

T6 Taasjärven itäpuolen asemakaavan määrääminen osittain voimaan ennen lainvoimaisuutta / Delvis ikraftträdande av T6 Östra Tasträsk detaljplan innan lagkraft

1628/10.02.03/2016

MAAJAOS § 74

Maankäyttöjaosto 12.10.2020

Valmistelija: Kaavoittaja Pieta Kupiainen, pieta.kupiainen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.6.2016. Aloitusvaiheessa järjestettiin työpaja sekä karttakysely alueen maanomistajille kaavan tavoitteiden asettamiseksi ja lähtötietojen keräämiseksi.

Arkkitehtitoimisto Muuan Oy on laatinut luonnosvaiheeseen kaksi yleissuunnitelmatasoista vaihtoehtoa.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden yleiskaavan mukaisen Taasjärveä kiertävän kokoojakadun toteuttaminen. Kokoojakatu mahdollistaa ajoyhteyden moottoritielelle Taasjärven kummaltakin puolen, ja parantaa näin koko taajaman liikenneverkon sujuvuutta. Kokoojakadun ympärille mahdollistetaan pientalovaltaisen asuinalueen rakentaminen noin 300 - 400 asukkaalle. Uusi asuinalue muodostuu osaksi Taasjärven itäpuolen olemassa olevaa asuin- ja mökkialuetta.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaavaluonnos koostuu kahdesta vaihtoehtoisesta suunnitelmasta. Suunnittelualue on yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Nykyinen lähinnä lomamökeistä rakentunut alue muuttuu siis omakotialueeksi. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2020-2024. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle mahdollistetaan uuden kokoojakadun rakentaminen järven ympäri, sekä siihen liikenteellisesti tukeutuva pientaloalue. Rakennushistoriallisesti- sekä maisemallisesti arvokas rantavyöhyke huomioidaan ja arvoja säilytetään kaavoituksessa. Huonokuntoisten, selvitysten jälkeen korjauskelvottomiksi todettujen rakennusten korvaava rakentaminen ja vähäinen lisärakentaminen kuitenkin sallitaan.

Luonnosvaihtoehdosta riippuen alueelle suunnitellaan 26-36 omakotitonttia ja 5-7 yhtiömuotoista pientalotonttia. Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan luonnosvaihtoehdosta riippuen 11 500 – 11 700 k-m² rakennusoikeutta. Luonnosvaihtoehdot eroavat toisistaan mm. tonttikatujen sijoittelun, tonttien muotoilun, kokoojakadun katukuvan, ja virkistysreittien sijoittelun osalta, sekä jonkin verran tonteille osoitetun rakennusoikeuden osalta. Vaihtoehtoiset luonnokset on esitetty yleissuunnitelmatasoisina karttoina kaavaselostuksen liitteissä.

Molemmassa suunnitelmavaihtoehdoissa on sama kaava-alue ja sama pinta-ala (48 ha). Taasjärven itäpuolen suunnittelualueelle on laadittu rakentamisvyöhykkeet tasapuolisen mitoituksen turvaamiseksi kaikille maanomistajille. Rakentamisvyöhykkeet on määritelty maaston muotojen, rakennettavuuden, maiseman, olemassa olevan rakennuskannan ja kokoojakadun läheisyyden mukaan. Mitoitusvyöhykkeellä tehokkuus on

samaa suuruusluokkaa, josta on laskettu kullekin tontille rakennusoikeus. Suunnittelualue on jaettu kolmeen mitoitusvyöhykkeeseen: suojeltu rantavyöhyke, täydennysrakentamisen vyöhyke, ja tiiviin rakentamisen vyöhyke. Olemassa oleville tonteilla osoitetaan lisärakentamisoikeutta rakentamisvyöhykkeen oikeuttama määrä.

Vaihtoehto 1 "Kylänraitti"

Talot ovat lähellä kokoojakatua muodostan kylämaisen ja kauniisti rajatun katutilan. Kokoojakadun varren yhtiömuotoiset korttelit muodostavat tiiviimmän rakentamisen ryppäitä, joiden väliin jää luonnontilaista metsää. Rakennukset ovat kaksikerroksisia tai kaksi- ja puolikerroksisia pari- ja rivitaloja, sekä omakotitaloja. Asunnot aukeavat kahteen suutaan ja kaikilla on oma piha. Järvestä laskevan puron viertä kulkee ulkoilureitti, joka yhdistyy järveä kiertävään reittiin. Rakennusoikeuden määrä alueella on 23 700 k-m². Kunnan omistamilla tonteilla on 11 700 k-m². Omakotitontteja on 23 kappaletta, ja yhtiömuotoisia pientalotontteja on kahdeksan kappaletta.

