärkeä prioriteetti. Hulevesisuunnitelmassa mainittujen rakennustyömaakohtaisten hulevesien hallintaan sekä työmaan vaiheistamiseen liittyvien suunnitelmien vaatiminen kaava-alueella on perusteltua.

Kaavaselostuksessa ei ole huomioitu luontoselvityksen päivityksen kohtaa ”Selvitysalueen itä-koillisosassa tavattiin metsälajeja (pyy, töyhtötiainen, varpushaukka), joiden esiintyminen edellyttää laajemman yhtenäisen metsäalueen säilymistä.” Pyy ja töyhtötiainen ovat uhanalaisia lajeja. Tämänhetkessä suunnitelmassa tiiviin rakentamisen vyöhyke sijoittuu juuri kaavoitettavan alueen metsäisimmälle alueelle. On todennäköistä, että metsäisen alueen supistumisen myötä alue ei enää sovellu kyseisille lajeille. Suunnitelmissa on tarkoitus kuitenkin säilyttää luonnonvaraista metsäkasvillisuutta myös täydennysrakentamisen alueella. Kuten kaavaselostuksessa on mainittu, alkuperäisen kasvillisuuden mahdollisimman runsas säästäminen kaava-alueella on toivottavaa.

***VASTINE:** Taasjärven itäpuoli on yleiskaavan A-alueita, eli se on tarkoitettu kaavoitettavaksi asumiseen. Laajoja yhtenäisiä metsäalueita löytyy muualta Sipoosta, ja niitä suojellaan esim. Sipoonkorvessa. Kokoojakadun linjausta on tutkittu vaihtoehtotarkasteluin, ja valittu linjaus on toteuttamiskelpoisiin, sekä lyhin mahdollinen vaihtoehto. Kokoojakatu mahdollistaa joukkoliikenteen alueella, ja toteuttaa kestävästä yhdyskuntarakennetta Söderkullassa, mikä puolestaan säästää luontoa muualla.*

Asemakaavan rakentamisen myötä yhtenäinen metsäalue kapenee. Korjatusta kaavaehdotuksesta on poistettu yksi kortteli puronvarsilehdon kohdalta, sekä kaksi rakennuspaikkaa viherakselin reunoilta, jotta viheryhteys säilyisi leveämpänä. Luontoselvityksen päivityksen tulosten perusteella ei katsottu perustelluksi rajata linnustollisesti arvokkaita kohteita. Useimpien varpuslintulajien reviirien ja pesäpaikkojen sijainti vaihtelee vuodesta toiseen.

Rakennustapaohjeissa ohjataan puuston ja alkuperäisen kasvillisuuden säilyttämiseen tonteilla. Kaava-alueen puustoa suojellaan myös koko alueella yleisillä määräyksillä seuraavasti: "Puita ei saa kaataa, jos ne ovat maisemakuvallisesti merkittäviä, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita tai puuryhmiä. Kaikki puiden kaataminen alueella on maisematyöluvan tai rakennusluvan alaisuudessa."

Maisemalliset ominaispiirteet ja alueen luonne on huomioitu suunnitelmissa kattavasti. Virkistysreitit ja -alueet on suunniteltu palvelemaan asukkaita, minkä lisäksi säästettävillä puustokohteilla on luonto- ja maisema-arvojen lisäksi todennäköistä virkistysmerkitystä. Valiokunta huomauttaa myös, että kaavaselostuksesta ei selviä, onko meluasioissa huomioitu rakentamisen aikainen melun lisääntyminen alueella.

***VASTINE:** Taasjärven itäpuolen rakentamisesta aiheutuva melu on normaalia omakotipainotteisen alueen toteuttamisesta aiheutuvaa lyhytkestoista melua. Omakotityömailla ei tule olemaan pitkäkestoisia louhintoja. Ympäristölainsäädäntö ohjaa pitkäaikaisen melun hallintaa.*

5. Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan ELY-keskus on antanut Taasjärven itäpuolen asemakaavasta lausunnon valmisteluvaiheessa 22.12.2020.

Kaava-alueen rajausta on ehdotusvaiheessa laajennettu koskemaan myös Taasjärven vesialuetta. ELY-keskus pitää ratkaisua hyvänä.

Kaavaselostukseen on syytä lisätä ote voimassa olevasta Uusimaakaavakokonaisuudesta. Kaava-aineiston perusteella kaavan tavoitteena on myös alueen olemassa olevan metsäisen ja puutarhamaisen luonteen säilyminen.

VASTINE: Kaavaselostukseen on lisätty ote Uusimaakaavakokonaisuudesta ja sen kuvaus on liitetty tekstiin. Rakennustapaohjeissa ohjataan puuston ja alkuperäisen kasvillisuuden säilyttämiseen tonteilla. Kaava-alueen puustoa suojellaan myös koko alueella yleisillä määräyksillä seuraavasti: "Puita ei saa kaataa, jos ne ovat maisemakuvallisesti merkittäviä, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita tai puuryhmiä. Kaikki puiden kaataminen alueella on maisematyöluvan tai rakennusluvan alaista."

Kaavamerkinnoilla ja määräyksillä on syytä osoittaa kunnan tahtotila rantamaiseman ja alueen pihapiirien yleisilmeen osalta. Nyt käytetyt määräykset eivät tähän riittävästi vastaa.

VASTINE: Kaavaselostukseen on lisätty kuvaus Uusimaakaavakokonaisuudesta. Kaavaan on myös lisätty määräys ma-1 rantamaiseman suojelemiseksi: Maisemallisesti arvokas rantaa-alue. Alueen puusto on säilytettävä. Rakennusluvan yhteydessä katselmoidaan ja voidaan hakea lupaa poistaa puustoa. Alueen täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen luonne siten, että uusien rakennusten tulee rakennustavaltaan, sijainniltaan ja mittakaavaltaan sopeutua alueen rakennuskantaan ja kokonaisuusmaisemaan.

Kulttuuriympäristöt

Kulttuuriympäristöselvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy 2017/2021) on asiantuntevasti ja kattavasti laadittu. Siinä esiin nousseet arvokohteet on huomioitu asianmukaisin suojelumääräyksin.

ELY-keskus muistuttaa, että mikäli asemakaavassa suojeltu rakennus halutaan purkaa, se on kaavamääräyksen vastaista ja edellyttää poikkeamislupamenettelyä. Poikkeamislupahakemuksesta tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto (MRL 173 §). Purkamislupaa kaavassa suojellulle rakennukselle ei voi myöntää suoraan ilman poikkeamislupamenettelyä museon kanssa neuvotellen ja kuntoselvitykseen perustuen. Kaavassa esitetty menettely on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Purkamislupa voidaan myöntää vasta, mikäli edellytykset myönteiselle poikkeamisluvulle täyttyvät ja poikkeamislupa suojelumääräyksestä poikkeamiselle voidaan myöntää. Museon lausunto ja kuntoselvitys voivat luonnollisesti olla poikkeamislupahakemuksen tausta-aineistoa.

Uudisrakentamisen ja rakennustapaohjeen osalta ELY-keskus viittaa valmisteluvaiheen lausuntoon. Rakennustapaohje on asiantuntevastilaadittu ja se antaa hyvät lähtökohdat korjaus- ja uudisrakentamiselle.

VASTINE: Kaavamääräystä on tarkennettu ja kaavaselostukseen on lisätty kirjaus poikkeamislupamenettelystä.

Luonnonsuojelu

Kaavan vaikutusten arviointiin on luonnonolojen ja luonnon monimuotoisuuden osalta tarpeen täsmentää, että alueen metsien rakentamisella heikennetään alueen nykyisiä luontoarvoja. Tämä näkökulma on tarpeen vastapainoksi arviolle, jonka mukaan alueen avartuminen rakentamisen myötä voi luoda erilaisia edellytyksiä kasvi- ja eläinlajistolle kuin nykyinen tiheä metsä.

Kaava-aineiston perusteella alueelta ei ole inventoitu lahokaviosammalta. Kaava-alue vaikuttaa ELY-keskuksen käsityksen mukaan lahokaviosammaleelle sovelialta alueelta, ja sen esiintyminen alueella on syytä tarkistaa.

Kaava-alueella on tehty viiksisiippahavainnot ja kaavassa on esitetty niitä koskeva luo-2 -alue. Luo-2 -alueen päälle sijoittuu AO-korttelialue 641. ELY-keskus katsoo, että kortteli 641 tulee osoittaa virkistysalueeksi (VL) muun luo-2 -alueen tavoin. Lisäksi kyseinen purovarsilehdon luo-2 -alue tulee osoittaa omalla luo-merkinnällä ja -määräyksellä, jossa on syytä kiinnittää huomiota alueen läpi kulkevan ulkoilureitin lepakot huomioivaan valaistukseen (mielellään valaisemattomuuteen). Lehdon luontoarvojen ylläpidossa tärkeintä on pyrkiä pidättäytymään aktiivisesta metsäluonnonhoidosta. Puronvarren pusikoita ei tule raivata/hoitaa/avalla maisemia jatkossakaan. Myös nämä seikat tulee varmistaa kaavamääräyksellä.

Myös muut luo-2 merkinnällä osoitetut varsin erilaiset arvokkaat luontoalueet (rantasuo, pähkinäpensaat ja purovarsilehto lepakoineen) on hyvä erottaa omiksi merkinnöikseen (Luo-x ja Luo-y) ja avata kaavamääräyksiin niillä vaalittavia luontoarvoja.

VASTINE: *Kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin kirjattiin huomio siitä, että alueen metsien rakentamisella heikennetään alueen nykyisiä luontoarvoja.*

Lahokaviosammalen esiintyminen suunnittelualueella selvitettiin keväällä 2022. Lajia ei havaittu alueella. Selvityksen toteutti Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, ja sen tulokset on kirjattu kaavaselostuksen liitteenä olevaan luontoselvityksen päivitysraporttiin.

AO-kortteli 641 on poistettu korjatusta kaavaehdotuksesta Puronvarsilehdon luo-alueelta. Puronvarsilehdon luo-merkintää on tarkennettu huomioimaan myös lepakot katuvalaisimien heijastussuojin ja himmentimin. Kadun varteen on taajamassa sijoitettava katuvalaistusta, mutta sitä voidaan himmentimin säädellä eri vuorokaudenaikoina. Myös muita luo-merkintöjä on tarkennettu ottamaan paremmin huomioon erilaiset luontokohteet, kuten rantasuo ja pähkinäpensaat. Maisemallisesti arvokkaat puuryhmät on korjatussa ehdotuksessa osoitettu merkinnällä s-1: Alueen osa, jolla sijaitseva maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä puuryhmä on säilytettävä.

7. Itä-Taasjärven Kyläyhdistys Ry

Olemme ilolla panneet merkille, että kaavoitus on edennyt tähän vaiheeseen. Kun Itä-Taasjärven väki on joutunut odottamaan kaavaa kymmeniä vuosia, on syytä saada siitä hyvä ja toimiva.

Yhdistyksellä on seuraavat asiat, joista haluamme huomauttaa.

1. Kaavaehdotuksen mukaan tonttikohtaisen päärakennuksen saisi rakentaa korkeintaan 130 m²:n kokoiseksi. Perheasumiselle (2-3 lasta) on tämän kokoinen rakennus liian pieni, kun sen pitäisi sisältää sauna- ja kodinhoitotilat. Rakennusoikeutta päärakennukselle pitää olla selkeästi enemmän. Tämä on yhdistyksemme jäsenistön enemmistön tarpeisiin perustuva toive. On myös epäekologista ja kalliimpaa rakentaa useita lämmitettäviä rakennuksia lähemmäksi, varsinkin jos niillä on sama, esimerkiksi lämpöpumppu- tai maalämpöratkaisu.

***VASTINE:** Alueella rakennusoikeutta rajoittavana tekijänä ovat olleet maisemalliset arvot. Arvokkaaseen rantamaisemaan tai sen läheisyyteen ei voi sijoittaa suuria rakennusmassoja, sillä ne eivät istuisi olemassa olevaan rakennuskantaan, ja näkyisivät rantamaisemassa kauas. Kyläyhdistyksen lausunnon lisäksi suurempaa rakennusoikeutta on kuitenkin toivottu useissa kaavaehdotuksesta jätetyissä muistutuksissa.*

Kaavoitus on neuvotellut asiasta Porvoon museon edustajan kanssa, ja todennut, että rakennusoikeutta on mahdollista hieman nostaa täydennysrakentamisen vyöhykkeellä. Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä rakennusoikeus on korjatussa ehdotuksessa nostettu 130:stä 150:een kerrosneliometriin per tontti. Täydennysrakentamisen vyöhykkeelle voi siis rakentaa 150 kerrosneliometrin kokoisen omakotitalon, ja kaksi 40 k-m² talousrakennusta tai yhden 60 k-m² talousrakennuksen. Tämän suurempaa rakennusoikeutta täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ei ole mahdollista osoittaa. Syynä tähän on paikallisesti arvokkaan rantamaiseman vaaliminen.

2. Yhdenvertaisuus ei ehdotuksessa toteudu kunnolla. Neuvotellessamme eri kaavan valmisteluvaiheissa kunnan edustajien kanssa, ovat he valittaen todenneet T6 alueen kaavoituksen tulevan kalliiksi. Etenkin siitä syystä, että kunta ei ole omistanut juurikaan maita alueelta. Sittenkin kunta on onnistunut ostamaan maata tontinomistajilta. Näille kunnan ostamille maille on kaavaehdotuksessa sen laatijoiden toimesta kaavoitettu suhteellisesti paljon enemmän rakennusoikeutta kuin viereisille naapureille. Esimerkkinä kunnan Kristilliseltä työväenyhdistykseltä ostama alue. Myyjäyhdistykselle on kaavoitettu runsas seitsemän tontin, sekä asunnon rakennusoikeus.

***VASTINE:** Yksityisille maanomistajille on kaavoitettu rakennusoikeutta samojen sääntöjen mukaisesti kuin kunnan omistamille maille. Kunnan Kristilliseltä työväenyhdistykseltä*

ostaman alueen rakennusoikeuden määrä on linjassa rakentamisvyöhykkeiden kanssa. Rakentamisvyöhykkeet perustuvat alueen maisemallisiin tekijöihin.

3. Taasjärventie 123 kohdalla olevan rantapalsta STRANDSKIFTEN XXX on yhteisesti 42 alueen tontinomistajan omistuksessa. Myös he perheineen ovat yhdistyksemme jäseniä. Tämä omistus ilmenee selkeästi Kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) rekisteristä.

Kaavaehdotuksen mukaan tämä ranta, joka on yksi samalla rekisterinumerolla kahden muun kanssa, tulisi kaavoitetuksi yleiseen virkistysaluekäyttöön. Yhdistyksemme jäsenistö vastustaa tätä. Perusteluina on se, että meille on useaan otteeseen luvattu, että kun kunta aiemmin kaavoitti ja lupasi meille silloisen asioista vastaavan virkamiehen Tom Sundbäckin suulla yhdistyksemme suostuessa hyväksymään uimarannan ja siihen liittyvän virkistysalueen rakentamisen järven länsirannalle. Niin tarvetta sellaiseen ei ole eikä tule Itäpuolelle. Itäpuolelta on lyhyt kävelymatka uimarannalle, jonne on kunnan budjetissa varattu rahoitus kunnolliselle toilettille ja suihkulle jotka sieltä ovat vastoin lakia puuttuneet. Niille ei edes olisi itäpuolen rannalla tilaa.

Jos tämä alue kaavoitettaisiin virkistysaluekäyttöön, on kunnan se myös lunastettava käypään hintaan sen nykyisiltä omistajilta. Selvityksemme mukainen arvo on yli 100.000 €. Nykyisellään alue on käytännössä alueen asujaimiston yhteiskäytössä, myös niiden, joilla ei ole omistusoikeutta. Sinne on rakennettu keräysvaroin laiturit, rantakalusteita, pelastusvälineitä sekä soutuvene yhteiskäyttöön ja ranta on kunnostettu sekä sitä talkoilla ylläpidetään uimakelpoisena. Varmaankin miltei kaikki entiset ja nykyiset alueen lapset ovat oppineet uimaan siellä. Toilettia ei ole, eikä se ole ollut ongelma, kun kaikki ovat kyenneet käymään tarpeillaan omilla mökeillään/kodeissaan.

Myös yhdistyksemme toimesta kymmeniä vuosia hoidettu järven kunnan ylläpito sekä sen huolto-, kohennus- ja parannus- sekä puhdistustoimet on hoidettu tätä rantaa "tukikohtana" käyttäen. Näihin toimiin on käytetty satoja työtunteja ja kymmeniä tuhansia euroja vuosien saatossa.

Nykyisellään on ranta-alue kyetty pitämään omistajiensa toimesta siistinä ja rauhallisena. Nyt jos omistus ja käyttötarkoitus muuttuvat, pelkäämme sen muuttuvan rauhattomaksi sekä epäsiistiksi "bilepaikaksi". Emme usko kunnan kykenevän ylläpitämään siisteyttä ja rauhaa alueella virkamiesvoimin. Emmekä voi ymmärtää miksi kymmeniä vuosia hyvin toiminut järjestely ei voisi jatkua tulevaisuudessa? Ja käytännössä alue on ollut ja pysyy virkistyskäytössä ilman, että kunta joutuu sen omistajiltaan kalliilla lunastamaan ja uhraamaan varoja jatkuvaan ylläpitoon. Järvi ei tule kestävänsä ekologisesti kannalta katsoen liiallista uusiokäyttöä.

VASTINE: *Strandskiften-kiinteistön osoittaminen puistoksi täydentää Söderkullan viheralueverkostoa. 42 osakkaan yksityisessä omistuksessa oleva ranta-alue muuttuu kaavan myötä kaikille avoimeksi puistoksi. Osakkaille jää edelleen käyttöönsä kaksi pienempää yksityistä rantaa. Pääsy järven rantaan halutaan mahdollistaa myös Taasjärven itäpuolen uusille asukkaille ja lapsiperheille. Strandskiftenistä ei tehdä yleistä uimarantaa, sillä kunnalla*

on uimaranta Taasjärven länsipuolella. Ranta-alueen ei-toivottavaa käyttöä voidaan ehkäistä asettamalla rannalle uintikielto, ja rannan viereiselle kääntöpaikalle pysäköintikielto.

Korjatussa kaavaehdotuksessa Strandskiften on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto. Strandskiften sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelualueen keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän yhtenäisen viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Virkistysalueiden on tarkoituksenmukaista sijoittaa mahdollisimman lähellä niiden käyttäjiä, ja siksi myös asuinkortteleiden lomaan on tärkeää osoittaa yleisiä viheralueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai muihin tarpeisiin (MRL 96 §). Kuntaliiton mukaan kadun, katuaukion, torin, puiston ja muun virkistysalueen osalta kunnalla on lunastusoikeus ilman lisäselvityksiä.

Asemakaavan sisältövaatimuksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § kohdalla mm. seuraavasti:

”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.”

Yhteys rantaan halutaan mahdollistaa kaikille alueen asukkaille, niin nykyisille kuin tulevillekin, sekä alueen virkistyskäyttäjille. Ranta-alueella on merkittävää virkistysellistä arvoa, ja se halutaan mahdollistaa kaikille, ei vain harvoille. Ranta-alueita ei nykyään kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisellä sijainnilla asemakaavoitetun alueen sisällä, vaan ne kaavoitetaan yleisiksi alueiksi.

Ymmärrämme, että yksityisen ranta-alueen menettäminen on ikävä asia sen omistusoikeuden haltijoille. Heille jää kuitenkin kaksi pienempää ranta-aluetta edelleen yksityiseen omistukseensa. Ne on merkitty kaavaehdotukseen LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa. Merkintä mahdollistaa alueiden käytön, aivan kuten tähänkin asti, esimerkiksi uimiseen.

Kaavaehdotuksesta jätettiin kunnan kirjaamoon yhteensä 22 muistutusta, joissa muutamassa oli allekirjoittajina useampia osallisia. Muistutukset koskivat pääosin seuraavia teemoja:

- Rakennusoikeuden määrä
- Strandskiften
- Hulevesien hallinta alueella ja Taasjärven vedenlaatu

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

Om planförslaget inlämnades sammanlagt 22 anmärkningar till kommunens registratur. Några av dem hade undertecknats av flera intressenter. Anmärkningarna gällde i huvudsak följande teman:

- Byggrättens omfattning
- Strandskiften
- Hanteringen av dagvatten i området och vatten kvalitet i Tastråk

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

1. Muistutus A

Sipoon kunnan kaavoitusjaosto on kaavoituksessaan suunnitellut, että Veneenkujantie menee Lemmetyn tontin osuudesta. Onko tarkoitus, että viereisen tontin omistaja hyötyy tiedosuudesta ja käyttää myös parkkialueenaan ja roskakatoksena? On olemassa kateuspykälä. Viereisen tontinomistajan tulee korvata, jos käyttävät yhteistä tieosuutta. Luonnoksessa ei näy viereisen tontin sisääntuloväylää ja roskakatosta.

Miksi talot on suunniteltu kokoojakadun reunaan? Ehdotamme, että talojen paikat siirrettäisiin meidän tonttimme kokoojakadun reunasta 5 metriä länsisuuntaan, jotta tontin omistaja voi rakentaa oman aidan jatkossa pöly ja meluhaitoilta.

VASTINE: Rakennuspaikkoja voidaan siirtää metrin verran pois päin tiestä. Rakennuspaikat on suunniteltu kokoojakadun reunaan, jotta katutilasta syntyisi tiivistä ja kylämäistä. Kadun ilmeeseen vaikuttaa merkittävästi katutilan rajaaminen rakennuksilla. Jos rakennukset sijaitsevat kaukana kadusta, katutila jää hajanaisen näköiseksi. Rakennukset on myös hyvä rakentaa samaan linjaan toistensa kanssa, jotta kadun ilme säilyy yhtenäisenä. Siksi kaavassa on osoitettu nuolimerkinnällä se rakennusalan sivu, johon julkisivu on rakennettava kiinni. Kokoojakadun varrella on sallittua rakentaa piharakennukset kiinni päärakennukseen siten, että ne luovat melu- ja näkösuojaa kadun suuntaan. Kun päärakennukset ovat lähellä katua, niin oleskelupiha jää suojaisaan ja rauhisampaan osaan tonttia.

Pyydämme teitä Sipoon kunnan kaavoittajana ottamaan kantaa ehdotuksiimme ja antamaan selvityksen kirjallisena meille.

VASTINE: Muistutus on Veneenkujan osalta aiheellinen, ja olemme siirtäneet kujan sijaitsemaan kahden kiinteistön rajalle. Näin molemmista kiinteistöistä yhtä suuri ala on osoitettu Veneenkujan yleiseksi katualueeksi, mikä on maanomistajille tasapuolisempaa.

2. Muistutus B

1) Kaavan tulee olla ympärivuotista asumista tukeva. Tämä kaavaehdotus sisältää liian alhaisen tehokkuusluvun, joka ei ota huomioon sitä, että monella, kuten minulla on omistuksessaan useampi tontti, jolloin yhteispinta-ala kasvaa merkittävästi, samoin tulisi sille rakennettavan rakennuksen koon kasvaa.

Omistan tontit XXX, XXX ja XXX, joille kolmelle tontille on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 130 m/2+ 60 m/2. Tontit ovat yhteispinta-alaltaan 4800 m/2. Rakennusoikeutta pitäisi olla 200 m/2+60m/2, mikä mahdollistaa lapsiperheen ympärivuotisen asumisen.

VASTINE: Kaavaehdotuksessa rakennusoikeus on myönnetty tontikohtaisesti. Yhdellä AO-tontilla on yksi rakennuspaikka päärakennukselle. Tontin koon kasvaessa yli 3000 neliömetriin, sille on osoitettu ohjeellinen tonttijako, ja useampi rakennuspaikka. Rakennuspaikkoja on myönnetty kaikille tällä samalla periaatteella. Alueella on paljon isoja tontteja, ja 1500 neliömetrin tonttien on ajateltu sopivan hyvin ympäröivään väljään ja vehreään rakennustyyliin. Taulukko rakennusoikeuden myöntämisen periaatteista löytyy kaavaselostuksen sivulta 61. Taulukossa on esitetty rakennusoikeuden määrä erilaisilla

omakotitonteilla jokaisella rakentamisvyöhykkeillä kaava-alueella. Kaikilla suunnittelualueen tonteilla on noudatettu samoja periaatteita.

Alueella rakennusoikeutta rajoittavana tekijänä ovat olleet maisemalliset arvot. Arvokkaaseen rantamaisemaan tai sen läheisyyteen ei voi sijoittaa suuria rakennusmassoja, sillä ne eivät istuisi olemassa olevaan rakennuskantaan, ja näkyisivät rantamaisemassa kauas. Suurempaa rakennusoikeutta on kuitenkin toivottu useissa kaavaehdotuksesta jätetyissä muistutuksissa.

Kaavoitus on neuvotellut asiasta Porvoon museon edustajan kanssa, ja todennut, että rakennusoikeutta on mahdollista hieman nostaa täydennysrakentamisen vyöhykkeellä. Kyseessä olevat kiinteistöt sijaitsevat tällä vyöhykkeellä. Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä rakennusoikeus on korjatussa ehdotuksessa nostettu 130:stä 150:een kerrosneliömetriin per tontti. Täydennysrakentamisen vyöhykkeelle voi siis rakentaa 150 kerrosneliömetrin kokoisen omakotitalon, ja kaksi 40 k-m² talousrakennusta tai yhden 60 k-m² talousrakennuksen. Yhteensä rakennusoikeutta on siis 210 k-m². Tämän suurempaa rakennusoikeutta suunnittelualueelle ei ole mahdollista osoittaa. Syynä tähän on paikallisesti arvokkaan rantamaiseman vaaliminen.

2) Sipoon tulee toimia yksityisomistettujen tonttien kaavoituksessa yhdenvertaisesti kunnan omistamien tonttien suhteen. Nyt yksityiset tontit ovat tässä suhteessa pienemmällä rakennusoikeudella.

VASTINE: *Kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrä perustuu rakentamisvyöhykkeisiin, jotka perustuvat alueen maisemallisiin arvoihin. Selostuksen sivulla 62 olevassa taulukossa on esitetty periaatteet rakennusoikeuden myöntämisestä AO-tonteille. Kunta soveltaa samoja periaatteita omistamiensa maiden kaavoitukseen, kuin yksityisten maanomistajien maiden kaavoittamiseen. Tämän voi huomata esimerkiksi Metsäkallion alueen kohdalla, jossa kunnalla on paljon tontteja. Niillä on sama rakennusoikeuden määrä kuin muilla tonteilla samalla vyöhykkeellä.*

3) Omistamiini tontteihin kuuluu kolme ranta- ja vesioikeutta kolmeen yhteisrantaan. Miksi kaavassa nämä ranta-alueet on poistettu? Voiko nämä ranta-alueet evätä kaavassa, ilman korvausta?

VASTINE: *Strandskiften-kiinteistön osoittaminen puistoksi täydentää Söderkullan viheralueverkostoa. 42 osakkaan yksityisessä omistuksessa oleva ranta-alue muuttuu kaavan yhteydessä kaikille avoimeksi puistoksi. Osakkaille jää edelleen käyttöönsä kaksi pienempää yksityistä rantaa. Pääsy järven rantaan halutaan mahdollistaa myös Taasjärven itäpuolen uusille asukkaille ja lapsiperheille. Strandskiftenistä ei tehdä yleistä uimarantaa, sillä kunnalla on uimaranta Taasjärven länsipuolella. Ranta-alueen ei-toivottavaa käyttöä voidaan ehkäistä asettamalla rannalle uintikielto, ja rannan viereiselle kääntöpaikalle pysäköintikielto.*

Korjatussa kaavaehdotuksessa Strandskiften on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto. Strandskiften sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelualueen keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän yhtenäisen viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Virkistysalueiden on tarkoituksenmukaista sijoita mahdollisimman lähellä niiden käyttäjiä, ja siksi myös asuinkortteleiden lomaan on tärkeää osoittaa yleisiä viheralueita.

Asemakaavan sisältövaatimuksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § kohdalla mm. seuraavasti:

"Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita."

Yhteys rantaan halutaan mahdollistaa kaikille alueen asukkaille, niin nykyisille kuin tulevillekin, sekä alueen virkistyskäyttäjille. Ranta-alueella on merkittävää virkistyksellistä arvoa, ja se halutaan mahdollistaa kaikille, ei vain harvoille. Ranta-alueita ei nykyaikana kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisellä sijainnilla asemakaavoitetun alueen sisällä, vaan ne kaavoitetaan yleisiksi alueiksi.

Ymmärrämme, että yksityisen ranta-alueen menettäminen on ikävä asia sen omistusoikeuden haltijoille. Heille jää kuitenkin kaksi pienempää ranta-aluetta edelleen yksityiseen omistukseensa. Ne on merkitty kaavaehdotukseen LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa. Merkintä mahdollistaa alueiden käytön, aivan kuten tähänkin asti, esimerkiksi uimiseen.

4) Tulimme Taasjärvelle kesäasukkaiksi 1946, jolloin asuimme "pahvimökissä". Lautarakenteinen mökki valmistui 1952. Alue on ollut 1970-luvulta lähtien rakennuskiellossa, joten emme ole voineet laajentaa mökkiämme tarpeita vastaavaksi. Nyt alue kaipaa kunnollista rakennusoikeutta, että se palvelisi edelleenkin asukkaitaan.

VASTINE: *Rakennuskielto Sibbesborgin alueella on purettu vuonna 2019. Alueella on yhä voimassa toimenpiderajoitus, mikä ei estä rakennusluvan hakemista. Olemassa olevaa rakennusta on kaavan voimaantulon myötä mahdollista laajentaa aina 150 k-m² asti. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudella, jos sitä ei ole suojeltu r-merkinnällä. Lisäksi saa rakentaa kaksi 40 k-m² talousrakennusta tai yhden 60 k-m² talousrakennuksen. Yhteensä rakennusoikeutta on siis 210 k-m².*

3. Muistutus C

LÄHTÖKOHTA

Laskuojan länsipuolinen osa Taasjärveä on loogisesti tasavertaisena Länsi-Taasjärven jatketta, kuten kunta omien tonttiensa tehokkuusluvuilla vahvistaa.

Ainoastaan rantatontit eivät kuulu tämän muistutuksen piiriin, koska Länsi-Taasjärvellä ei sellaisia ole.

NYKYTILANNE

Virkamiestason keskusteluista sisällytetty Porvoon museon vaatimus alueen säilyttämisestä nykymuodossaan ei pitkäaikaisen seurannan tuoman kokemuksen perusteella ole relevantti, sillä alue ei koskaan ole ollut mikään idylli vaan pikemminkin niukkuudesta johtuva tilkkutäkkimäinen rakennustraditio, jonka ajanmukaistamista Sipoo on ehkäissyt vuodesta 1959 alkaen toimenpidekiellolla. Tämän vuoksi alueelta on poistunut uudisrakennushalukkaita Sipoolaisia muualle Sipooseen. Porvoon Museo ei myöskään ole ohjeistanut rakennuskokoa.

