

# TM 2

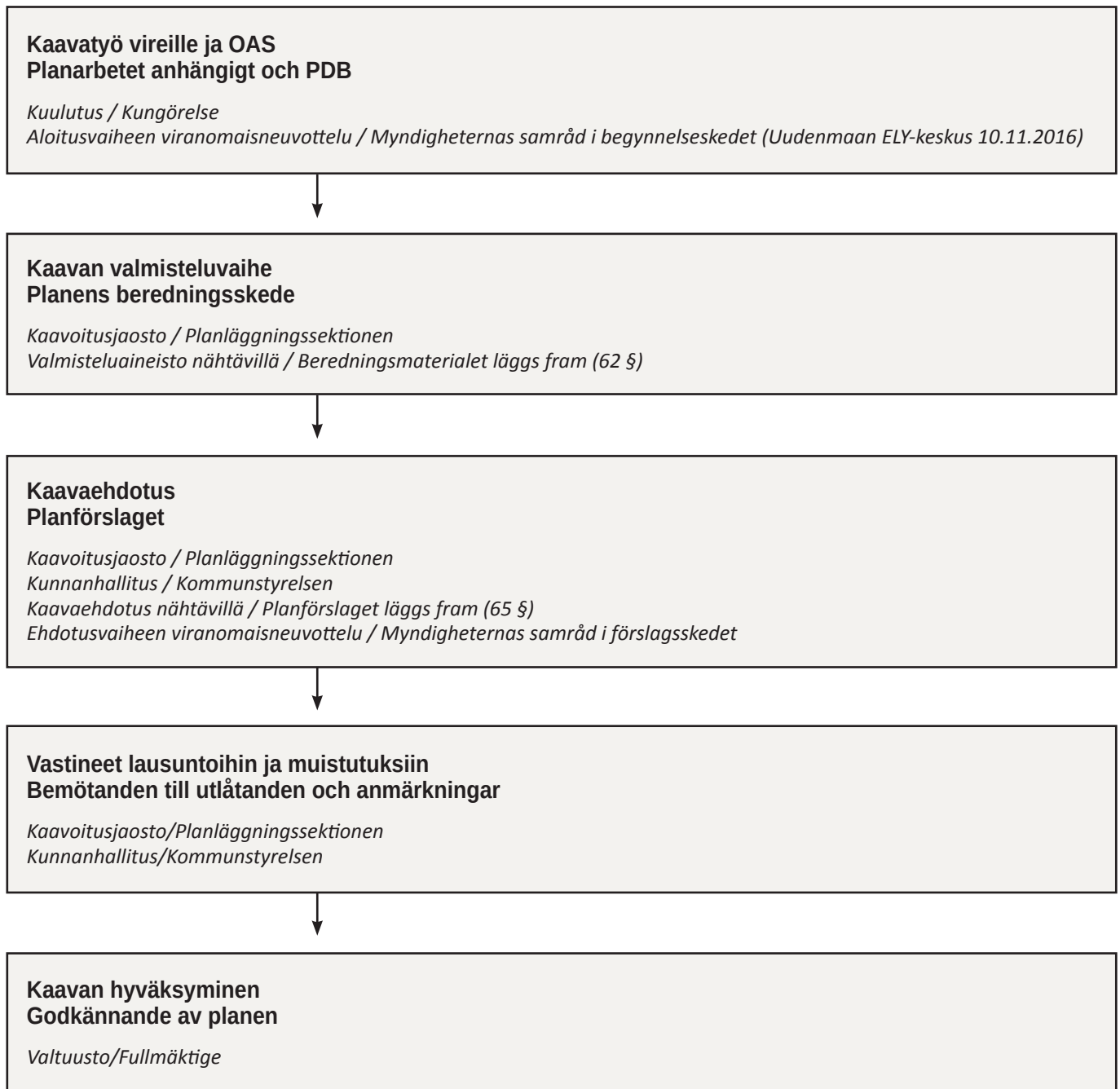
## Talman keskustan eteläosan asemakaava Detaljplan för Tallmo centrum, södra delen

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Programmet för deltagande och bedömning*



30.11.2016

## Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet / Planprocess och behandlingsskeden



## Kaavan laatijat / Planens beredare

Kaavoituskoordinaattori / Planläggningskoordinator Suvi Kaski YKS 470 (8.12.2016 saakka),  
kaavoitusarkkitehti / planläggningsarkitekt Pilvi Nummi, arkkitehti / arkitekt (2.1.2017 alkaen) ja/och  
Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Matti Kanerva, arkkitehti SAFA / Arkitekt SAFA

Yhteystiedot raportin lopussa.  
Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.





## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten

asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Kuntalassa, Iso Kylätie 18, Nikkilä ja kunnan verkkosivuilla osoitteessa [www.sipoo.fi/kaavoitus](http://www.sipoo.fi/kaavoitus) -> Asemakaavat.