Vaihtoehto 2 "Harjakaiset"

Harjakaiset-nimisessä vaihtoehdossa rakennusten sijoittelu seuraa enemmän korkeuskäyrien linjoja. Kokoojakadun varsi hahmottuu vaihtoehto 1:stä vihreämpänä ja luonnontilaisempana. Rakennukset ovat omakoti- pari- ja rivitaloja. Rinteeseen sijoittuvat rakennukset hahmottuvat eri suunnista katsottuna joko kaksi-, tai kaksi- ja puoli -kerroksisina. Jokaisella asunnolla on oma piha. Kokoojakadulta lähtee kaksi pistoa, joiden päässä on kääntöpaikka henkilöautolle. Niistä lähtevät kävelyn ja pyöräilyn väylät yhdistyvät Taasjärventiehen. Rakennusoikeuden määrä alueella on 23 800 k-m². Kunnan omistamilla tonteilla on 11 500 k-m². Omakotitontteja on 33 kappaletta, ja yhtiömuotoisia pientalotontteja on kuusi kappaletta.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sipoon omakotiyhdistys ry
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Fingrid Oyj
- Itä-Taasjärven Kyläyhdistys ry

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1/ 74.§ MAAJAOS: Yleissuunnitelmavaihtoehto 1

Liite / Bilaga 2/ 74.§ MAAJAOS: Yleissuunnitelmavaihtoehto 2

Liite / Bilaga 3/ 74.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite / Bilaga 4/ 74.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet

Kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Taasjärven itäpuolen asemakaavan, kaava T6, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnosvaihtoehdot ja sitä

koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Maankäyttöjaosto 14.10.2021 § 69

Valmistelija: Kaavoittaja Pieta Kupiainen, pieta.kupiainen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.6.2016. Kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa oli nähtävillä 29.10.2020 – 30.11.2020.

Arkkitehtitoimisto Muuan Oy on laatinut yleissuunnitelmakartan, näkymäkuvat ja rakennustapaohjeet asemakaavaan.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden yleiskaavan mukaisen Taasjärveä kiertävän kokoojakadun toteuttaminen. Kokoojkatu mahdollistaa ajoyhteyden Taasjärven kummaltakin puolen, ja parantaa näin koko taajaman liikenneverkon sujuvuutta. Kokoojakadun ympärille mahdollistetaan pientalovaltaisen asuinalueen rakentaminen noin 300 - 400 asukkaalle. Uusi asuinalue muodostuu osaksi Taasjärven itäpuolen olemassa olevaa asuin- ja mökkialuetta.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaehdotuksen rakenne

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Nykyinen lähinnä lomamökeistä rakentunut alue muuttuu omakotialueeksi. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2016-2019. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle mahdollistetaan uuden kokoojakadun rakentaminen järven ympäri, sekä siihen liikenteellisesti tukeutuva pientaloalue.

Suunnitteluratkaisu on kompromissi alueen pienipiirteisen rakennuskannan säilyttämisen, sekä kehittyvän asuinalueen vaatimusten välillä.

Rakennusten ja pihojen huolellisella sijoittelulla ja oikeasuhtaisella mittakaavalla on pyritty säilyttämään alueen tärkeitä maisema- ja rakennusperintöarvoja. Alueella sijaitsee useita rakennustaiteellisesti- ja kyläkuvallisesti arvokkaita rakennuksia. Samalla alueesta luodaan uusi pientalovaltainen asuinalue, jossa uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöönsä rakentamisen mittakaavan, sekä julkisivumateriaalien ja värien avulla. Olemassa olevaa arvokasta puustoa pyritään säästämään maisemasyistä.

Suunnittelualueelle sijoittuu omakotitontteja AO-kaavamerkinnällä, yhtiömuotoisia pientalotontteja AP-merkinnällä, viheralueita ja virkistysreittejä, sekä katuverkostoa. Suunnitteluratkaisun keskeisenä

osana on suunnittelualueen jakaminen neljään vyöhykkeeseen maisemallisin ja taajamakuvalisin perustein. Vyöhykkeet määrittävät pihojen ja rakennusten suunnitteluperiaatteet sekä rakentamisen määrän. Rakennusoikeus on yhtenevä vyöhykekohtaisesti AO-tonteilla. AP-tonteilla rakentamisoikeus on myönnetty vyöhykkeen suunnitteluperiaatteiden ja vaihtelevan tontin koon pohjalta. Rakentamisvyöhykkeet on laadittu turvaamaan tasapuolisen mitoituksen kaikille maanomistajille.