VASTINE: *Rakennuskielto Sibbesborgin alueella on purettu vuonna 2019. Alueella on yhä voimassa toimenpiderajoitus, mikä ei estä rakennusluvan hakemista.*

Rakennusoikeutta on nostettu täydennysrakentamisen vyöhykkeellä 130 kerrosneliömetristä 150 kerrosneliömetriin. Aiheesta on neuvoteltu Porvoon museon edustajan kanssa kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Porvoon museo vastaa rakennusperinnön vaalimisesta Itä-Uudellamaalla ja ohjaa kaavoitusta rakennusperintöön liittyvissä kysymyksissä. Heidän mukaansa 150 k-m² on sopiva rakennuskoko alueelle, jonka välittömässä läheisyydessä on maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta pienimittakaavaista rakentamista. Tämän suurempaa rakennusoikeutta täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ei ole mahdollista osoittaa.

Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä olemassa olevaa päärakennusta on kaavan voimaantulon myötä mahdollista laajentaa aina 150 k-m² asti. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudella. Lisäksi tontille saa rakentaa kaksi 40 k-m² talousrakennusta tai yhden 60 k-m² talousrakennuksen. Yhteensä rakennusoikeutta on siis 210 k-m².

HISTORIA

Taasjärven kesäasuttaminen alkoi 30-luvulla. Ensimmäiset rantatonttien rakennukset olivat melko suuria, varakkaan väestön KESÄASUNTOJA.

Kulkuyhteydet olivat huonot. Autot olivat harvinaisia, Kulosaaren silta puinen. Vasta 2. maailmansodan jälkeen mökkeily alueella yleistyi muuallekin eli rannasta pois päin. Tontit olivat n. 2000 m² kokoisia. Niille rakennettiin vaatimaton kesäasumiseen soveltuva lautamökki. Perunamaa puutarhoineen kuului ajan henkeen. Kaikilla oli erillinen PUUCEE (edelleen yleinen), puuvaja sekä saunarakennus, joka rakennettiin yleensä mökin valmistumisen jälkeen, kun rahat riittivät. Ajan tavan mukaan sinne muutettiin koko kesäksi.

Maito haettiin läheiseltä tilalta suoraan navetasta. Siitä tehtiin viilit ja kermat. Ryytimaasta saatiin kasvikset. Sähköä ei ollut ja talousvetenä oli sadevesi. Juomavesi kannettiin ämmänlängillä (kts Google) läheisestä lähteestä. (Uusitalon tontilla.) Kauppa-auto kävi 2 kertaa viikossa kaukaa Söderkullasta. Jääkuutiota säilytettiin sahanpurussa. Sillä jäähdytettiin juomat. Kantopommeilla poistettiin kantoja ja "pokasahalla" raivattiin korpea. Täten Itä-Taasjärven nyt kaavoitettava "IDYLLI" sai muotonsa, jota Sipoo vastoin alueen asukkaiden haluja on vuosikymmenien ajan lupapolitiikallaan ylläpitänyt.

KAAVOITUKSESTA

Nyt Sipoon valmistellessa kaavaa alueelle on muistettava, että alueelle luodaan ympärivuotista omakotiasumista mahdollistava kaava, joka ei voi nojata edellä kerrotun tuloksena syntyneeseen "puutarhamaisuuteen". Itä-Taasjärvestä ei tule luoda "siirtolapuutarhaa" maisemoittamaan Sipoota. Maata siihen kunnalla riittää muuallakin. T6 kohdassa 4 alueemme on nimetty Puutarhakukkulaksi ja asetettu täydennysrakentamisen alueeksi. Nimi on harhaanjohtava ja tiiviin rakentamisen vyöhyke alkaa heti kunnan omistamista tonteista? Yleisilmeeksi on tavoiteltu vehreää ja pienimuotoista. Kaavoitetuilla tonttikoilla tämä toteutuu myös suuremmalla rakennusoikeudella. Pienemmilläkin tonteilla riippuen viherpeukalosta.

VASTINE: 150 kerrosneliometriä mahdollistaa omakotitalon rakentamisen ja ympärivuotisen asumisen. Rakentamisvyöhykkeet perustuvat alueen maisemallisiin arvoihin ja rakennusoikeuden määrä on osoitettu niiden mukaan.

Poikkeuksia rakennuskieltoon on alueella annettu sattumanvaraisesti, jolloin ajatellut suojaamistoimenpiteet ovat osittain vesittyneet. Esimerkkinä XXX, jonka poikkeusluvalla rakennettava uudisrakennus tulee olemaan vaatimani n. 200 kem/2. Alkuperäinen olisi tulevassa kaavassa ollut suojelukohde.

VASTINE: Taasjärven itäpuolen kaavan laatimisen periaatteena on, että olemassa olevaa rakennusoikeutta ei poisteta, sillä ketään ei voida velvoittaa purkamaan nykyistä rakennustaan. Kaavaan ei voida osoittaa pienempää rakennusoikeutta, kuin mitä tontilla on jo toteutunut. Se johtaisi kaavan vastaiseen tilanteeseen.

Jos tontilla on esimerkiksi 190 k-m² kokoinen päärakennus, tontti saa 190 k-m² rakennusoikeutta. Muutoin rakennusoikeuden määrä noudattaa vyöhykekohtaista mitoitus. Suunnittelualueelle lähiaikoina myönnetyt rakennusluvut ovat linjassa asemakaavaehdotuksen rakennusoikeuksien kanssa.

MUUTOKSET

Vaatumukseni on, että rantatontteja lukuun ottamatta Sipoo toimii yhdenvertaisuutta noudattaen yksityisten omistamien tonttien kaavoituksessa samoin kuin omillaankin ja samoilla premisseillä kuin Länsi-Taasjärven kaavoitus on toteutettu.

MUUTOKSET YKSILÖITYNÄ

Sipoon kunnan edun mukaista on kaavoittaa alue tehokkaammin kuten Länsi-Taasjärvellä eli antaa sekä lisää rakennuspaikkoja tonteille esim. 1000 m² että nostaa rakennusoikeutta 200 kem/2 + aputilat. (esim. 4 mh, keittiö ja kodinhoitohuone sekä kph-sauna ja olohuone. Pari wc:tä. Aputilat erikseen eli kevytrakenteiset varasto ja autokatos tms.) Näin menetellen säästetään sekä energia- että rakennuskustannuksissa
Nyt ehdotettu rakennusoikeus on sisämitoiltaan liian pieni perheasunnoksi. Metri tai pari ulkomitoissa ei alueen tulevaan ilmeeseen vaikuta. Rakennustapaohjeiden avulla kunta saa alueelle haluamansa ilmeen.

Haluaako kunta toteuttaa oman etunsa sekä maanomistajien enemmistön halun vastaista, yksityisomistusta loukkaavaa kaavoitusta kaavoitusmonopolinsa valtuuttamana?

***VASTINE:** Reunaehdot rakennusten koolle asettaa paikallisesti arvokas rantamaisema ja alueen huvilamainen luonne. Nykyisestä rakennuskannasta poikkeavat suuret rakennukset eivät sovi asuinalueen taajamakuvaan ja rantamaisemaan. Maiseman suojelun tärkeimpiä keinoja ovat uudisrakentamisen sovittaminen alueen rakennuskantaan ja kokonaisuomaisuuteen rakennustavaltaan, sijainniltaan ja mittakaavaltaan, sekä vanhan puuston säilyttäminen. Sitovilla rakennustapaohjeilla varmistetaan uudisrakennusten tyyllinen yhteensopivuus nykyiseen rakennuskantaan. Puuston säilyttämiseen velvoitetaan yleisillä määräyksillä ja maisemallisesti arvokkaiden puuryhmien osoittamisella s-1-merkinnällä.*

Rakennuksen noppamainen muoto on energiatehokkaampi kuin yksikerroksinen laakea muoto. Kuutiomainen ja selkeämuotoinen rakennusmassa on energiatehokkuudeltaan hyvä, sillä ulkoseinien ja katon pinta-ala on pieni suhteessa tilavuuteen. Kerrostalo olisi rakennusmuodoista energiatehokkain, mutta ei sovi alueelle.

Taasjärven länsipuolen kaavoitusta ei voida suoraan kopioida Taasjärven itäpuolelle. Länsipuolella ei ole ollut samalla tavalla vanhaa rakennuskantaa kuin itäpuolella. Taasjärven itäpuolinen ranta oli rakennettu jo 30-luvulla täyteen mökkejä ja vapaa-ajan asuntoja. Useat näistä kohteista ovat säilyneet hyvin, ja ne on suojeltu asemakaavalla. Rannan mökkirivistö luo ainutlaatuisen maiseman, jota esitetään säilytettäväksi Taasjärven itäpuolen kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä.

Rantavyöhykkeen arvokkaiden rakennusten välittömään läheisyyteen ei voida sijoittaa rakennusmassaltaan suuria rakennuksia. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan ja tyyliin. Samalla kaava kuitenkin mahdollistaa omakotitalon rakentamisen. 150 neliömetrin kokoinen omakotitalo mahdollistaa perheasumisen. Sen lisäksi tontille saa rakentaa joko kaksi 40 k-m² piharakennusta, tai yhden 60 k-m² piharakennuksen. Tontin rakennusoikeus on siis yhteensä 210 k-m². Kun rakennukset on jaoteltu päärakennukseen ja pienempiin piharakennuksiin, ei synny liian suuria rakennusmassoja.

Suuret rakennusmassat vievät maapinta-alaa, tuhoavat alkuperäistä kasvillisuutta tonteilla, eivätkö sovi alueen kylmäiseen ilmeeseen. Ne eivät sovi rantavyöhykkeen arvokkaaksi luokiteltujen rakennusten naapuriin. Rakennusoikeus kasvaa pikkuhiljaa mentäessä arvokkaasta rantamaisemasta pois päin. Tällä keinolla on tarkoitus varjella arvokasta rantamaisemaa, sen puustoa, ja lähiympäristöä. Aluetta ei ole mahdollista kaavoittaa yhtä tiiviisti ja tehokkaasti kuin Taasjärven länsipuolta.

4. Muistutus D

Muistutukset/ vaatimukset kaavaesitykseen ja sen perusteisiin.

Rakennusoikeus nostettava (min) 180 kem²:iin
Rakennuspaikka (tontti) -kohtainen 130 kem²:in rakennusoikeus vastaa sisämitoin vain noin 110 m²:n huoneistoalaa. Nykyaikana asukkaiden tarpeet edellyttävät mahdollisuutta suurempaan (pää)rakennukseen. Kaava-alueelle mitä ilmeisimmin toivotaan lapsiperheitä.

Esitetty rakennusoikeuden määrä ei vastaa enempää kuin noin 0,10 tehokkuusluku. Söderkullan rakennetulla alueella tehokkuusluku on selvästi korkeampi.

Oikea tehokkuusluku alueella pitäisi olla 0,20, ja silti maisema säilyisi tavoitteen mukaisena luontomaisemana.

Päärakennuksen kaavassa sallittu rakennusoikeus tulee muuttaa ja nostaa vähintään 180 kem²:iin tonttikohtaisesti. Tämä muutos ei maisemallisesti vaikuta mitään tällä alueella, kun otetaan huomioon rakennuspaikkojen rakennusalat. Kaksi metriä lisää päärakennuksen pituuteen ja kaksimetriä leveyteen, ja se tarkoittaa 180 kem²:iä kun kysymys on yksitasoisesta, suorakaiteen muotoisesta rakennuksesta.

Apurakennusten rakennusoikeus on sopiva, kun päärakennuksen tehoa muutetaan.

VASTINE: *Taasjärven länsipuolen kaavoitusta ei voida suoraan kopioida Taasjärven itäpuolelle. Länsipuolella ei ole ollut samalla tavalla vanhaa rakennuskantaa kuin itäpuolella. Taasjärven itäpuolinen ranta oli rakennettu jo 30-luvulla täyteen mökkejä ja vapaa-ajan asuntoja. Useat näistä kohteista ovat säilyneet hyvin, ja ne on suojeltu asemakaavalla. Rannan mökkirivistö luo ainutlaatuisen maiseman, jota esitetään säilytettäväksi Taasjärven itäpuolen kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä.*

Rantavyöhykkeen arvokkaiden rakennusten välittömään läheisyyteen ei voida sijoittaa rakennusmassaltaan suuria rakennuksia. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan ja tyyliin. Samalla kaava kuitenkin mahdollistaa

omakotitalon rakentamisen. 150 neliömetrin kokoinen omakotitalo mahdollistaa perheasumisen. Sen lisäksi tontille saa rakentaa joko kaksi 40 k-m² piharakennusta, tai yhden 60 k-m² piharakennuksen. Tontin rakennusoikeus on siis yhteensä 210 k-m². Kun rakennukset on jaoteltu päärakennukseen ja pienempiin piharakennuksiin, ei synny liian suuria rakennusmassoja.

Suuret rakennusmassat vievät maapinta-alaa, tuhoavat alkuperäistä kasvillisuutta tonteilla, eivätkö sovi alueen kylämäiseen ilmeeseen. Ne eivät sovi rantavyöhykkeen arvokkaaksi luokiteltujen rakennusten naapuriin. Rakennusoikeus kasvaa pikkuhiljaa mentäessä arvokkaasta rantamaisemasta pois päin. Tällä keinolla on tarkoitus varjella arvokasta rantamaisemaa, sen puustoa, ja lähiympäristöä. Aluetta ei ole mahdollista kaavoittaa yhtä tiiviisti ja tehokkaasti kuin Taasjärven länsipuolta.

Huoneistojen lukumäärä kaksi/ tontti

Tonttikohmainen huoneistojen lukumäärä tulee sallia ja rajata kahteen. Tämä antaa omistajille mahdollisuuden useamman sukupolven asumisen läheisesti mutta kuitenkin itsenäisesti.

Kaavassa on hyvä sallia kahden huoneiston toteuttaminen koska kyse on sellaisesta jaosta, mikä asiallisesti ei edes ole kaavoittajan asia vaan omistajien.

VASTINE: *Asemakaavan mukaan AO-tontilla saa olla enintään kaksi asuntoa.*

Massoitus rakennuksille

Varastojen ja muiden tilojen päärakennuksesta erillinen rakentaminen johtaa energian liikakulutukseen ja jo rakentamiskulujen kasvuun. Jos siis ehdotettu 130 kem²:n rakennusoikeus hyväksytään, niin tarvitaan myös aina lämmintä säilytys- ja varastotilaa. Varastotilan erillinen toteuttaminen ja rakennuksen ylläpito sekä hoito ovat kalliita verrattuna siihen, että päärakennukseen liitetään myös varastotilaa tai kaavassa/ ohjeissa sallitaan erillisen varaston olla yhdistettynä päärakennukseen.

VASTINE: *Reunaehdot rakennusten koolle asettaa paikallisesti arvokas rantamaisema ja alueen huvilamainen luonne. Nykyisestä rakennuskannasta poikkeavat suuret rakennukset eivät sovi asuinalueen taajamakuvaan ja rantamaisemaan. Maiseman suojelun tärkeimpiä keinoja ovat uudisrakentamisen sovittaminen alueen rakennuskantaan ja kokonaisuusmaisemaan rakennustavaltaan, sijainniltaan ja mittakaavaltaan, sekä vanhan puuston säilyttäminen. Sitovilla rakennustapaohjeilla varmistetaan uudisrakennusten tyylillinen yhteensopivuus nykyiseen rakennuskantaan. Puuston säilyttämiseen veloitetaan yleisillä määräyksillä ja maisemallisesti arvokkaiden puuryhmien osoittamisella s-1-merkinnällä.*

Rakennuksen noppamainen muoto on energiatehokkaampi kuin yksikerroksinen laakea muoto. Kuutiomainen ja selkeämuotoinen rakennusmassa on energiatehokkuudeltaan

hyvä, sillä ulkoseinien ja katon pinta-ala on pieni suhteessa tilavuuteen. Kerrostalo olisi rakennusmuodoista energiatehokkain, mutta ei sovi alueelle.

Jätetään rakennuslupa-asiaksi varaston ym. paikka.

VASTINE: *Piharakennusten rakennuspaikat on tarpeen määrätä kaavassa alueen yhtenäisen ilmeen varmistamiseksi. Poikkeamista piharakennuksen rakennuspaikkaan voi hakea rakennuslupavaiheessa. Vähäiset poikkeamat arvioidaan lupaprosessin yhteydessä rakennusvalvonnan toimesta.*

Energiakulutuksen huomioiminen suosisi varmasti yhtenäistä lämmintä rakennusta. Pihalla oleva varastotila voisi olla silloin harkinnan mukaan lämmin, viileä tai vaikka kylmä.

Pyörävarastot ja asemapiirros

Polkupyöräily on Sipoossa nyt ja tulevaisuudessa tärkeä liikkumisväline mutta sen ylikorostaminen on jo populismia. Jokainen pyörän omistaja osaa pitää huolta omasta pyörästään eikä holhoaminen kuulu kaavan sisältöön.

Kerrostalossa asia on toinen. Kaavamääräys on epäselvä sen suhteen, koskeeko suljettu säilytyspaikka -velvoite myös pientaloja.

Kaavassa/ määräyksissä ei tule olla turhia määrityksiä pyörien tai niiden säilytyksen osalta muutoin kuin, että ne on pidettävä omalla pihalla, ja määrättyllä rakennusalalla. Nyt sallitaan polkupyörien säilytys, vaikka naapurin rajalla, ja tämä on tarpeetonta sallimista. Naapurisopu ei pysy, jos pyöriä aletaan säilyttämään luonnonvaraiseksi tarkoitettulla alueella.

VASTINE: *Kaavan yleisissä määräyksissä todetaan seuraavasti AP-tonttien osalta:*

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

Tämä velvoite ei koske AO-tontteja. AP- ja AO-tonttien istutusalueeksi merkityllä alueella ei säilytetä polkupyöriä. Polkupyörän säilytyspaikka yksityisillä tonteilla ei ole kaavalla ratkaistava asia. Rakennusluvan yhteydessä luvitetaan piharakennukset ja katokset, jossa polkupyöriä voi säilyttää.

Hulevedet kaava-alueella

Jostain syystä tämä asia on keskiössä kaavasunnitelmassa mutta siihen ei ole kiinnitetty toteutuksen osalta riittävästi huomiota Metsäkallion alueella. Tämä on kallioaluetta, jossa joudutaan kalliisiin toteutuksiin, kun hulevesiä johdetaan. Jos Sipoo toteuttaa infran mukana sadeveden viemäröinnin, niin rakentajalle jää silti myös oma osuutensa tontillaan.

Rakentamiskulut tulee ottaa huomioon.

Kaavaluonnoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Tasavertaisuus Söderkullan alueella

Sipoon asemakaavassa tulee noudattaa tai ainakin yrittää noudattaa tasavertaisuutta maanomistajien kesken. Tämä koskee Taasjärven Itäpuolen kaavaa (T 6) sisäisesti sekä verrattuna lähialueisiin.

Nyt havaitaan, että osalle pientontteja on 160 kem²:in rakennusoikeus kirjattuna mutta osalle ei ole. Mikään oikea järkisyys ei anna perustetta tälle erolle.

VASTINE: *Kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrä perustuu rakentamisvyöhykkeisiin, jotka perustuvat alueen maisemallisiin arvoihin. Selostuksen sivulla 62 olevassa taulukossa on esitetty periaatteet rakennusoikeuden myöntämisestä AO-tonteille. Taulukon mukaisesti rakennusoikeutta on myönnetty kaikille tasapuolisesti samoilla periaatteilla. Kunta soveltaa samoja periaatteita omistamiensa maiden kaavoitukseen, kuin yksityisten maanomistajien maiden kaavoittamiseen. Tämän voi huomata esimerkiksi Metsäkallion alueen kohdalla, jossa kunnalla on paljon tontteja. Niillä on sama rakennusoikeuden määrä kuin muilla tonteilla samalla vyöhykkeellä.*

Tiiviin rakentamisen vyöhykkeellä rakennusoikeuden määrä on 160 k-m². Tämä vyöhyke sijoittuu uuden kokoojakadun Graniittitien ympärille, jonne on perusteltua kaavoittaa mahdollisimman tiiviisti. Katu sijaitsee etäällä maisemallisesti arvokkaasta rantavyöhykkeestä, jotta sen molemmille puolille voidaan rakentaa mahdollisimman tiiviisti. Tiiviin rakentamisen vyöhykkeen ja suojeltavan rantavyöhykkeen väliin jäävälle vaihettumisvyöhykkeelle (täydennysrakentamisen vyöhyke) on osoitettu hieman korkeampi rakennusoikeus kuin rantavyöhykkeelle, mutta matalampi kuin tiiviin rakentamisen vyöhykkeelle.

T 6 kaava-alueelle on annettu rakennuslupia uudisrakennuksiin, joiden pinta-ala on suurempi kuin nyt esityksessä alueelle osoitettu määrä. Tämä tilanne ei ole perusteltu, vaikka kyse olisi rakentamisesta vanhan rakennuksen tilalle. Sipoon kunta on tehnyt ennakkopäätöksen, kun se on myöntänyt rakennusluvan kaava-alueelle sen valmistelun ollessa jo pitkään käynnissä.

VASTINE: *Taasjärven itäpuolen kaavan laatimisen periaatteena on, että keneltäkään maanomistajalta ei vähennetä rakennusoikeutta. Tällä halutaan mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen korvaaminen samankokoisella, jos se tuhoutuisi esimerkiksi tulipalossa. Kaavoitus katsoo, että ei olisi oikeudenmukaista ottaa olemassa olevaa rakennusoikeutta pois. Lisäksi todellista pienemmän rakennusoikeuden kirjaaminen kaavaan johtaisi tilanteeseen, jossa kaava ei vastaisi todellista tilannetta maastossa.*

Jos tontilla on esimerkiksi 190 k-m² kokoinen päärakennus, tontti saa 190 k-m² rakennusoikeutta. Kaavoitus katsoo, että ei olisi oikeudenmukaista ottaa olemassa olevaa rakennusoikeutta pois. Lisäksi todellista pienemmän rakennusoikeuden kirjaaminen kaavaan johtaisi tilanteeseen, jossa kaava ei vastaisi todellista tilannetta maastossa. Suunnittelualueelle lähiaikoina myönnetyt rakennusluvut ovat linjassa asemakaavaehdotuksen rakennusoikeuksien kanssa. Muutoin rakennusoikeuden määrä noudattaa vyöhykekohtaista rakennusoikeutta.

Taloudellisuus Sipoon kannalta

Sipoon kunta joutuu toteuttamaan alueella infraa, ja sen kustannus on merkittävä, vaikka se kytketäänkin jo olemassa olevaan infraan.

Tästä syystä kaavatehokkuus on myös Sipoon omalta kannalta aivan olennainen seikka. Alueelle muutetaan ja rakennetaan sekä maksetaan infraa kulutusmaksuilla ja veroilla. Alueen koulut saavat oppilaita, ja sen kautta kapasiteetti otetaan tehokkaampaan käyttöön.

Luonnonmukaisuus Sipoossa

Kaavaesityksen valokuvista toki havaitaan, että metsäinen Taasjärven Itäpuolen alue on viihtyisän näköinen, kun sitä verrataan rakennettuun Söderkullan alueeseen. Tällainen metsäinen ja luonnonmukainen alue on kuitenkin haavetta eikä tuleva alue ole enää kuvissa esitetyn kaltainen. Kerrostalot ovat jo rakennettuja ja ovat tämän kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Se, että kerrostaloalue ajoneuvojen osalta eristetään pientaloista ei muuta olennaisesti näkymää.

Sipoossa on luonnonmukaisia alueita todella paljon ja aivan tämän kaava-alueen vieressä. Siksi luontoarvojen ylikorostaminen ei edes vaikuta uskottavalta.

Uudisrakentajat tällä kaava-alueella tulevat noudattamaan annettuja rakentamisen sitovia ohjeita lupa-asioissa. Rakennuslupavaiheessa on tarkoituksenmukaista määrittää aluetta.

VASTINE: *Luontoarvot selvitetään kaikista asemakaavoista, joiden alueella on luonnonmukaista kasvillisuutta. Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa asemakaavan osalta seuraavasti: "Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää." Kun asiantuntijan laatima luontokartoitus on tehty, kaavoittajalla on velvollisuus ottaa sen tulokset huomioon suunnittelussa. Taasjärven itäpuolen suunnittelualueella on paljon luontoarvoja, kuten arvokasta lehtomaista elinympäristöä laskupuron ympäristössä, pähkinäpensasesiintymiä, sekä lepakoiden elinaluetta. Ne sijaitsevat osittain myös yksityisten kiinteistöjen alueella.*

Taasjärven itäpuoli muuttuu omakotialueeksi, jossa on mahdollista asua pysyvästi. Alueelle tulee uutta rakentamista, joka pyritään sovittamaan olemassa olevaan rakennuskantaan, ja maisemaan. Tarkoituksena on, että tonteilla säilytetään alkuperäistä kasvillisuutta. Näin alueesta muotoutuu väljä ja vihreä omakotitaloalue, joka sulautuu arvokkaaseen rantamaisemaan.

Taasjärven kunto ja vedenlaatu

Taasjärven veden laadusta ym. oleva huoli on kohdistettu esityksessä väärin. Ongelmana ei ole ollut loma-asutus vaan Sipoon kunnan toimet sen hankkimalla ns. Reitzin mailla. Asukkaat ovat vapaaehtoisesti jo useita vuosia rajanneet erilaisia toimintoja alueella. Järveen on tehty kalan istutus sekä muutoinkin toimittu.

ELY-keskuksen lausunnossa on kiinnitetty huomiota asiaan mutta virasto ei ole osannut kohdentaa ratkaisuaan oikeaan vaikuttajaan.

Sipoon kunta toteutti omalle Reitzin alueelleen uimarannan, ilman, että sitä ennen olisi selvitetty ympäristövaikutuksia vedelle. Maankaivuu ja uimarannan rakentaminen aiheuttavat rehevöitymistä voimakkaasti. Aluehan oli vanhaa peltoa, josta kaivuun johdosta pääsi rehevöittävää ainesta järveen.

Uimarannasta oli ilmeisesti tarkoitus toteuttaa kooltaan pieni ranta-alue mutta toteutettu alue on laajennettu aivan muuksi.

***VASTINE:** Hulevesien hallinnan lähtökohtana on mahdollistaa hulevesien ohjaaminen ja viivyttäminen kaava-alueella, sekä pyrkiä säilyttämään Taasjärveen laskevien hulevesien määrä nykyisellään, ja turvaamaan järven veden laatua. Tulovirtaaman vähentyminen voi heikentää Taasjärven veden kiertoa ja huonontaa veden laatua, joten tulovirtaaman tulisi säilyä nykyisellään tai mahdollisesti hieman lisääntyä.*

Myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on huomioitu kaavassa. Kaavan yleiset määräykset velvoittavat laatimaan uusille tonteille hulevesisuunnitelman, joka on kaava-alueen hulevesisuunnitelman mukainen. Tontin hulevesisuunnitelma sisältää myös rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan

5. Muistutus E

Muistutukset/ vaatimukset kaavaesitykseen ja sen perusteisiin.

Rakennusoikeus nostettava 130 kem²

Rakennuspaikka (tontti) -kohtainen 130 kem²:in rakennusoikeus vastaa sisämitoin noin 110 m²:n pinta-alaa. Nykyajan tarpeet edellyttävät mahdollisuutta suurempaan (pää)rakennukseen. Kaava-alueelle mitä ilmeisimmin toivotaan lapsiperheitä. Esitetty rakennusoikeuden vastaa alle noin 0,10 tehokkuusluku. Länsi-Taasjärven rakennetulla alueella tehokkuusluku on selvästi korkeampi.

Päärakennuksen rakennusoikeus tulee muuttua vähintään 130 kem²:iin tonttikohtaisesti. Tämä muutos ei maisemallisesti vaikuta mitään tällä alueella. Noin yksi metri lisää

pituuteen ja yksi metri leveyteen, kun kyse on yksitasoisesta suorakaiteen muotoisesta rakennuksesta.

Apurakennusten rakennusoikeus on sopiva kun päärakennuksen teho muutetaan.

VASTINE: *Paikallisesti arvokkaan rantamaiseman vaalimisen vuoksi rantavyöhykkeen rakennusoikeutta ei ole mahdollista nostaa yli 120 kerrosneliömetrin. Tähän lukuun on päädytty yhdessä Sipoon kunnan rakennusvalvonnan ja Porvoon museon kanssa. Täydennysrakentamisen vyöhykkeillä rakennusoikeus on nostettu 130:stä 150 kerrosneliömetriin kiinteistönomistajien toiveesta.*

Huoneistojen lukumäärä kaksi/tontti

Tonttikohmainen huoneistojen lukumäärä tulee rajata kahteen. Tämä antaa omistajille mahdollisuuden useamman sukupolven asumisen läheisesti mutta kuitenkin itsenäisesti.

VASTINE: *Asemakaavan mukaan AO-tontilla saa olla enintään kaksi asuntoa.*

Massoitus rakennuksille

Varastojen ja muiden tilojen päärakennuksesta erillinen rakentaminen johtaa energian liikakulutukseen ja rakentamiskulujen kasvuun. Tämä erikoisuuden tavoittelu kaavoituksessa aiheuttaa rakentajille tarpeettomia kuluja sekä on myös epäekologista pitkällä tähtäimellä kun ulkoseiniä on rakennusten kokonaisneliömetriin nähden suhteettoman paljon.

VASTINE: *Reunaehdot rakennusten koolle asettaa paikallisesti arvokas rantamaisema ja alueen huvilamainen luonne. Nykyisestä rakennuskannasta poikkeavat suuret rakennukset eivät sovi asuinalueen taajamakuvaan ja rantamaisemaan. Maiseman suojelun tärkeimpiä keinoja ovat uudisrakentamisen sovittaminen alueen rakennuskantaan ja kokonaisuusmaisemaan rakennustavaltaan, sijainniltaan ja mittakaavaltaan, sekä vanhan puuston säilyttäminen. Sitovilla rakennustapaohjeilla varmistetaan uudisrakennusten tyyllinen yhteensopivuus nykyiseen rakennuskantaan. Puuston säilyttämiseen veloitetaan yleisillä määräyksillä ja maisemallisesti arvokkaiden puuryhmien osoittamisella s-1-merkinnällä.*

Rakennuksen noppamainen muoto on energiatehokkaampi kuin yksikerroksinen laakea muoto. Kuutiomainen ja selkeämuotoinen rakennusmassa on energiatehokkuudeltaan hyvä, sillä ulkoseinien ja katon pinta-ala on pieni suhteessa tilavuuteen. Kerrostalo olisi rakennusmuodoista energiatehokkain, mutta ei sovi alueelle.

Pyörävarastot ja asemapiirros

Polkupyöräily on Sipoossa nyt ja tulevaisuudessa tärkeä liikumisväline mutta sen ylikorostaminen on jo populismia. Jokainen pyörän omistaja osaa pitää huolta omasta pyörästään eikä holhoaminen kuulu kaavan sisältöön.

