



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

## TM6 Talmankaari, korjattu asemakaavaehdotus / Detaljplan för Tallmobågen, korrigerat förslag

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 102

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,  
antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi

#### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.11.2021. Aloitusvaiheessa järjestettiin karttakysely alueen maanomistajille kaavan tavoitteiden asettamiseksi ja lähtötietojen keräämiseksi.

Luonnosvaiheen viitesuunnitelman on laatinut Sitowise Oy.

#### **Kaavatyön tavoitteet**

Talmankaaren asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022–2024. Asemakaavalla suunnitellaan noin 1700 asukkaan monimuotoinen ja kylämäinen asuinalue Martinkyläntien pohjoispuolelle, kävelyetäisyydelle tulevasta Kerava-Nikkilä juna-asemasta. Suunnittelualue on keskeinen osa Talman taajamakeskuksen kehittämistä osayleiskaavan mukaiseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelulla luodaan edellytyksiä joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien järjestämiselle; yhteyksiä kehitetään sekä nykyisen bussiliikenteen että tulevaisuudessa toteutuvan Kerava-Nikkilä-radon henkilöliikenteen ehdoilla. Asemakaavalla mahdollistetaan myös kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä. Kaavatyössä huomioidaan myös alueen sijainti Talman virkistyspalvelujen (mm. Golf Talma) saavutettavuuden kannalta.

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

#### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Suunnittelualue on Talman osayleiskaavan mukaisesti yksi Talman uuden taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pääasiassa asuinrakentamisen alueena. Nykyisellään suunnittelualueella on noin 140 asukasta sijoittuneena omakotitaloihin sekä kahteen rivitaloyhtiöön, nyt vireillä asemaavan mahdollistaessa alueelle noin 1700 uutta asukasta. Kaavalla täydennysrakennetaan siten merkittävässä määrin olemassa olevaa aluerakennetta. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu monimuotoisesti pienkerros- ja rivitaloihin ja muihin kytkettyihin taloihin sekä pien- ja omakotitaloihin. Alueella tutkitaan erityisesti puurakentamista pääasiallisena rakennusmateriaalina.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

Kaava-alueen pinta-ala on noin 60 hehtaaria ja rakennusoikeuden lisäys noin 80 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavaluonnos mahdollistaa noin 40 uutta omakotitonttia ja 12 laajempaa yhtiömuotoiseen asumiseen varattua aluetta, jotka jaetaan kaavaehdotusta varten tarkoituksenmukaisiin rivi- ja kerrostalokortteihin. Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan noin 45 000 k-m<sup>2</sup> ja yksityisille maille noin 35 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuinrakentamisoikeutta. Suurimpien yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta sovitaan maankäytösopimuksin, joiden myötä kunta saa korvausta joko maa-alueina tai rahallisesti. Julkisille palveluille (koulu ja päiväkotit, nykyinen VPK:n alue) rakennusoikeutta osoitetaan noin 14 500 k-m<sup>2</sup> ja palveluasumiselle noin 2500 k-m<sup>2</sup>.

Talman kyläkeskuksen kehittymistä viihtyisäksi kävely-ympäristöksi tuetaan poistamalla autoliikenne Satotalmantien pohjoispäästä, ja osoittamalla paloaseman ja nykyisen koulun kiinteistön väliselle alueelle erilaisia palvelu- ja tapahtumatoimintoja mahdollistava torikortteli. Paloaseman ja koulun ympäristöä kehittämällä Talmankaarelle muodostuu pienimuotoinen, mutta elävä kyläkeskus, jossa myös koululaisilla on turvallista liikkuu.