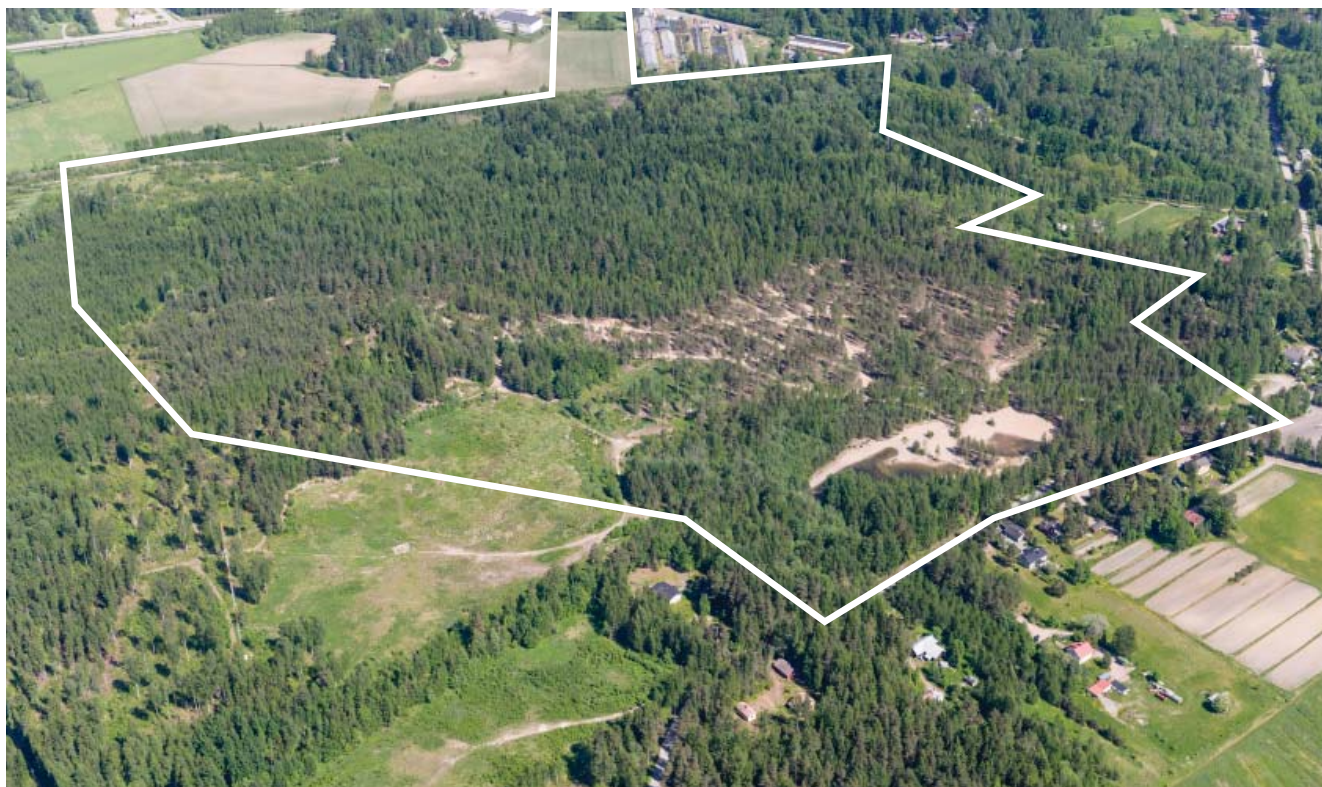
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

## Program för deltagande och bedömning

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan vid beredningen av planen samt metoderna för bedömningen av planens konsekvenser. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att bedömas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Allmänheten kan bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby, och på kommunens webbplats [www.sibbo.fi](http://www.sibbo.fi) -> Boende och miljö -> Planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



*Suunnittelualue lounaasta kuvattuna. / Planeringsområdet fotograferat från sydväst.*

Raportin viistoilmakuvat ja valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin on laatinut Suvi Kaski.

Snedflygbilder och fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Rapporten har utarbetats av Suvi Kaski.

## Suunnittelualue

Noin 45 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee Talman nykyisen kyläkeskuksen ja laskettelukeskuksen välisellä, pääosin metsäisellä mäkialueella. Alue rajautuu pohjoisessa Kerava-Porvoo rataan (suunnittelun kokoojakatuhteyden osalta Martinkyläntiehen), idässä Talmantien varren omakotiasutukseen, etelässä Talmantiehen ja lännessä Vanikonrinteen asutukseen.