Kerrostalossa asia on toinen. Kaavamääräys on epäselvä sen suhteen, koskeeko säilytyspaikka -velvoite myös pientaloja.

Kaavassa/ määräyksissä ei tule olla turhia määräyksiä pyörien tai niiden säilytyksen osalta muutoin kuin, että ne on pidettävä omalla pihalla, ja määrättyllä rakennusosalalla. Nyt sallitaan polkupyörien säilytys vaikka naapurin rajalla, ja tämä on tarpeetonta sallimista.

VASTINE: Kaavan yleisissä määräyksissä todetaan seuraavasti AP-tonttien osalta:

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

Tämä velvoite ei koske AO-tontteja. AP- ja AO-tonttien istutusalueeksi merkityllä alueella ei säilytetä polkupyöriä. Polkupyörän säilytyspaikka yksityisillä tonteilla ei ole kaavalla ratkaistava asia. Rakennusluvan yhteydessä luvitetaan piharakennukset ja katokset, jossa polkupyöriä voi säilyttää.

Hulevedet kaava-alueella

Jostain syystä tämä asia on keskiössä kaavasuunnitelmassa mutta siihen ei ole kiinnitetty toteutuksen osalta riittävästi huomiota. Jos Sipoo toteuttaa infran mukana sadeveden viemäroinnin, niin rakentajalle jää silti myös oma osuutensa tontillaan. Lisäksi on miltei täysin jätetty huomioimatta järven pohjassa, kahdessa eri kohdassa sijaitsevien 5 -10:n lähteen veden tuotto. Omalla noin 40 vuoden havaintoajalla olemme todenneet vedenkorkeuden vaihtelun olevan max +/- 15 cm.

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

Kaavaluonnoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Tasavertaisuus Söderkullan alueella

Sipoon asemakaavassa tulee noudattaa tai ainakin yrittää noudattaa tasavertaisuutta maanomistajien kesken. Tämä koskee Taasjärven Itäpuolen kaavaa (T 6) sisäisesti sekä verrattuna lähialueisiin.

Nyt havaitaan, että osalle pientontteja on 160 kem²:in rakennusoikeus kirjattuna mutta osalle ei ole. Mikään oikea järkisyys ei anna perustetta tälle erolle.

Kunta on aivan viime aikoina ostanut Kristilliseltä Työväenyhdistykseltä maa-alueen keskeltä kaavoitettavaa aluetta. Tälle alueelle on kunta kaavoittanut itselleen suhteellisesti paljon enemmän rakennusoikeutta kuin vanhoille naapureille kuten myös myyjälle ilmeisesti ns. osana kauppahintaa. Tämä ei ole yhdenvertaisuuden mukaista toimintaa.

VASTINE: *Kaavoitus katsoo, että ei olisi oikeudenmukaista ottaa olemassa olevaa rakennusoikeutta pois. Lisäksi todellista pienemmän rakennusoikeuden kirjaaminen kaavaan johtaisi tilanteeseen, jossa kaava ei vastaisi todellista tilannetta maastossa. Omistamalleen tontille kunta on kaavoittanut maata samoin periaattein kuin muullekin suunnittelualueelle, eli rakentamisvyöhykkeiden mukaisesti. Rakentamisvyöhykkeet perustuvat alueen maisemallisiin arvoihin.*

T 6 kaava-alueelle on annettu rakennuslupia uudisrakennuksiin, joiden pinta-ala on suurempi kuin nyt esityksessä alueelle osoitettu määrä. Tämä tilanne ei ole perusteltu, vaikka kyse olisi rakentamisesta vanhan rakennuksen tilalle. Sipoon kunta on tehnyt ennakkopäätöksen kun se on myöntänyt rakennusluvan kaava-alueelle sen valmistelun ollessa jo pitkään käynnissä.

VASTINE: *Periaatteena on, että olevaa rakennusoikeutta ei oteta keneltäkään pois. Alueella oleva rakennuskielto on poistettu vuonna 2019 ja enää voimassa on toimenpiderajoitus. Se ei estä rakennusluvan hakemista alueelle.*

Taloudellisuus Sipoon kannalta

Sipoon kunta joutuu toteuttamaan alueella infraa, ja sen kustannus on merkittävä, vaikka se kytketäänkin jo olemassa olevaan infraan.

Tästä syystä kaavatehokkuus on myös Sipoon omalta kannalta aivan olennainen seikka. Alueelle muutetaan ja rakennetaan sekä maksetaan infraa kulutusmaksuilla ja veroilla. Alueen koulut saavat oppilaita, ja sen kautta kapasiteetti otetaan tehokkaampaan käyttöön.

Luonnonmukaisuus Sipoossa

Kaavaesityksen valokuvista toki havaitaan, että metsäinen Taasjärven Itäpuolen alue on viihtyisän näköinen, kun sitä verrataan rakennettuun järven länsipuolen alueeseen. Tällainen metsäinen ja luonnonmukainen alue on kuitenkin haavetta eikä tuleva alue ole enää kuvissa esitetyn kaltainen. Kerrostalot Pähkinälehtoon ovat jo rakennettuja ja ovat tämän kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Sipoossa on luonnonmukaisia alueita todella paljon ja aivan tämän alueen vieressä. Siksi luontoarvojen ylikorostaminen ei edes vaikuta uskottavalta.

VASTINE: *Sipoon kaavoitus on toiminut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimalla tavalla selvittäessään asemakaava-alueen luontoarvot. Luontoarvot selvitetään kaikista asemakaavoista, joiden alueella on luonnonmukaista kasvillisuutta. Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa asemakaavan osalta seuraavasti: "Rakennettua ympäristöä ja*

luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.” Kun asiantuntijan laatima luontokartoitus on tehty, kaavoittajalla on velvollisuus ottaa sen tulokset huomioon suunnittelussa. Taasjärven itäpuolen suunnittelualueella on paljon luontoarvoja, kuten arvokasta lehtomaista elinympäristöä laskupuron ympäristössä, pähkinäpensasesiintymiä, sekä lepakoiden elinaluetta.

Taasjärven kunto ja vedenlaatu

Taasjärven veden laadusta ym. oleva huoli on kohdistettu esityksessä väärin. Ongelmana ei ole ollut loma-asutus vaan Sipoon kunnan toimet sen aiemmin hankkimilla ns. Reitzin mailla.

ELY-keskuksen lausunnossa on kiinnitetty huomiota asiaan mutta virasto ei ole osannut kohdentaa ratkaisuaan oikeaan vaikuttajaan. Tulvariski on olemattoman pieni alueella. Sipoon kun toteutti omalle alueelleen järven länsipuolelle uimarannan, ilman, että se olisi sitä ennen kaivuun ja rakentamiseen ryhtymistä selvittänyt vaikutuksia. Alue oli vanhaa peltoa, josta pääsi vanhaa rehevöittävää ainesta järveen.

Tarkoitus oli toteuttaa kooltaan pieni uimaranta mutta se on laajennettu aivan muuksi. Siksi tämä nykyinen länsipuolella sijaitseva uimaranta on koko alueelle täysin riittävä. Etenkin kun sinne on 2021 kunnan budjetissa varattu varat ensin WC:n ja suihkun sekä pukuhuoneen suunnitteluun. Ja nämä kyetään liittämään vesi- ja viemäriverkkoon. Tätä mahdollisuutta ei Itäpuolella ole.

***VASTINE:** Hulevesien hallinnan lähtökohtana on mahdollistaa hulevesien ohjaaminen ja viivyttäminen kaava-alueella, sekä pyrkiä säilyttämään Taasjärveen laskevien hulevesien määrä nykyisellään, ja turvaamaan järven veden laatua. Tulovirtaaman vähentyminen voi heikentää Taasjärven veden kiertoa ja huonontaa veden laatua, joten tulovirtaaman tulisi säilyä nykyisellään tai mahdollisesti hieman lisääntyä.*

Myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on huomioitu kaavassa. Kaavan yleiset määräykset velvoittavat laatimaan uusille tonteille hulevesisuunnitelman, joka on kaava-alueen hulevesisuunnitelman mukainen. Tontin hulevesisuunnitelma sisältää myös rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan

6. Muistutus F

Kiinteistöjen XXX sekä XXX omistajana en hyväksy Tasbyntien linjausta siltä osin kun se leikkaa kiinteistöjeni koillisreunaa. Kaavaselostuksessa esitetyissä linjauksissa yksikään vaihtoehto ei kulkenut kiinteistöjeni kautta, jonka vuoksi en aikaisemmin tiennyt pihapiiriini olevan uhattuna, enkä sen vuoksi osannut reagoida asiaan.

Nyt esitetyssä kaavaluonnoksessa tien alle jäisivät pensasaitani, parkkipaikkani sekä kesäkeittiöön johtava tieni. Rakennuksista tien alle jäisi kasvihuoneeni ja lisäksi myös sähkökaappi ja jätevesiputket.

Kun tien toiselle puolelle jäävä kiinteistö XXX joka tapauksessa saisi menettämästään maa-alueesta kompensaationa maa-alueen kiinteistön luoteispuolelta, olisi täysin mahdollista siirtää Tasbyntietä hieman koilliseen ja samalla kasvattaa kompensaationa annettavaa aluetta. Näin menetellen tien rakentaminen ei loukkaisi kenenkään oikeutta.

VASTINE: *Uudelle kokoojakadulle on etsitty linjausta vaihtoehtotarkastelujen avulla. Valittu linjaus ei jätä olleen asuinrakennuksia, kulkee mahdollisimman tasaisessa maastossa ja on mahdollisimman suora. Mahdollisimman suora linjaus ja tasainen alusta vaikuttavat liikenneturvallisuuteen. Huomioitavaa on, että kokoojakatu on mitoitettu mahdollistamaan jalankulku- ja kävelytie molemmin puolin katua, sekä viherkaista. Näin ollen katualueen leveys on ainakin 18 metriä. Katualueita ei ole mahdollista siirtää koillisen suuntaan, sillä tällöin kadun vastapuolen tontti muodostuisi liian kapeaksi ja kiilamaiseksi, ja sille olisi tällöin vaikeaa osoittaa rakennuspaikkaa.*

Valittu kadun linjaus valitettavasti viistää osan tonteistanne. Huomioitavaa on, että molemmille tonteille on osoitettu rakennuspaikka uudelle asuinrakennukselle, mikä nostaa tonttien arvoa huomattavasti. Korvausta voi saada maapohjasta, josta vähennetään 20 % ilmaisuovutusvelvollisuus 1. asemakaavan alueella. Katualueen lunastuksen yhteydessä korvausta voi saada menetetyistä kasvillisuudesta Maanmittauslaitoksen arviointi- ja korvaukset- taulukoiden mukaan, sekä menetetyistä rakenteista edellä mainittujen taulukoiden mukaan, tai uudelleen hankinta-arvon mukaan ikävähennyksin.

7. Mielipide G

Alla lausuntomme koskien T6- asemakaavahanketta. Lausuntomme koskee omistamaamme kiinteistöä XXX ja T6 kaava- aluetta.

Ranta-asia

Koskien mökkialueen kiinteistön omistajien yhteisomistuksessa ja aktiivisessa yhteiskäytössä olevaa yhteistä ranta- aluetta (eteläisin osa kolmesta alueesta) Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotuksessa. Vastustamme kyseisen ranta- alueen ehdotettua lunastusta ranta- alueen omistajilta ja muuttamista julkiseksi lähivirkistysalueeksi.

Sipoon kunnan 27.1.2022 järjestämässä yleisöwebinaarissa perusteltiin ehdotettua muutosta sillä, että muutama

yksittäinen henkilö oli toivonut julkista pääsyä rannalle. Rantaalueen lunastaminen mökkialueen kiinteistönomistajien yhteiskäytöstä aiheuttaisi kohtuutonta haittaa useille kymmenille kiinteistöjen omistajille. Muutaman yksittäisen henkilön toive järven ranta-alueelle pääsulle ei voi olla painoarvoltaan merkityksellisempää kuin useiden kymmenien kiinteistöjen omistajien omistukseen perustuva oikeus pitää ranta nykyisessä käyttötarkoituksessa ja käyttölaajuudessa.

Edellä mainitussa webinaarissa kerrottiin myös, että kunta on ostanut kaavaalueella olevan kurssikeskuksen maa-alueen, joka sisältää myös rantaalueen. Tämän ranta-alueen kautta kunnan on mahdollista mahdollistaa julkinen pääsy rannalle kurssikeskuksen ranta-alueen kautta. Koska toivottu pääsy ranta-alueelle on mahdollista kunnan omistaman ranta-alueen kautta, on peruste yksityisomistuksessa ja yksityiskäytössä olevan viereisen ranta-alueen muuttamisesta julkiseksi kokonaan poistunut.

Eteläisimpään Strandskiften:n rannan käyttötarkoitukseen liittyen, kaavaselostuksessa todetaan ettei alueesta tehdä julkista uimarantaa. Kyseinen alue on nykyään uimaranta. Siellä on hiekkaranta, josta myös lapset ja lemmikkieläimet pääsevät turvallisesti uimaan. Lisäksi alueella on laituri. Nykyisellä mökkikylän alueella on lukuisia kiinteistöjä, joissa vietetään aikaa ja kesäpäiviä usean sukupolven kesken. Olisi kohtuutonta, että lapset ja iäkkäät henkilöt, joiden on hankala liikkua, pitäisi jatkossa kulkea järven toiselle puolelle julkiselle uimarannalle. Etenkin kun vuosikymmenien ajan ranta-alueen omistajat ovat aktiivisesti käyttäneet eteläisintä osaa Strandskiften:stä uimiseen useiden sukupolvien kesken (ranta sopii taaperosta vaariin) ja siten osaltaan vaalineet alueen ainutlaatuista yhteisöllisyyttä.

Kun kunnan pääasiallinen tarkoitus on ymmärtääksemme mahdollistaa julkinen pääsy järven rannalle, täyttyy tämä tavoite jo kunnan omistaman kurssikeskuksen rannan kautta ts. peruste muuttaa eteläisintä osaa Strandskiften:stä julkiseksi lähivirkistätymisalueeksi on nähdäksemme kokonaan poistunut ilman kohtuutonta haittaa nykyisille ranta-alueen omistajille. Ehdotamme, että kunta luopuu suunnitelmasta lunastaa ranta-alue kiinteistöjen omistajilta ja muuttaa Strandskiften:n eteläisin osaa julkiseksi lähivirkistätymisalueeksi ts. ehdotamme, että ranta-alue jätetään kiinteistöjen omistajille omistusoikeutensa mukaiseen nykyiseen käyttöön.

Lopuksi vielä todettakoon, että kaavaluonnoksessa ei ole ollut mitään mainintaa kyseisen ranta-alueen ehdotetusta muuttamisesta julkiseen käyttöön, joten tätä ei ole ollut mahdollisuutta kommentoida kiinteistön omistajien puolelta aiemmissa kaavavaiheissa.

VASTINE: *Kunnan ostama entisen kurssikeskuksen ranta-alue on hyvin pieni, eikä se vastaa riittävästi kasvavan asuinalueen tarpeisiin. Alueelle on tulossa satoja uusia asukkaita, joille halutaan turvata riittävät virkistysalueet lähellä kotia.*

Strandskiften-kiinteistön osoittaminen puistoksi täydentää Söderkullan viheralueverkostoa. 42 osakkaan yksityisessä omistuksessa oleva ranta-alue muuttuu kaavan yhteydessä kaikille avoimeksi puistoksi. Osakkaille jää edelleen käyttöönsä kaksi pienempää yksityistä rantaa. Pääsy järven rantaan halutaan mahdollistaa myös Taasjärven itäpuolen uusille asukkaille ja lapsiperheille. Strandskiftenistä ei tehdä yleistä uimarantaa, sillä kunnalla on uimaranta Taasjärven länsipuolella. Ranta-alueen ei-toivottavaa käyttöä voidaan ehkäistä asettamalla rannalle uintikielto, ja rannan viereiselle kääntöpaikalle pysäköintikielto.

Korjatussa kaavaehdotuksessa Strandskiften on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto. Strandskiften sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelualan keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän yhtenäisen viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Virkistysalueiden on tarkoituksenmukaista sijoittaa mahdollisimman lähellä niiden käyttäjiä, ja siksi myös asuinkortteleiden lomaan on tärkeää osoittaa yleisiä viheralueita.

Asemakaavan sisältövaatimuksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § kohdalla mm. seuraavasti:

”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.”

Yhteys rantaan halutaan mahdollistaa kaikille alueen asukkaille, niin nykyisille kuin tulevillekin, sekä alueen virkistyskäyttäjille. Ranta-alueella on merkittävää virkistyksellistä arvoa, ja se halutaan mahdollistaa kaikille, ei vain harvoille. Ranta-alueita ei nykyaikana kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisellä sijainnilla asemakaavoitetun alueen sisällä, vaan ne kaavoitetaan yleisiksi alueiksi.

Ymmärrämme, että yksityisen ranta-alueen menettäminen on ikävä asia sen omistusoikeuden haltijoille. Heille jää kuitenkin kaksi pienempää ranta-aluetta edelleen yksityiseen omistukseensa. Ne on merkitty kaavaehdotukseen LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa. Merkintä mahdollistaa alueiden käytön, aivan kuten tähänkin asti, esimerkiksi uimiseen.

Leikkipaikka

Uudelta kaava-alueelta puuttuu lasten leikkipaikka, jossa olisi keinuja, hiekkalaatiko, yms, ja mahdollisuus alueen lasten yhteiselle leikkimiselle. Koska muut lähialueen leikkipaikat ovat kaukana kaava-alueesta, ehdotamme, että kaava-alueelle lisätään lasten leikkipaikka esim. jollekin lähivirkistysalueelle.

Kaava mahdollistaa alueen asukasmäärän kasvamisen arviolta 300-400 henkilöllä. Näistä oletettavasti osa on lapsia. On kohtuullista mahdollistaa lapsille oma leikkipaikka alueella. Yhteinen leikkipaikka alueella lisää alueen yhteisöllisyyttä ja viihtyvyyttä, sekä tukee lasten hyvinvointia ja kehitystä.

VASTINE: *Muistutus asiasta on aiheellinen, ja korjattuun kaavaehdotukseen on lisätty lasten leikkipaikka entisen kurssikeskuksen risteyksen tuntumaan Taasjärventien varrelle.*

Kiinteistöjen rakennusoikeus

Alueelle ehdotettu rakennusoikeuden määrä on pienempi kuin Taasjärven länsipuolella ts. verrattuna lähialueiden rakennusoikeuden määrään. Rakennusoikeuden määrää perustellaan sillä, että alueella halutaan, ettei rakennukset kata suurta alaa tontista (täydennysrakentamisen vyöhykkeellä). Nähdäksemme rakennusoikeutta olisi mahdollista kasvattaa, jos asuinrakennukset voisivat olla 1,5-2 kerroksisia. Silloin tontin pinta-alaa ei peittyisi enempää kuin 1-kerroksisen rakennuksen tilanteessa, ja tällöin suuremmat ajanmukaisemmat, sekä energia- ja kustannustehokkaat perhetalot olisivat mahdollisia. Ehdotamme, että rakennusoikeus olisi 1,5 x kaavaehdotuksen rakennusoikeus.

VASTINE: *Suunnittelualan kerrosluvut vaihtelevat välillä II-II½. Kerrosluvut on kaavakartalla merkitty AO- tai AP-merkinnän alapuolelle kortteleittain. Merkintä II sallii kaksikerroksisen rakentamisen. Merkintä II½, joka on alleviivattu, velvoittaa rakentamaan kaksi ja puoli kerrosta.*

Rakennustapaohje

Rakennustapaohjeessa on sivuutettu puutarhakukkula ja sen hengen ylläpitäminen. Puutarhakukkulassa kiinteistöjen keskiössä on oleskelu/ajanviettopiha, jota vapaasti sijoitellut rakennukset kehystävät (varastoja tms pienempiä apurakennuksia voi olla muuallakin). Kiinteistöjen keskiössä oleva käyttöpiha on olennainen puutarhakukkulan tonttien ominaispiirteille ja se pitäisi olla huomioitu alueen kaavoituksessa myös jatkossa, jotta puutarhakukkulan henki ja välitön kanssakäyminen naapureiden kanssa piha-alueilla pysyy vastaavankaltaisena kuin tähänkin asti.

Rakennustapaohjeen kohta 4.2.1 mukaan Puutarhakukkulalla: "Tontin rakennukset sijoitetaan siten, että ne muodostavat vapaamuotoisen pihapiirin, jossa rakennukset sijoittuvat laajan, puutarhamaisen pihan keskelle." Tämä ei ole yhtenevä kaavan uusien rakennusten sijoittelukuvan kanssa eikä puutarhakukkulan nykytilan kanssa. Puutarhakukkulalla tonttien keskiössä on nykyään pihapiiri, jota rakennukset vapaamuotoisesti ympäröivät. Jos halutaan, että jatkossa rakennukset ovat pihan keskellä, tulee puutarhakukkulan olemus muuttamaan olennaisesti. Ehdotamme, että vaatimus sijoittaa rakennukset pihan keskelle poistetaan rakennustapaohjeesta.

VASTINE: *Korjatussa kaavaehdotuksessa on osoitettu laajat rakennusalat myös Puutarhakukkulan alueelle. Niiden on tarkoitus noudattaa Puutarhakukkulan pihapiirin henkeä siten, että keskelle jää oleskelupiha. Rakennukset voi sijoittaa melko vapaamuotoisesti tontille. Rakennustapaohjeen kirjaus rakennusten sijainnista pihojen keskellä viittaa siihen,*

että päärakennukset eivät välttämättä sijaitse kadun välittömässä läheisyydessä, vaan ne voi sijoittaa eri osiin tonttia.

Rakennustapaohjeen kohta 3.2.4 mainitsee, että rakennusten kattojen muotona on harjakatto. Tästä poiketen, ehdotamme, että myös pulpettikatot sallitaan alueella. Ne sopivat alueen nykyisten rakennusten harjakattojen naapuriksi, ja alueella on jo nykyään pulpettikattoisia taloja. Pulpettikatto mahdollistaa tehokkaamman aurinkoenergian keräämisen katolle asetettavilla aurinkopaneeleilla (mahdollistaa enemmän kattopinta-alaa auringon suuntaan) mikä edistää kestävästä kehitystä sekä kansallisesti tavoiteltavaa hiilidioksidivapaata energiantuotantoa omakäyttöön.

Rakennustapaohjeen kohta 3.3.2. kieltää parvekkeiden ja terassien kaiteissa lasin käytön. Lasin käyttö mahdollistaisi Puutarhakukkulalla ympäröivästä puutarhasta nauttimisen, kun puutarha on paremmin näkyvissä sisätiloista ulos katsoessa. Myös järvinäköala paranee lasikaiteilla niillä, joilla on mahdollisuus siihen. Ehdotamme, että lasin käyttäminen parvekkeiden ja terassien kaiteissa mahdollistetaan. Lasikaiteiden käyttäminen häivyttää rakennusten ja ympäröivän tilan rajaa, mikä lisää viihtyvyyttä, parempia näköaloja, ja ympäristöstä nauttimista.

Rakennustapaohjeen kohta 3.3.2. mainitsee, että tontilla olevat rakennukset pitää olla saman värisiä. Ehdotamme tämän sijaan, että tontilla jo oleva rakennus voisi jäädä oman värisekseen, ja uudet rakennukset olisivat keskenään saman värisiä. Tämä kannustaisi vaalimaan tontilla olevien rakennusten rakennusajan henkeä ja antaisi paremmin mahdollisuuksia uusien rakennusten värivalintaan. Tämä kannustaisi ylläpitämään arvokasta mökkialueen perintöä.

VASTINE: *Pulpettikattojen sallimisesta alueella on keskusteltu kunnan rakennusvalvonnan kanssa, ja pulpettikatot on päätetty sallia piharakennuksissa, mutta ei päärakennuksissa. Suurin osa alueen vanhasta rakennuskannasta on harjakattoista, ja uudisrakentamisessa on noudatettava samaa tyyliä. Aurinkopaneelit on mahdollista sijoittaa myös harjakatolle. Piharakennukset ovat pienempiä, ja niissä on mahdollista käyttää pulpettikattoja.*

Lasisia parvekkeita tai terasseja ei sallita alueella, sillä ne eivät sovi ympäröivään perinteiseen rakennuskantaan. Rakennuskannan yhtenäisyyden säilyttämisen vuoksi niitä ei voida sallia. Perinteiset kuistit ja verannat ovat kuitenkin sallittuja ja jopa suositeltavia.

Rakennuksen väriykestä säädetään rakennustapaohjeessa, ja sitä on muutettu korjattuun kaavaehdotukseen niin, että se sallii rakennusten olla eri värisiä samalla tontilla. Alueen olemassa olevat rakennukset ovat monen värisiä, ja kaavoitus ja rakennusvalvonta eivät näe syytä olla sallimatta eri värisiä rakennuksia samalla tontilla.

8. Muistutus H

Pidän T6-kaavaa useilta kohdiltaan erittäin hyvänä. Tuon kuitenkin esille eriävät mielipiteeni kahdesta asiasta, jotka ovat 1) kunnan aikomus ottaa haltuun suurin kolmesta yhteisrantapalstastamme ja 2) autopaikkojen päällysmateriaali. Lisäksi esitän, että hulevesien käsittelyssä tutkitaan mahdollisuutta ottaa käyttöön biohiili. Alla olevassa tekstissä mainitut sivunumerot ovat kaavaselostuksen sivunumeroita.

- 1) Suunnitelma Strandskiften-nimisen yhteisen maa-alueen, rek.nro XXX, suurimman palstan eli yhteisrannan muuttamisesta lähivirkistysalueeksi

Yhtenä yhteisrannan omistajista vastustan ehdottomasti kunnan aikomusta muuttaa yhteisrantamme kunnan ylläpitämäksi kaikille avoimeksi lähivirkistysalueeksi (s. 81 ja 82).

Perustelen mielipidettäni seuraavasti:

Viitataan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ään, joka käsittelee asemakaavan sisältövaatimuksia. Samat vaatimukset on kirjattu kaavaselostuksen 52 ja 53 sivuille. Laissa todetaan: "Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Kunta osti viime vuoden lopulla entisen kurssikeskuksen maista 24.970 m²:n suuruisen alueen. Omistajalle Helsingin Kristilliselle Työväenyhdistykselle jäi 8.030 m²:n suuruisen alue (kunnanhallituksen ptk 8.11.2021 § 349). Kaavakartassa on kunnan omistamalle alueelle suunniteltu rakennettavaksi 9 yhtiömuotoisia pientaloa ja työväenyhdistyksen alueelle 7 omakotitaloa. Pihapiirien ulkopuolelle jäävä alue on merkitty lähivirkistysalueeksi. Koska alue tullaan rakentamaan melko tiheästi, käytännössä ainoastaan ranta-alueesta tulisi lähivirkistysalue. Ulkoilureitti alueelle on suunniteltu ja se johtaa entisen kurssikeskuksen uimarantaan, jonka kunta osti maakaupan yhteydessä.

Kaavatyön tarkoituksena (s. 7) on kehittää Taasjärven itäpuolta pientaloasumiseen ja mahdollistaa yleiskaavan mukaisen kokoojakadun rakentaminen.

Kaavan tavoitteita luetellaan monessa kohtaa kaavaselostuksessa ja niitä ovat alueen ominaispiirteiden (rakennuskanta, kylämäisyys), luonnonläheisyyden, arvokkaiden luontokohteiden ja nykyisten tieyhteyksien säilyttäminen, ulkoilureittien rakentaminen ja hulevesien hallinta sekä siten Taasjärven veden laadun parantaminen. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita (s. 52). Lisäksi kunnan tavoitteena on turvata riittävä tonttituotanto, liittää T6-alue kunnallistekniikkaan ja tukea Söderkullan taajaman kehittymistä. Tavoitteiden asettelussa todetaan vielä, että koko aluetta kehitetään rauhallisena pientaloalueena (s.

53).

Jos kunta ottaa yhteisrantamme ja muuttaa sen kaikille avoimeksi lähivirkistysalueeksi, aiheuttaa rannan käyttötarkoituksen muuttaminen koko kaava-alueen nykyisille maanomistajille (ei siis pelkästään yhteisrannan omistajille) - ja tulevillekin asukkaille - elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä ja pysyvää, kohtuutonta haittaa lisääntyvänä meluna, turvattuutena, häiriökäyttäytymisenä, Taasjärventien liikenteen lisääntymisenä, rannan omistajien ja lähinaapureiden omaisuuden arvon alenemisena ja ennen kaikkea Taasjärven veden laadun pysyvänä heikkenemisenä entisestään.

Kaavassa Taasjärventie tulee päättymään yhteisrannan lähellä olevien postilaatikkojen kohdalle. On vaarana, että muualta rannalle virkistäytymään tulevat ryhtyvät käyttämään pientä kääntöpaikkaa autojensa parkkipaikkana aiheuttaen kapealle Taasjärventielle liikennöintiä, jota on kaavoituksella nimenomaan pyritty vähentämään muuttamalla yhteisrannan kohdalla oleva tieosuus jalankulku- ja pyöräilytieksi.

Taasjärven länsipuolen ranta-alue on kunnan omistuksessa ja se on kokonaan kaavoitettu puistoksi tai lähivirkistysalueeksi. Itäpuolelta ei ole sinne pitkä matka. Länsirannalla ja sen lähiympäristössä on paljon erilaisia virkistäytymis- ja ulkoiluharrastuksiin liittyviä toimintoja, samoin kuin ulkoilureittejä, joita on myös suunniteltu T6-alueelle. Nimenomaan länsirannan puolelta aukeaa kaunis järvinäkymä Taasjärven itäpuolen paikallisesti arvokkaaseen rantamaisemaan nostalgisine mökkeineen, rantasaunoineen ja huviloineen. T6-alueella ja sen ympäristössä on siis aivan riittävästi kaikille avoimia puistoja ja lähivirkistysalueita ilman, että kunta liittyy lähivirkistysalueisiin pienen yhteisrantamme.

Rannan kaavoittamiselle lähivirkistysalueeksi ei ole perustetta.

Länsirannalle on vihdoin kunnan tämän vuoden talousarvion ja ensi vuoden taloussuunnitelman mukaan tulossa nykyaikaiset saniteettitilat, joiden rakentamisen myötä Taasjärven veden laatu tulee ennen pitkää parantumaan. Kaavaselostuksessa todetaan (s. 54), että hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota Taasjärven vedenlaadun turvaamiseksi. Yhtä tärkeää on kiinnittää huomiota toimintoihin, joita rannan tuntumassa tapahtuu ja jotka voivat heikentää järven veden laatua.

Jos kunta kaavoittaa yhteisrannan kaikille avoimeksi virkistysalueeksi, eivät kunnan asettamat tavoitteet rauhallisesta pientalojen asuinalueesta ja Taasjärven veden laadun turvaamisesta toteudu. On nimittäin vaarana, että rannasta tulee bileranta. Rannan lähiasukkaat joutuvat jo nykyisinkin, vaikka ranta on yksityisten omistama, aika ajoin valvomaan rannan käyttöä. Täysin vieraat, kauempaa tulevat ihmiset pyrkivät rannalle uimaan, grillaamaan ja onkimaan ajaen jopa autonsa suoraan rantahiekalle. Rannalla ei ole saniteettitiloja eikä niille ole ollut lähikäytössä tarvettakaan.