Kaavaluonnos tukeutuu keskeisiltä osin nykyiseen katuverkostoon; Talmankaari osoitetaan asemakaavakaduksi (kokoojakatu) ja kunnostetaan, ja sille sijoitetaan myös kevyen liikenteen väylä ja uusia bussipysäkkejä. Martinkyläntie osoitetaan kaavakaduksi (alueellinen kokoojakatu), jossa ajonopeuksia lasketaan nykyisestäään. Satotalmantie toimii paikallisena kokoojakatuna, joka syöttää keski- ja itäosien yhtiömuotoisia asuinkortteleita. Samalla autoliikenne poistuu Satotalmantien pohjoisosasta, joka mahdollistaa alueen kehittämisen torimaiseksi kävely-ympäristöksi. Talmassa vielä 1900-luvulla sijainneen junaradan sivuraiteen muodostama linja muutetaan viihtyisäksi kävely- ja pyöräilyväyläksi, joka liittyy yhteen Talman urheilupuiston, koulun ja päiväkodin sekä uuden torikorttelin, mahdollistaen siten toimivan ja turvallisen yhteyden myös alueen ulkopuolelle. Kaavassa on alustavasti sovellettu pysäköintinormia 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup> kerrostalojen osalta ja 1,5 ap / asunto rivitalo yms. korttelien osalta. Pysäköinti järjestetään pääosin kiinteistöillä, ja sen mitoitus voidaan vielä tarkistaa erityisesti tehokkaimpien korttelien osalta. Osana kyläkeskuksen kehittämistä koulun nykyiselle pysäköintialueelle tutkitaan uutta sijaintia ja laajempaa kapasiteettia nykyisen yksityisen päiväkodin kiinteistöllä, jossa se palvelisi myös urheilupuiston käyttäjiä.

Suunnittelualueen nykyisestä metsäisestä harjualueesta on tarkoitus kehittää luonnonmukainen ja viihtyisä metsäpuisto, joka yhdessä urheilukentän kanssa muodostaa monimuotoisen virkistyskokonaisuuden, sen toimiessa myös tärkeänä kävelyn ja pyöräilyn reitistö (mm. Talman eteläosa ja tuleva juna-asema) yhdistävänä keskusalueena. Tämän VL/VP alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 8,2 ha.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Keravan kaupunki
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Alueen yksityistiekunnat
- Talman kyläyhdistys
- Talman urheiluseura

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Talmankaaren asemakaavan, kaava TM6, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med tillhörande material) för detaljplan för Tallmobågen, plan TM6, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 13**

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,  
antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi

#### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville loppuvuodesta 2021. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2022, jonka jälkeen asemakaavan selvityksiä on laajennettu ja suunnittelua jatkettu ehdotusvaiheeseen vuoden 2023 aikana.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

### **Kaavatyön tavoitteet**

Talmankaaren asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Asemakaavalla suunnitellaan monimuotoinen ja kylämäinen asuinalue Martinkyläntien pohjoispuolelle, kävelyetäisyydelle tulevasta Kerava-Nikkilä juna-asemasta. Suunnittelualue on keskeinen osa Talman taajamakeskuksen kehittämistä osayleiskaavan mukaiseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelulla luodaan edellytyksiä joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien järjestämiselle; yhteyksiä kehitetään sekä nykyisen bussiliikenteen että tulevaisuudessa toteutuvan Kerava-Nikkilä-radan henkilöliikenteen ehdoilla. Asemakaavalla mahdollistetaan myös kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä. Kaavatyössä huomioidaan myös alueen sijainti Talman virkistyspalvelujen (mm. Golf Talma) saavutettavuuden kannalta.

Nykyisellään suunnittelualueella on noin 140 asukasta sijoittuneena omakotitaloihin sekä kahteen rivitaloyhtiöön, asemaavan asukastavoitteen ollessa noin 1900–2000 asukasta. Kaavalla täydennysrakennetaan siten merkittävässä määrin olemassa olevaa aluerakennetta. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu monimuotoisesti pienkerros- ja rivitaloihin ja muihin kytkettyihin taloihin sekä pien- ja omakotitaloihin. Alueelle on tutkittu erityisesti puurakentamista pääasiallisena rakennusmateriaalina.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

### **Asemakaavan mitoitus ja rakenne**

Kaava-alueen pinta-ala on noin 59 hehtaaria ja kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus noin 117 300 k-m<sup>2</sup>. Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan asuinrakentamisoikeutta noin 55 000 k-m<sup>2</sup> (noin 15 kpl AO-tontteja ja noin 25 kpl yhtiömuotoisia tontteja) ja yksityisille maille noin 44 300 k-m<sup>2</sup> (noin 48 kpl AO/AP-tontteja ja noin 12–14 kpl yhtiömuotoisia tontteja). Julkisille palveluille (koulu ja päiväkotitoimi, nykyinen VPK:n alue) rakennusoikeutta osoitetaan noin 15 500 k-m<sup>2</sup> ja palveluasumiselle noin 2500 k-m<sup>2</sup>.

