

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

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

**Vastineraportti  
Bemötanderapport**

## Johdanto Inledning

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

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

## Lausunnot Utlåtanden

### 1. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisen lausunto

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

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

(HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje. Saatavilla:

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

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

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

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

---

## 2. Itä-Taasjärven kyläyhdistys

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

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

### 1. Talojen neliömäärät

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Yhteisomistuksessa olevat rannat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maininta pähkinähakin esiintymisestä alueella on lisätty kaavaselostukseen.

#### 4. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

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

T 6 Taasjärven itä puolen asemakaava, korjattu ehdotus

##### KAAVAKARTTA

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Muut merkinnät

Korttelissa 632 puuttuu tonttinumerot osittain.

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

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

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

## 5. Porvoon museo

T6 Taasjärven itäpuolen asemakaavan uuteen ehdotukseen

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

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

Porvoon museolla ei ole huomautettavaa kulttuuriympäristön kannalta asemakaavan ehdotuksesta.

*VASTINE: Kirjataan tiedoksi.*

## Muistutukset Anmärkning

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

- Rakennusoikeuden määrä
- Yksityisen rannan muuttaminen puistoksi
- Katualueiden leveys

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

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

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

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

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

## 1. Muistutus A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esitimme asian ratkaisemiseksi:

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

Viimeistä vaihtoehtoa he pitivät ehkä mahdollisena.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Muistutus B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

### 3. Muistutus C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onko tarkoitus tasavertaisuuden nimissä poistaa rannan käyttöoikeus laillisilta omistajilta?

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## 2. Alueen katuverkon leveys

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Rakennusoikeus

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

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

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

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

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

---

#### 4. Muistutus D

Muistutukseni koskee aiottua mökkini suojelua.

Taustatiedot mökistä

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

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

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

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

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

#### Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksestä

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

#### Kivijalan nykytilanne

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

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

Selvennykseksi kivijalan tilasta liitän oheen 19.7.2022 otettuja valokuvia seuraavin selostuksin:

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

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

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

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

Pyydän, että mökkini suojeluaikomuksesta luovutaan.

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Muistutus E

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Muistutus F

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

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

Jos tielinjaus ei muutu, niin tulen valittamaan kaavasta.



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

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

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

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

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

## 7. Muistutus G

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

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

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

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

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

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

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

Onko tarkoitus tasavertaisuuden nimissä poistaa rannan käyttöoikeus laillisilta omistajilta?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Alueen katuverkon leveys

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Rakennusoikeus

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## 8. Muistutus H

Maanomistajien muistutus T6 Itä-Taasjärvi -nimiseen korjattuun asemakaavaehdotukseen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) Sr-suojelumerkinnät epäloogisia.

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

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

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

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

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

5) Tilusvaihto:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## 9. Muistutus I

Terve Pieta,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Muistutus J**

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

Rakennusten sijoittelu kiinteistöllämme:

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

luoteisosassa.

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

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

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

Esteetön kulku pohjoisimman Strandskiftenin alueelle:

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

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

Eteläisimmän osan Strandskiftenistä muuttaminen julkiseksi virkistysalueeksi/puistoksi:

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

Yksityisomistuksessa olevan Strandskiftin yleiseen käyttöön muuttaminen tulee

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Muistutus K**

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

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

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

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

#### Rakennusoikeus

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

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

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



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

Lisärakennusoikeus tulee olla paljon suurempi kuin nyt kaavaehdotuksessa on esitetty

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Hulevesisuunnitelmat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alueen rauhan ja omaleimaisuuden säilyminen

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

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

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

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

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

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

Yhteisranta on yksityisomaisuutta: se kuuluu kaava-alueen asukkaille

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Ulkoilumaastot

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

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

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

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

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

## **Muistutus L**

### Hulevedet

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

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

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

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

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

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

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

## **Muistutus M**

### **YHTEISRANNAT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



omistuksessa emme huolehdi kulkuväylästä.

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

#### LUOMERKINTÄ

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

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

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

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

#### TULVAMERKINTÄ

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

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

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

## RAKENNUSOIKEUS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### KATUVERKON LEVEYS

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

Vaadimme, että tien leveys on maksimissaan 7metriä.

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

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

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

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

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

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

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

## **Muistutus N**

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

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

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

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

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

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

## **Muistutus O**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

### **Muistutus P**

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

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

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

---

### **Muistutus Q**

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

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

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

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



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

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

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

En löytänyt mitään perusteita rakennuskoon määrittämiseen.

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

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

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

Oikaiskaa kaavoittajaa ainakin Puutarhakukkulan osalta tai perustelkaa näkemyksenne explisiittisesti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Muistutus R**

Alla muutamia asioita, joita pyydän teitä huomioimaan suunnittelussa.

### 1. Kaavan rajoittavuus suojellun rakennuksen kehittämiseksi

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Rakennusten suunniteltu sijoittelu tontillamme

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

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

## 3. Puistoalueen suunnittelu

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

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

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

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

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

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

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

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

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