Yhteisrantamme on pieni ja varsinkin erityisen kapea, leveys n. 20 metriä ja pituus n. 70 metriä. Lisäksi se viettää rantaan päin, joten kaikki hulevedet valuvat saman tien järveen. Koska saniteettitiloja ei ole, on selvää, että puskat toimisivat hätätarvepaikkoina ja kaikki ravinteet päätyisivät hulevesien mukana nopeasti suoraan järveen rannan kapeuden takia heikentäen pysyvästi vuodesta toiseen Taasjärven veden laatua muista vedenlaadun parantamistoimenpiteistä huolimatta.

Kunnan omistama pieni kurssikeskuksen ranta riittää mainiosti kaavaselostuksen sivulla 82 mainituksi viheryhteydeksi rantaan. Kun kaikille avoimelta kurssikeskuksen pieneltä rannalta avautuva rantamaiseman ihailun mahdollisuus säilytetään pienimittakaavaisena, eliminoidaan samalla mahdollisuus, että ranta houkuttelee bilettäjiä, kuten suurempi ranta ilman muuta tekee, jos kurssikeskuksen ranta ja yhteisomistusranta yhdistetään.

Kun verrataan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti asemakaavan tarkoitusta ja tavoitteita T6-alueen asukkaiden elinympäristön laadun muutokseen, on todettavissa, että kaavaehdotuksessa suunniteltu yhteisomistuksessa olevan uimarannan muuttaminen kunnan ylläpitämäksi lähivirkistysalueeksi ei ole perusteltua vaan päinvastoin turha, tarpeeton, vahinkoa aiheuttava ja epäoleellinen toimenpide asemakaavan tarkoituksen ja tavoitteiden kannalta aiheuttaen Taasjärven veden laadun ja alueen asukkaiden elinympäristön laadun sellaista heikkenemistä, jota voidaan pitää merkityksellisenä heikkenemisenä ja asumisviihtyisyyteen kohtuuttoman haitallisesti vaikuttavana toimenpiteenä.

Esitän, että kaavaehdotuksesta poistetaan VL-merkintä yhteisrannan kohdalta.

VASTINE: *Kunnan ostama entisen kurssikeskuksen ranta-alue on hyvin pieni, eikä se vastaa riittävästi kasvavan asuinalueen tarpeisiin. Alueelle on tulossa satoja uusia asukkaita, joille halutaan turvata riittävät virkistysalueet lähellä kotia.*

Strandskiften-kiinteistön osoittaminen puistoksi täydentää Söderkullan viheralueverkostoa. 42 osakkaan yksityisessä omistuksessa oleva ranta-alue muuttuu kaavan yhteydessä kaikille avoimeksi puistoksi. Osakkaille jää edelleen käyttöönsä kaksi pienempää yksityistä rantaa. Pääsy järven rantaan halutaan mahdollistaa myös Taasjärven itäpuolen uusille asukkaille ja lapsiperheille. Strandskiftenistä ei tehdä yleistä uimarantaa, sillä kunnalla on uimaranta Taasjärven länsipuolella. Ranta-alueen ei-toivottavaa käyttöä voidaan ehkäistä asettamalla rannalle uintikielto, ja rannan viereiselle käänntöpaikalle pysäköintikielto.

Korjatussa kaavaehdotuksessa Strandskiften on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto. Strandskiften sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelualueen keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän yhtenäisen viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Virkistysalueiden on tarkoituksenmukaista sijoittaa mahdollisimman lähellä niiden käyttäjiä, ja siksi myös asuinkortteleiden lomaan on tärkeää osoittaa yleisiä viheralueita.

Asemakaavan sisältövaatimuksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § kohdalla mm. seuraavasti:

”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.”

Yhteys rantaan halutaan mahdollistaa kaikille alueen asukkaille, niin nykyisille kuin tulevillekin, sekä alueen virkistyskäyttäjille. Ranta-alueella on merkittävää virkistyksellistä arvoa, ja se halutaan mahdollistaa kaikille, ei vain harvoille. Ranta-alueita ei nykyaikana kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisellä sijainnilla asemakaavoitetun alueen sisällä, vaan ne kaavoitetaan yleisiksi alueiksi.

Ymmärrämme, että yksityisen ranta-alueen menettäminen on ikävä asia sen omistusoikeuden haltijoille. Heille jää kuitenkin kaksi pienempää ranta-aluetta edelleen yksityiseen omistukseensa. Ne on merkitty kaavaehdotukseen LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa. Merkintä mahdollistaa alueiden käytön, aivan kuten tähänkin asti, esimerkiksi uimiseen.

2) Autopaikkojen päällysmateriaali

Kaava-asiakirjojen liitteessä 2 "Kaavamerkinnot ja -määräykset" todetaan, että piha-alueilla vältetään läpäisemättömiä pintoja. Kaavamääräysten hulevesiä käsittelevässä kohdassa kuitenkin sallitaan vettä läpäisemättömien pintojen käyttäminen pysäköintialueilla. Lisääntyvän rakentamisen myötä vettä läpäisevät maanpinnat tulevat vähenemään ja entistä tärkeämmiksi hulevesien imeyttämisen kannalta.

Esitän, että Kaavamerkinnot ja -määräykset Hulevedet-osion 3. kohdan viimeisestä lauseesta poistetaan sanat "paitsi pysäköintialueilla", jos pysäköintialueilla tarkoitetaan yksityispihojen autopaikkoja.

VASTINE: *Pysäköintialueilla tarkoitetaan AP- ja AO-tonteilla sijaitsevia kääntöpaikkoja ja pysäköintialueita. Kaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että piha-alueilla vältetään läpäisemättömiä pintoja. Pysäköintialueet voi kuitenkin toteuttaa vettä läpäisemättömillä pinnoilla, jolloin esim. öljyvahinkojen haitta maaperälle vähenee.*

3) Biohiili avuksi hulevesien puhdistukseen

Netissä on monia mielenkiintoisia artikkeleita biohiilen käyttämisestä hulevesien puhdistamisessa. Sitä ovat käyttäneet mm, Helsinki, Espoo, Turku, Tampere, Vantaa jne. Vantaan Kuusijärven uimarannalla on esim. biohiiliarkku ja biohiilisuodattimia on käytetty katualueiden yhteydessä viherkasvipainanteissa.

Esitän, että Sipoossakin tutkitaan, voidaanko biohiiltä hyödyntää T6-alueen hulevesien puhdistamisessa. Kohteita voivat olla suunnitellut kaksi hulevesipainannetta, Taasjärventien reunaan rakennettava niskaoja ja mahdolliset Taasjärveen laskevat avo- ojat. Nettiartikkeleista päätellen biohiili on tulevaisuuden aine ympäristön suojelun alalla.

Pyydän, että kunnanhallituksen kannanotto muistutukseeni lähetetään etusivulla olevaan kotiosoitteeseeni.

Lausun samalla kiitokseni kaavoittajille Pieta Kupiaiselle ja Jarkko Lyytiselle. He ovat olleet ihailtavan asiallisia, kärsivällisiä ja ystävällisiä, vaikka me T6-alueen asukkaat olemme välillä käyneet tosi kuumina kaavoituksen tiimoilta.

***VASTINE:** Biohiilen soveltuvuus kunnan hulevesiratkaisuihin on kunnalla sisäisesti tiedossa oleva asia, ja kunnalla on tutkimustietoa sen käytöstä hulevesien laadullisessa hallinnassa. Sen käyttömahdollisuuksia ja pilotointikohteita on pyritty kartoittamaan. Biohiilestä saatava tieto lisääntyy jatkuvasti ja nykyisten tutkimusten valossa sen käyttö voisi joiltain osin täydentää hyväksi todettuja hulevesiratkaisuja, kuten viivytysaltaita. On kuitenkin huomioitava, että biohiili ei kuitenkaan sovellu ensisijaiseksi hulevesien laadullisen hallinnan välineeksi.*

9. Muistutus I

Lähtökohta:

Laskuojan länsipuolinen osa Taasjärveä on loogisesti länsi-Taasjärven jatketta, kuten kunta omien tonttiensa tehokkuusluvuilla vahvistaa.

Nykytilanne:

Porvoon museon vaatimus alueen puutarhaidyllistä, ei perustu tietoon, että kyseinen alue olisi koskaan ollut mikään puutarhamainen idylli, vaan pikemminkin vähävaisuudesta johtuva tilkkutäkkimäinen rakennustraditio. Alueen ajanmukaistamista Sipoo on ehkäissyt vuosikymmeniä toimenpidekiellolla. Tämän vuoksi alueelta on poistunut uudisrakennushalukkaita sipoolaisia muualle Sipooseen tai muihin kuntiin. Kritisoimme myöskin ELY- keskuksen mainitsemaa pähkinäpuiden suojelua, esimerkiksi meidän tontilla. Pähkinäpensaat ovat kuin rikkaruohoja, jotka leviävät ja kasvavat nopeasti. Roskaavat ja ovat epäsiistejä isoina. Ihan järkevää on säästää kauniita yksilöitä tonteilla, mutta typerää estää rakentaminen johonkin kohtaan pähkinäpensaan takia. Kunta kaavoitti kerrostaloalueen itäpuolen alkupäähän, jonka nimi on Pähkinälehto. Missä ovat pähkinäpensaat, joita pitäisi olla yli 20 hehtaarilla, jotta voisi käyttää nimitystä Pähkinälehto. Nyt kaavoituksessa olevalla alueella on Puutarhakukkula vyöhyke, joka todellisuudessa on enemmänkin laakso. Kukkula on länsipuolella, entiset metsät ja kalliot.

***VASTINE:** Taasjärven itäpuolen suunnittelualueella ei ole pähkinäpensaslehdon kriteerit täyttäviä kohteita. Sen sijaan pienempiä pähkinäpensasesiintymiä on alueella useita. Alueella laaditussa luontoselvityksessä kerrotaan, että paikallisesti arvokkaiksi luontokohteiksi on rajattu laajimmat pähkinäpensasesiintymät, joista toinen sijoittuu pihamaiden reunoille, alueen pohjoisosaan, ja toinen harvennettuun pellonreunusmetsään selvitysalueen itäreunaan, mutta jää kaavarajauksen ulkopuolelle. Kumpikaan esiintymistä ei täyty luonnonsuojelulain mukaisen suojeltavan pähkinäpensaslehdon vaatimuksia. Paikallisina luontokohteina molemmat esiintymät ovat säilyttämisen arvoisia.*

Pähkinäpensasesiintymiä on rajattu luo-merkinnällä myös Pähkinälehdon asemakaavassa.

Historiasta:

Historiallisesti itäpuolen tontit, laskuojaan asti, on alkuaan lohkottu samoista Söderkullan kartanon maista kuin entisen Reitzin kartanon maatkin. Myöhemmin kunta osti kartanon maat ja kaavoitti tehokkaasti. Kaavoituksen yhteydessä ei osattu huomioida jätevesiasiaa riittävästi. Länsipuolelle ruopattiin yleinen uimaranta. Seurauksena oli Taasjärven pohjoispäädyn runsas rehevöityminen uimakelvottomaksi. Rehevöitymisen Sini-Pilvi Saarnio laittoi, hänen sanojensa mukaisesti, "mökkiläisten vanhoiksi synneiksi" Nyt kaavoituksessa oleva alue on tasavertainen maa-alue Reitzin maiden kanssa, joten sen kaavoittaminen nk. mökkimäiseksi puutarha-alueeksi on vastoin kansalaisten yhdenvertaisuusperiaatetta. Ainoastaan rantatontit eivät kuulu tämän vaatimuksen piiriin koska Länsi-Taasjärvellä ei sellaisia ole, joihin verrata itäpuolen rantatontteja. Taasjärven kesäasuttaminen alkoi 20-30-luvulla rannoille nousevien helsinkiläisten kesähuviloiden myötä. Vasta 2. maailmansodan jälkeen mökkeily alueella yleistyi rannasta pois päin. Tontit olivat n 2000m² kokoisia. Niille rakennettiin vaatimaton kesäasumiseen soveltuva lautamökki. Myöhemmin ostettiin Söderkullan kartanon maista lisää tontteja. Perunamaa puutarhoineen kuului ajan henkeen. Maito haettiin maataloista, esim. Reitzin navetasta. Kaikilla oli ulkokuusi, puuvaja sekä saunarakennus, joka rakennettiin yleensä mökin valmistumisen jälkeen, kun rahat riittivät. Ajan tavan mukaan Taasjärvelle muutettiin koko kesäksi.

Näin Itä-Taasjärven nyt kaavoitettava alue sai muotonsa. Suomalaisia vihattiin kunnassa. RKP:n myötä vaikutuksella nyt kaavoitettava alue oli rakennuskiellossa vuosikymmeniä, ettei tulisi suomenkielisiä asukkaita. Isäni anoi 1962 kunnalta, ostaakseen tonttimme jatkeena olevan pienen palasen maata. Isä teki anomuksen suomeksi, ei saanut ostaa kyseistä maalänttiä. Naapuri sai ruotsinkielisellä anomuksella ostaa kaksi viereistä tonttia oman tonttinsa jatkeeksi. Nyt tämä isäni haaveilema pieni maapala on joutomaana kunnalla.

Kaavoituksesta:

Sipoon valmistellessa kaavaa T6 alueelle, on muistettava, että alueelle luodaan ympärivuotista asumista mahdollistava kaava, joka ei voi nojata edellä mainituista seikoista johtuen "puutarhamaisuuteen". Porvoon Museon lausunnosta ei käy ilmi sellaista, joka rajoittaisi rakennusoikeuden neliömäärää. Ymmärrettävää ja hyväksyttävää on ettei alueelle rakenneta kerrostaloja eikä suuria, rumia kivilinnoja, joita on riittämiin esimerkiksi Tasbynkaaren varrella. Ainoa historiallisesti merkittävä kokonaisuus oli Reitzin kartano, joka tuhoutui täysin länsipuolen kaavoituksen yhteydessä. Tähän Porvoon Museo ei puuttunut, joka on suuri epäkohta. Nyt halutaan korvata yksityisten mökkiläisten kustannuksella jotain tyhjänpäiväistä historiaa.

Itä-Taasjärvestä ei tule luoda "siirtolapuutarhaa"

Jos tonteilla on esimerkiksi 200 m² asumiseen rakennusoikeutta ja 60m² lisärakennus, se ei tarkoita, että kaikkien pitää rakentaa isoja taloja nyt. Tietävästi niitäkin rakennettaisiin lähiaikoina. Mielestämme asioita ei saa hoitaa lyhytnäköisesti vaan ajatellen myös tulevia sukupolvia.

VASTINE: Kaavoitus on neuvotellut asiasta Porvoon museon edustajan kanssa, ja todennut, että rakennusoikeutta on mahdollista hieman nostaa täydennysrakentamisen vyöhykkeellä. Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä rakennusoikeus on korjatussa ehdotuksessa nostettu 130:stä 150:een kerrosneliömetriin per tontti. Täydennysrakentamisen vyöhykkeelle voi siis rakentaa 150 kerrosneliömetrin kokoinen omakotitalon, ja kaksi 40 k-m² talousrakennusta tai yhden 60 k-m² talousrakennuksen. Tämän suurempaa rakennusoikeutta täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ei ole mahdollista osoittaa. Syynä tähän on paikallisesti arvokkaan rantamaiseman vaaliminen.

Taasjärven itäpuolinen ranta oli rakennettu jo 30-luvulla täyteen mökkejä ja vapaa-ajan asuntoja. Useat näistä kohteista ovat säilyneet hyvin, ja ne on suojeltu asemakaavalla. Rannan mökkirivistö luo ainutlaatuisen maiseman, jota esitetään säilytettäväksi Taasjärven itäpuolen kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä.

Rantavyöhykkeen arvokkaiden rakennusten välittömään läheisyyteen ei voida sijoittaa rakennusmassaltaan suuria rakennuksia. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan ja tyyliin. Samalla kaava kuitenkin mahdollistaa omakotitalon rakentamisen. 150 neliömetrin kokoinen omakotitalo mahdollistaa perheasumisen. Sen lisäksi tontille saa rakentaa joko kaksi 40 k-m² piharakennusta, tai yhden 60 k-m² piharakennuksen. Tontin rakennusoikeus on siis yhteensä 210 k-m². Kun rakennukset on jaoteltu päärakennukseen ja pienempiin piharakennuksiin, ei synny liian suuria rakennusmassoja.

Suuret rakennusmassat vievät maapinta-alaa, tuhoavat alkuperäistä kasvillisuutta tonteilla, eivätkö sovi alueen kylämäiseen ilmeeseen. Ne eivät sovi rantavyöhykkeen arvokkaaksi luokiteltujen rakennusten naapuriin. Rakennusoikeus kasvaa pikkuhiljaa mentäessä arvokkaasta rantamaisemasta pois päin. Tällä keinolla on tarkoitus varjella arvokasta rantamaisemaa, sen puustoa, ja lähiympäristöä. Aluetta ei ole mahdollista kaavoittaa yhtä tiiviisti ja tehokkaasti kuin Taasjärven länsipuolta.

Kaavoitus ja rakennusoikeudet eivät voi perustua siihen millainen rakennus tontilla on aiemmin ollut. Etenkin ranta-alueella muutamalla varakkaalla on nyt suuri rakennus. Joitakin näistä olemassa olevista rakennuksista on suurennettu alkuperäisestä mökistä täysin luvatta. (Rakennuslupa laki on tullut 1959) laajennuksia on tehty sen jälkeen, vaikka kunnassa on ollut rakennuskielto. Nyt näiden luvattomien neliöiden perusteella tonteille saa rakentaa miltei kaksi kertaa suuremman rakennuksen kuin kuivanmaan tonteille. Tässäkin maanomistajia kohdellaan vastoin kansalaisten yhdenvertaisuusperiaatetta.

VASTINE: Kaavoituksessa ei ole katsottu oikeudenmukaiseksi lähteä poistamaan rakennusoikeutta keneltäkään. on lähdetty vallitsevasta tilanteesta. Ketään ei voida velvoittaa purkamaan olemassa olevaa rakennusta. Todellisen rakennuksen kokoa pienemmän rakennusoikeuden merkitseminen kaavaan aiheuttaisi kaavan vastaisen tilanteen.

Itä-Taasjärven alueella on nk. luvallisiakin, ilmeisesti "hyväveli" poikkeamispäätöksillä, uudisrakennuksia, joiden koko on Länsi-Taasjärven kanssa sopusoinnussa. Meistä on näyttänyt, ettei Sipoolla ole johdonmukaista linjaa Itä-Taasjärven suhteen. Eikö kunta halua lapsiperheitä eikä veronmaksajia Sipooseen. Ainakaan lapsiperheet nykyaikana, tuskin ovat kiinnostuneita muuttamaan suurelle tontille 1500-2000m², jolle saisi rakentaa pienen mökin 130m/2 ja 60m/2 lisärakennuksen. Ison tontin hoitaminen vaatii työtä ja aikaa, harvaa työkäistä sellainen kiinnostaa. Useat länsipuolen asukkaat, ovat kertoneet olevansa tyytyväisiä 1000m² tonttiin ja suureen yli 200m/2 taloonsa. Monella perheellä on kesämökki muualla, mutta mökkimäinen asuminen Söderkullassa ei ole ollut haaveena. Nykyinen kaavoitussuunnitelma kiinnostaa ehkä eläkeläisiä? Onko tämä T6 kaavasuunnitelma kilpailuvertainen esimerkiksi Vantaan uuden kaavasuunnitelman tai muiden kuntien omakotirakentajien mahdollisuuksien kanssa???

VASTINE: *Söderkulla kasvaa tällä hetkellä Sipoon taajamista nopeimmin, ja uusille tonteille on paljon kysyntää. Eri kokoisista asunnoista ja tonteista on hyvä olla tarjontaa, jotta pystytään vastaamaan erilaisiin asumispreferensseihin. Luonnonläheinen ja vehreä asuinalue isoine pihoineen koetaan epäilemättä houkuttelevana monessa taloudessa.*

Taasjärven itäpuolen rakennusoikeutta on korjatussa kaavaehdotuksessa nostettu 130:stä 150 kerrosneliometriin täydennysrakentamisen vyöhykkeellä. Siellä tontille on siis sallittua rakentaa 150 kerrosneliometrin kokoinen päärakennus. Sen lisäksi tontille saa rakentaa joko kaksi 40 k-m² piharakennusta, tai yhden 60 k-m² piharakennuksen. Tontin rakennusoikeus on siis yhteensä 210 k-m². Kun rakennukset on jaoteltu päärakennukseen ja pienempiin piharakennuksiin, ei synny liian suuria rakennusmassoja, jotka eivät sovi alueen olevaan rakennuskantaan.

Muutokset:

Vaatumuksemme on, että rantatontteja lukuun ottamatta Sipoon päättäjät toimivat kansalaisten yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen yksityisten omistamien tonttien kaavoituksessa samoin kuin omillaankin ja samoilla premisseillä kuin Länsi-Taasjärven kaavoitus on toteutettu.

Lisäksi moitimme aikomusta sosialisoida nykyisten tontinomistajien omistamien yhteisrantojen omistuksen. Niitä kuuluu tonteillemme 3 kpl maa ja vesioikeuksineen.

VASTINE: *VASTINE: Strandskiften-kiinteistön osoittaminen puistoksi täydentää Söderkullan viheralueverkostoa. 42 osakkaan yksityisessä omistuksessa oleva ranta-alue muuttuu kaavan yhteydessä kaikille avoimeksi puistoksi. Osakkaille jää edelleen käyttöönsä kaksi pienempää yksityistä rantaa. Pääsy järven rantaan halutaan mahdollistaa myös Taasjärven itäpuolen uusille asukkaille ja lapsiperheille. Strandskiftenistä ei tehdä yleistä uimarantaa, sillä kunnalla on uimaranta Taasjärven länsipuolella. Ranta-alueen ei-toivottavaa käyttöä voidaan ehkäistä asettamalla rannalle uintikielto, ja rannan viereiselle kääntöpaikalle pysäköintikielto.*

Korjatussa kaavaehdotuksessa Strandskiften on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto. Strandskiften sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelualan keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän yhtenäisen viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Virkistysalueiden on tarkoituksenmukaista sijoittaa mahdollisimman lähellä niiden käyttäjiä, ja siksi myös asuinkortteleiden lomaan on tärkeää osoittaa yleisiä viheralueita.

Asemakaavan sisältövaatimuksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § kohdalla mm. seuraavasti:

”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.”

Yhteys rantaan halutaan mahdollistaa kaikille alueen asukkaille, niin nykyisille kuin tulevillekin, sekä alueen virkistyskäyttäjille. Ranta-alueella on merkittävää virkistyksellistä arvoa, ja se halutaan mahdollistaa kaikille, ei vain harvoille. Ranta-alueita ei nykyaikana kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisellä sijainnilla asemakaavoitetun alueen sisällä, vaan ne kaavoitetaan yleisiksi alueiksi.

Ymmärrämme, että yksityisen ranta-alueen menettäminen on ikävä asia sen omistusoikeuden haltijoille. Heille jää kuitenkin kaksi pienempää ranta-aluetta edelleen yksityiseen omistukseensa. Ne on merkitty kaavaehdotukseen LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa. Merkintä mahdollistaa alueiden käytön, aivan kuten tähänkin asti, esimerkiksi uimiseen.

Sipoon kunnan edun mukaista on kaavoittaa alue tehokkaammin eli antaa lisää rakennuspaikkoja tonteille esim. 1000m² -1500m², rakennusneliöt 200/2 + aputilat 60m² (esim. 4 mh, keittiö ja kodinhoitohuone sekä kph-sauna ja olohuone yhteen kerrokseen. Pari wc:tä. Aputilat ovat aputiloja eli varasto ja autokatos tms.)

Vai haluaako kunta toteuttaa oman etunsa vastaista sekä maanomistajien yksityisomistusta loukkaavaa kaavoitusta kaavoitusmonopolinsa valtuuttamana?

VASTINE: *Taasjärven itäpuolen kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi jokainen AO-tontin kiinteistönomistaja saa rakennusoikeutta samojen periaatteiden mukaisesti. Ne on kirjattu taulukkoon asemakaavan selostuksen sivulle 62. Alueelle on myönnetty rakennusoikeutta rakennusvyöhykkeiden mukaan. Rakentamisvyöhykkeet perustuvat alueen maisemallisiin tekijöihin. Jokainen kiinteistö, joka on kooltaan noin 3000 m², tai suurempi, on saanut useamman rakennuspaikan. Näin tonttikooksi muodostuu noin 1500 m². Tämä on otettu raja-arvoksi sen vuoksi, että uudet tontit sopisivat koonsa puolesta olevaan rakennuskantaan.*

Yksityisille maanomistajille on kaavoitettu rakennusoikeutta samojen sääntöjen mukaisesti kuin kunnan omistamille maille.

10. Muistutus J

Liittyen nähtävillä olevaan asemakaavaehdotukseen haluamme kantanamme tuoda esille seuraavaa:

1) Kiinteistörekisteriotteen mukaan rantakiinteistömme XXX pinta-ala on 3050 m². Samoin kuin yläkiinteistöllämme XXX haluamme lohkoa rantakiinteistön XXX kahdeksi erilliseksi rantaan rajoittuvaksi tontiksi, joille kummallekin puoliskolle osoitetaan uusi asuinrakennusoikeus talousrakennuksineen. Poiketen kaavaselostuksen mitoituksesta nyt ehdotuksessa rantakiinteistölle vain sen kaakkoispuoliskolle on merkitty yksi 120 krsm²:n rakennusoikeus vanhan suojellun n. 40 m²:n vapaa-ajan rakennuksen vastatessa talousrakennusta. Kiinteistörekisterin mukaan rantatilamme on suuruusluokaltaan kaksinkertainen verrattuna esimerkiksi tilaan XXX kaavan pohjoisrannassa (1640 m²). Samoin se on suurempi kuin saman omistajan pohjoisin rantatila XXX (2600 m²), jolle on osoitettu poikkeuksellisen suuri asuinrakennusoikeus 190 krsm² + talousrakennus. Lisäksi Taasjärven itä-rannalla on huomattavan pieniä ja suuruusluokaltaan rantatilamme yhtä puoliskoa vastaavia rantatiloja, joille on osoitettu uusi 120 krsm²:n rakennusala, esimerkkinä mainittakoon tilat XXX, XXX ja XXX (korttelin 621 tontit 10, 11 ja 12), joista esimerkiksi viimeiselle on suojellun mökin lisäksi osoitettu uusi asuinrakennuspaikka. Isommista rantatiloista suuruusluokaltaan omaa rantatilaamme vastaavalle tilalle XXX (t. 6) on osoitettu kaksi asuinrakennuspaikkaa, vaikka suojellut rakennukset ovat vain saunoja. Myös talousrakennusten määrä rantakiinteistöllämme on vähäinen muihin tiloihin verrattuna ja kaavakartasta puuttuvat nykyiset talousrakennuksemme. Ratkaisut tuntuvat epäoikeudenmukaisilta ja niiden logiikkaa on vaikea ymmärtää. Kuten suunnittelualueella toisaalla emme ole halunneet hakea lohkomista ”ennenaikaisesti” halutessamme suunnitella rakentamisen ja rantatilan lohkomisen omin arkkitehtivoimin fiksusti ja vastuuntuntoisesti maisemaa ja kasvillisuutta kunnioittaen, olemassa olevaan mökkiin ja saunaan sovittaen.

VASTINE: *Taasjärven itäpuolen kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi jokainen AO-tontin kiinteistönomistaja saa rakennusoikeutta samojen periaatteiden mukaisesti. Alueelle on myönnetty rakennusoikeutta rakennusvyöhykkeiden mukaan. Rakentamisvyöhykkeet perustuvat alueen maisemallisiin tekijöihin. Jokainen kiinteistö, joka on kooltaan noin 3000 m², tai suurempi, on saanut useamman rakennuspaikan, jos se on ollut maisemakuvalliset tekijät huomioiden mahdollista. Näin tonttikooksi muodostuu noin 1500 m². Tämä on otettu raja-arvoksi sen vuoksi, että uudet tontit sopisivat koonsa puolesta olevaan rakennuskantaan ja kiinteistöjaotukseen.*

Olemassa olevaa rakennusoikeutta ei poisteta keneltäkään, ja sen vuoksi joillakin tonteilla on vyöhykekohtaisesta rakennusosalasta poikkeavat rakennusalat. Taasjärven itäpuolen tonttien koossa on suurta vaihtelua, mutta kaikilla tonteilla on haluttu mahdollistaa asuminen.

Rantakiinteistön luoteispuoliskolle pystymme suunnittelemaan esimerkiksi nykyisten kartasta puuttuvien talousrakennusten tienoille ja riittävän kauas rannasta luontevasti sopivan 120 kem2:n uudisrakennuksen vanhan rakennuksen säilyttäen ja maisemaa varjellen. Meillä ei ole missään tapauksessa halua purkaa vanhaa mökkiä huolimatta siitä, että perustelemme sen pakottavan suojelumerkinnän poistamista. Säilytettävän lisäksi haluamme luoteispuoliskolle rakentaa varustukseltaan nykyaikaisen, terveellisen asuinrakennuksen. Vanhaa hirsirakennusta ei voi muuttaa toimivaksi ympärivuotiseksi asunnoksi, vaan sillä voi olla käyttöä vain talousrakennuksena.

Oikaistaksemme mahdollisen virheellisen käsityksen korkeussuhteista rantakiinteistömme XXX maasto on loiva ja soveltuu rakentamiseen hyvin (toisin kuin kaakkoispuolella olevan naapurimme tila XXX, jonka rannassa sijaitsevan Ilmari Ahosen suunnitteleman asuinrakennuksen takana kohoaa jyrkkä kalliokumpare). Ks. korkeuskäyrät. Kyseinen asia lienee sekoittanut kaavaselvitysten laatijoita.

Kiinnostus suojella maisemaa, puustoa, luontoa ja ekologista rakentamista kohtaan on yhteinen. Kenelläkään ei ole intressiä kaataa rannan puustoa, se on toiminut laiturilla ehdottoman tärkeänä näkösuojana viereisille tiloille ja yhteislaiturille, samoin järveltä maalle ja suojana ylempänä tontilla, josta muutoin olisi näkymä naapurin terassille (alue on rantaamme lukuun ottamatta muutoinkin tiheästi rakennettu). Lehtipuustolla on tehtävänsä myös maaperän kosteuden hallinnassa. Menneinä vuosina rannasta on jouduttu aiemmin kaatamaan vain 1-2 puuta/isoa oksaa niiden kaatumis/putoamisvaaran takia.