Rakennusoikeuden määrä suunnittelualueella on yhteensä 30 070 k-m². Kunnan omistamilla tonteilla rakennusoikeutta on yhteensä 13 400 k-m². Omakotitontteja on yhteensä 157, joista uusia on 75. Tähän on laskettu mukaan ohjeellisella tonttijaolla jaetut tontit, joiden toinen puoli on laskettu vanhaksi, ja toinen uudeksi. Yhtiömuotoisia pientalotontteja on seitsemän kappaletta.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto / liikenne
- Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon Energia Oy
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Museovirasto
- Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Itä-Taasjärven Kyläyhdistys

Esittelijä	Kehitysjohtaja Siren Pirjo
Ehdotus	Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Kunnanhallitus 25.10.2021 § 320

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää, että Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.
Käsittely	Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

1) Kunnanhallitus päättää, että Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

2) Ehdotukseen voidaan korjata ennen nähtäville panoa Tasbyntien varren kortteliin 628 rakennusoikeutta n. 1000 k-m2 kunnalle. 628-korttelin ehdotuksen mukainen lisärakennusoikeus 500 k-m2 siirtyy lisäksi kortteliin 627.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Maankäyttöjaosto 08.06.2022 § 63

Valmistelija: Kaavoittaja Pieta Kupiainen, pieta.kupiainen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Taasjärven itäpuolen kaavaehdotus oli nähtävillä 14.1.2022–18.2.2022. Vuorovaikutus järjestettiin Live-Webinaarina sekä maanomistajatapaamisina. Kaavaehdotuksesta annettiin kuusi lausuntoa ja 22 muistutusta. Suuressa osassa muistutuksia toivottiin suurempaa rakennusoikeuden määrää.

Muistutusten perusteella rakennusoikeutta päätettiin nostaa täydennysrakentamisen vyöhykkeellä 130 kerrosneliömetristä 150 kerrosneliömetriin. Aiheesta on neuvoteltu Porvoon museon edustajan kanssa kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Museon mukaan 150 k-m² on sopiva rakennuskoko alueelle, jonka välittömässä läheisyydessä on maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta pienimittakaavaista rakentamista. Tämän suurempaa rakennusoikeutta täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ei ole museon mukaan mahdollista osoittaa.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavaehdotuksesta on poistettu kaksi rakennuspaikkaa arvokkaan puronvarsilehon alueelta ja kaksi rakennuspaikkaa tiiviin rakentamisen vyöhykkeeltä. Näin puronvarsilehto ympäröivää viherakselia ja yhtenäistä metsäaluetta on saatu leveämmäksi. ELY:n lausunnon perusteella luo- ja s-1-merkintöjä on tarkennettu huomioimaan paremmin erilaiset luontokohteet, kuten puronvarsilehto, maisemallisesti arvokkaat puut, pähkinäpensasesiintymät ja Taasjärven eteläpäädyn rantasuo. ELY-keskuksen vaatimuksesta suunnittelualueelta inventoitiin myös lahokaviosammalen esiintyminen. Kyseistä sammallajia ei alueella havaittu.

Rakennusoikeuden lisäämisen, ja toisaalta muutamien rakennuspaikkojen poistamisen vuoksi, korjattu kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu korjattu asemakaavaehdotus MRL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön tavoitteet ovat säilyneet muuttumattomina. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden yleiskaavan mukaisen Taasjärveä kiertävän kokoojakadun toteuttaminen. Kokoojakatu mahdollistaa

ajoyhteyden Taasjärven ympäri, ja parantaa näin koko taajaman liikenneverkon sujuvuutta. Kokoojakadun ympärille mahdollistetaan pientalovaltaisen asuinalueen rakentaminen. Alueen kaavan mukaiseksi asukasmääräksi on laskennallisesti tarkentunut noin 600 asukasta. Uusi asuinalue muodostuu osaksi Taasjärven itäpuolen olemassa olevaa asuin- ja mökkialuetta. Taasjärven vedenlaadun parantaminen, ja paikallisesti arvokkaan rantamaiseman suojelu ovat asemakaavan keskeisiä tavoitteita.