Suunnittelualue on radan läheisyydessä sijaitsevaa autiotaloa ja siihen liittyvää pientä peltoaluetta lukuun ottamatta rakentamatonta metsäaluetta. Alueen eteläosassa sijaitsee pieni, vanhaan hiekkakuoppaan muodostunut lampi. Eteläosassa on muutoinkin jälkiä alueella aikanaan tapahtuneesta hiekan ja soran otosta. Alueen koillisosa on luokiteltu arvokkaaksi lehtoalueeksi. Rinnealueen luonnontilaa heikentää kuitenkin vanha kaatopaikka, jossa on mm. rakennusjätettä ja autonrenkaita. Rinteessä on myös näkyviä merkkejä metsän harvennuksista.

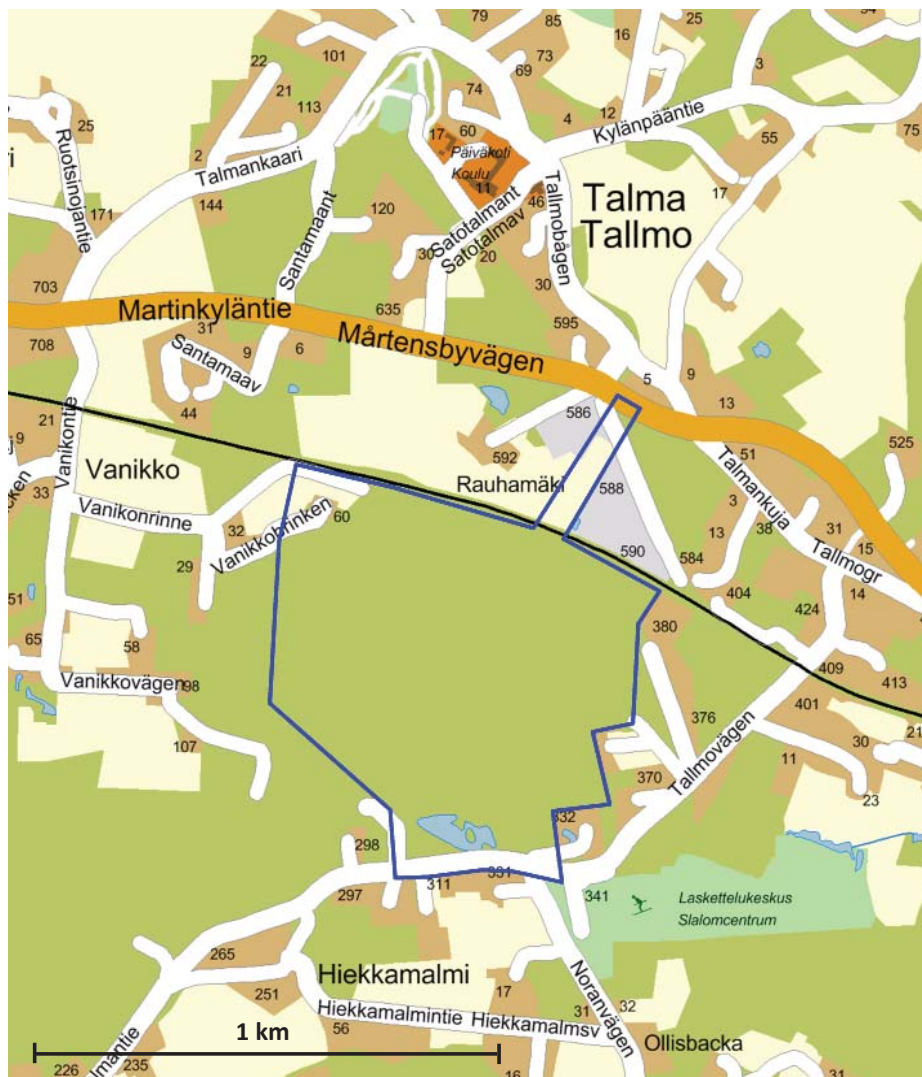
Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä: R:No 3:145, 4:8, 4:84, 4:116, 4:152, 5:287, 5:435, 7:184, 7:266 ja 895:2:14 (Martinkyläntie). Alue kuuluu Martinkylän (421) maarekisterikylään.

## Planeringsområdet

Det ungefär 45 hektar stora planeringsområdet är beläget mellan Tallmo nuvarande bycentrum och slalomcentret, i huvudsak på ett skogbevuxet backområde. Området gränsar i norr till Kervo-Borgå-banan (beträffande den planerade matargatan till Mårtensbyvägen), i öster till egnehemsbosättning längs Tallomvägen, i söder till Tallmovägen och i väster till bosättningen vid Vanikkobrinken.

Planeringsområdet är ett obebyggt skogsområde bortsett från det obodda huset nära banan och det lilla åkerområdet i anslutning till huset. I området södra del finns en liten göl som uppkommit i en gammal sandgrop. I den södra delen finns även för övrigt spår efter tidigare sand- och grustäktverksamhet. Den nordöstra delen av området har klassificerats som ett värdefullt landområde. Det naturliga tillståndet på slutningen försämras emellertid av en gammal avstjäpningsplats där det bl.a. finns byggnadsavfall och bildäck. På slutningen finns det också synliga tecken på skogsgallring.