Sen lisäksi, että rantakiinteistömme rakennuspaikkojen lukumäärän vähäisyys poikkeaa kaavaselvityksen mitoitusperiaatteista, perustelemme rantakiinteistömme lohkomista ja kahden asuinrakennuspaikan tarvetta sillä, että se antaisi eväät ja taloudellisen mahdollisuuden säilyttää tilamme lähialueineen elävänä, toimivana ja monimuotoisena sukupolvien välisenä yhteisönä. Ratkaisu antaa mahdollisuuksia järjestellä omistusta kiinteistöjemme alueella ilman, että ketään pakotetaan yhteisomistajaksi tai omistajaksi ylipäättään tai että olemme pakotettuja myymään. Ratkaisu olisi kohtuullisempi ottaen huomioon myös suojelusta aiheutuvat lisäkustannukset ja ympärivuotinen asuminen paikalla auttaa pitämään vanhaa suojeltavaa talousrakennusta kunnossa.

Mallina rakennusten muotoiluksi/massoitteluksi: esim. Carrowbreck Meadow, jonka tyyppiseen pihapiiriin vanha rakennus sulautuisi hyvin. Rantakiinteistön jakaminen helpottaisi taloudellisesti myös nuorempaa sukupolvea, jonka ei tarvitsisi alkuvaiheessa ottaa vastuulleen vanhan asuinrakennuksen ylläpito- ja korjauskustannuksia omien uudisrakennushankkeiden toteuttamisen ohella, minkä lisäksi kiinteistön kiinnitys onnistuu järkevästi pankkilainan vakuutena.

VASTINE: Rantavyöhykkeen maisema on paikallisesti arvokas, ja sen vuoksi siihen ei ole mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Uudet rakennukset rantatonteilla muuttaisivat maiseman luonnetta merkittävästi. Poikkeuksena tähän ovat tontit, joilla sijaitsee sr-merkinnällä suojeltu päärakennus. Tällöin uuden asuinrakennuksen saa rakentaa, kun samalla muuttaa suojellun rakennuksen käyttötarkoituksen talousrakennukseksi. Tällä pyritään turvaamaan arvokkaiden rakennusten säilyminen, ja samalla mahdollistetaan asuminen tontilla. Porvoon museon kanssa on sovittu yhteiset periaatteet, joihin ei voida myöntää poikkeuksia, sillä muuten ne pitäisi sallia kaikille. Kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi kaikille on myönnetty rakennuspaikkoja samoilla periaatteilla, jotka turvaavat alueen maisemalliset arvot.

2) Tilusvaihto: Tilamme XXX alueella koillispäädystä on asemakaavaehdotuksessa katu. Alue on yksityistiekunnan hoidossa mutta kuuluu edelleen kiinteistöömme. Maksamme sen osalta kiinteistöveroä eikä tien käyttöoikeudesta ole missään vaiheessa maksettu korvausta. Ensimmäisen asemakaavan saadessa lainvoiman kunnalla on oikeus saada katualue omistukseensa korvauksetta. On kohtuutonta, että joudumme ostamaan kunnalta tilojemme välistä rakennuskorttelimaata, joka 1930-luvulla oli tarkoitettu tiealueeksi ja toteutui sellaisena muualla yksityistien alueella Saunapolkua lukuun ottamatta. Muut maanomistajat eivät vastaavanlaisesta katualueen ilmaislouvuutuksesta ja tontinosan lunastuksesta joudu kärsimään taloudellisesti emmekä luonnollisesti halua, että kunta lunastaisi meidän alueemme. Esitämme, että kaduksi ja rakennuskorttelialueeksi varattujen alueiden omistusoikeuden siirrot toteutetaan kunnan kanssa tilusvaihtona ilman, että joudumme maksamaan tilojemme välissä olevasta alueesta.

VASTINE: Ensimmäisen asemakaavan yhteydessä kunta lunastaa katualueiksi tarkoitettua maa-alueita, ja vastaa sen jälkeen niiden ylläpidosta. Kaavaehdotuksessa kadut noudattavat olevassa olevien yksityistien linjauksia. Asemakaavaehdotuksessa kiinteistöjen välissä oleva kunnan omistama maa-alue on ohjeellisella tonttijaolla liitetty osaksi pohjoisempaa kiinteistöänne. Teillä on mahdollisuus hankkia maa-alue itsellenne, mutta siihen ei velvoiteta.

3) Suojelumerkinnän poistaminen: Vastustamme merkintää, jolla tilalla XXX oleva noin 40 krs2:n vapaaajanrakennus on suojeltu pakottavalla merkinnällä. Arkkitehdin 1930-luvulla rakennuttaman kesämökin ulkomuotoa muutettiin olennaisesti purkamalla iso, hallitseva puinen terassi- ja sisäänkäyntiosa ja rakentamalla tilalle maanpäällinen betoni/valkotiilirakenteinen kellari- ja porrastila (alkuperäisestä muodosta on olemassa vanha valokuva). Ratkaisu on kokonaisuuteen sopimattomuutensa lisäksi osoittautunut rakenteellisesti epäonnistuneeksi sadeveden ruostutettua toisen kerroksen kateettoman betoniterassin raudoitukset. Laattaa on yritetty suojata ja korjata siinä kuitenkin onnistumatta. Alkuperäinen huoneratkaisu on muutettu purkamalla ja siirtämällä keittiö. Ongelmana ovat olleet myös jyräjät, rakenteiden kosteusvaurio ja siitä aiheutuva hajuhaitta, mikä on estänyt useamman herkistyneen oleskelun sisätiloissa yöpymisestä puhumattakaan. Alimmissa hirsikerroissa on lahovauriota, mikä vaatisi hirsien vaihtamista. Rakennuksen

liittäminen vesijohto- ja jätevesiverkostoon ei ole mahdollista. Ihmetyttää, miksi rakennushistoriaa kartoittaneet ammattilaiset eivät olleet yhteydessä omistajiin nykytilanteen selvittämiseksi. Suojelumerkinnät eivät ole loogisia. Esimerkkinä mainittakoon, että Ilmari Ahosen 1930-luvulla suunnittelema ja edelleen alkuperäisen suunnitelman mukainen kesämökki naapuritilan XXX rannassa on jätetty suojelematta. Pakottavan ja hankalan suojelumerkinnän vastustamisesta huolimatta emme missään tapauksessa halua purkaa rakennusta, vaan haluamme sen taloudellisesti järkevän ylläpidon lisäksi rakentaa kaksi ympärivuotisen asumisen mahdollistavaa asuinrakennusta, yhden rantakiinteistön kummallekin puoliskolle.

VASTINE: *Kyseessä oleva rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas, minkä vuoksi se on suojeltu sr-3-merkinnällä. Rakennuksella on huomattavia kulttuurihistoriallisia, kyläkuvallisia ja rakennustaiteelliset arvoja.*

Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen on laatinut maineikas arkkitehtitoimisto Salonen & Schalin, joka on arvioinut rakennusten kyläkuvalliset ja rakennustaiteelliset arvot. Lisäksi kohteet on käyty yksitellen läpi Porvoon museon rakennussuojelun asiantuntijoiden kanssa. Rakennus on alueella poikkeuksellista, modernistista arkkitehtuuria edustava. Ominaispiirteiltään hyvin säilynyt rakennus, ympäröivine metsäpihoineen, on rakennushistoriallisesti kiinnostava esimerkki toistaiseksi melko vähän tutkitusta arkkitehtuurin lajista. Sen säilytettäväksi suositeltavia ominaispiirteitä ovat rakennuksen ulkoinen hahmo, vesikatto, parvekkeen kaide, julkisivumateriaalit, vaakalaudoitus ja tunnusomainen väriyty.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliselta ja maisemallisen arvon kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksen ulkoasun tulee säilyä mahdollisimman muuttumattomana, mutta sisäpuolta saa kunnostaa vapaasti.

Rantavyöhykkeelle ei ole mahdollista osoittaa rakennuspaikkaa kahdelle päärakennukselle paikallisesti arvokkaan rantamaiseman suojelemisen vuoksi. Rantamaiseman suojelun kannalta on tärkeää, että rannan puusto ja rakennukset säilyisivät entisellään. Uudet rakennukset muuttavat maisemaa merkittävästi. Kaavoituksella haluan kuitenkin mahdollistaa asuminen tontilla. Tästä syystä, jos tontilla sijaitseva päärakennus on suojeltu sr-merkinnällä, tontille saa rakentaa uuden päärakennuksen, kun samalla muuttaa suojellun rakennuksen käyttötarkoituksen talousrakennukseksi. Tällä pyritään turvaamaan arvokkaiden rakennusten säilyminen, ja samalla mahdollistamaan nykyaikainen asuminen.

3/4

Mikä on tulva-alueiden tarkoitus, kun järviveden taso on laskuojan ja pohjan lähteiden ansiosta pysynyt tasaisena +/- 20 cm?

VASTINE: *Tulva-alueiden tarkoitus on ehkäistä mahdollisista veden pinnan vaihtelusta aiheutuvat vahingot omaisuudelle. Ilmastonmuutoksen vuoksi sademäärät ja sateiden*

intensiteetti saattavat tulevaisuudessa muuttua, ja osaltaan vaikuttaa myös Taasjärven vedenpinnan tasoon. Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus on asemakaavan luonnosvaiheen lausunnossaan todennut seuraavasti:

”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.”

Kaavoitus huomioi ELY-keskuksen suosituksen, eikä ole sijoittanut rakentamista korkeuskäyrän +22 alapuolelle. Olemassa olevat rantasaunat ovat poikkeus, sillä niiden katsotaan kuuluvan oleellisena osana arvokkaaseen rantamaisemaan.

4) Naapuritilamme XXX pihatieajoyhteys ja liittymä rakennettavalle Saunapolulle tulee siirtää kokonaan tilan XXX alueelle, nykyisessä paikassaan se viistäisi turhaan kiinteistömme XXX kulman yli.

VASTINE: Naapurikiinteistön ajoyhteys on siirretty kokonaan kyseisen kiinteistön puolelle.

5) Pp/t-merkintä: Saunapolun ja Arkkitehdintien risteyksestä alkavalle ja LV-21-alueelle johtavalle kadulle pitää tulla pp/t-merkintä, joka sallii ajon tonteille mutta rauhoittaa alueen tarpeettomalta auto- ja mopoliikenteeltä, myös kyläalueen ulkopuolelta tulevalta. Vastaavasti on menetelty useassa muussakin katualueen kohdassa.

VASTINE: Arkkitehdintien loppuosa on muutettu korjattuun kaavaehdotukseen pp/t-merkinnäksi, joka merkitsee jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua/tietä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

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

Alueella on vanhastaan neljä lähinnä uintiin käytettyä yhteisranta-aluetta niiden käyttöön oikeutetuille tiloille. Nyt eteläisin on poistettu, pohjoisimmalle LV-21-alueelle ei ole laillisesti tarkoitettua kulkuyhteyttä ja järven laskuojan kohdalla oleva on muutettu yleiseksi lähivirkistysalueeksi. Ratkaisu johtaa siihen, että tilamme XXX viereisen VL-21-alueen samoin kuin VL-alueen yleinen käyttö ja siitä aiheutuva melu ja häiriö kasvavat merkittävästi, myös muualta kuin Taasjärven kyläyhdistyksen alueelta. Ratkaisu ei ole tasapuolinen.

Pohjoisimmalle LV-21-alueelle tulee järjestää luonteva/sujuva laillinen katuyhteys kaavaehdotusalueen sisällä Saunapolun päädyistä, yhteyttä ei voi jättää ratkaisematta perustelemalla, että kulku kävisi kaavaalueen ulkopuolisen lähivirkistysalueen kautta, jossa laillista ja vastaavanlaista katuyhteyttä eikä sen rakentamispäätöstä ole. Mikäli LV-21-alueet halutaan kaavassa säilyttää, kulkuyhteyksien tulee tasapuolisuuden ja käytön tasaisemman jakautumisen takia olla vastaavan tasoiset jokaisen venevalkaman kohdalla, minkä lisäksi poistettu eteläisin venevalkama-alue tulee palauttaa kaavaan. Vaihtoehtoisesti kaikki LV-21-merkinnät tulee poistaa ja varata mahdollinen uinti- ja veneiden säilytyspaikka VL-alueelta. Kulun pohjoisimmalle LV-21-alueelle tulee olla vastaavanlainen kuin tilamme XXX viereinen katu. Nykytilanteessa polkuyhteys on tehty niin ”intiimiksi”, etteivät sitä kehtaa käyttää muut kuin kaava-alueen päädyn tilojen XXX, XXX ja XXX kaksi omistajatahoa.

VASTINE: Asemakaavassa on osoitettu LV-21-merkinnällä kaksi pientä rantatonttia, jotka jäävät osakkaiden yksityiseen käyttöön. Pohjoisemmalle ranta-alueelle on polkuyhteys viereisen viheralueen kautta. Tonttinne vieressä olevalle ranta-alueelle säilyy nykyinen kulkuyhteys. LV-21-merkintä turvaa alueiden käytön kuten tähänkin asti: Laiturin rakentaminen, uiminen ja veneen säilyttäminen on vastaisuudessakin mahdollista.

Muistutuksessa mainitaan neljäs venevalkama-alue, mutta sellaista ei ole kaavoituksen tiedossa. Mahdollisesti muistutuksen jättäjä viittaa tierasitteeseen yksityisen kiinteistön alueella, johon kaavalla ei ole vaikutusta. Asemakaava ei ota kantaa rasitteisiin, vaan ne säilyvät ennallaan.

Strandskiften-kiinteistön osoittaminen puistoksi täydentää Söderkullan viheralueverkostoa. 42 osakkaan yksityisessä omistuksessa oleva ranta-alue muuttuu kaavan yhteydessä kaikille avoimeksi puistoksi. Osakkaille jää edelleen käyttöönsä kaksi pienempää yksityistä rantaa. Pääsy järven rantaan halutaan mahdollistaa myös Taasjärven itäpuolen uusille asukkaille ja lapsiperheille. Strandskiftenistä ei tehdä yleistä uimarantaa, sillä kunnalla on uimaranta Taasjärven länsipuolella. Ranta-alueen ei-toivottavaa käyttöä voidaan ehkäistä asettamalla rannalle uintikielto, ja rannan viereiselle kääntöpaikalle pysäköintikielto.

Korjatussa kaavaehdotuksessa Strandskiften on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto. Strandskiften sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelun alueen keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän yhtenäisen viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Virkistysalueiden on tarkoituksenmukaista sijoita mahdollisimman lähellä niiden käyttäjiä, ja siksi myös asuinkortteleiden lomaan on tärkeää osoittaa yleisiä viheralueita.

Asemakaavan sisältövaatimuksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § kohdalla mm. seuraavasti:

”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja

saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.”

Yhteys rantaan halutaan mahdollistaa kaikille alueen asukkaille, niin nykyisille kuin tulevillekin, sekä alueen virkistyskäyttäjille. Ranta-alueella on merkittävää virkistyksellistä arvoa, ja se halutaan mahdollistaa kaikille, ei vain harvoille. Ranta-alueita ei nykyaikana kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisellä sijainnilla asemakaavoitetun alueen sisällä, vaan ne kaavoitetaan yleisiksi alueiksi.

Ymmärrämme, että yksityisen ranta-alueen menettäminen on ikävä asia sen omistusoikeuden haltijoille. Heille jää kuitenkin kaksi pienempää ranta-aluetta edelleen yksityiseen omistukseensa. Ne on merkitty kaavaehdotukseen LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa. Merkintä mahdollistaa alueiden käytön, aivan kuten tähänkin asti, esimerkiksi uimiseen.

Liitteenä kuvia suunnittelusta/tyylistä, jota rakennukset voisivat edustaa. Viihtyisien pihapiirien luomiseksi rakennuspaikkojen sitovuudesta (ja mahdollisesti myös rakennusmateriaalien valinnasta) pitäisi voida joustaa keskustellen yhdessä rakennusvalvonnan kanssa hyvän pihapiirin, tilasarjan ja sommitteluratkaisun luomiseksi.

VASTINE: *Tontille on asemakaavassa osoitettu sitovat rakennusalat, mutta niistä on mahdollista hakea pientä poikkeamista rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Sitovat rakennustapaohjeet ohjaavat rakentamisen materiaalivalintoja, mutta niistä on niin ikään mahdollista hakea poikkeamista rakennuslupavaiheessa.*

11. Muistutus K

Pidän T6-kaavaa useilta kohdiltaan hyvänä. Tuon kuitenkin esille eriävän mielipiteeni kunnan aikomuksesta ottaa haltuun suurin kolmesta yhteisrantapalstastamme. Alla olevassa tekstissä mainitut sivunumerot ovat kaavaselostuksen sivunumeroita.

Suunnitelma Strandskiften-nimisen yhteisen maa-alueen, rek.nro XXX, suurimman palstan eli yhteisrannan muuttamisesta lähivirkistysalueeksi. Yhtenä yhteisrannan omistajista vastustan ehdottomasti kunnan aikomusta muuttaa yhteisrantamme kunnan ylläpitämäksi kaikille avoimeksi lähivirkistysalueeksi (s. 81 ja 82).

Viittaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ään, joka käsittelee asemakaavan sisältövaatimuksia. Samat vaatimukset on kirjattu kaavaselostuksen 52 ja 53 sivuille. Laissa todetaan: ”Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”

Kunta osti viime vuoden lopulla entisen kurssikeskuksen maista 24.970 m²:n suuruisen alueen. Ulkoilureitti alueelle on suunniteltu ja se johtaa entisen kurssikeskuksen uimarantaan, jonka kunta osti maakaupan yhteydessä. Jos kunta ottaa yhteisrannamme, yhdistää ostamansa uimarannan ja muuttaa ne kaikille avoimeksi lähivirkistysalueeksi, aiheuttaa rannan käyttötarkoituksen muuttaminen koko kaava-alueen nykyisille maanomistajille (ei siis pelkästään yhteisrannan omistajille) – ja tulevillekin asukkaille – elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä ja pysyvää, kohtuutonta haittaa lisääntyvänä meluna, turvattuutena, häiriökäyttäytymisenä, Taasjärventien liikenteen lisääntymisenä ja Taasjärven veden laadun pysyvänä heikkenemisenä entisestään. Rannan kaavoittamiselle lähivirkistysalueeksi ei ole perustetta.

Jos kunta kaavoittaa yhteisrannan kaikille avoimeksi virkistysalueeksi, eivät kunnan asettamat tavoitteet rauhallisesta pientalojen asuinalueesta ja Taasjärven veden laadun turvaamisesta toteudu. On nimittäin vaarana, että rannasta tulee bileranta. Rannan lähiasukkaat joutuvat jo nykyisinkin, vaikka ranta on yksityisten omistama, aika ajoin valvomaan rannan käyttöä. Täysin vieraat, kauempaa tulevat ihmiset pyrkivät rannalle uimaan, grillaamaan ja onkimaan ajaen jopa autonsa suoraan rantahiekalle. Rannalla ei ole saniteettitiloja eikä niille ole ollut lähikäytössä tarvettakaan.

Rannan välittömässä läheisyydessä on mökki- ja ympärivuotista asutusta.

Yhteisrannamme on pieni. Lisäksi se viettää rantaan päin, joten kaikki hulevedet valuvat saman tien järveen. Koska saniteettitiloja ei ole, on selvää, että puskat toimisivat hätätarvepaikkoina ja kaikki ravinteet päätyisivät hulevesien mukana nopeasti suoraan järveen rannan kapeuden takia heikentäen pysyvästi vuodesta toiseen Taasjärven veden laatua muista vedenlaadun parantamistoimenpiteistä huolimatta.

Kunnan omistama pieni kurssikeskuksen ranta riittää mainiosti kaavaselostuksen sivulla 82 mainituksi viheryhteydeksi rantaan. Kun kaikille avoimelta kurssikeskuksen pieneltä rannalta avautuva rantamaiseman ihailun mahdollisuus säilytetään pienimittakaavaisena, eliminoidaan samalla mahdollisuus, että ranta houkuttelee bilettäjiä, kuten suurempi ranta ilman muuta tekee, jos kurssikeskuksen ranta ja yhteisomistusranta yhdistetään.

Kun verrataan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti asemakaavan tarkoitusta ja tavoitteita T6-alueen asukkaiden elinympäristön laadun muutokseen, on todettavissa, että kaavaehdotuksessa suunniteltu yhteisomistuksessa olevan uimarannan muuttaminen kunnan ylläpitämäksi lähivirkistysalueeksi ei ole perusteltua vaan päinvastoin turha, tarpeeton, vahinkoa aiheuttava ja epäoleellinen toimenpide asemakaavan tarkoituksen ja tavoitteiden kannalta aiheuttaen Taasjärven veden laadun ja alueen asukkaiden elinympäristön laadun sellaista heikkenemistä, jota voidaan pitää merkityksellisenä heikkenemisenä ja asumisviihtyyteen kohtuuttoman haitallisesti vaikuttavana toimenpiteenä.

Esitän, että kaavaehdotuksesta poistetaan VL-merkintä yhteisrannan kohdalta.

Pyydän, että kunnanhallituksen kannanotto muistutukseeni lähetetään etusivulla olevaan sähköposti- tai kotiosoitteeseeni.

VASTINE: *Kunnan ostama entisen kurssikeskuksen ranta-alue on hyvin pieni, eikä se vastaa riittävästi kasvavan asuinalueen tarpeisiin. Alueelle on tulossa satoja uusia asukkaita, joille halutaan turvata riittävät virkistysalueet lähellä kotia.*

Strandskiften-kiinteistön osoittaminen puistoksi täydentää Söderkullan viheralueverkostoa. 42 osakkaan yksityisessä omistuksessa oleva ranta-alue muuttuu kaavan yhteydessä kaikille avoimeksi puistoksi. Osakkaille jää edelleen käyttöönsä kaksi pienempää yksityistä rantaa. Pääsy järven rantaan halutaan mahdollistaa myös Taasjärven itäpuolen uusille asukkaille ja lapsiperheille. Strandskiftenistä ei tehdä yleistä uimarantaa, sillä kunnalla on uimaranta Taasjärven länsipuolella. Ranta-alueen ei-toivottavaa käyttöä voidaan ehkäistä asettamalla rannalle uintikielto, ja rannan viereiselle käänntöpaikalle pysäköintikielto.

Korjatussa kaavaehdotuksessa Strandskiften on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto. Strandskiften sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelualueen keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän yhtenäisen viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Virkistysalueiden on tarkoituksenmukaista sijoittaa mahdollisimman lähellä niiden käyttäjiä, ja siksi myös asuinkortteleiden lomaan on tärkeää osoittaa yleisiä viheralueita.

Asemakaavan sisältövaatimuksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § kohdalla mm. seuraavasti:

”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.”

Yhteys rantaan halutaan mahdollistaa kaikille alueen asukkaille, niin nykyisille kuin tulevillekin, sekä alueen virkistyskäyttäjille. Ranta-alueella on merkittävää virkistyksellistä arvoa, ja se halutaan mahdollistaa kaikille, ei vain harvoille. Ranta-alueita ei nykyaikana kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisellä sijainnilla asemakaavoitetun alueen sisällä, vaan ne kaavoitetaan yleisiksi alueiksi.

Ymmärrämme, että yksityisen ranta-alueen menettäminen on ikävä asia sen omistusoikeuden haltijoille. Heille jää kuitenkin kaksi pienempää ranta-aluetta edelleen yksityiseen omistukseensa. Ne on merkitty kaavaehdotukseen LV-21-merkinnällä, joka merkitsee

venevalkamaa. Merkintä mahdollistaa alueiden käytön, aivan kuten tähänkin asti, esimerkiksi uimiseen.

12. Muistutus L

Muistutukset/ vaatimukset kaavaesitykseen ja sen perusteisiin.

Rakennusoikeus nostettava

Esitetty rakennusoikeuden vastaa alle noin 0,10 tehokkuuslukua. Länsi Taasjärven rakennetulla alueella tehokkuusluku on selvästi korkeampi. Vaadin tehokkuusluvun nostamista lukuun 0,15.

VASTINE: Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä rakennusoikeus on korjatussa ehdotuksessa nostettu 130:stä 150:een kerrosneliömetriin per tontti. Täydennysrakentamisen vyöhykkeelle voi siis rakentaa 150 kerrosneliömetrin kokoisen omakotitalon, ja kaksi 40 k-m² talousrakennusta tai yhden 60 k-m² talousrakennuksen. Tämän suurempaa rakennusoikeutta täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ei ole mahdollista osoittaa. Syynä tähän on paikallisesti arvokkaan rantamaiseman vaaliminen.

Huoneistojen lukumäärä kaksi/tontti

Tonttikohtainen huoneistojen lukumäärä tulee rajata kahteen. Tämä antaa omistajille mahdollisuuden useamman sukupolven asumisen läheisesti mutta kuitenkin itsenäisesti.

VASTINE: Asemakaavan mukaan AO-tontilla saa olla enintään kaksi asuntoa.

Taasjärven kunto ja vedenlaatu

Taasjärven itäpuolen tontinomistajien yhdessä omistaman ranta-alueen ottamista yleiseen käyttöön ei järven kestävävyyden puolesta ole perusteltua. Länsirannan yleinen ranta on riittävä virkistyskäytön kannalta. Itäpuolen rantaa on yhteisvoimin pidetty kunnossa luonnonmukaisesti siten, että myös alueen lapsille on ollut turvallinen paikka mennä uimaan. Siinä tarkoituksessa on mm. ajettu hiekkaa rantaan. Laajempi käyttö pilaisi rannan luonnonmukaisuuden.

VASTINE: Yhteisomistuksessa olevan ranta-alueen muuttaminen puistoksi täydentää alueen viheralueverkostoa, ja on luonnollinen jatke puronvarren viherakselille. Taasjärven kuormitus ei lisääny yhteisomistuksessa olevan ranta-alueen muuttuessa yleiseksi puistoksi, sillä ranta-alueelle on mahdollista asettaa uintikielto.

Yhteys rantaan halutaan mahdollistaa kaikille alueen asukkaille, niin nykyisille kuin tulevillekin, sekä alueen virkistyskäyttäjille. Ranta-alueella on merkittävää virkistysellistä arvoa, ja se

halutaan mahdollistaa kaikille, ei vain harvoille. Ranta-alueita ei nykyaikana kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisellä sijainnilla asemakaavoitetun alueen sisällä, vaan ne kaavoitetaan yleisiksi alueiksi.

Ymmärrämme, että yksityisen ranta-alueen menettäminen on ikävä asia sen omistusoikeuden haltijoille. Heille jää kuitenkin kaksi pienempää ranta-aluetta edelleen yksityiseen omistukseensa. Ne on merkitty kaavaehdotukseen LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa. Merkintä mahdollistaa alueiden käytön, aivan kuten tähänkin asti, esimerkiksi uimiseen.

13. Muistutus M

Yleisesti haluan todeta, että kaavatyö on tehty huolella ja osoittaa alueen erityisluonteen ymmärrystä ja arvostamista. Kaavaehdotus mahdollistaa vehreän kylämäisen ilmeen säilyttämisen ja ottaa huomioon luonto- ja rakennushistoriallisia arvoja. Kaavaehdotus edustaa modernia kestävästä ajattelusta mm. hulevesien käsittelyssä.

Muistutukseni koskee kahta yksityiskohtaa:

I Liittymä

Kaavakartassa ei näy ainakaan selkeästi tonttini XXX (Taasjärventie XXX) nykyistä liittymää Taasjärventielle. Se näkyy kylläkin yleissuunnitelmakartassa, joka on asemakaavan selostuksen ehdotuksessa sivulla 59.

Toivon, että tonttini liittymä säilyy nykyisellä paikallaan Taasjärventielle. Minun elinaikanani tontille ei rakenneta omakotitaloa, vaan käytän tonttia loma-asumiseen. En omista autoa, joten liikennettä Taasjärventielle tontiltani aiheutuu vain satunnaisesti, eikä lainkaan talviaikaan. Liittymä on nykyisellään hyvällä alkuperäisellä paikallaan eikä vie tilaa tontin puutarhana hoidetusta osuudesta.

Mahdollinen liittymä Veneentien länsipään kevyeen liikenteen reitille voi olla ajankohtainen, kun tontille joskus minun jälkeeni rakennetaan uusi päärakennus Veneentien laitaan, tosin rinne on siellä jyrkkä.

II Näkymä järvelle

Asemakaavan selostuksessa mainitaan säilytettävänä avoimet näkymät järvelle.

Kaavaehdotuksessa mökkini on varustettu sr-3 –merkinnällä. Rakennuksen suojeltavaan ilmeeseen kuuluu oleellisesti avoin näkymä sen verannalta ja terassilta. Tämän vuoksi toivon, että tonttini alapuolelle (Taasjärventie XXX) hahmoteltua uudisrakennuksen paikkaa siirrettäisiin joitakin metrejä kauemmaksi tontin etelärajasta. Tällöin rantatonteilla olevien rakennusten väliin jäisi avoin maisema järvelle niin Taasjärventieltä kuin tontiltanikin katsoen.

***VASTINE:** Olemassa olevat tonttiliittymät säilyvät nykyisillä paikoillaan. Tonttiliittymiä ei merkitä erikseen kaavakarttaan, vaan tontin omistaja voi sijoittaa liittymän haluamalleen paikalle, kunhan kadun varressa ei ole liittymäkieltomerkintää. Yleissuunnitelmakartassa on esitetty mihin liittymän voi esimerkiksi sijoittaa.*

Rannalla sijaitsevan tontin rakennusaloja on siirretty muutamia metrejä pohjoisen suuntaan, jotta ylempänä olevalla tontilla säilyisi näköyhteys järvelle mahdollisen uudisrakennuksen rakennuttua. Sr-3 merkinnän indeksi on vaihtunut korjatussa kaavaehdotuksessa muotoon sr-6.

14. Muistutus N

Esitämme seuraavana muistutuksemme liittyen Itä-Taasjärven T6 asemakaavaehdotukseen. Kaavassa on paljon hyvää, jota kannatamme, mutta tässä kirjelmässä tuodaan esiin vain seikkoja, joiden osalta kunnan tulisi muokata kaavaehdotusta. Muistutuksemme on pääosin perusteltu joko yleisillä kaavoitusta koskevilla näkökulmilla (mm. Ympäristöministeriö) ja toisaalta kunnan omilla vastauksilla aikaisempaan kaavaan annettuihin vastineisiin (ehdotuksen liite 5. Vastineraportti).

Lopussa esitämme oman ehdotuksemme rakennusoikeuden määrittelyä varten. Näkemyksemme mukana ehdotuksemme toteuttaisi sekä kaavan että isompien kiinteistöjen omistajien tavoitteita.

I Rakennusoikeuden määrä

Ehdotuksessa rakennusoikeus on vyöhykkeen sisällä sama kaikilla kiinteistöillä, riippumatta niiden koosta. Rakennusoikeus on jaettu kolmeen eri rakennukseen, joiden enimmäiskoot ovat 130 + 40 +40, yhteensä kuitenkin enintään 190 m². Kutsumme näitä eri rakennuksia tässä kommentissa nimellä päärakennus ja sivurakennukset. Useilla eri perusteilla pidämme tällaista rakennusoikeuden jakamista näin pieniin osiin epäjohdonmukaisena ja kiinteistönomistaja-rakennuttajien tavoitteita rajoittavana sekä tarpeita vastaamattomina. Käsittelemme seuraavana perusteluitamme.