Kaavaehdotuksen rakenne

Tarkistetun kaavaehdotuksen rakenne on pysynyt hyvin samanlaisena kuin ensimmäisessä kaavaehdotuksessa. Yksi uusi kiinteistö on otettu mukaan kaava-alueeseen sen koilliskulmassa. Lisäksi yhteensä neljä rakennuspaikkaa on poistettu VL-alueen reunoilta, jotta viherakselista saadaan leveämpi ja yhtenäisempi.

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Nykyinen lähinnä lomamökeistä rakentunut alue muuttuu omakotialueeksi. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2016-2019. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle mahdollistetaan uuden kokoojakadun rakentaminen järven ympäri, sekä siihen liikenteellisesti tukeutuva pientaloalue.

Suunnitteluratkaisu on kompromissi alueen pienipiirteisen rakennuskannan säilyttämisen, sekä kehittyvän asuinalueen vaatimusten välillä. Rakennusten ja oleskelupihojen huolellisella sijoittelulla ja oikeasuhtaisella mittakaavalla on pyritty säilyttämään alueen tärkeitä maisema- ja rakennusperintöarvoja. Alueella sijaitsee useita rakennustaiteellisesti- ja kyläkuvallisesti arvokkaita rakennuksia. Samalla alueesta luodaan uusi pientalovaltainen asuinalue, jossa uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöönsä rakentamisen mittakaavan, sekä julkisivumateriaalien ja -värien avulla. Olemassa olevaa arvokasta puustoa pyritään säästämään maisemasyistä.

Suunnittelualueelle sijoittuu omakotitontteja AO-kaavamerkinnällä, yhtiömuotoisia pientalotontteja AP-merkinnällä, sekä A-merkinnällä asuinpienalojen korttelialueita, joissa on mahdollista toteuttaa joko yhtiömuotoista asumista tai omakotiasumista. Lisäksi alueella on viheralueita ja virkistysreittejä, sekä katuverkostoa. Suunnitteluratkaisun keskeisenä osana on suunnittelualueen jakaminen neljään vyöhykkeeseen maisemallisin ja taajamakuvallisin perustein. Vyöhykkeet määrittävät pihojen ja rakennusten suunnitteluperiaatteet sekä rakentamisen määrän. Rakennusoikeus on yhtenevä vyöhykekohtaisesti AO- ja A-tonteilla. AP-tonteilla rakentamisoikeus on myönnetty vyöhykkeen suunnitteluperiaatteiden ja vaihtelevan tontin koon pohjalta. Rakentamisvyöhykkeet on laadittu turvaamaan tasapuolisen mitoituksen kaikille maanomistajille.

Rakennusoikeuden määrä suunnittelualueella on yhteensä 30 650 k-m². Kunnan omistamilla AP-tonteilla rakennusoikeutta on yhteensä 10 100 k-m². Kunnan omistamilla AO-tonteilla on 30 omakotitaloa ja rakennusoikeutta on yhteensä 4640 k-m².

Omakotitontteja on yhteensä 156, joista uusia on 74. Tähän on laskettu mukaan ohjeellisella tonttijaolla jaetut tontit, joiden toinen puoli on laskettu vanhaksi, ja toinen uudeksi. Yhtiömuotoisia pientalotontteja on seitsemän kappaletta.

Esittelijä	Kehitysjohtaja Siren Pirjo
Ehdotus	Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Taasjärven itäpuolen korjattu asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.
Käsittely	Hallintolain 27 §:ään viitaten Jarkko Sinda ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn.
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Kunnanhallitus 20.06.2022 § 228

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää, että Taasjärven itäpuolen korjattu asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.
Käsittely	Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että liitteenä 5 olevan rakennustapaohjeen 3.4.1 Pihajärjestelyt -kohdan ensimmäinen lause muutetaan muotoon ”Jos pihajärjestelyt poikkeavat rakennustapaohjeesta, on tonteille laadittava piha- ja istutussuunnitelma, joka tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla.”
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Maankäyttöjaosto 15.11.2022 § 123

Valmistelija: Kaavoittaja Pieta Kupiainen, pieta.kupiainen (a)sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Korjattu asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.7.–2.9.2022.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Itä-Taasjärven kyläyhdistys, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Sipoon Vesi -liikelaitos, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Sipoon Energia Oy, Sipoon kunnan ympäristövalvonta, Sipoon kunnan

rakennusvalvonta. Lausunnon antoivat Itä-Taasjärven kyläyhdistys, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo ja Sipoon Rakennusperinne ry. Sipoon kunnan rakennusvalvonnan kanssa järjestettiin sisäinen neuvottelu. Kaavaehdotuksesta saatiin 18 muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt korjatun kaavaehdotuksen (päiväty 8.6.2022) kaltaisena.