Enligt den preliminära avgränsningen berör detaljplanen följande fastigheter eller delar av dem: R:Nr 3:145, 4:8, 4:84, 4:116, 4:152, 5:287, 5:435, 7:184, 7:266 och 895:2:14 (Mårtensbyvägen). Området hör till Mårtensby (421) jordregisterby.



*Kaava-alueen (kaava-alueen alustava rajaus on esitetty kartalla sinisellä viivalla) sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. / Planområdets (planområdets preliminära avgränsning anges på kartan med blå linje) läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.*



## Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

### MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

*Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.*

*Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden 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.*

*Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.*

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 ja Talmaan laaditun osayleiskaavan mukaisesti keskeinen osa Talmaan tulevaisuudessa muodostuvaa taajamakeskusta.

Suunnittelualueesta on tavoitteena muodostua Talman tulevan taajamakeskuksen ja juna-aseman läheinen, monimuotoinen sekä varsin tiivis ja tehokkaasti toteutettu asumispainotteinen alue noin 1600-2000 asukkaalle. Asumisen lomaan (pääosin rakennusten yhteyteen ja pohjakerroksiin) voidaan sijoittaa sellaista liike-, työ- ja palvelurakentamista, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Osayleiskaavassa on määritelty keskustan läheiselle asuntoalueelle maksimikerrosluvuksi 4. Kerrosluvun rajoittamisella pyritään pitämään keskustan ilme ja mittakaava inhimillisenä.

Alueen tehokkaalla rakentamisella ja tiiviillä rakenteella tulee luoda edellytyksiä hyvien joukkoliikenneyhteyksien järjestämiselle (ensi vaiheessa bussiliikenteelle ja pidemmällä aikavälillä junayhteydelle välillä Kerava-Nikkilä) sekä kävelen ja pyöräillen kulkemiseen. Kaava-alueen läpi kulkee osayleiskaavan mukainen alueellinen kokoojakatu, jolle on esitetty eritasoliittymä radan kanssa. Kokoojakatu muodostaa tulevaisuudessa pohjois-eteläsuuntaisen yhteyden Martinkyläntieltä Keravantielle, ja sen on tarkoitus toimia myös alueen bussiliikenteen yhtenä pääliikennöintireitinä Talman alueen toteutuksen alkuvaiheista lähtien.

## Specificering av planarbetet och planarbetsets mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

### Krav på detaljplanens innehåll enligt MBL 54 §

*När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.*

*Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områdensom lämpar sig för rekreation.*

*Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.*

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 och delgeneralplanen för Tallmo en central del av det framtida tätortscentrumet i Tallmo.

Målet är att området utgör ett mångformat, tätt och effektivt genomfört bostadsbetonat område för ca 1600-2000 invånare nära Tallmo blivande tätortscentrum och tågstationen. Parallellt med boende (i huvudsak i anslutning till byggnaderna och i bottenvåningarna) anvisas sådana affärs-, arbets- och servicelokaler som inte medför störningar för omgivningen. I delgeneralplanen har fyra våningar fastställts som högsta våningstal för bostadsområde nära centrum. Begränsningen av våningstalet syftar till att bevara mänskligheten i centrumets framtoning och skala.

Genom effektivt byggande och en tät struktur bör man skapa förutsättningar för goda kollektivtrafikförbindelser (i första fasen för busstrafiken och på längre sikt för en tågförbindelse mellan Kervo-Nickby) och för att färdas till fots och med cykel. Genom planområdet går en lokal matargata på samma sätt som i delgeneralplanen. För matargatan föreslås en planskild anslutning med banan. I framtiden utgör matargatan en förbindelse i nordlig-sydlig riktning från Mårtensbyvägen till Kervovägen, och det är tänkt att den också ska fungera som en av huvudtrafikruterna för den lokala busstrafiken genast från och med de första byggfaserna av Tallmo-området.

Osayleiskaavaratkaisussa alueelle on lisäksi osoitettu si-  
joitettavaksi Talman toinen ns. oppimiskeskus (päiväko-  
ti ja koulu). Suunnittelualueen länsiosassa tulee varautua  
osayleiskaavaratkaisun mukaisesti, tiiviimmän alueen läpi  
kulkevaan viheryhteyteen, joka yhdistää Talman alueen  
etelä- ja pohjoispäiden viheralueet, merkittävimmät yksit-  
täiset vapaa-ajan toimijat, Talma Skin ja Golf Talman sekä  
suunnitellun juna-aseman toisiinsa. Viheralueen on tavoit-  
teena toimia tärkeänä kevyen liikenteen yhteytenä juna-  
asemalle ja Talman eri osien välillä.

## Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosiltaan Kerava-Porvoo-  
rautatien yhteyteen, jota käyttävät nykyisin Kilpilahden öljy-  
jynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetukset.  
Radalla kuljetetaan yli kolmasosa Suomen vaarallisten ai-  
neiden kuljetuksista. Sipoon kasvutavoitteiden mukaisesti  
Kerava-Nikkilä rataosuus on tavoitteena avata jälleen hen-  
kilöjunaliikenteen käyttöön. Raideliikenne aiheuttaa melu-  
ja värinähaittoja suunnittelualueen pohjoisosaan. Alueelle  
laaditun värinäselvityksen mukaisesti, aivan radan läheis-  
yyteen ei suositella ollenkaan rakentamista rakenneario-  
riskin johdosta. Asuinrakennusten rakentamisen osalta  
rakentamisen ulkopuolella suositeltavaksi jätettävä alue on  
muuta rakentamista (esim. toimistorakennuksia) laajempi  
värinän aiheuttaman tilojen alentuneen käyttöviihtyvyyden  
johdosta.

Aivan alueen pohjoisosassa rakentamisolosuhteet ovat  
myös maaperän näkökulmasta varsin haastavat. Radan  
läheisyydessä maaperä on savea, ja pohjaveden pinta on  
lähellä maanpintaa, ollen paikoin paineellista. Savialueen  
eteläpuolella maaperä kovenee ensin karkeaksi hieta-alue-  
eksi ja vähitellen hiekkavaltaiseksi osittain kallioiseksi se-  
länteeksi.

Maaston suhteelliset korkeuserot vaihtelevat alueella noin  
30 metriä: alavinta on pohjoisosan purolaaksossa noin 30  
metriä meren pinnan yläpuolella (mpy), kallioisen hiekka-  
moreeniselänteen korkeimpien kohtien kohoten noin 60  
mpy.

Suunnittelualueen pohjois- ja koillisosassa virtaa Ollbäcke-  
nin sivupuro, jonka varressa kasvillisuustyypinä vallitsee  
tuore lehto. Koillisosan hiekkaisessa rinteessä on myös  
lähdevaikutusta: pohjavesi tihkuu painanteissa pintaan ja  
kaivettuihin kuoppiin on muodostunut pieniä kirkasvetisiä  
lähdeallikoita. Alueella on alueellisesti uhanalaisen (RT) ja  
rauhoitettun kämmekkäkasvin, soikkokaksikon esiintymä.  
Tämä lehtoaluekokonaisuus on osa Itä-Uudenmaan ekolo-  
gisten yhteyksien verkostoa (Uudenmaan liitto 2001) ja se  
on arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi ja näin säilytettä-  
väksi.

Suunnittelualueen luoteisreunassa sijaitsevan autiotalon  
viereisellä niityllä esiintyy kaksi uhanalaista ja erityisesti  
suojeltavaa perhoslajia: ketosukkulakoi ja ojakärsämökent-  
täkääriäinen. Alueella kesällä ja syksyllä 2016 tehdyn luon-  
toselvityksen mukaan suunnittelualue on myös osin lepa-  
koille tärkeää ruokailualueita.

I delgeneralplanen har dessutom ett andra så kallat inlärn-  
ningscentrum (daghem och skola) anvisats i planeringsom-  
rådet. I planeringsområdets västra del bör man i enlighet  
med delgeneralplanen skapa förutsättningar för en grön-  
förbindelse genom det tätaste området som sammankopp-  
lar grönområdena i den södra respektive norra ändan av  
Tallmo, Talma Ski och Golf samt den planerade tågstation-  
en. Grönområdet blir en viktig förbindelse för den lätta  
trafiken till tågstationen och mellan de olika delarna av Tall-  
mo.

## Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet gränsar i norr till Kervo-Borgå-banan,  
vilken idag främst används för containertransporter från  
oljeraffineriet i Sköldvik och annan industri i området. På  
banan rör sig över en tredjedel av alla transporter av farliga  
ämnen i Finland. I enlighet med tillväxtmålen för Sibbo ska  
bansträckan Kervo-Nickby öppnas på nytt för persontrafik.  
Spårtrafiken medför buller- och skakningsolägenheter för  
den norra delen av planeringsområdet. Enligt en skaknings-  
utredning som sammanställts över området rekommende-  
ras det att man på grund av risken för konstruktionsska-  
dor inte bör bygga överhuvudtaget i banans omedelbara  
närhet. När det gäller bostadshus är den zon som inte bör  
byggas ännu större än för annat byggande (t.ex. kontors-  
byggnader) på grund av att skakningen minskar trivseln i  
lokalerna.

I den allra nordligaste delen av planeringsområdet är bygg-  
förhållandena krävande även med hänsyn till jordmånen.  
Nära banan består jordmånen av lera och grundvattenstån-  
det är nära markytan, med ställvis artesiskt grundvatten.  
På södra sidan av lerområdet blir marken hårdare – först  
övergår den i grovmo och småningom i en sanddomine-  
rande, ställvis klippig ås.