Talman kyläkeskuksen kehittämistä viihtyisäksi kävely-ympäristöksi tuetaan poistamalla autoliikenne Satotalmantien pohjoispäästä, ja osoittamalla paloaseman ja nykyisen koulun kiinteistön väliselle alueelle erilaisia palvelu- ja tapahtumatoimintoja mahdollistava torikortteli. Paloaseman ja koulun ympäristöä kehittämällä Talmankaarelle muodostuu pienimuotoinen, mutta elävä kyläkeskus, jossa myös koululaisilla on turvallista liikkua.

Kaavaratkaisu tukeutuu keskeisiltä osin nykyiseen katuverkostoon; Talmankaari osoitetaan asemakaavakaduksi (kokoojakatu) ja kunnostetaan, ja sille sijoitetaan myös kevyen liikenteen väylä ja uusia



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

bussipysäkkejä. Martinkyläntie osoitetaan kaavakaduksi (alueellinen kokoojakatu), jossa ajonopeuksia lasketaan nykyisestään. Satotalmantie toimii paikallisena kokoojakatuna, joka syöttää keski- ja itäosien yhtiömuotoisia asuinkortteleita. Samalla autoliikenne poistuu Satotalmantien pohjoisosasta, joka mahdollistaa alueen kehittämisen torimaiseksi kävely-ympäristöksi. Talmassa vielä 1900-luvulla sijainneen junaradan sivuraiteen muodostama linja muutetaan viihtyisäksi kävely- ja pyöräilyväyläksi, joka liittää yhteen Talman urheilupuiston, koulun ja päiväkodin sekä uuden torikorttelin, mahdollistaen siten toimivan ja turvallisen yhteyden myös alueen ulkopuolelle.

Kaavassa on sovellettu pääasiassa pysäköintinormia 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup> kerrostalojen osalta ja 1,5 ap / asunto rivitalo yms. korttelien osalta. Pysäköinti järjestetään pääosin kiinteistöillä. Osana kyläkeskuksen kehittämistä koulun nykyiselle pysäköintialueelle on osoitettu uusi sijainti ja laajempi kapasiteetti nykyisen yksityisen päiväkodin kiinteistöllä, jossa se palvelee myös urheilupuiston käyttäjiä.

Suunnittelualueen nykyisestä metsäisestä harjualueesta on tarkoitus kehittää luonnonmukainen ja viihtyisä metsäpuisto, joka yhdessä urheilukentän kanssa muodostaa monimuotoisen virkistyskokonaisuuden, sen toimiessa myös tärkeänä kävelyn ja pyöräilyn reitistöä (mm. Talman eteläosa ja tuleva juna-asema) yhdistävänä keskusalueena. VL-alueen kulkuyhteys Talman tulevan aseman suuntaan on suunniteltu toteutettavaksi Martinkyläntien alituksena. VL/VP alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 8,2 ha.

### **Maankäyttösopimukset**

Suurimpien yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta sovitaan maankäyttösopimuksin, joihin liittyvät neuvottelut on tarkoitus käynnistää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä. Sopimukset koskevat arviolta kahdeksaa yksityistä kiinteistöä.