1. Päärakennuksen enimmäiskoko 130 m² ei ole riittävä isolle joukolle nykyisiä ja potentiaalisia alueen asukkaita.

Omakotitalojen keskimääräinen huoneistoala on nykyään 142m², nettoala 165m². Uusista rakennetuista omakotitaloista 48 % on vähintään 140 m² kokoisia. (Valintaopas omakotitorakentajalle 2019-2020 Rakennustutkimus RTS Oy, sivu 34).

Keskimääräinen asumisväljyys on vuonna 2020 ollut 41,3 m² henkeä kohti (Tilastokeskus). Jos ajatellaan, että tulevat rakentajat haluavat edes keskimääräisen asuintilan perheelleen, tarkoittaa se 130 m² päärakennuksen osalta enintään yksilapsista perhettä. Kuten yllä

mainittu, noin puolet ok-talon rakennuttajista rakentaa vähintään 140 m² talon. Tällä kaavaehdotuksella suljetaan siis puolet potentiaalisista ok-talon rakentajista pois.

Lasten ja nuorten määrän kasvu keskittyy yhä voimakkaammin kasvaville kaupunkiseuduille ja erityisesti niiden kehysalueille (Oinonen, K., Vesala, S. ja Ristimäki, M. Rakennetun ympäristön kehityspiirteitä. Ympäristöministeriön raportteja 12/2013). Tämä tulee huomioida kun arvioidaan sitä, minkä kokoisista taloista on Sipoossa kysyntää. Suomen Kiinteistöväilyliitto on julkaissut tiedon, että kysyntä isommista asunnoista on korkealla (SKVL 11.1.2022). Tosiasia on, että Sipooseen muutetaan nimenomaan siksi, että täällä on mahdollista saada samalla rahalla enemmän tilaa kuin Helsingissä.

Suomessa perheistä 57 %:ssa on vähintään kaksi lasta. Lisäksi tulee huomioida, että uusperheitä on paljon, vuoden 2019 lopussa 50 607 (Tilastokeskus). Uusperheissä on hieman enemmän lapsia kuin lapsiperheissä yleensä (Tilastokeskus). Lisäksi Tilastokeskuksen vuoden 2020 perheselvityksessä todetaan, että perhetilastossa lapset kirjautuvat perheeseen sen mukaan, missä he ovat virallisesti kirjoilla. Erotapauksissa lapsi kirjautuu siis vain toisen vanhemman perheeseen, vaikka käytännössä vanhemmilla olisikin yhteishuoltajuus. Näiden uusperheiden perhekokoja ei virallisesti tilastoida, vaikka tosiasiasa tällaisissa perheissä asuu usein molempien vanhempien lapset osan aikaa (ns. kahden kodin lapset). Uusperheillä erityisesti on tarve taloihin, joissa molempien vanhempien lapsille pystytään järjestämään oma huone.

Ehdotettu päärakennuksen koko (max. 130 m²) sulkee käytännössä kaikki useampilapsiset ja uusperheet pois alueelta. Tämä on eettisesti kyseenalainen valinta ja valitettavaa, sillä alue kuitenkin on sellainen, että se olisi ideaali lapsiperheille: turvallisen kävely- tai pyöräilymatkan päässä päiväkodista ja Sipoonlahden koulusta, ilman läpikulkuajoa ja tarjoten vihreän ympäristön. Myös julkisen liikenteen käytön läheisyys mahdollistaa vanhempien lasten itsenäisen kulkemisen.

Ihmiset saattavat tarvita isompaa taloa monesta muustakin perustellusta syystä kuin lapsimäärän takia. Etätöiden pysyvä lisääntyminen tuo tarpeen saada koteihin erillisiä työhuoneita. Monessa perheessä molemmat vanhemmat tekevät yhtä aikaa etätöitä kotona, jolloin tarve saattaa olla jopa kahdelle erilliselle työhuoneelle. Etätöypäivä ei lopu silloin kun lapset tulevat koulusta tai puoliso töistä, joten etätöitä ei voi tehdä yhteisissä oleskelutiloissa. Yrittäjät taas tarvitsevat usein tilaa yrityksen toiminnolle, ja osa yrittäjistä myös työskentelee kotoa käsin.

Ehdotuksen ajatuksena on ilmeisesti ollut, että 40m² sivurakennukseen voisi sijoittaa "pihasaunan, pyykkituvan, autotallin, verstaan tai sivuasunnon. Piharakennukset tuovat siis lisää asuinpinta-alaa, kiinteistönomistajan niin halutessa." (ehdotuksen liiteasiakirja 5 s. 11). Tämä ratkaisu ei kuitenkaan ole käyttökelpoinen eikä taloudellinen (rakennus- ja energiakustannuksista edempänä). Kun pikkulapsiperheessä vanhempi lähtee lämmittämään saunaa tai hoitamaan pyykit eri rakennukseen, joutuu hän ottamaan mukaansa kaikki pienet lapset, sillä lapsia ei voi jättää yksin päärakennukseen. Vasta kouluikäisten lasten katsotaan

voivan olla jonkin aikaa yksin kotona. Sama koskee työntekoa; lapsia ei voi jättää yksin päärakennukseen, jos vanhempi illalla lasten mentyä nukkumaan haluaa vielä tehdä töitä. Yrittäjillä työnteko ja vapaa-aika eivät useinkaan erotu selväpiirteisesti, joten yrityksen toimintojen sijoittuminen eri rakennukseen ei välttämättä sekään toimi arjessa kovinkaan sujuvasti. Alueesta ei saa tehdä jonkinlaista 1940-lukua ihannoivaa mennyttä maailmaa, vaan tulevilla asukkailla tulee olla mahdollisuus normaaleihin moderneihin koteihin, joihin mahtuu sekä sauna että kodinhoitohuone.

Huomionarvoista on, että alueen tontit tulevat olemaan keskimäärin selvästi suurempia kuin Taasjärven tai koko Söderkullan alueella. Tästä huolimatta alueelle ehdotetaan oikeutta rakentaa huomattavasti pienempiä taloja. Tätä perustellaan sillä, ettei talojen haluta olevan liian massavia ulkonäöltään. Talon visuaalinen massavuus riippuu huomattavan paljon muista seikoista kuin asuinpinta-alasta: korkeat huonetilat, korkeat rakennukset, jyrkät kattoharjat ja tummat värit lisäävät massavaa vaikutelmaa huomattavasti; matalampi ja vaaleampi rakennus antaa aina kevyemmän vaikutelman. Lisäksi talon ympärillä olevan tontin koko vaikuttaa merkittävästi yleisilmeeseen: on aivan eri vaikutelma, sijoittuuko esim. 200 m² rakennus ahtaasti pienelle tontille kuin puutarhan ympäröimänä isolle tontille. Ei ole mitenkään perusteltua määrätä jopa 2900 m² tontille enintään 130 m² taloa; tämä on aivan suhteeton määräys.

Oman kiinteistömme osalta joudumme luopumaan 10 vuotta suunnitellusta ja odotetusta toiveesta päästä vihdoinkin rakentamaan alueelle, jos päärakennuksen koon rajana tulee olemaan 130 m². Perheessämme on kotona yksi lapsi, lisäksi kehitysvammainen aikuinen tyttäreemme asuu viikonloput luonamme. Molemmat vanhemmat tekevät etätöitä kotona, joten tarvitsemme ehdottomasti kaksi eristettyä työtilaa. Perheessämme on myös kaksi muuta lasta ja hollantilaista sukua, jotka vierailevat puolisoineen ja saattavat viipyä viikosta kahteen kerrallaan. Lisäksi meillä on neljä koiraa, ja harrastuksena pienimuotoinen kenneltoiminta, joten tarvitsemme myös koirille, pennuille sekä niiden huoltoon omat tilat (oma uloskäynti pesupaikkoineen, trimmaustila). Jokapäiväiseen käyttöön tuleva pinta-alatarpeemme on vähintään 160-170 m² ilman minkäänlaista ”edustustilaa”. Liitteenä kuva arkkitehti Kalle Oikarin kiinteistölle piirtämästä asuinrakennuksesta, joka on suunniteltu myötäilemään kallion reunaa ja sulautumaan täysin maisemaan. Oikari on tunnettu saaristoon ja rannikolle suunnittelemistaan taloista, jotka nimenomaan ovat yhtä maaston ja maiseman kanssa. Tässä talossa on vähän vajaa 190 m², eikä sitä voi miltään osin sanoa massavaksi tai maisemaa häiritseväksi; päinvastoin se ei edes oikeastaan edes näkyisi järveltä eikä Taasjärventieltä katsottaessa.

Ratkaisevan tärkeää olisi, että pakollisten erillisten rakennusten sijaan kiinteistön omistaja-rakennuttaja voisi itse valita omaan ja perheen tilanteeseen parhaiten toimivan ratkaisun.

VASTINE: *Rakennusoikeutta on nostettu täydennysrakentamisen vyöhykkeellä 130 kerrosneliömetristä 150 kerrosneliömetriin. Aiheesta on neuvoteltu Porvoon museon edustajan kanssa kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Porvoon museo vastaa rakennusperinnön vaalimisesta Itä-Uudellamaalla ja ohjaa kaavoitusta rakennusperintöön*

liittyvissä kysymyksissä. Heidän mukaansa 150 k-m² on sopiva rakennuskoko alueelle, jonka välittömässä läheisyydessä on maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta pienimittakaavaista rakentamista. Tämän suurempaa rakennusoikeutta täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ei ole mahdollista osoittaa.

Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä olemassa olevaa päärakennusta on kaavan voimaantulon myötä mahdollista laajentaa aina 150 k-m² asti. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudella. Lisäksi tontille saa rakentaa kaksi 40 k-m² talousrakennusta tai yhden 60 k-m² talousrakennuksen. Yhteensä rakennusoikeutta on siis 210 k-m².

Taasjärven itäpuolinen ranta oli rakennettu jo 30-luvulla täyteen mökkejä ja vapaa-ajan asuntoja. Useat näistä kohteista ovat säilyneet hyvin, ja ne on suojeltu asemakaavalla. Rannan mökkirivistö luo ainutlaatuisen maiseman, jota esitetään säilytettäväksi Taasjärven itäpuolen kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä.

Rantavyöhykkeen arvokkaiden rakennusten välittömään läheisyyteen ei voida sijoittaa rakennusmassaltaan suuria rakennuksia. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan ja tyyliin. Samalla kaava kuitenkin mahdollistaa omakotitalon rakentamisen. 150 neliömetrin kokoinen omakotitalo mahdollistaa perheasumisen. Sen lisäksi tontille saa rakentaa joko kaksi 40 k-m² piharakennusta, tai yhden 60 k-m² piharakennuksen. Tontin rakennusoikeus on siis yhteensä 210 k-m². Kun rakennukset on jaoteltu päärakennukseen ja pienempiin piharakennuksiin, ei synny liian suuria rakennusmassoja. Uusien tonttien koko mukailee olemassa olevien tonttien kokoa. Liian pienet tontit eivät sopisi alueen kyläkuvalliseen ilmeeseen. Väljät tontit tuovat alueelle vehreyttä, ja niillä on tarkoitus säilyttää alkuperäistä kasvillisuutta.

Alueen ominaispiirteiden säilyttämiseksi vältetään suurialaisten rakennusmassojen sijoittamista alueelle. Ne eivät sovi rantavyöhykkeen arvokkaaksi luokiteltujen rakennusten naapuriin. Rakennusoikeus kasvaa pikkuhiljaa mentäessä arvokkaasta rantamaisemasta pois päin. Tällä keinolla on tarkoitus varjella arvokasta rantamaisemaa, sen puustoa, ja lähiympäristöä. Aluetta ei ole mahdollista kaavoittaa yhtä tiiviisti ja tehokkaasti kuin Taasjärven länsipuolta.

2. Pihapiiri – ajatuksen sopimattomuus Taasjärven ympäristöön

Ajatuksena useassa erillisessä rakennuksessa lienee ollut vanhanaikainen maalaistalojen pihapiiri, jossa maalaistalon vaatimat toiminnot oli sijoitettu useaan rakennukseen. Tämä idyllinen mielikuva ei kuitenkaan vastaa Taasjärven alueen vanhaakaan henkeä. Alue ei ole ollut maanviljelyaluetta, eikä siellä ole entuudestaan tämän tyyppisiä rakennuksilla rajattuja pihapiirejä. Vaatimusta erillisistä rakennuksista ei voi perustella alueen vanhalla rakennuskannalla. Useat rakennukset yhdellä kiinteistöllä eivät myöskään tosiasiasa pidä aluetta entisenlaisena vaan pahimmassa tapauksessa saavat aikaan kiinteistöjen kasvillisuuden laajamittaista häviämistä, kuten esitämme luvun Ympäristövaikutukset alla.

3. Rakentaminen tulee merkittävästi kalliimmaksi rakennettaessa useita erillisiä rakennuksia

Jostain syystä kaavaehdotuksessa ei käsitellä erillisten rakennusten vaatimuksen vaikutusta rakennuskustannuksiin. Tämä on kuitenkin oleellinen tekijä, sillä rakennuskustannusten pysyminen kohtuullisina on osa laadukkaan rakentamisen tavoitetta (Ympäristöministeriö). Erilliset rakennukset vaativat omat maanrakennustyöt, omat viemäröinti- ja putkivedot jne. Rakentajalle kustannukset saattavat nousta kymmeniä prosentteja kalliimmaksi kuin saman neliömäärän omaavan yhden rakennuksen osalta.

II Ympäristövaikutukset

Ehdotuksessa on ongelmallisia osia liittyen ympäristövaikutuksiin ja kestävän kehityksen periaatteiden toteutumiseen. Ympäristöministeriö painottaa rakentamisen koko elinkaaren vähähiilisyttä: ”Rakennussektorin päästövähennystalkoissa onkin etsittävä uusia avauksia. Valmisteilla olevassa rakentamisen ohjauksessa tarkasteluun on otettu ennen kaikkea rakennuksen elinkaaren alku- ja loppupää eli rakennusmateriaalien valmistus, rakentaminen, rakennusjätteen synnyn ehkäisy ja kierrätys.” (<https://ym.fi/vahahiilinen-rakentaminen>). Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeuden hajauttaminen useaan erilliseen rakennukseen ei noudata tätä päästövähennystavoitetta, vaan on omiaan lisäämään rajusti rakentamisen hiilipäästöjä. Seuraavan käsittelemme ehdotuksen ympäristövaikutuksia.

1. Usean rakennuksen rakentamisen vaikutus tonttien kasvillisuuteen ja maaperän koskemattomuuteen

Kunta toteaa kaavaehdotuksen liitteessä 5 (Vastineasiakirja), että ”Kaavan yleisillä määräyksillä ja rakennustapaohjeella ohjataan luonnontilaisen kasvillisuuden säilyttämiseen tonteilla. Esimerkiksi vanha korkea puusto vaikuttaa merkittävästi maisemaan ja luo vehreää viihtyisää ympäristöä”. Olemme ehdottomasti vanhan puuston säilyttämisen puolesta, mutta kaavaehdotus ei valitettavasti sitä tue, vaan nimenomaan kaavaehdotus tulee saamaan aikaan puuston laajempaa tuhoutumista.

Rakennusoikeuden jakautuminen kolmeen rakennukseen tarkoittaa merkittävästi isompaa tontin pinta-alaa, joka tulee tuhoutumaan rakennustöiden aikana (verrattuna kahteen rakennukseen). Uudisrakentaminen (ja laajempi saneeraus) vaatii sen, että jokaisen kolmen rakennettavan rakennuksen peittämä pinta-ala + noin neljä metriä niiden ympäriltä tullaan hakkaamaan puuttomaksi. Tämä on tyypillinen käytettävä tilavaatimus perustusten rakentamisessa ja taloelementtien pystytyksessä. Lisäksi perustusten tekemisessä maaineksia vaihdetaan laajemmalla alalla kuin vain rakennuksen pinta-alalta. Useiden rakennusten välille tullaan myös kaivamaan väyliä putkille ja viemäröinnille, mikä vaatii tällaisten väylien kohdalta puuston hävittämisen tai jopa kallion räjäyttämisen. Tällä tulee olemaan selvä ja kiistaton vaikutus alueen puustoon sekä kasvillisuuteen.

Esimerkkinä yksinkertainen laskelma kahden erillisen rakennuksen osalta: pohja-alaltaan 100 m² (9 x 11 m) + 40m² (5 x 8m) rakennusten rakentamisen vaatima kokonaispinta-ala on (17m x 19m) + (13m x 16m) = 531 m². Jos sen sijaan rakennetaan yksi 140 m² rakennus (10m x 14 m) niin sen vaatima pinta-ala on 18m x 22m = 396 m². Prosentuaalinen ja tosiasiallinen ero on huomattava!

Usean erillisen rakennuksen vaatimus on selkeässä ristiriidassa sen tavoitteen kanssa, että tonteilla säilyisi mahdollisimman paljon alkuperäistä puustoa ja kasvillisuutta.

***VASTINE:** Suuret yhtenäiset rakennusmassat eivät sovi paikallisesti arvokkaaseen rantamaisemaan tai sen välittömään läheisyyteen. Ne muuttaisivat merkittävästi maiseman luonnetta ja näkyisivät kauas. Kyseessä oleva tontti sijaitsee rinteessä, josta on näkymä järvelle. Myös järven suunnasta on näköyhteys tontille, joten sinne rakennettava rakennus näkyy maisemassa kauas. Alueen tuleva rakennuskanta sovitetaan olemassa olevaan pienipiirteiseen rakennuskantaan, jolloin on vältettävä liian suurta kontrastia nykyisten rakennusten ja uusien rakennusten rakennusoikeuden määrässä. Alueesta on suunniteltu taajamakuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus, jossa alueen omaleimainen luonne säilyy, mahdollistaen samanaikaisesti mittakaavaan sopivan uudisrakentamisen alueella. Puustoa on suojeltu kaavan yleisillä määräyksillä, sekä s-1-merkinnällä, joka suojelee maisemallisesti arvokkaat puuryhmät.*

2. Usean rakennuksen energiatehottomuus ja rakentamisen hiilipäästöt
Energiatehokkuuden kannalta yksi rakennus on aina energiatehokkaampi kuin kaksi erillistä rakennusta, koska haihduttavaa ulkopinta-alaa on vähemmän. Lisäksi kahteen rakennukseen tarvitaan enemmän rakennusmateriaaleja, jolloin niiden valmistamiseen käytetään enemmän raaka-aineita ja energiaa. Molempiin rakennuksiin on järjestettävä erillinen lämpötekniikka, ilmastointi ja vesi- ja viemärinti, mikä tarkoittaa kaksinkertaisia järjestelmiä. Lämmön talteenottoa ilmastoinnin yhteydessä ei voida samalla teholla hyödyntää, jos esimerkiksi sivurakennuksessa olevan saunan tuottamaa lämpöä ei saada hyödynnettyä päärakennuksen lämmityksessä.

Rakennusmateriaalien ja rakennusten elinkaaren aiheuttama hiilipäästö on kiistatta suurempi usean rakennuksen osalta verrattuna samankokoiseen yhteen rakennukseen.

***VASTINE:** Rakennuksen noppamainen muoto on energiatehokkaampi kuin yksikerroksinen laakea muoto. Kuutiomainen ja selkeämuotoinen rakennusmassa on energiatehokkuudeltaan hyvä, sillä ulkoseinien ja katon pinta-ala on pieni suhteessa tilavuuteen. Kerrostalo olisi rakennusmuodoista energiatehokkain, mutta se ei sovi alueelle.*

3. Alueen suhde muuhun Taasjärven alueeseen
T6 -alueen väljää kaavaehdotusta perustellaan maisema- ja ympäristöarvoilla. Alue on kuitenkin Taasjärven ympäristön alueista ainoa, jolla on ollut asutusta ja tiheä rakennuskanta jo ennen vuotta 2000 (liitteenä skannattu kartta vuodelta 1999). Muualla Taasjärven ympäristössä on 2000 -luvulla muutettu ja edelleen muutetaan koskemattomat metsäalueet tiiviin rakentamisen alueiksi, joilla alkuperäisestä luonnosta ei ole jäänyt jäljelle juuri mitään. Alueella oli upeat maisemat ja hienoa mäntymetsää ja kallioita. Näille on rakennettu sekä kerros-, rivi- että omakotitaloja suurillakin tehokkuusluvuilla. Jopa ok-alueiden tehokkuus on moninkertainen nyt ehdotettavaan nähden.

Alueen ympäristöarvot (pusikoituminen, lahonneet puut jne) ja alueen maisemallisen ominaislaadun säilyminen ovat pitkälti sen seurausta, ettei kunta ole myöntänyt alueelle lupia rakentaa tai muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta yli 20 vuoteen, ja osa kiinteistöistä on tämän takia jopa hylätty. On kohtuutonta, jos kunnan pakkotoimin tapahtunut alueen rapistuminen ja pysyminen ”idyllisenä” toimii perusteena rajoittaa näiden samojen kiinteistöjen rakennusoikeutta.

On kaikin puolin tavoiteltavaa ja ympäristön kannalta edullisempaa hyödyntää tehokkaammin jo asumiskäytössä olevaa rakennettua aluetta sen sijaan, että rakentamiseen raivataan koskematonta luontoa. Tämä ei voi olla Sipoon kunnan tahto ja tavoite.

VASTINE: *Reunaehdot rakennusten koolle asettaa paikallisesti arvokas rantamaisema ja alueen huvilamainen luonne. Nykyisestä rakennuskannasta poikkeavat suuret rakennukset eivät sovi asuinalueen taajamakuvaan ja rantamaisemaan. Maiseman suojelun tärkeimpiä keinoja ovat uudisrakentamisen sovittaminen alueen rakennuskantaan ja kokonaisuusmaisemaan rakennustavaltaan, sijainniltaan ja mittakaavaltaan, sekä vanhan puuston säilyttäminen.*

Taasjärven rannat on mainittu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä vuodelta 2006 (Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen, Valkama Oy). Taasjärven itäpuolen alue on kaavoitettu niin tiiviisti kuin se on ollut maisemaa tuhoamatta mahdollista. Maiseman suojelun keinoina on ollut uuden rakennuskannan sovittamien olemassa olevan rakennuskannan tyyliin ja kokoon, sekä vanhan puuston suojelu. Korjatussa kaavaehdotuksessa suureen osaan suunnittelualueutta sallitaan 150 kerrosneliömetrin omakotitaloja. Porvoon museon rakennusperinnön asiantuntijan mukaan yhtään suurempia rakennuksia ei voida alueelle sijoittaa, ilman, että sillä olisi negatiivinen vaikutus pienipiirteiseen kylämäiseen maisemaan.

III Muutokset oman kiinteistömme XXX osalta

Muutama yksityiskohta, johon toivomme kiinteistömme osalta muutoksia kaavaan:

1. Kiinteistön ylä-eteläreunaan on suunniteltu kääntöalue tien päähän. Kääntöalue on piirretty kohtaan, jossa on erittäin hienoja mäntyjä, erityisesti tien vieressä oleva. Oma tavoitteemme on ollut säilyttää nämä männyt ”hinnalla millä hyvänsä”, sillä ne vaikuttavat merkittävästi paikan luonteeseen. Toivomme, että kääntöalue voitaisiin sijoittaa toiseen paikkaan, jotta männyt saadaan säilytettyä.

VASTINE: *Kaavaehdotuksen tarkistuksen yhteydessä on tutkittu kääntöpaikan sijoittamista toiseen sijaintiin. Valitettavasti kääntöpaikkaa ei ole mahdollista sijoittaa muualle, koska tonteille on osoitettava ajoyhteys maastonmuodoiltaan mahdollisimman tasaiseen kohtaan. Tontille johtava katu on luonteeltaan pistokatu, jonka päähän on osoitettava kääntöpaikka, sekä lumien kasaupaikka talvisin. Tämän jälkeen rinne viettää jyrkästi, eikä siihen voida osoittaa ajoyhteyttä. Kääntöpaikkaa ei voi myöskään osoittaa vastapäisen kiinteistön alueelle, sillä siihen on rajattu luo-alue, joka suojelee yhtenäistä kallionlakimäntyjen puuryhmää. Tässä*

tapauksessa tontillanne sijaitsevien mäntyjen suojeleminen on osoittautunut haasteelliseksi, ja muutama niistä joudutaan todennäköisesti kaatamaan.

2. Kiinteistö on jaettu kahteen rakennuspaikkaan. Pohjoisemman rakennuspaikan osalta toivoisimme, että asuinrakennus sijoitettaisiin ylemmäksi, ja talousrakennus alhaalle mahdollisimman lähelle pohjoisrajaa. Ylempänä sijaitsevalta talolta näkee järvinäkymän lounaaseen, jos talousrakennus on pohjoisrajalla. Tämä myös jättää tontille enemmän tasaisempaa oleskelupihaa.

3. Eteläisen rakennuspaikan osalta sovimme tapaamisessa kaavoittajan kanssa, että autotallin paikka siirretään itärajan tuntumaan.

VASTINE: *Pohjoisemman tontin osalta päärakennuksen rakennuspaikka on siirretty tontin yläosaan, ja talousrakennus alaosaan. Eteläisen tontin talousrakennuksen/autotallin paikka on siirretty tontin itäiseen osaan. Rakennusalat ovat sitovia, mutta niistä on mahdollista hakea pientä poikkeamista rakennusluvan hakemisen yhteydessä.*

IV Ehdotuksemme rakennusoikeuden määrittelyä varten

Emme sinänsä vastusta alueen säilyttämistä väljempänä, mutta kaavaehdotuksessa oleva tasasuuruinen rakennusoikeus ei ole tasapuolinen kiinteistönomistajia kohtaan. Suurempien kiinteistöjen omistajat ovat sijoittaneet kiinteistöönsä suuremman hankintakustannuksen, maksavat suurempaa kiinteistöveroaa jne. Oikeuskäytännössä on vuosikymmeniä vahvistettu tehokkuusluvulla määritellyn rakennusoikeuden toteuttavan kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta.

Ehdotamme rakennusoikeuden osittaista kytkemistä tontin kokoon seuraavasti:

- Rantatonttien ja tiiviimmän rakentamisen vyöhykkeen rakennusoikeus pysyy ehdotetunlaisena.
- Täydennysrakentamisen vyöhykkeen osalta tehokkuusluvaksi tulee 0,1, mutta nykyinen yhteenlaskettu 190 m² rakennusoikeus säilyy minimioikeutena. Näin myös pienemmät tontit saavat kaavaehdotuksessa annetun rakennusoikeuden (eli enemmän kuin tehokkuusluku), mutta isojen tonttien osalta tehokkuusluku mahdollistaa isomman päärakennuksen. Päärakennuksen osalta voidaan ehdotuksessa kokoa rajoittaa, esim. enintään 200 m², ja lisäksi enintään 60 m² sivurakennuksia. Tämän kokoinen päärakennus ei ole miltään osin lioiteltu isolle tontille, varsinkaan kun verrataan mihin tahansa asemakaavoitettuun alueeseen.
- Kaikilla tonteilla rakennusoikeuden saisi jakaa 2-3 erilliseen rakennukseen omien tarpeiden mukaisesti.
- Asuinrakennusten koot on haluttu pitää maltillisina alueen luonteen säilyttämiseksi. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi tehokkaampaa olisi rajoittaa asuinrakennuksen kuutiomäärää suhteessa lattiapinta-alaan (kerrosneliöt), esimerkiksi kuutiomäärän maksimi olisi 3 x lattiapinta-alaan m². Kuutiomäärää rajoittamalla voidaan ehkäistä tilavuudeltaan isojen ja sisätiloilta korkeiden rakennusten rakentaminen. Tällainen rajoittaminen tukee myös energiatehokkuutta, sillä rakennuksiin ei voida turhaan lisätä lämmitettävää tilaa, jota ei kuitenkaan voida käyttää asuintarkoituksiin (esim. kaksi kerrosta korkeat huonetilat).

- Olemme myös sitä mieltä, että täydennysrakentamisen alueella kerrosmäärä pitäisi rajoittaa 1,5 kerrokseen. Alueen henkeen eivät sovi täydet 2 kerrosta korkeat harjakattoiset talot, ne nimenomaisesti antavat massavan vaikutelman ja nousevat esiin maisemasta.

***VASTINE:** Tehokkuusluvun käytöstä Taasjärven itäpuolen suunnittelualueella on luovuttu, koska se tuottaa liian suuria rakennusmassoja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Sopivan tehokkuusluvun löytäminen on hyvin vaikeaa alueelle, jolla sijaitsee eri kokoisia kiinteistöjä, suojeltavia rakennuksia ja suojeltavaa rantamaisemaa.*

Alueella sallitaan kaksikerroksiset talot, sillä osa alueen nykyisestä rakennuskannasta on kaksikerroksista. Alueen tyyliin sopivat kaksikerroksiset harjakattoiset rintamamiestalotyyppiset rakennukset, joita on alueella useita. Rantavyöhykkeelle ja täydennysrakentamisen vyöhykkeelle on sallittua rakentaa myös yksikerroksia päärakennuksia, ja rakennusalat mahdollistavat koko kerrosneliämäärän käyttämisen halutessaan yhteen kerrokseen. Rakennustapaohjeissa on suunnittelualueelle vyöhykekohtaiset ohjeet, jotka noudattelevat ympäröivän rakennuskannan tyyliä, tai sulautuvat siihen mahdollisimman saumattomasti.

15. Muistutus O

Terve Pieta ja Jarkko,
Olette tehneet ahkerasti työtä ja
Olemme ahkerasti yrittäneet tutkia kaavaehdotustanne ja se herättää kysymyksiä ja huomautuksia .

- 1) rakennus oikeus on vähennetty . miksi?

***VASTINE:** Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta oli vähennetty verrattuna kaavaluonnokseen, maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Kaavaehdotukseen laadittiin vyöhykekohtainen rakennusoikeus, joka oli kaikille saman vyöhykkeen kiinteistöille sama.*

Rakennusoikeutta on korjatussa kaavaehdotuksessa nostettu täydennysrakentamisen vyöhykkeellä 130 kerrosneliömetristä 150 kerrosneliömetriin. Rakennusoikeuden nostamista toivottiin useissa kaavaehdotuksesta jätetyissä muistutuksissa. Aiheesta on neuvoteltu Porvoon museon edustajan kanssa uudelleen kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Porvoon museo vastaa rakennusperinnön vaalimisesta Itä-Uudellamaalla ja ohjaa kaavoitusta rakennusperintöön liittyvissä kysymyksissä. Heidän mukaansa 150 k-m² on suurin mahdollinen rakennuskoko alueelle, jonka välittömässä läheisyydessä on maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta pienimittakaavaista rakentamista. Tämän suurempaa rakennusoikeutta täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ei ole mahdollista osoittaa.

Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä olemassa olevaa päärakennusta on kaavan voimaantulon myötä mahdollista laajentaa aina 150 k-m² asti. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudella, jos sitä ei ole suojeltu sr-merkinnällä. Lisäksi tontille saa rakentaa kaksi 40 k-m² talousrakennusta tai yhden 60 k-m² talousrakennuksen. Yhteensä rakennusoikeutta on siis 210 k-m².