De relativa höjdskillnaderna varierar ca 30 meter i områ-  
det: lägst ligger bäckdalen i norr, ca 30 meter över havet  
(m.ö.h.), medan de högsta punkterna på den klippiga sand-  
moränåsen reser sig till ca 60 m.ö.h.

En sidobäck till Ollbäcken rinner genom planeringsområ-  
dets norra och nordöstra del. Frisk lund är den domineran-  
de vegetationstypen längs denna. Sandsluttningen i den  
nordöstra delen har också källpåverkan: i sänkorna sipprar  
grundvatten upp till ytan och små källflöden med klart vat-  
ten har uppkommit i grävda gropar. I området förekommer  
en regionalt utrotningshotad (RT) och fridlyst orkidéväxt;  
tvåblad. Denna helhet av lundar är en del av ett nätverk  
av ekologiska förbindelser i Östra Nyland (Nylands förbund  
2001) och har klassificerats som ett värdefullt område av  
landskapsintresse som ska bevaras.

På ängen intill det obebodda huset i den nordöstra kanten  
av planeringsområdet förekommer två utrotningshotade  
fjärilsarter som kräver särskilt skydd: gråfibblekorthuvud-  
mal och nysörtrotvecklare. Enligt en naturinventering som  
genomfördes sommaren och hösten 2016 söker också flad-  
dermöss föda i delar av planeringsområdet.





Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2013. Kaava-alueen alustava rajausta on esitetty kuvassa sinisellä. / Flygfoto över planområdet från år 2013. Den preliminära avgränsningen av planområdet visas med blått.

Vuonna 2011 Talman osayleiskaavatyön pohjaksi tehdys-  
sä linnusto- ja viitasammakkoselvityksessä tehtiin alueen  
eteläosan hiekkakuopan lammessa viitasammakkohavain-  
to. Viitasammakkoselvitys tullaan päivittämään alueella ke-  
vällä 2017.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Näsebäckenin  
(20.006) valuma-alueeseen. Ollbäcken on valuma-alueen  
merkittävin puro. Suunnittelualueen moreeniharjanne toi-  
mii alueellisena vedenjakajana ja suunnittelualueeseen  
kuuluukin osia kolmesta eri osavaluma-alueesta.

Suunnittelualue kuuluu radan pohjoispuolisia alueita lu-  
kuun ottamatta Ollisbackan (0175313) vedenhankintaan  
soveltuvaan pohjavesialueeseen (alueluokkaa II). Pohjave-  
den virtaus suuntautuu alueella pohjoiseen, luoteeseen ja  
kaakkoon.

Talman osayleiskaavatyön pohjaksi tehdys-  
sä maisemaselvityksessä suunnittelualue hiekkamoreeniselänne katsottiin  
pääosin ensisijaisesti rakentamiseen soveltuvaksi alueek-

Vid en inventering av fåglar och åkergrödor som gjordes år  
2011 som underlag för arbetet med att utarbeta delgene-  
ralplanen för Tallmo observerades åkergröda i en göl i en  
sandgrop i södra delen av området. Inventeringen av åker-  
gröda kommer att uppdateras våren 2017.

Planeringsområdet hör i sin helhet till Näsebäckens  
(20.006) tillrinningsområde. Ollbäcken är den viktigaste  
bäcken i tillrinningsområdet. Moränåsen fungerar som en  
lokal vattendelare och delar av tre olika deltillrinningsom-  
råden faller inom planeringsområdet.

Bortsett från områdena på norra sidan av banan hör pla-  
neringsområdet till Ollisbacka (75313) grundvattenområde  
(lämpar sig för vattenförsörjning, klass II). Grundvattnet  
strömmar norrut, nordösterut och sydösterut.

I landskapsutredningen som gjordes som underlag för del-  
generalplanen för Tallmo ansågs det att största delen av  
sand-moränåsen i planeringsområdet lämpar sig i första

si mm. suotuisan pienilmaston ja rakentamisolosuhteiden vuoksi.

Suunnittelualuetta rajaa etelässä osin yksityinen Talmantie, joka on yksi Talman alueen pääteistä. Tie yhdistää Martin kyläntien ja Keravan puolella sijaitsevan Ratatien. Liikenne ohjautuu Talma Skiin pääosin Talmantien kautta. Talmantiellä on tasoristeys Kerava-Porvoo radan kanssa. Suunnittelualueelle kaavailtu radan alitus tulee korvaamaan tämän tasoristeyksen.

Talmantien varressa kulkee kunnallinen vesi- ja viemäri-verkko.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa 1.3.2009 voimaan tulleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä kaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asemakaavoitusta ohjaavat erityistavoitteet:

#### Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sekä vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja niitä palvelevat kemikaalirastit on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuva haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

#### Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pinta-vesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumisen- ja muuttamisriskiä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

hand för byggande, bland annat tack vare det gynnsamma mikroklimatet och byggnadsförhållandena.