### **Huomautus**

Asemakaavan päivitetty havainnemateriaali (ilmakuvasovite, uusi havainnekuva sekä rakennustapaohjeen viimeistellyt visualisoinnit) liitetään jälkikäteen osaksi nähtäville asetettavaa aineistoa (konsulttiaineiston laadinta on kesken). Liitteenä olevassa aineistossa vielä osittain vanhat kuvat, jotka päivitetään lopulliseen versioon.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Keravan kaupunki
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Alueen yksityistiekunnat
- Talman kyläyhdistys
- Talman urheiluseura
- Golf Talma

Esittelijä / Föredragande	Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari
Ehdotus / Förslag	<p>Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa TM6 Talmankaaren asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.</p> <p>Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanen för TM6 Tallmobågen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.</p>
Käsittely / Behandling	<p>Esittelijä ehdotti täydennystä seuraavilla kohdilla:</p> <p>Rakennustapaohjeen viitemateriaalin lisäys ja ohjeen tekstiosuuden stilisointi.</p> <p>Kerroskorkeuksien tarkentaminen kartalle (nyt annettu maksikerrosmäärä, jota tarpeen tarkentaa välillä II1/2-IV).</p> <p>AP-alueen tehokkuuden tarkistus (e=0,25 -&gt; 0,20) ja mahdollinen muutos AO-käyttötarkoitukseen.</p> <p>Viherkerroin kallioisilla alueilla saattaa edellyttää tarkistamista (esim. 0,9 -&gt; 0,8 tai 0,7).</p> <p>Autopaikkanormin korjaus määräyksiin.</p> <p>Föredraganden föreslog att förslaget kompletteras enligt följande:</p> <p>Referensmaterial för byggsättsanvisningarna tilläggs och texten i anvisningarna stiliseras.</p> <p>Byggnadernas höjd preciseras på kartan (nu anges det maximala våningsantalet, som ska preciseras mellan II1/2-IV).</p>



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

Effektiviteten på AP-området granskas (e = 0,25 -> 0,20) och eventuellt ändras för AO-användningsändamål.

Gröneffektivitet av de steniga områdena kan kräva granskning (t.ex. 0,9 -> 0,8 eller 0,7).

Parkeringsbestämmelsen korrigeras i bestämmelserna.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi esitteijän ehdotuksen yksimielisesti yllä mainitun täydennyksen huomioiden.

Markanvändningssektion godkände enhälligt föredragandens förslag med beaktande av ovan nämnda komplettering.

Liitteet / Bilagor

### Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 26.02.2024 § 50

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus asettaa TM6 Talmankaaren asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtävälle maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplanen för TM6 Tallmobågen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Hallintolain 28.1 §:n 3 kohtaan viitaten Tuomas Alaterä ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Antti Skogster ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun perusteluin, jotka liitettiin pöytäkirjaan.

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Med hänvisning till 28.1 § 3 mom. i förvaltningslagen anmälde Tuomas Alaterä jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.

Antti Skogster föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning med motiveringarna som bifogades protokollet.

Förslaget understöddes inte och förföll därmed.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.  
Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

## Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 10

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,  
antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi

### Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Talmankaaren asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 7.3.-19.4.2024. Nähtävilläolon jälkeen esiin nousseiden muutostarpeiden (keskeisimpänä kaava-alueen rajauksen muutos) takia asemakaava on nähty tarpeelliseksi asettaa uudelleen nähtävillä korjattuna ehdotuksena.

Korjatun ehdotuksen laadinnan aikana on valmisteltu alueella laadittavia maankäytösopimuksia ja lisäksi täydennetty alueen luontoselvitystä teettämällä tarkkuusinventointi lepakkohavainnon pohjalta alueen itäosassa sijaitsevaan kiinteistöön.

### Kaavatyön tavoitteet

Talmankaaren asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2025–2027. Asemakaavan tavoitteet ovat pysyneet edelliseen ehdotukseen nähden pääosin ennallaan, joskin tavoiteltua asukasmäärää on laskettu rajauksen muutoksen takia välille noin 1600–1700.

### Asemakaavan suhde kunnan strategiaan

Talmankaaren suunnittelulla vastataan erityisesti kunnan uuden strategian kohtaan 3. Asemakaava mahdollistaa Sipoon kasvun sekä sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävästä asuntorakentamisesta Talmassa sekä kehittää joukkoliikenneyhteyksiä ja kevyen liikenteen toimivuutta. Talmankaarella myös erityisesti liikenneturvallisuuden parantaminen on keskeinen tavoite. Asemakaava mahdollistaa osaltaan Sipoon asukasmäärän kasvun ja tukee tavoitetta säilyttää lasten määrän vähintään nykyisellä tasolla.