Kaavaselostusta on täydennetty lähinnä kaavaprosessin viimeisiin vaiheisiin liittyvien tietojen osalta kappaleessa 2.1. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä kaavaselostukseen on tehty muutama tekninen korjaus ja päivitys saatujen lausuntojen pohjalta. Taasjärven laskupuron merkintä on muutettu kaavakarttaan w-osa-aluemerkinnäksi W-vesialuemerkinnän sijasta. Lisäksi joitakin talousrakennusten rakennusaloja on siirretty tonteilla toisiin kohtiin maanomistajien toiveiden mukaisesti. Rakennustapaohjetta on päivitetty.

Kaavaan tehdyt muutokset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan teknisiä korjauksia, jotka eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua.

Esittelijä	Kehitysjohtaja Siren Pirjo
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä 2) esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag. Jarkko Sinda ilmoitti olevansa Taasjärven itäpuolella sijaitsevan tontin omistajana esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, eikä osallistunut asian käsittelyyn

Liitteet

Kunnanhallitus 28.11.2022 § 359

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus Kunnanhallitus päättää:
1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
2) esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Käsittely

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Valtuusto 12.12.2022 § 103

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy T6 Taasjärven itäpuolen asemakaavan.

Käsittely

Päätös Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

Liitteet

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 27.02.2023 § 62

111/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Pieta Kupiainen ja pieta.kupiainen@sipoo.fi

Maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132) 201 §:n mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valituksen ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajalle ja muutoksenhakuviranomaiselle. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

1.Valitus

Valittajien vaatimukset:

Valituksessa tarkoitettulle kiinteistölle 753-419-0004-0252 ei ole osoitettu rakennuspaikkaa alueella todettujen luontoarvojen vuoksi. Valittajat vaativat, että kaavapäätöstä tulisi muuttaa niin, että kiinteistölle merkitään rakennuspaikka tai että omistajalle luovutetaan vaihdolla kiinteistö, jolla on rakennuspaikka. Perustelut tiivistäen ovat:

-kiinteistö on ainoa, jolle rakennuspaikkaa ei ole merkitty,

-rakennuspaikan merkitsemättä jättämiselle ei ole puronvarsialueen luontoarvoista johtuvaa perustetta,

-tien ja alueen muun rakentumisen vaikutusta alueen muuttumiseen ei ole riittävästi huomioitu erityisesti katu- ja aluevalaistuksen osalta ja

- puronvarrella on kaavassa rakennuspaikkoja muilla kiinteistöillä

Kunnan vastine:

Valituksen kohteena oleva kiinteistö on kokonaisuudessaan arvokkaan luontokohteen puronvarsilehdon alueella, ja siksi siihen ei ole voitu osoittaa rakennuspaikkaa. Tien varrella, ja puroon rajautuen, on yhteensä seitsemän kiinteistöä, joista kolme on rakentunut 1940-, 1950- ja 1960-luvuilla. Valituksen kohteena olevalla kiinteistöllä on nykytilanteessa vanhaa metsää. Kiinteistö rajautuu yhdestä reunastaan puroon ja vastakkaisesta reunastaan yksityistiehen. Koko puronvarren luontoarvot on selvitetty. Eteläosan kohdalla ei ole löydetty suojeltavia luontoarvoja, mutta puronvarren pohjoisosassa on löydetty luontoarvoja.

Alueella on metsälain mukainen arvokas elinympäristö, sekä se on rajattu luontoselityksessä lepakkoalueeksi. Puronvarsilehdon kaavamääräyksessä on huomioitu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka siten, että katuvalaisimien tulee olla matalia, ja valot tulee suunnata maata kohti. Katuvalaisimet varustetaan häikäisysojain sekä valaistuksen himmentimin. Myös kaksi kunnan kiinteistöä saman puron varrella on merkitty VL- ja luo-6-merkinnällä. Puron varren eteläosan ja pohjoisosan varren erilaiset kaavamääräykset johtuvat siten maasto-olosuhteista eivätkä siitä, että maanomistajia olisi kohdeltu eri tavalla samanlaisilla alueilla.

Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa valituksen kohteena olevalle kiinteistölle oli osoitettu rakennuspaikka siten, että osa kiinteistöstä jäisi luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi. Tällöin rakennusalan ja arvokkaan puron etäisyys olisi ollut noin 20 metriä. Vaikka uusi rakennus olisi kyläkuvallisesti voinut sopia tien varrelle aiemmin rakentuneiden talojen jatkeeksi, luontoarvot painottuivat sitä tärkeämmäksi. Myös ELY-keskus suositteli kaavalausunnossaan rakennuspaikan poistoa ja alueen osoittamista VL-alueeksi eli lähiviheralueeksi ja luo-alueeksi.

Kaavoituksessa nähtiin 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.

2. Valitus

Valittajan vaatimukset:

Valittaja vaatii, että kaavaa on muutettava siltä osin kuin tielinjaus osuu hänen omistamilleen kiinteistöille 753-419-0004-0233 ja 753-419-0004-0234. Valittajan mukaan kokoojakadun linjausta on muutettava siten, että tie ei kulje näiden kiinteistöjen kautta. Perusteluna tiivistäen on, että tiealueen lunastus alentaa kiinteistöjen arvoa, omistaja menettää istutuksia, kesäkeittiön ja kasvihuoneen sekä pihapiiri heikentyisi alentaen asumisviihtyvyyttä.

Kunnan vastine:

Kaavoitus katsoo, että valituksen hyväksymiselle ei ole perusteita. Asemakaavasta ei aiheudu maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Hänen kahdesta vierekkäisestä kiinteistöstään joudutaan ottamaan katualueeksi noin 10 % pinta-alasta kiinteistöjen reunasta. Molemmille kiinteistöille on osoitettu rakennuspaikka, ja kiinteistöllä on mahdollista asua tulevaisuudessa.

Välttämätön infrastruktuuri on rakennettava suunnittelualueelle, ja uusi kokoojakatu on alueen tärkein tieyhteys. Kaavan alkuvaiheessa on tarkasteltu kokoojakadun sijoittumista neljällä vaihtoehdoisella reitillä. Valittu vaihtoehto on kustannustehokkain, liikenneturvallisin, sekä maisemaan ja maastonmuotoihin parhaiten sopiva. Tärkeänä kriteerinä oli, että yksikään asuinrakennus ei jää katulinjauksen alle. Menetetyistä istutuksista ja rakenteista saa täyden korvauksen, jonka suuruuden määrittää Maanmittauslaitoksen lunastustoimikunta maastokatselmuksessa.

Sipoon kunnan käsityksen mukaan valitukset kohdistuvat vain valituksen kohteena oleviin kiinteistöihin, eivätkä voimaan saatettavaan osaan kaavasta. Näin ollen valittajien näkemys on huomioitavissa, mikäli oikeus päättyy heidän kannalleen.

Kaavamuutos on perusteltua saattaa voimaan muun kuin valituksen kohteena olevien kiinteistöjen osalta. Voimaan kuulutettavaan alueeseen kuuluu koko muu suunnittelualue, pois lukien kolme valituksen kohteena olevaa kiinteistöä.

Asemakaavan määrittäminen osittain voimaan ennen sen lainvoimaisuutta on keino nopeuttaa tarpeellisia rakennushankkeita silloin, kun osittaisella täytäntöönpanolla ei ole vaikutusta valituksen ratkaisemiseen. Kaavan osittaista voimaansaattamista esitetyiltä osin pidetään tärkeänä, jotta pitkään rappeutunutta Taasjärven itäpuolta voitaisiin kehittää asuinalueena, osana Söderkullaa. Lisäksi useat alueen asukkaat ovat jo pitkään odottaneet, että pääsisivät rakentamaan kiinteistöilleen uuden asemakaavan mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja Mikael Grannas

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää Taasjärven itäpuolen asemakaavan tulemaan osittain voimaan, pois lukien valituksen kohteena olevat kiinteistöt, liitekartan 1 mukaisesti.

Kommunstyrelsen beslutar att detaljplanen för Östra Tasträsk träder delvis i kraft, med undantag av de fastigheter som är föremål för besvär, i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - T6 Taasjärven itäpuoli, kaavakartta, osittainen voimaantulo