Planeringsområdet avgränsas i söder av den ställvis enskilda vägen Tallmovägen, som är en av huvudvägarna i Tallmoområdet. Vägen förenar Mårtensbyvägen med Ratatie på Kervosidan. Trafiken till Talma Ski dirigeras i huvudsak via Tallmovägen. Tallmovägen korsar Kervo-Borgå-banan i en plankorsning. Den planerade underfarten under banan kommer att ersätta denna plankorsning.

Det kommunala vatten- och avloppsnätet löper längs Tallmovägen.

### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) trädde i kraft 1.3.2009 och ger utgångspunkterna för planeringen såsom avses i 24 § i markanvändnings- och bygglagen. Detta planarbete styrs framför allt av följande särskilda mål för detaljplanering:

#### Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön

Vid planeringen av områdesanvändningen ska man sörja för ett tillräckligt utbud av tomtmark för byggandet av bostäder och arbetsplatser.

Vid utvecklandet av tätorter ska man se till att grönområdena bildar enhetliga helheter.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

Vid general- och detaljplanläggningen ska förberedelser göras för ökande stormar, störtregn och tätortsöversvämningar. Sådana aktiviteter som har en menlig inverkan på hälsan eller medför risk för olyckor ska placeras på tillräckligt långt avstånd från verksamheter som är känsliga för konsekvenserna. Anläggningar som orsakar fara för storolyckor, transportrutter för farliga ämnen och de kemikaliebangårdar som betjänar dessa måste ligga på ett betryggande avstånd från bostadsområden, områden avsedda för allmänheten och områden med en känslig natur.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibration och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter i mån av möjlighet minimeras. Nya bostadsområden och andra verksamheter som är bullerkänsliga ska inte placeras i bullerområden om man inte kan garantera att bullerbekämpningen är tillräcklig.

Vid områdesanvändningen ska energisparande samt betingelser för att använda förnybara energikällor och förbruka fjärrvärme främjas.

#### Kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser

Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, liksom behoven av förbrukning. Sådana anläggningar och aktiviteter som med-



## Helsingin seudun erityiskysymykset

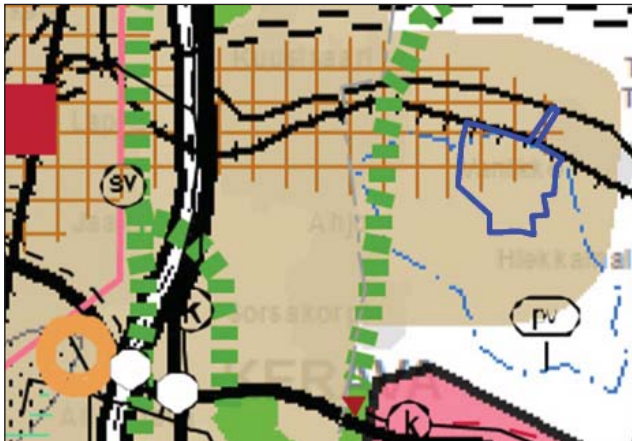
Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakenttämistä.

Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

## **Maakuntakaava**

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa (saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 29.4.2016) Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osa Keravalta Talmaan suuntautuvaa taajamatoimintojen aluetta, jossa Kerava-Porvoo radan läheiset alueet on osoitettu suunnittelualueen läntisiä osia myöten myös tiivistettävänä alueina. Kerava-Porvoo-rata on esitetty maakuntakaavassa seutuliikenteen ratana.



*Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 2015 (sis. Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavat ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotus). Kaava-alueen alustava rajaus on esitetty kuvassa sinisellä. / Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av Nylands landskapsplaner 2015 (inkl. Nylands landskapsplan, Östra Nylands landskapsplan, etapplandskapsplanerna 1–3 för Nyland och förslag till etapplandskapsplan 4 för Nyland). Den preliminära avgränsningen av planområdet visas med blått.*

## **Yleiskaava**

Suunnittelualue on keskeinen osa Sipoon yleiskaavaa 2025 tarkentavaa Talman osayleiskaavaratkaisua. Sipoon valtuusto hyväksyi päätöksellään 15.6.2015 (§ 35) ELY-keskuksen oikaisukehotuksen mukaisesti oikaistun Talman osayleiskaavan. Kunnanhallitus päätti 29.3.2016 (§ 183), että Talman osayleiskaava tulee voimaan siltä osalta, johon kaavaan tehtyjen valitusten (4 kpl) ei voida katsoa kohdistuvan. Kaava on tällä hetkellä valitusten osalta korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä (Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi kaikki tehdyt valitukset päätöksellään 13.4.2016).

för en risk för föroreningar och förändringar av grundvatten ska placeras tillräckligt långt från de grundvattenområden som är viktiga med tanke på vattenförsörjningen och som lämpar sig för vattentäkt.