Asemakaavalla vastataan osaltaan myös seudullisiin asuintuotantotavoitteisiin, jotka on asetettu Helsingin seudun kuntien ja valtion MAL-yhteistyössä. MAL-suunnitelmassa linjataan kuntien kasvun ohjaamisesta pääasiassa joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Sipoon kunnan eräs keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä ja Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

### **Kaavaehdotuksen rakenne**

Korjatun kaavaehdotuksen yleisrakenne vastaa pääpiirteissään aiempaa ehdotusta. Mitoituksellisesti uuden kaava-alueen pinta-ala on noin 57,8 hehtaaria ja kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus noin 105 000 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakentamista noin 86 500 k-m<sup>2</sup>. Kunnan omistamille maa-alueille (tilanne maankäytösopimusten toteutumisen jälkeen) osoitetaan asuinrakentamisoikeutta noin 52 500 k-m<sup>2</sup>, josta 16 kpl AO-tontteja, 12 kpl AP-tontteja ja 17 kpl yhtiömuotoisia pientalo-, rivitalo- ja kerrostalotontteja (A-13 ja AKR-4). Yksityisille maille osoitetaan rakennusoikeutta noin 34 000 k-m<sup>2</sup>, josta 47 kpl AO-tontteja, 12 kpl AP-tontteja ja 9 kpl muita yhtiömuotoisia tontteja (A-13). Rakennusoikeuden nostaminen yksityisillä alueilla mahdollistaa myös useiden nykyisten pientalotonttien edelleen lohkomisen, minkä takia alueelle muodostunee ajan myötä vielä hieman enemmän pientalotontteja. Julkisille palveluille (koulu ja päiväkot) rakennusoikeutta osoitetaan 15 500 k-m<sup>2</sup> ja palveluasumiselle 2 450 k-m<sup>2</sup>. Muille palveluille (paloaseman suojeltu rakennus) rakennusoikeutta osoitetaan 330 k-m<sup>2</sup> ja urheilukentän toiminnoille 2 500 k-m<sup>2</sup>. Kaikkiaan asemakaavaratkaisu mahdollistaa noin 1600 uutta asukasta Talmankaaren alueelle.

Aiemman ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen lausuntoihin, muistutuksiin ja maanomistajatapaamisiin perustuvan uudelleentarkastelun myötä kaavaan on tehty mm. seuraavat muutokset:

- Kiinteistöjen 753-421-5-55 ja 753-421-5-435 alueet on pääosin rajattu pois asemakaavasta ja siirretty myöhemmin kaavoitettavaksi. Alue muodostuu sekä yksityisestä että kunnan omistuksessa olevasta kiinteistöstä. Samalla asemakaavasta on poistunut AK-kaavamerkintä ja siihen viittaavat määräykset. Alueen asuinrakentamisen määrää on päivitetty alaspäin kaavarajauksen muutoksen takia, samalla alueen kokonaispinta-ala on laskenut noin 1 ha.
- Satotalmantien ja Martinkyläntien nykyisen liittymään alueelle on varattu tilaa kiertoliittymää varten. Liittymävarauksella mahdollistetaan toimivat yhteydet Talman uudelle keskusta-alueelle.
- Satotalmantielle on varattu lisätilaa, mahdollistaen molemminpuoliset jalankulku- ja pyöräilyväylät sekä ajoradalle riittävän leveyden myös bussiliikennettä varten.
- Satotalmantien ja torialueen yhteyteen on varattu lisätilaa erityisesti bussiliikennettä varten.
- Kyläkaupanpuistolle on varattu lisätilaa kaakosta, jotta alueelle on mm. mahdollista toteuttaa tarvittavat hulevesien johtamista palvelevat rakenteet sekä alueen asukkaita palveleva puistikko.
- Korttelista 31010 (aiemmin 31009) on poistettu kaksi rakennusalaa ja korvattu koillisosassa sijainnut rakennuspaikka osittain VP-



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

alueella ja osittain laajentamalla olemassa olevan rivitalokiinteistön pysäköintialuetta.