- 2) mielestämme, liian paljon maata on otettu pois meiltä verrattuna muihin, molemmin puolin tontista, meidän talo on nyt liian lähellä tuleva katua, ja sitä emme voi hyväksyä.

VASTINE: *Tonttinne sijaitsee korttelin kulmassa, ja sen kahdella sivulla on nykyinen tie. Kaavaehdotuksessa osoitettu katualue noudattaa nykyisen tien linjausta. Nykyinen tie on hyvin kapea, ja sitä joudutaan leventämään, jotta talvikunnossapito ja pelastusajoneuvojen pääsy alueelle on tulevaisuudessa mahdollista. Tulevaisuudessa kunta hoitaa teiden aurauksen talvisin, jolloin isoilla ajoneuvoilla on päästävä alueelle.*

Katualueen raja on piirretty kiinteistörajoja pitkin. Eli tontistanne on osoitettu kunnan katualueeksi vain kulma. Risteyksiin on tehtävä tällaiset viisteet katualueilla, jotta näkyvyys voidaan turvata autolla kääntyessä. Se liittyy siis liikenneturvallisuuteen.

Asemakaavassa osoitetaan varaus katualueeksi, mutta tarkempi katusuunnitelma laaditaan erikseen. Jos maanomistajilta joudutaan ottamaan maata katualueeseen, se pyritään ottamaan tasapuolisesti tien kummaltakin puolelta, eikä siten, että toiselta otettaisiin enemmän. Katualueelle tarvitaan tilaa esimerkiksi hulevesiputkia, ja muuta kunnallistekniikkaa varten.

- 4) yhteiset uimapaikkamme on ilmoitettu väärin. meitä on 42 maanomistajaa yhdessä ja haluamme säilyttää sen niin kuin se on. Järvi on matala ja pieni ja ei kestä liikaa kuormausta.

VASTINE: *Strandskiften-kiinteistön osoittaminen puistoksi täydentää Söderkullan viheralueverkostoa. 42 osakkaan yksityisessä omistuksessa oleva ranta-alue muuttuu kaavan yhteydessä kaikille avoimeksi puistoksi. Osakkaille jää edelleen käyttöönsä kaksi pienempää yksityistä rantaa. Pääsy järven rantaan halutaan mahdollistaa myös Taasjärven itäpuolen uusille asukkaille ja lapsiperheille. Strandskiftenistä ei tehdä yleistä uimarantaa, sillä kunnalla on uimaranta Taasjärven länsipuolella. Ranta-alueen ei-toivottavaa käyttöä voidaan ehkäistä asettamalla rannalle uintikielto, ja rannan viereiselle kääntöpaikalle pysäköintikielto.*

Korjatussa kaavaehdotuksessa Strandskiften on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto. Strandskiften sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelualan keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän yhtenäisen viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Virkistysalueiden on tarkoituksenmukaista sijoittaa mahdollisimman lähellä niiden käyttäjiä, ja siksi myös asuinkortteleiden lomaan on tärkeää osoittaa yleisiä viheralueita.

Asemakaavan sisältövaatimuksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § kohdalla mm. seuraavasti:

”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.”

Yhteys rantaan halutaan mahdollistaa kaikille alueen asukkaille, niin nykyisille kuin tulevillekin, sekä alueen virkistyskäyttäjille. Ranta-alueella on merkittävää virkistyksellistä arvoa, ja se halutaan mahdollistaa kaikille, ei vain harvoille. Ranta-alueita ei nykyaikana kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisellä sijainnilla asemakaavoitetun alueen sisällä, vaan ne kaavoitetaan yleisiksi alueiksi.

Ymmärrämme, että yksityisen ranta-alueen menettäminen on ikävä asia sen omistusoikeuden haltijoille. Heille jää kuitenkin kaksi pienempää ranta-aluetta edelleen yksityiseen omistukseensa. Ne on merkitty kaavaehdotukseen LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa. Merkintä mahdollistaa alueiden käytön, aivan kuten tähänkin asti, esimerkiksi uimiseen.

16. Muistutus P

Taasjärven laskupuron vieressä rannalla olevaa rasitealuetta ei pidä muuttaa yleiseksi ulkoilualueeksi seuraavien syiden perusteella:

Ranta-alue on pieni ja kesäisin täyttyy jo nykyisten rasiteoikeuden mukaisten tonttien omistajien/haltijoiden käytöstä.

Alueella ei ole uimareille WC:tä, vaan siellä käyvät hoitavat tarpeensa kotonaan/mökeillään jotka nyt ovat siis lähietäisyydellä. Muualta tulevat tekevät tarpeensa, siis mihin?

Alueella ei myöskään ole pukuhuoneita. Eikä niitä käytännössä sinne mahdu. Nykyisetkin kävijät pukeutuvat jo ennen rannalle menoaan uimapukuihinsa.

Yleisenä ulkoilualueena se vetää puoleensa myös kauempaa autolla tulijoita. Näin on ollut jo nykyisinkin. Se puolestaan tukkii tiet ja pysäköinnistä tulee jo parilla autolla kaaos. Tähän mennessä on voitu kauniisti ilmoittaa, ettei ranta ole yleinen ulkoilualue tai uimaranta. Entä tulevaisuudessa? Kuka hoitaisi järjestyksen? Kunta tuskin.

Lähimmät kesäasunnot ovat vain n. 10 metrin etäisyydellä alueesta. Heidän pihapiirinsä rauha on kyllä mennyttä jos alue muutetaan yleiseksi ulkoilualueeksi.

Kaiken kaikkiaan kunta tuskin pitäisi huolta rannan yleisestä siisteydestä, kunnosta ja järjestyksestä jo sen pienen ja syrjässä olevan sijainnin takia. Nykyisin ovat paikalliset tehneet sen. Lisäksi me olemme rahoittaneet ja tehneet uuden laiturin (3kertaa viimeisen 35 vuoden aikana kun olen täällä itse asunut), vaatimattomat penkit ja pöydän sekä rannalle hiekkaa. Viereisellä ns. kurssikeskuksen rannassa ei voi uida pohjassa olevien vanhojen laituirakenteiden takia.

Oikeus yhteiseen rantaan rasiteoikeutena oli jo aikoinaan yksi huomattava syy muuttaa Sipooseen. On ollut ranta johon voi jättää pyyhkeensä, silmälasinsa ja kotiavaimensa mennessään uimaan. Ja hyvin ovat pysyneet tallessa. Ei tällaisesta voi vapaaehtoisesti luopua. Toteutuessaan sitä pitää kutsua toisen omaisuuden sosialisoinniksi, tai verrata ns. Sipoon ryöstöön. Varaan itselleni mahdollisuuden tehdä asiasta niin halutessani valituksen.

VASTINE: *Strandskiften-kiinteistön osoittaminen puistoksi täydentää Söderkullan viheralueverkostoa. 42 osakkaan yksityisessä omistuksessa oleva ranta-alue muuttuu kaavan yhteydessä kaikille avoimeksi puistoksi. Osakkaille jää edelleen käyttöönsä kaksi pienempää yksityistä rantaa. Pääsy järven rantaan halutaan mahdollistaa myös Taasjärven itäpuolen uusille asukkaille ja lapsiperheille. Strandskiftenistä ei tehdä yleistä uimarantaa, sillä kunnalla on uimaranta Taasjärven länsipuolella. Ranta-alueen ei-toivottavaa käyttöä voidaan ehkäistä asettamalla rannalle uintikielto, ja rannan viereiselle kääntöpaikalle pysäköintikielto.*

Korjatussa kaavaehdotuksessa Strandskiften on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto. Strandskiften sijaitsee keskeisellä paikalla Taasjärven itäpuolen suunnittelualan keskellä, ja se on yhteydessä alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Yhdessä ne muodostavat alueen tärkeimmän yhtenäisen viherakselin Taasjärven laskupuron ympärille. Virkistysalueiden on tarkoituksenmukaista sijoittaa mahdollisimman lähellä niiden käyttäjiä, ja siksi myös asuinkortteleiden lomaan on tärkeää osoittaa yleisiä viheralueita.

Asemakaavan sisältövaatimuksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § kohdalla mm. seuraavasti:

”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.”

Yhteys rantaan halutaan mahdollistaa kaikille alueen asukkaille, niin nykyisille kuin tulevillekin, sekä alueen virkistyskäyttäjille. Ranta-alueella on merkittävää virkistyksellistä arvoa, ja se halutaan mahdollistaa kaikille, ei vain harvoille. Ranta-alueita ei nykyään kaavoiteta yksityiseen käyttöön näin keskeisellä sijainnilla asemakaavoitetun alueen sisällä, vaan ne kaavoitetaan yleisiksi alueiksi.

Ymmärrämme, että yksityisen ranta-alueen menettäminen on ikävä asia sen omistusoikeuden haltijoille. Heille jää kuitenkin kaksi pienempää ranta-aluetta edelleen yksityiseen omistukseensa. Ne on merkitty kaavaehdotukseen LV-21-merkinnällä, joka merkitsee venevalkamaa. Merkintä mahdollistaa alueiden käytön, aivan kuten tähänkin asti, esimerkiksi uimiseen.

17. Mielipide Q

Sipoon kunta on veloitettu Suomen lain mukaan vesiekosysteemien suojeluun ja vesiekosysteemeihin suoraan yhteydessä olevien maaekosysteemien ja kosteikkojen suojeluun. (24.6.2010/623) . "Taasjärvi kuuluu Hangelbybäckenin valuma-alueeseen nro 81.045. Järvi purkaa vetensä länsipuolen lahdelmasta ja edelleen ojaverkostoa pitkin Hangelbybäckeniin, jota pitkin vedet purkautuvat Suomenlahteen Hangelbyvikeniin. Ojastoa myöten matkaa merenlahteen tulee noin 6 km " Ramboll, Taasjärven perustilan selvitys ja kunnostussuunitelma 2013.

Viivästyttämällä Taasjärveen hulevesien ohjaaminen ojilla tai hulevesiviemäreiden kautta on kokonaisuudessaan arveluttavaa. Taasjärvi on verrattain pieni ja hyvin herkkä vesiympäristö. Hulevesien mukana kulkeutuvat mahdolliset haitta-aineet imeytettäisiin täten maaperään ja ne leviäisivät ja kertyisivät pitkin matkaa ympäristöön. Suunniteltu ojilla hulevesien ohjaaminen järveen, vaikka vedenvirtausta viivästyttäisiin, ja ojiin istutettaisiin kasvillisuutta (kuten kaavoittaja P. Kupiainen kertoi yleisöwebinaarissa), ei tule sekoittaa nk.biosuodatukseen, joka on aivan muunlaista hulevesien käsittelyä kuin nyt on kaavailtu.

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

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

Myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on huomioitu kaavassa. Kaavan yleiset määräykset velvoittavat laatimaan uusille tonteille hulevesisuunnitelman, joka on kaava-alueen hulevesisuunnitelman mukainen. Tontin hulevesisuunnitelma sisältää myös rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan, jonka keinoja ovat mm.

- *Raivaus- ja tasaustöitä on vaiheistettava siten, ettei maa jää liian pitkäksi aikaa paljaaksi.*
- *Maaperän stabilisointi on tehtävä heti, kun se on mahdollista. Maa ei saa olla ilman peitettä kahta viikkoa kauempaa.*
- *Jyrkkiä rinteitä ja maaperäleikkauksia tulisi välttää. Mikäli maaleikkauksia ei voida välttää, ne on välittömästi suojattava joko kokonaan maakankaalla tai ainakin rakentaa luiskan yläreunaan sekä pohjaan suodattavia rakenteita. Vedet ohjataan luiskan yläosaan rakennettavaan niskaajaan.*
- *Olemassa olevia vesiväyliä on suojeltava. Vesistön läheisyydessä rakennustyömaa on järjestettävä siten, ettei hulevesiä valu suodattamattomina suoraan vesistöön.*

Hulevesiongelman muodostuminen ja huoli niistä poiketen vallitsevasta nykytilasta, meidän tonttimme (ja naapuritonttien) osalta johtuu ainoastaan viereisen kerrostaloalueen rakentamisesta ja siihen liittyvien teiden ja parkkialueiden rakentamisesta. Mitä enemmän alueella on läpäisemätöntä pintaa, sitä nopeammin ja enemmän hulevettä syntyy. Kerrostalo alue on lähes kiinni tonteissamme. Aikaisemmin paikalla ollut metsä veti sateen luonnonmukaisesti ja suodatti sen maaperään. Nyt kaavassa olevassa hulevesisuunnitelmassa tarkkaillaan keinotekoisesti vain kaavan alueen hulevesiä. Todellisuudessa vesien kulkeminen maastossa ei tunne kaavoja tai karttoja. Eli keinotekoinen kaavarajojen mukainen suunnitelma ei vastaa todellisuutta kovin kattavasti.

Kun ylhäällä olevan alueen pinta ei enää ns. vedä vettä, on alueelta muualle valuva vesimassa suurempi kuin ennen. Tämä voi osin johtaa jopa tulvimiseen Taasjärven ympäristössä. Suunnittelussa tulisi siltä osin, kuin se enää on mahdollista, kiinnittää huomiota, perinteisestä hulevesien pois johtamisesta niiden kokonaisvaltaiseen hallintaan. Tällöin pyritään ensisijaisesti vähentämään hulevesien muodostumista Hyvä hulevesien hallinta vaatii niiden huomioon ottamista jo maankäytön suunnittelussa. T6 alueen kaavan osassa Taasjärventien alun ja rannan välisten tonttien tuleva mahdollinen rakentaminen on niin vähäpätöistä, että niiden hulevesivaikutus on marginaalista.

VASTINE: *Taasjärven itäpuolelle on laadittu hulevesisuunnitelma, joka huomioi kattavasti koko alueen hulevesien hallinnan, ja valuma-alueiden suunnittelualueesta poikkeavat rajat. Taasjärven johdettavien hulevesien osuus on noin kolmasosa koko suunnittelualan hulevesistä. Tälle alueelle ei ole osoitettu tiivistä rakentamista, joten hulevesien laadun tulisi vastaisuudessaakin pysyä hyvänä. Tiiviin rakentamisen alueen hulevedet viivytetään viivytysaltaissa ennen johtamista edelleen Suomenlahteen johtaviin vesistöihin.*

Vastustamme tonttimme viereen kaavailtua avo-ojaa. Taasjärven itäpuolen osalla ole

pääsääntöisesti ollut oja lukuunottamatta hyvin pientä ojaa Taasjärventien itäpuolella (Pähkinälehdon puolella) Kaavaillut avo-ojat ja vesimassojen ohjaaminen rikkoo näin ollen maisemaa ja ympäristöä.

On myös kohtuutonta suunnitella hulevesiojaa tai avointa isoa ojaa kahden noin satavuotiaan toisistaan vain metrien päässä olevien saunamökkien ja uimalaiturin väliin. Tämä vaikuttaa suoraan paikallisesti vesiekosysteemiin (tuo virtausta ja vaikuttaa mm.ravinteisiin, kasvillisuuteen ja eliöstöön mm. laajaan simpukkapopulaatioon), viihtyvyyteen ja kulttuuriympäristöön.

Vaadimme Sipoon kunnalta sitä, että Taasjärveä suojellaan kaikin tavoin. Taasjärven rannan luonnonmuodostelmia esimerkiksi kalliota tms. ei tule muuttaa. Taasjärven pohjukan nk. rantasuo tulee pitää täysin entisellään. Taasjärven eteläpäässä sijaitseva pieni rantasuo on säilynyt melko luonnontilaisena ja sitä voidaan pitää paikallisesti arvokkaana luontokohteena.

VASTINE: Avo-ojat ja hulevesiviemärit on tarkasti suunniteltu osana hulevesisuunnitelmaa, ja ne on sijoitettava sinne, missä maastomuodot mahdollistavat luonnollisen valunnan. Muutoin aluetta jouduttaisiin kaivamaan ja louhimaan tarpeettomasti niissä kohdissa, jonne vedet eivät luonnollisesti valu. Taasjärven itäpuolen rinteiltä hulevedet valuvat luonnollisesti kohti Taasjärveä. Hulevesien johtaminen kokonaan pois alueelta vaatisi hulevesipumppaamon rakentamista.

Taasjärven eteläpäädyin rantasuo on paikallisesti arvokas suoalue, ja se suojellaan kaavassa luo-merkinnällä. Rantasuon alueelle ei johdeta hulevesiä.

Yleisöwebinaarissa 27.1.2022 kello 17:00–18:30 Sipoon kunnan kaavoitus perusteli hulevesien ohjaamista Taasjärveen veden riittävytydellä. Samassa tilaisuudessa kävi ilmi, että kunnalla on epätietoisuutta onko Taasjärvässä pohjalähteitä vaiko ei: kaavoittaja P. Kupiainen ei ilmeisesti ole tietoinen Taasjärven pohjalähteistä kun taas kaavoitusjohtaja Lyytikäinen on ilmeisesti ollut niistä tietoinen. Keskustelusta jäi hyvin epäselväksi se, onko kaavoittajilla ja suunnitelmien tekijöillä laisinkaan tietoa siitä, että Taasjärvässä on pohjalähteitä. Mikäli tämä tieto on puuttunut, on se vakava puute hulevesisuunnitelmissa. Hulevesien viivyttäminen ja johtaminen vesistöön ojien kautta voi tulla kyseeseen kun on kyse isoista vesistöistä. Taasjärvi on verrattain pieni järvi. Mitä pienemmästä vesistöstä on kyse, sen herkemmin sen tasapaino järkkyy.

VASTINE: Taasjärven pohjassa sijaitsevistä lähteistä ei ole tutkittua tietoa. Sipoon ympäristöviranomainen on arvioinut, että on mahdollista, että järven pohjassa on lähteitä. Lähteiden mahdollinen olemassaolo ei vaikuta hulevesisuunnitelmiin.

Hulevesien hallinnan lähtökohtana on mahdollistaa hulevesien ohjaaminen ja viivyttäminen kaava-alueella sekä pyrkiä säilyttämään Taasjärveen laskevien hulevesien määrä nykyisellään ja turvaamaan järven veden laatua. Tulovirtaaman vähentyminen voi heikentää Taasjärven

veden kiertoa ja huonontaa veden laatua, joten tulovirtaaman tulisi säilyä nykyisellään tai mahdollisesti hieman lisääntyä.

18. Muistutus R

Haluamme lausua liittyen kaavaan T6 tonttimme osalta Taasjärventie XX seuraavasti: Ehdotettu rakennuspaikka on hyvä. Kaavaehdotukseen merkitty rakennuspaikka on se paikka, johon pohjatyöt on tehty rakennusta varten jo vuosikymmeniä taaksepäin. Se on myös luonnollinen ja ympäristöä kunnioittava rakennuspaikka. Rakennus tien vieressä ei muuta ympäristöä merkittävästi.

Ehdotettu rakennusala on kuitenkin liian pieni siihen nähden, että rakennuksen tulee olla muokkautuva ja se tulee pysytäkseen rakentamaan esteettömäksi. Haluamme rakentaa kestävästi kehityksen mukaan rakennuksen, joka tulee palvelemaan erilaisia elämänvaiheita. Meillä on kuusi lasta ja nykyinen ehdotettu rakennusala ei riitä perheellemme ns. normaaliin asumiseen. Ehdotamme ko. yksittäisen talon rakennusalan kasvattamista 180m²-200m², jolloin tehokkuusluku jää edelleen hyvin pieneksi ottaen huomioon tonttimme koon. Pienemmille tonteille ns. huutomatkan päähän portiltamme rakennetaan sadan asunnon kerrostaloja. Toivomme kohtuutta ja tasapuolista kohtelua.

Haluamme tuoda esiin myös sen, että kaavaehdotuksessa mainitut rajoitukset aidan korkeuteen jne. ovat poikkeavat siitä mitä Taasjärvellä on perinteisesti ollut. On naurettavaa jos olemassaolevia aitoja tai niiden tyyliä tulisi muuttaa tai aitaa ei saisi tarvittaessa enää korjata samanlaisella. Miksi muutetaan kyläympäristön perinnettä?

VASTINE: *Suunnittelualueen asettamien reunaehtojen puitteissa Taasjärven rantavyöhykkeelle ei ole mahdollista osoittaa 120 kerrosneliömetriä enempää rakennusoikeutta. Tämä tarkoittaa, että rantatontille saa rakentaa 120 k-m² kokoisen päärakennuksen, ja lisäksi 50 m² kokoisen piharakennuksen. Paikallisesti arvokkaan rantamaiseman säilyttäminen edellyttää olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä, ja uudisrakentamisen sulautumista olemassa olevaan rakennuskantaan. Siksi uudisrakentamisen tulee rakennustavaltaan, sijainniltaan ja mittakaavaltaan sopeutua alueen rakennuskantaan ja kokonaisuutensa. Alueen ominaispiirteiden säilyttämiseksi vältetään suurialaisten rakennusmassojen sijoittamista alueelle. Sitovilla rakennustapaohjeilla puolestaan varmistetaan uudisrakennusten tyylillinen yhteensopivuus nykyiseen rakennuskantaan.*

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi kaikilla ranta-alueen tonteilla on sama rakennusoikeus. Poikkeuksena ovat ne tontit, joilla on olemassa olevaa rakennusoikeutta

enemmän kuin 120 kerrosneliometriä. Olemassa olevaa rakennusoikeutta ei voida vaatia poistettavaksi.

Asemakaavan sitovissa rakennustapaohjeissa on suositukset aitojen korkeuksille kaava-alueen eri osissa. Suositukset perustuvat Sipoon kunnan rakennusjärjestykseen, ja ovat yhtenevät koko kunnassa. Olemassa olevia aitoja ei tarvitse purkaa tai muuttaa mitenkään.

19. Muistutus S

Muistutukset/ vaatimukset kaavaesitykseen ja sen perusteisiin.

Rakennusoikeutta nostettava 10 kem²

Rakennuspaikka (tontti) -kohtainen 130 kem²:in rakennusoikeus vastaa sisämitoin noin 110 m²:n pinta-alaa. Nykyajan tarpeet edellyttävät mahdollisuutta suurempaan (pää)rakennukseen. Kaava-alueelle mitä ilmeisimmin toivotaan lapsiperheitä.

Esitetty rakennusoikeus vastaa alle noin 0,10 tehokkuuslukua. Länsi-Taasjärven rakennetulla alueella tehokkuusluku on selvästi korkeampi.

Päärakennuksen rakennusoikeus tulee muuttaa vähintään 160 kem²:iin tonttikohtaisesti.

Tämä muutos ei maisemallisesti vaikuta mitään tällä alueella. Noin yksi metri lisää pituuteen ja yksi metri leveyteen, kun kyse on yksitasoisesta suorakaiteen muotoisesta rakennuksesta.

Apurakennusten rakennusoikeus on sopiva kun päärakennuksen teho muutetaan.

VASTINE: *Rakennusoikeutta on nostettu täydennysrakentamisen vyöhykkeellä 130 kerrosneliömetristä 150 kerrosneliömetriin. Rakennusoikeuden nostamista toivottiin useissa kaavaehdotuksesta jätetyissä muistutuksissa. Aiheesta on neuvoteltu Porvoon museon edustajan kanssa uudelleen kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Porvoon museo vastaa rakennusperinnön vaalimisesta Itä-Uudellamaalla ja ohjaa kaavoitusta rakennusperintöön liittyvissä kysymyksissä. Heidän mukaansa 150 k-m² on suurin mahdollinen rakennuskoko alueelle, jonka välittömässä läheisyydessä on maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta pienimittakaavaista rakentamista. Tämän suurempaa rakennusoikeutta täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ei ole mahdollista osoittaa.*

Täydennysrakentamisen vyöhykkeellä olemassa olevaa päärakennusta on kaavan voimaantulon myötä mahdollista laajentaa aina 150 k-m² asti. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudella, jos sitä ei ole suojeltu sr-merkinnällä. Lisäksi tontille saa rakentaa kaksi 40 k-m² talousrakennusta tai yhden 60 k-m² talousrakennuksen. Yhteensä rakennusoikeutta on siis 210 k-m².

Huoneistojen lukumäärä kaksi/tontti

Tonttikohtainen huoneistojen lukumäärä tulee rajata kahteen. Tämä antaa omistajille mahdollisuuden useamman sukupolven asumisen läheisesti mutta kuitenkin itsenäisesti.

VASTINE: *Asemakaavan mukaan AO-tontilla saa olla enintään kaksi asuntoa.*

Massoitus rakennuksille

Varastojen ja muiden tilojen päärakennuksesta erillinen rakentaminen johtaa energian liikakulutukseen ja rakentamiskulujen kasvuun. Tämä erikoisuuden tavoittelu kaavoituksessa aiheuttaa rakentajille tarpeettomia kuluja sekä on myös epäekologista pitkällä tähtäimellä, kun ulkoseiniä on rakennusten kokonaisneliömetreihin nähden suhteettoman paljon.

Pyörävarastot ja asemapiirros

Polkupyöräily on Sipoossa nyt ja tulevaisuudessa tärkeä liikkumisväline, mutta sen ylikorostaminen on jo populismia. Jokainen pyörän omistaja osaa pitää huolta omasta pyörästään eikä holhoaminen kuulu kaavan sisältöön. Kerrostalossa asia on toinen. Kaavamääräys on epäselvä sen suhteen, koskeeko säilytyspaikka -velvoite myös pientaloja.

Kaavassa/määräyksissä ei tule olla turhia määrittämiä pyörien tai niiden säilytyksen osalta muutoin, kuin että ne on pidettävä omalla pihalla, ja määrätyllä rakennusalueella. Nyt sallitaan polkupyörien säilytys vaikka naapurin rajalla, ja tämä on tarpeetonta sallimista.

VASTINE: *Kaavan yleisissä määräyksissä todetaan seuraavasti AP-tonttien osalta:*

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

Tämä velvoite ei koske AO-tontteja. AP- ja AO-tonttien istutusalueeksi merkityllä alueella ei säilytetä polkupyöriä. Polkupyörän säilytyspaikka yksityisillä tonteilla ei ole kaavalla ratkaistava asia. Rakennusluvan yhteydessä luvitetaan piharakennukset ja katokset, jossa polkupyöriä voi säilyttää.

Hulevedet kaava-alueella

Jostain syystä tämä asia on keskiössä kavasuunnitelmassa mutta siihen ei ole kiinnitetty toteutuksen osalta riittävästi huomiota. Jos Sipoo toteuttaa infran mukana sadeveden viemäroinnin, niin rakentajalle jää silti myös oma osuutensa tontillaan. Lisäksi on miltei täysin jätetty huomioimatta järven pohjassa kahdessa eri kohdassa sijaitsevien 5–10 lähteen veden tuotto. Omalla noin 25 vuoden havaintoajalla olen todennut vedenkorkeuden vaihtelun olevan max +/- 15 cm.

VASTINE: *Hulevesisuunnitelman ovat laatineet alansa ammattilaiset Destia Oy:stä, ja siinä on huomioitu kattavasti alueen valuma-alueet, maastonmuodot ja rakentamisen aikainen*

hulevesien hallinta. Hulevesisuunnitelman tavoitteena on Taasjärven vedenlaadun parantaminen. Kiinteistönomistajan omalla vastuulla on huolehtia oman kiinteistönsä alueella syntyvistä hulevesistä. Mahdollinen lähteiden olemassaolo järven pohjassa ei vaikuta hulevesisuunnitelmaan.

Kaavaluonnoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Tasavertaisuus Söderkullan alueella

Sipoon asemakaavassa tulee noudattaa tasavertaisuutta maanomistajien kesken. Tämä koskee Taasjärven Itäpuolen kaavaa (T 6) sisäisesti sekä verrattuna lähialueisiin.

Nyt havaitaan, että osalle pientontteja on 160 kem²:in rakennusoikeus kirjattuna, mutta osalle ei ole. Mikään oikea järkisyys ei anna perustetta tälle erolle.

Kunta on aivan viime aikoina ostanut Kristilliseltä Työväenyhdistykseltä maa-alueen keskeltä kaavoitettavaa aluetta. Tälle alueelle on kunta ilmeisesti ns. osana kauppahintaa kaavoittanut itselleen kuten myös myyjälle suhteellisesti paljon enemmän rakennusoikeutta kuin vanhoille naapureille. Tämä ei ole yhdenvertaisuuden mukaista toimintaa.

T 6 kaava-alueelle on annettu rakennuslupia uudisrakennuksiin, joiden pinta-ala on suurempi kuin nyt esityksessä alueelle osoitettu määrä. Tämä tilanne ei ole perusteltu, vaikka kyse olisi rakentamisesta vanhan rakennuksen tilalle. Sipoon kunta on tehnyt ennakkopäätöksen kun se on myöntänyt rakennusluvan kaava-alueelle sen valmistelun ollessa jo pitkään käynnissä.

VASTINE: *Kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrä perustuu rakentamisvyöhykkeisiin, jotka perustuvat alueen maisemallisiin arvoihin. Selostuksen sivulla 62 olevassa taulukossa on esitetty periaatteet rakennusoikeuden myöntämisestä AO-tonteille. Taulukon mukaisesti rakennusoikeutta on myönnetty kaikille tasapuolisesti samoilla periaatteilla. Kunta soveltaa samoja periaatteita omistamiensa maiden kaavoitukseen, kuin yksityisten maanomistajien maiden kaavoittamiseen. Tämän voi huomata esimerkiksi Metsäkallion alueen kohdalla, jossa kunnalla on paljon tontteja. Niillä on sama rakennusoikeuden määrä kuin muilla tonteilla samalla vyöhykkeellä.*

Tiiviin rakentamisen vyöhykkeellä rakennusoikeuden määrä on 160 k-m². Tämä vyöhyke sijoittuu uuden kokoojakadun Graniittitien ympärille, jonne on perusteltua kaavoittaa mahdollisimman tiiviisti. Katu sijaitsee etäällä maisemallisesti arvokkaasta rantavyöhykkeestä. Tiiviin rakentamisen vyöhykkeen ja suojeltavan rantavyöhykkeen väliin jäävälle vaihettumisvyöhykkeelle (Metsäkallion ja Puutarhakukkulan täydennysrakentamisen vyöhyke) on osoitettu hieman korkeampi rakennusoikeus kuin rantavyöhykkeelle, mutta matalampi kuin tiiviin rakentamisen vyöhykkeelle.

Taloudellisuus Sipoon kannalta

Sipoon kunta joutuu toteuttamaan alueella infraa, ja sen kustannus on merkittävä, vaikka se kytketäänkin jo olemassa olevaan infraan.

Tästä syystä kaavatehokkuus on myös Sipoon omalta kannalta aivan olennainen seikka.

Alueelle muutetaan ja rakennetaan sekä maksetaan infraa kulutusmaksuilla ja veroilla. Alueen koulut saavat oppilaita, ja sen kautta kapasiteetti otetaan tehokkaampaan käyttöön.

Luonnonmukaisuus Sipoossa

Kaavaesityksen valokuvista toki havaitaan, että metsäinen Taasjärven Itäpuolen alue on viihtyisän näköinen, kun sitä verrataan rakennettuun järven länsipuolen alueeseen. Tällainen metsäinen ja luonnonmukainen alue on kuitenkin haavetta eikä tuleva alue ole enää kuvissa esitetyn kaltainen. Kerrostalot Pähkinälehtoon ovat jo rakennettuja ja ovat tämän kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Sipoossa on luonnonmukaisia alueita todella paljon ja aivan tämän alueen vieressä. Siksi luontoarvojen ylikorostaminen ei edes vaikuta uskottavalta.

Taasjärven kunto ja vedenlaatu

Taasjärven veden laadusta ym. oleva huoli on kohdistettu esityksessä väärin. Ongelmana ei ole ollut loma-asutus vaan Sipoon kunnan toimet sen aiemmin hankkimilla ns. Reitzin mailla. ELY-keskuksen lausunnossa on kiinnitetty huomiota asiaan mutta virasto ei ole osannut kohdentaa ratkaisuaan oikeaan vaikuttajaan. Tulvariski on olemattoman pieni alueella. Sipoon toteutti omalle alueelleen Taasjärven länsipuolelle uimarannan ilman, että se olisi ennen kaivuun ja rakentamiseen ryhtymistä selvittänyt vaikutuksia. Alue oli vanhaa peltoa, josta pääsi vanhaa rehevöittävää ainesta järveen.

Tarkoitus oli toteuttaa kooltaan pieni uimaranta, mutta se on laajennettu aivan muuksi. Siksi tämä nykyinen länsipuolella sijaitseva uimaranta on koko alueelle täysin riittävä. Sinne on 2021 kunnan budjetissa varattu varat ensin WC:n ja suihkun sekä pukuhuoneen suunnitteluun. Nämä kyetään liittämään vesi- ja viemäriverkkoon. Tätä mahdollisuutta ei itäpuolella ole.

***VASTINE:** Korjatussa kaavaehdotuksessa 42 kiinteistön yhteisomistuksessa oleva Strandskiften on osoitettu merkinnällä VP, eli puisto. Osakkaille jää edelleen käyttöönsä kaksi pienempää yksityistä rantaa. Pääsy järven rantaan halutaan mahdollistaa myös Taasjärven itäpuolen uusille asukkaille ja lapsiperheille. Strandskiftenistä ei tehdä yleistä uimarantaa. Ranta-alueen ei-toivottavaa käyttöä voidaan ehkäistä asettamalla rannalle uintikielto, ja rannan viereiselle kääntöpaikalle pysäköintikielto.*

20. Muistutus T

Ehdotukset muutoksiin Taasjärven T6-kaavaan

(Karttaote muistutuksessa)

Punaisella merkityt alueet pitäisi poistaa kaavoituksesta kokonaan ja kunnan tulisi uskaltaa pakkolunastaa tontteja puron varrelta.

Puron varrella punaisella merkityillä tonteilla ei joko ole ollenkaan mitään rakkennuksia tai jos on niin ne ovat erittäin huonossa kunnossa, romahtamassa, eli eivät edes ole asumiskelpoisia. Myös metsä on kehittymässä lahopuun ansiosta hyvälle tolalle, joten sitäkin kannattaisi vaalia pakkolunastuksilla. Näin saataisiin varmistettua puron luonnontilaisuus ja säilyvyys.

VASTINE: *Asuinkortteli 641 on poistettu korjatusta kaavaehdotuksesta, ja osoitettu VL-alueeksi ja luo-alueeksi. Näin arvokkaan puronvarsilehdon alueelle ei osoiteta asuinrakentamista. Kaikki puron varrella sijaitsevat tontit eivät sisälly arvokkaan puronvarsilehdon rajaukseen, ja ne on ositettu edelleen asumiseen.*

Yhtenäistä metsäaluetta laajennetaan pienentämällä asemakaavaehdotuksen kortteleita 628 ja 634. Korttelista 628 poistetaan ainakin yksi pientalo ja pihapiiriä pienennetään. Korttelista 634 poistetaan yksi omakotitontti. Näin viherakselistasta saadaan leveämpi, ja esimerkiksi eläimet voivat käyttää sitä kulkureittinään helpommin.

Kurssikeskuksen ympäröivä alue tulisi rauhoittaa kokonaan rakentamiselta. Kyseinen metsikkö on hyvää vauhtia kehittymässä ja se olisi hyvä säästää osana jo kaavoitettua virkistysaluetta. Vaihtoehtoisesti kurssikeskuksen aluetta voisi harkita purettavan ja rakennettava koirapuistoksi, jolloin metsikkö säästyy ja saadaan mm. koirien ulkoiluttajien painetta siirrettyä sinne.

VASTINE: *Entisen kurssikeskuksen kiinteistön kohdalle osoitettu kortteli ei nykyisellään ole kokonaan luonnontilaista metsää, vaan osittain rakennettua pihapiiriä. Sen kohdalle on osoitettu AO-alueita, jossa tontit säilytetään suurelta osin luonnontilaisina. Tonttien pihajärjestelyistä on linjattu sitovassa rakennustapaohjeessa seuraavasti:*

”Tontin yleisilme on metsäinen. Vyöhykkeen tonteilla minimoidaan rakennetun pihan koko. Rakennusten muodostamaan pihapiirin sijoittuu ensisijainen rakennettu oleskelupiha. Pihapiirin ulkopuolella säästetään luonnontilaista metsää ja aluskasvillisuutta.”

Koirapuiston rakentamista suunnitellaan muualle Söderkullaan.

Keltaisella merkityllä alueella olisi hyvä mäen päällä säästää vanhemmat männyt (järeitä, arviolta n. 100-vuotiaita) edes maisemallisen arvon vuoksi ja ne tulisi määrätä huomioitavaksi ja säästettäväksi rakentamisen suhteen (juurivauriot rakentamisen aikana jne.).

VASTINE: *Kyseinen metsäkuvio on kartoitettu luontoselvityksen yhteydessä, eikä siellä ole todettu sellaisia luontoarvoja, jotka olisi tarpeen suojella asemakaavalla.*

Merkityn alueen eteläisessä nurkassa kyseisen tontin voisi säästää joko kokonaan tai osittain rakentamiselta, koska kyseisellä tontilla ei ole toistaiseksi mitään rakennettua ja puuston järeys on huomioitavaa.

VASTINE: *Kyseistä tonttia ei ole luontoselvityksen perusteella esitetty suojeltavaksi asemakaavalla. Asuminen tonteilla halutaan mahdollistaa.*

Kaava-alueen puustoa suojellaan kuitenkin koko alueella yleisillä määräyksillä seuraavasti: "Puita ei saa kaataa, jos ne ovat maisemakuvallisesti merkittäviä, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita tai puuryhmiä. Kaikki puiden kaataminen alueella on maisematyöluvan tai rakennusluvan alaista."

Yleisesti ottaen kyseisellä kaavoitusalueella olisi hyvä pitää edes jonkinlaista väljyyttä, jotta tarvittavia viherkäytäviä iäkkäämpien puiden kera säästyisi. Olisi hyvä vielä kartoittaa erikseen järeät puut ja merkitä ne säästettäväksi, detalji-kaavaan sekä rakennuslupien hakuun, jossa erikseen harkitaan, voiko ko. puita kaataa vai ei. Valitettavan huono esimerkki liian tehokkaasta kaavoittamisesta on Tasby gårdin alueen kaavoitus, jossa virkistys ja luonto on tunnut unohdetun täysin.

VASTINE: *Suunnittelualueelle on tehty puustokatselmus kunnan puutarhurin kanssa keväällä 2021. Katselmuksessa todettiin, että alueella on paljon vanhaa puustoa, ja hienoja maisemallisesti arvokkaita puuyksilöitä. Puustoa on kuitenkin niin paljon, että yksittäisten puiden suojeleminen kaavalla osoittautui haasteelliseksi. Maastossa on vaikea erottaa mistä puuyksilöstä on kyse. Maisematyöluvituksen yhteydessä kunnan puutarhuri tarkastaa maastossa kaadettavaksi esitetyt puut.*

Yksittäisten puiden suojelemisen sijasta on päädytty suojelemaan puuryhmiä, kuten kallionlakimännyt, ja rannan tervalepät s-1-merkinnällä. Lisäksi yleiset määräykset suojelevat koko suunnittelualueen maisemallisesti arvokkaat puut. Puuston kaatamista vältetään myös rakentamisen yhteydessä. Yksittäisten puiden jättäminen pystyyn ei ole tarkoituksenmukaista, sillä ne kaatuvat helposti, jos ympäröivät tuulelta suojaavat puut on kaadettu.

Myös maa-aineksen ja vesien käsittely tulisi huomioida erityisen tarkkaan kaiken rakentamisen aikana, jotta Taasjärven vesistö ja laskupuro eivät kuormittuisi entisestään.

VASTINE: *Hulevesien hallinnan lähtökohtana on mahdollistaa hulevesien ohjaaminen ja viivyttäminen kaava-alueella, sekä pyrkiä säilyttämään Taasjärveen laskevien hulevesien määrä nykyisellään, ja turvaamaan järven veden laatua. Tulovirtaaman vähentyminen voi heikentää Taasjärven veden kiertoa ja huonontaa veden laatua, joten tulovirtaaman tulisi säilyä nykyisellään tai mahdollisesti hieman lisääntyä.*

Myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on huomioitu kaavassa. Kaavan yleiset määräykset velvoittavat laatimaan uusille tonteille hulevesisuunnitelman, joka on kaava-alueen hulevesisuunnitelman mukainen. Tontin hulevesisuunnitelma sisältää myös rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan, jonka keinoja ovat mm.

- *Raivaus- ja tasaustöitä on vaiheistettava siten, ettei maa jää liian pitkäksi aikaa paljaaksi.*
- *Maaperän stabilisointi on tehtävä heti, kun se on mahdollista. Maa ei saa olla ilman peitettä kahta viikkoa kauempaa.*
- *Jyrkkiä rinteitä ja maaperäleikkauksia tulisi välttää. Mikäli maaleikkauksia ei voida välttää, ne on välittömästi suojattava joko kokonaan maakankaalla tai ainakin rakentaa luiskan yläreunaan sekä pohjaan suodattavia rakenteita. Vedet ohjataan luiskan yläosaan rakennettavaan niskaojaan.*
- *Olemassa olevia vesiväyliä on suojeltava. Vesistön läheisyydessä rakennustyömaa on järjestettävä siten, ettei hulevesiä valu suodattamattomina suoraan vesistöön.*

21. Muistutus U

Esitetyt hulevesiratkaisut ovat monilta osiltaan mielestäni hyviä. Tosin en voi edelleenkönnäkannattaa sitä, että hulevesiä lasketaan Taasjärveen. Järven veden laatua ei tule millään tavoin huonontaa nykyisestään.

***VASTINE:** Taasjärven osavaluma-alueelta hulevedet kulkeutuvat suoraan järveen pintavaluntana tai pienien ojien kautta. Taasjärven rantatonteilla sijaitsee nykytilanteessa vapaa-ajan rakennuksia ja yksittäisiä vakituiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Rakennushistoriallisesti- sekä maisemallisesti arvokas rantavyöhyke säilytetään kaavassa nykyisellään, mutta huonokuntoisten rakennusten korvaava rakentaminen ja vähäinen lisärakentaminen sallitaan. Näin ollen Taasjärven osavaluma-alueelle kohdistuu melko vähäisiä maankäytön muutoksia, eikä hulevesien määrä tai laatu merkittävästi muutu nykytilanteeseen verrattuna.*

Taasjärventie kulkee Taasjärven osavaluma-alueella, mutta tie tullaan mahdollisesti säilyttämään nykyisen lailla sorapintaisena, jolloin hulevesien määrä ei merkittävästi lisäännä. Taasjärventien reunaan ehdotetaan rakennettavaksi niskaoja, joka kokoaa puhtaita hulevesiä tien yläpuolisilta tonteilta Taasjärveen ja Taasjärven itäpuolella sijaitsevaan laskuojaan. Taasjärveen laskevan purkupuron sijainti on jatkosuunnittelussa tarkennettava siten, ettei purosta aiheudu haittaa Taasjärven itäosassa sijaitsevan rantasuon luontoarvoille. Hulevesijohtoverkoston avulla hulevedet kootaan tonteilta hallitusti ja ohjataan osittain Taasjärveen, osittain suunniteltuihin hulevesipainanteisiin.

Karpalo suo (on pitkään ollut itedossa, että Arvo Ylppö on hakenut aikoinaan karpaloita Taasjärven eteläpuolen suoalueelta) karpaloita kasvaa siellä edelleen. Suon reuna on myös kalojenkutupaikka ja siellä on runsaasti lintuja. Suota reunustaa kallio, jota ei tulisi rikkoa.

Edellinen kavasuunnitelma rasittaa tätä kaavaa. Hulevedet tulisi aina käsitellä niiden syntysijoilla.

***VASTINE:** Taasjärven eteläpäädyn rantasuo on paikallisesti arvokas suoalue, ja se suojellaan kaavassa luo-merkinnällä. Rantasuon alueelle ei johdeta hulevesiä.*

Päiväkodilta johtaa putki hulevesialtaaseen. Voisiko hulevedet johtaa tuohon putkeen? Minulla on hulevesisäiliösiis viivytyssäiliö. Voisivatko ne tulle kyseeseen? Taasjärvessä on lähteitä, jotka huolehtivat kyllä siitä, että veden pinta ei liiemmästi laske, vaikkasinne ei hulevesiä laskettaisikaan.

***VASTINE:** Taasjärven pohjassa sijaitsevista lähteistä ei ole tutkittua tietoa. Sipoon ympäristöviranomaisen on arvioinut, että on mahdollista, että järven pohjassa on lähteitä. Mahdollisten lähteiden olemassaololla ei ole vaikutusta hulevesisuunnitelmaan.*

Toivon, että hulevesiojat tehdään kunnan maalle eikä minun tontilleni.

***VASTINE:** Avo-ojat ja hulevesiviemärit on tarkasti suunniteltu osana hulevesisuunnitelmaa, ja ne on sijoitettava sinne, missä maastomuodot mahdollistavat luonnollisen valunnan. Muutoin aluetta jouduttaisiin kaivamaan ja louhimaan tarpeettomasti niissä kohdissa, jonne vedet eivät luonnollisesti valu. Taasjärven itäpuolen rinteiltä hulevedet valuvat kohti Taasjärveä. Hulevesiojat pyritään sijoittamaan kunnan omistamalle maalle. Hulevesien johtaminen kokonaan pois alueelta vaatisi hulevesipumppaamon rakentamista.*

Olen havainnut, että Taasjärventien yläpuolelle rakennettujen kerrostalojen katoilta ja pihoilta tulevien hulevesien annetaan valua rinnettä pitkin alas Taasjärventielle päin ja näin ne tulevat lisää rasittamaan nyt suunniteltuja hulevesiojia ja -putkia.

Toivon ja uskon, että te siellä olette yhtä huolestuneita Taasjärven ympäristön luonnon tilasta kuin minäkin ja teette parhaita mahdollisia ratkaisuja tulevan varalle.

***VASTINE:** Hulevesien hallinnan lähtökohtana on mahdollistaa hulevesien ohjaaminen ja viivyttäminen kaava-alueella sekä pyrkiä säilyttämään Taasjärven laskevien hulevesien määrä nykyisellään ja turvaamaan järven veden laatua. Tulovirtaaman vähentyminen voi heikentää Taasjärven veden kiertoa ja huonontaa veden laatua, joten tulovirtaaman tulisi säilyä nykyisellään tai mahdollisesti hieman lisääntyä.*

22. Muistutus V

Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat rf. kiittää muistutuksen jättämiseen saamastaan viikon lisäajasta (sähköposti, Jarkko Lyytinen 18.2.2022). Olemme tutustuneet

Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotukseen ja toteamme seuraavaa.

Valitettavasti kaavaehdotuksessa on menty luonnosversioihin verrattuna luontoarvojen turvaamisen kannalta joiltain osin huonompaan suuntaan. Pidämme tärkeänä, että luontoarvojen huomiointiin kiinnitetään vielä lisää huomiota ennen kaavan hyväksymistä.

1. Luontoarvot

On hyvä, että kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä kiinnitetään huomiota alueen puuston säästämiseen ja todetaan: "Puita ei saa kaataa, jos ne ovat maisemakuvallisesti merkittäviä, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita tai puuryhmiä. Kaikki puiden kaataminen alueella on maisematyöluvan tai rakennusluvan alaista." Olisi hyvä kartoittaa alueen erityisen merkittävät puut ennakoivasti, jotta niitä voitaisiin paremmin huomioida maisematyöluvituksessa.

***VASTINE:** Suunnittelualueelle on tehty puustokatselmus kunnan puutarhurin kanssa keväällä 2021. Katselmuksessa todettiin, että alueella on paljon vanhaa puustoa, ja hienoja maisemallisesti arvokkaita puuyksilöitä. Puustoa on kuitenkin niin paljon, että yksittäisten puiden suojeleminen kaavalla osoittautui haasteelliseksi. Maastossa on vaikea erottaa mistä puuyksilöstä on kyse. Maisematyöluvituksen yhteydessä kunnan puutarhuri tarkastaa maastossa kaadettavaksi esitetyt puut.*

Yksittäisten puiden suojelemisen sijasta on päädytty suojelemaan puuryhmiä, kuten kallionlakimännyt, ja rannan tervalepät s-1-merkinnällä. Lisäksi yleiset määräykset suojelevat koko suunnittelualueen maisemallisesti arvokkaat puut. Puuston kaatamista vältetään myös rakentamisen yhteydessä. Yksittäisten puiden jättäminen pystyy ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista, sillä ne kaatuvat helposti, jos ympäröivät tuulelta suojaavat puut on kaadettu.

1.1 Puronvarsilehto

Kaava-alueen koillisosasta Taasjärveen laskevan puron varren lehtometsä on todettu luontoselvityksessä arvokkaaksi luontokohteeksi (Enviro 2017; kts. alla Kuva 1, kuvio 1).

Kuva 1. Arvokkaat luontokohteet.

Myös luontoselvityksen lepakkohavainnoista suuri osa keskittyy puronvarteen (Kuva 2). Kuva 2. Lepakkohavainnot (T6 Itä-Taasjärvi ja K8 B Hiekkämäki. Asemakaavojen luontoselvitys. Enviro 2017)

Kaavan luonnosvaiheessa puronvarren arvokas luontokohde oli rajattu rakentamisen ulkopuolelle (Kuva 3). Kaavaehdotuksessa puronvarteen on kuitenkin osoitettu kahdelle tontille rakentamista (Kuva 4). Nämä rakennuspaikat on tarpeen poistaa puronvarren luontoarvojen turvaamiseksi. Vaikka kaavaan on merkitty tonteille "luonnontilassa" säilytettävä tontin osa, ei ole pitkällä aikavälillä realistista, että kapea puronvarren lehto saisi kehittyä luonnontilassa taloihin rajautuessaan. Jo pelkästään tontin turvallisuus edellyttäisi puuston käsittelyä näin lähellä rakennuksia.

VASTINE: Kaavaehdotuksessa kiinteistönomistajalle haluttiin mahdollistaa talon rakentaminen ja asuminen kiinteistöllä. Kuitenkin myös ELY-keskus nosti lausunnossaan esiin tarpeen poistaa rakennuspaikat puronvarsilehdon alueelta. Korjatusta kaavaehdotuksesta rakennuspaikat on poistettu, ja tontit osoitetaan VL-alueeksi. Puronvarsilehto on rajattu luomerkinnällä, joka määrää alueen säilytettäväksi luonnontilaisena. Alueen puustoa ja pensaikkoa ei saa raivata. Alueen valaistuksessa huomioidaan lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen.

Kuva 3. Kaavaluonnos, jossa puronvarren arvokas luontokohde oli tarkoitus säästää kokonaan. Myös koillisosan metsäaluetta oltiin säästämässä ehdotusta laajemmin.

Kuva 4. Kaavaehdotus. Punaisella ympyröidyt rakentamisalueet esitetään poistettavaksi luonto- ja virkistysarvojen turvaamiseksi. Keltainen alue on kaavaselostuksessa todettu jyrkkyyden takia rakentamiseen soveltumattomaksi (kts. Kuva 5). Alueet oli jätetty rakentamattomiksi nähtävillä olleissa kaavaluonnoksissa. Puronvarren luontokohdetta heikentää voimakkaasti myös kokoojakadun rakentaminen suoraan arvokkaan luontokohteen poikki. Mikäli tielinjaa ei ole mahdollista siirtää, tämä heikennys korostaa entisestään tarvetta säilyttää muu osa kohteesta luonnontilassa. Jos tielinja vedetään arvokkaan luontokohteen poikki, on rakentamisvaiheessa kiinnitettävä erityistä huomiota puronvarren metsän ja vesiuoman säilyttämiseen mahdollisimman hyvin. Puronvarteen on rajattu Luo 2 -alue. Kaavamääräysten mukaan: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä osoitetuilla alueilla tulee niille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot." Kaavamääräykseen on syytä lisätä tarkempi määräys luontoarvojen turvaamisesta. Muotoilu voisi olla esimerkiksi: "Luontoarvoja ei saa heikentää. Puustoa saa käsitellä vain turvallisuussyistä tien ja ulkoilureitin välittömässä läheisyydessä." Jostain syystä puro on merkitty kaavaehdotuksessa avo-ojaksi eikä W- eli vesialueeksi. Tämä on syytä korjata.

VASTINE: Korjatusta kaavaehdotuksesta on poistettu neljä rakennuspaikkaa, jotta kortteleita on saatu kutistettua ja viherakselia levennettyä. Yksi kortteli on poistettu kokonaan, ja muita poistettaviksi esitettyjä kortteleita on kutistettu.

Tontit myös määrätään rakennustapaohjeessa säilytettäväksi luonnontilaisina. Pihapiirin ulkopuolella säästetään luonnontilaista metsää ja aluskasvillisuutta. Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä luonnonmukaisena säilytettävät piha-alueet. Pihapiirissä käytetään metsäkasvillisuuteen pohjaavia istutusalueita, kuten siirtovarvikkoa. Pihapiirin ulkopuolella käytetään ainoastaan pieniä rakennelmia, kuten istuskelualueita.

Kokoojakadun linjaus kulkee osittain arvokkaan puronvarsilehdon poikki. Lehdon kohdalla on suunniteltu rakennettavaksi silta, joka säästäisi alkuperäistä kasvillisuutta, ja mahdollistaisi eläinten ja ihmisten kulkemisen tien ali. Puronvarsilehdon kaavamääräystä on myös tarkennettu:

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

Puron kaavamerkintä on muutettu avo-ojasta vesialuemerkinäksi.

Alla olevasta Kuvasta 5 näkyy, että rakentamista suunnitellaan kaavaehdotuksessa sekä puronvarren arvokkaaksi todettuun luontokohteeseen, että rakentamiseen heikosti soveltuvalle jyrkälle alueelle kurssikeskuksen alueella. Jyrkällä alueella rakentaminen voi aiheuttaa Taasjärveen lisäkuormitusta ja edellyttää erityistä tarkkuutta hulevesien käsittelyssä (kts. myös alla kappale 2. Hulevedet).

Kuva 5. Arvokkaat luontokohteet (vaakarasteri) ja jyrkät rinteet, joille rakentamista tulee välttää (vinorasteri).

VASTINE: *Alue on kallioinen ja maastomuodoiltaan vaihteleva. Teiden osoittamista rinteisiin on vältetty, ja ne mukailevat maaston muotoja. Avokallioita halutaan säästää, ja siksi niille ei ole osoitettu rakennuspaikkoja. Tontteja on kuitenkin osoitettu loiviin rinteisiin, joissa rakentaminen on sovitettava maastonmuotoihin, eikä pengerryksiä tai korkeita muureja sallita. Kaavan yleisissä määräyksissä on huomioitu hulevesien rakentamisen aikainen hallinta, joka velvoittaa suojelemaan olemassa olevia vesiväyliä. Vesistön läheisyydessä rakennustyömaa on järjestettävä siten, ettei hulevesiä valu suodattamattomina suoraan vesistöön.*

1.2 Koillinen metsäalue

Luontoselvityksen päivityksen (Enviro 2021) perusteella kaava-alueen koillisosan metsäalueella on merkittävää metsälinnustoa.

“Selvitysalueen itä–koillisosassa tavattiin metsälajeja (pyy, töyhtötiainen, varpushaukka), joiden esiintyminen edellyttää laajemman yhtenäisen metsäalueen säilymistä.” (T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava. Luontoselvityksen päivitys. Enviro 2021. kts. kuva alla) Näistä lajeista pyy ja töyhtötiainen ovat voimakkaan vähenemisen seurauksena uhanalaisia (VU, vaarantunut; Suomen lajien uhanalaisuus - Punainen kirja 2019). Molemmat ovat metsäelinympäristöön sitoutuneita paikkalintuja.

Kuva 6. Luontoselvityksen päivityksen lintuhavainnot (Enviro 2021).

Koillisosan metsää on tarpeen säilyttää kaavaehdotuksessa suunniteltua laajemmin myös virkistyskäytön kannalta ja arvokkaaksi luontokohteeksi rajatun puronvarsilehdon kulumisen ehkäisemiksi. Sipoo on valinnut sloganikseen “Avaa aamusi metsäpolulla”. Se on hyvä

tavoite, mutta siihen tarvitaan metsiä.

Kuvaan 4. on merkitty kaavaehdotuksen rakentamisalueita, jotka on luontoarvojen turvaamiseksi tarpeen poistaa ja muuttaa VL-alueeksi.

VASTINE: *Taasjärven itäpuoli on yleiskaavan A-alueita, eli se on tarkoitettu asuinalueeksi. Yhtenäisiä metsäalueita suojellaan muualla Sipoossa, kuten Sipoonkorvessa.*

Luontoselvityksen päivityksessä (2021) todetaan seuraavasti: "Selvitysalueella todetut huomionarvoiset lintulajit ovat seudulle tyypillisiä ja yleisiä ja osa melko runsaitakin (Valkama ym. 2011). Useimpien varpuslintujen huomioiminen kaavallisilla ratkaisulla on vaikeaa, sillä niiden reviirien ja pesäpaikkojen sijainti vaihtelee tyypillisesti vuosittain. Esimerkiksi viherpeippo ja västäräkki ovat kulttuurimaisemissa ja rakennetuilla alueilla viihtyviä lajeja. Selvitysalueen itä-koillisosassa tavattiin metsälajeja (pyy, töyhtötiainen, varpushaukka), joiden esiintyminen edellyttää laajemman yhtenäisen metsäalueen säilymistä."

Yhtenäistä metsäaluetta laajennetaan pienentämällä asemakaavaehdotuksen kortteleita 628 ja 634. Korttelista 628 poistetaan ainakin yksi pientalo ja pihapiiriä pienennetään. Korttelista 634 poistetaan yksi omakotitontti. Näin viherakselista saadaan leveämpi, ja esimerkiksi eläimet voivat käyttää sitä kulkureittinään helpommin.

Entisen kurssikeskuksen kiinteistön kohdalle osoitettu kortteli, jota Sipoon luonnonsuojelijat vaatii poistettavaksi kaavasta, ei nykyisellään ole kokonaan luonnontilaista metsää, vaan osittain rakennettua pihapiiriä. Sen kohdalle on osoitettu AO-alueita, jossa tontit säilytetään suurelta osin luonnontilaisina. Tonttien pihajärjestelyistä on linjattu sitovassa rakennustapaohjeessa seuraavasti:

"Tontin yleisilme on metsäinen. Vyöhykkeen tonteilla minimoidaan rakennetun pihan koko. Rakennusten muodostamaan pihapiirin sijoittuu ensisijainen rakennettu oleskelupiha. Pihapiirin ulkopuolella säästetään luonnontilaista metsää ja aluskasvillisuutta."

2. Hulevedet

Koska kaava-alueelta menee valumavesiä matalan jo ennestään kuormitetun Taasjärven suuntaan, tulisi kaavassa olla tiukat määräykset rakentamisaikaisesta työmaavesien käsittelystä. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu hulevesisuunnitelma, jossa kuvataan tarvittavia toimenpiteitä hulevesien käsittelyyn. Näitä ei kuitenkaan kattavasti edellytetä noudatettavaksi oikeudellisesti sitovissa kaavamääräyksissä. Määräykseen on syytä lisätä, että kaikille rakennushankkeille (ml. infran rakentaminen) on laadittava hulevesisuunnitelma, joka on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä hyväksyttävä kunnalla. Eriyisen tärkeää hulevesien riittävän tehokas käsittely on silloin jos rakentaminen vaatii louhintaa, jolloin syntyy typpipitoisia työmaavesiä. Tulisi olla rakentamisaikaisia altaita, joissa kiintoainesta voidaan laskeuttaa ja suodattaa vielä sorapadoilla ennen johtamista pois. Parasta olisi, jos saataisiin suodatuksen perään vielä kasvillisuuden läpi johtaminen, niin saataisiin ravinteitakin talteen.

Taasjärvi on lisäkuormittunut pahasti rannan läheisen rakentamisen yhteydessä Taasjärven uusilla kaava-alueilla. Samaa virhettä ei nyt saa toistaa. Järven virkistyskäyttö (mm. Taasjärven uimaranta) on nykyin hankalaa toistuvien sinileväkukintojen takia. Jos järveä kuormitetaan taas, ongelmat pahenevat.

Pyydämme lähettämään tiedon kaavaprosessin etenemisestä sähköpostitse.

VASTINE: *Hulevesien hallinnan lähtökohtana on mahdollistaa hulevesien ohjaaminen ja viivyttäminen kaava-alueella, sekä pyrkiä säilyttämään Taasjärveen laskevien hulevesien määrä nykyisellään, ja turvaamaan järven veden laatua. Tulovirtaaman vähentyminen voi heikentää Taasjärven veden kiertoa ja huonontaa veden laatua, joten tulovirtaaman tulisi säilyä nykyisellään tai mahdollisesti hieman lisääntyä.*

Myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on huomioitu kaavassa. Kaavan yleiset määräykset velvoittavat laatimaan uusille tonteille hulevesisuunnitelman, joka on kaava-alueen hulevesisuunnitelman mukainen. Tontin hulevesisuunnitelma sisältää myös rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan, jonka keinoja ovat mm.

- *Raivaus- ja tasaustöitä on vaiheistettava siten, ettei maa jää liian pitkäksi aikaa paljaaksi.*
- *Maaperän stabilisointi on tehtävä heti, kun se on mahdollista. Maa ei saa olla ilman peitettä kahta viikkoa kauempaa.*
- *Jyrkkiä rinteitä ja maaperäleikkauksia tulisi välttää. Mikäli maaleikkauksia ei voida välttää, ne on välittömästi suojattava joko kokonaan maakankaalla tai ainakin rakentaa luiskan yläreunaan sekä pohjaan suodattavia rakenteita. Vedet ohjataan luiskan yläosaan rakennettavaan niskaojaan.*
- *Olemassa olevia vesiväyliä on suojeltava. Vesistön läheisyydessä rakennustyömaa on järjestettävä siten, ettei hulevesiä valu suodattamattomina suoraan vesistöön.*