- Rakennusaloja ja/tai ohjeellista tonttijakoa muutettu mm. kortteleissa 31007-31013. Kortteliin 31013 on osoitettu rakennusoikeudeltaan tehokkaampi, torialueeseen rajautuva tontti, joka mahdollistaa liiketilojen sijoittumisen torialueen viereen.
- Osa A-13 kortteleista on muutettu käyttötarkoitukseksi AKR-4. AO-1 on korvattu käyttötarkoituksilla AO-10 ja AO-17.

### **Kuntataloudelliset vaikutukset**

Taloudellisia vaikutuksia on arvioitu erillisessä dokumentissa, joka lisätään kokouksen esitysaineistoon.

### **Maankäyttö sopimukset**

Eräiden yksityisten maa-alueiden maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta sovitaan maankäyttö sopimuksin, joihin liittyvät neuvottelut toteutetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Sopimukset koskevat seitsemää yksityistä kiinteistöä.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaava luonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Keravan kaupunki
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Alueen yksityistiekunnat
- Talman kyläyhdistys
- Talman urheiluseura
- Golf Talma

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa TM6 Talmankaaren asemakaavan aineiston (sis. korjattu kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanen för TM6 Tallmobågen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Käydyn keskustelun perusteella lisättiin seuraava lause päätösehdotukseen:

Valtuutetaan kaavoittaja tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja vähäiset muutokset aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Utgående från diskussionen tillades följande mening till förslag:

Planläggaren bemyndigas att göra eventuella tekniska reparationer och mindre ändringar i materialet innan det läggs fram.

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen yllämainitulla lisäyksellä.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med ovannämnda tillägg.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

### Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 09.02.2026 § 34

1283/10.02.03/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että se asettaa TM6 Talmankaaren asemakaavan aineiston (sis. korjattu kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Valtuutetaan kaavoittaja tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja vähäiset muutokset aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplanen för TM6 Tallmobågen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

Planläggaren bemyndigas att göra eventuella tekniska korrigeringar och mindre ändringar i materialet innan det läggs fram.

Käsittely / Behandling

Hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohtaan viitaten ilmoittivat Tuomas Alaterä ja Heikki Vestman olevansa esteellisiä eivätkä osallistuneet tämän asian käsittelyyn.

Kaavoittaja Antti Kuusiniemi ja vt. yhdyskuntajohtaja Eric Roselius selostivat asiaa kokouksessa.

Med hänvisning till 28 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningslagen anmälde Tuomas Alaterä och Heikki Vestman jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.

Planläggare Antti Kuusiniemi och tf. samhällsdirektör Eric Roselius redogjorde för ärendet vid sammanträdet.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Asemakaavan selostus
- Liite Bilaga 2 - Asemakaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- Liite Bilaga 3 - Rakennustapaohje
- Liite Bilaga 4 - Asemakaavan seurantalomake
- Liite Bilaga 5 - Vuorovaikutusraportti
- Liite Bilaga 6 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite Bilaga 7 - Viitesuunnitelma
- Liite Bilaga 8 - Talmankaaren konseptit
- Liite Bilaga 9 - Kaava-alueen kiinteistöt
- Liite Bilaga 10 - Liikenneselvitys, liikenteen toimivuustarkastelu ja vaikutusten arviointi
- Liite Bilaga 11 - Meluselvitys
- Liite Bilaga 12 - Luontoselvitykset
- Liite Bilaga 13 - Rakennettavuusselvitys
- Liite Bilaga 14 - Talman koulun rakennushistoriallinen selvitys
- Liite Bilaga 15 - Talmankaaren rakennushistoriallinen inventointi
- Liite Bilaga 16 - Arkeologinen inventointi
- Liite Bilaga 17 - Maaperän haitta-aineraportit
- Liite Bilaga 18 - Ilmastovaikutusten arviointi
- Liite Bilaga 19 - Hulevesisuunnitelma (osa KTYIS-raporttia)



Sipoon kunta  
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA  
PROTOKOLLSUTDRAG

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo

17.2.2026

Jonas Kujanpää  
Hallinnon asiantuntija / Förvaltnings­sakkunnig



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen  
09.02.2026

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 34**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

### **BESVÄRSFÖRBUD**

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.