## Specialfrågor i Helsingforsregionen

I syfte att trygga en tillräcklig bostadsproduktion ska man vid områdesanvändningen säkerställa att det finns tillräckligt med tomtmark.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska betydande byggande placeras i områden med tillgång till kollektivtrafik, särskilt spårbunden trafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen ska man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att anlita kollektivtrafiken. Vid områdesanvändningen ska man förebygga glesbyggande utanför den befintliga samhällsstrukturen.

I bruktagandet av nya områden för bostäder, arbetsplatser och service och betydande kompletteringsbyggande av befintliga områden ska schemaläggas så att man kan säkerställa tillgången till kollektivtrafik.

## **Landskapsplan**

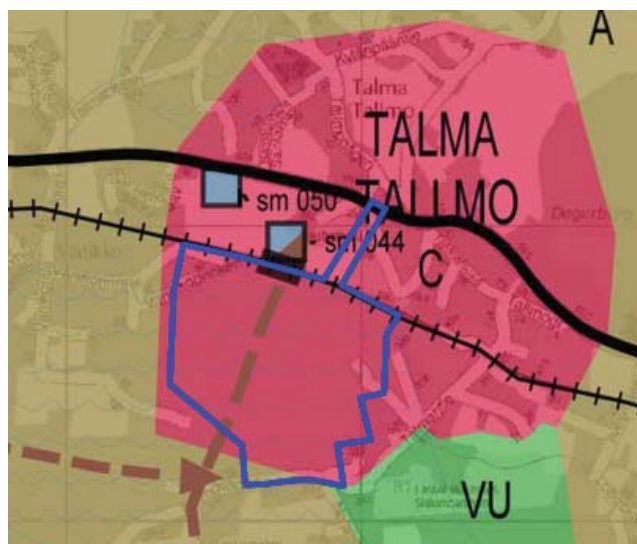
I etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd av miljöministeriet 30.10.2014 (och lagakraftvunnen genom HFD:s beslut 29.4.2016) är planeringsområdet en del av ett område för tätortsfunktioner mellan Kervo och Tallmo, där områdena nära Kervo-Borgå-banan, inklusive de västra delarna av planeringsområdet, har anvisats som områden som ska förtätas. Kervo-Borgå-banan har i landskapsplanen lagts fram som en bana för regiontrafiken.

## **Generalplan**

Planeringsområdet är en del av delgeneralplanen för Tallmo, som preciserar Generalplan för Sibbo 2025. Sibbo kommunfullmäktige godkände genom sitt beslut 15.6.2015 (§ 35) den korrigerade delgeneralplanen för Tallmo enligt NTM-centralens rättelseyrkan. Kommunstyrelsen beslöt 29.3.2016 (§ 183), att delgeneralplanen för Tallmo träder i kraft till den del som de besvär som anförts över planen (4 st.) inte kan anses beröra. Planen är för närvarande under behandling hos högsta förvaltningsdomstolen (Helsingfors förvaltningsdomstol avslag alla anförda besvär genom sitt beslut 13.4.2016).

Talman osayleiskaavaratkaisussa suunnittelualue sijoittuu Talman tulevan keskusta-alueen eteläpuolelle. Alue on osoitettu pääosin asuntoalueeksi (A), jonne sijoitetaan monimuotoista asuinrakentamista siten, että alueen tonttitehokkuus on vähintään  $e=0,40$ , mutta enintään 1,0. Kerrosluvun tulee olla pääosin 2-3, enimmäiskerrosluku on 4. Alueelle voidaan sijoittaa asuntorakentamisen lisäksi sellaisia liike-, työ- ja palvelutiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Liike-, työ- ja palvelutilojen tulee sijoittua pääosin rakennusten yhteyteen ja pohjakerrokseen. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu sijoitettavaksi myös päiväkotia ja ope-  
tustoimintaa palvelevia rakennuksia sekä muita julkisluonteisia palveluita (PY-alue). Suunnittelualueen länsiosassa kulkee osayleiskaavaratkaisun mukainen pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys (VL).

Radan läheisyys on osoitettu osayleiskaavassa suojaviheralueeksi (EV). Kokoojakadun alikulun läheisyyteen on osoitettu ET-alue (noin 0,2 ha) uudelle lämpökeskukselle. Lämpökeskuksen on tarkoitus olla väliaikainen ratkaisu, joka toimisi alueen varsinaisena lämmönlähteenä rakentumisen alkuvaiheessa. Pidemmällä aikavälillä Talman alue on tarkoitettu liittämään Keravan kaukolämpöverkkoon. Myöhemmin asemakaava-alueen lämpökeskus voisi toimia mahdollisesti vara- ja huippulaitoksena.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (valtuusto 15.12.2008). Kaava-alueen alustava raja on esitetty kuvassa sinisellä. / Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008). Den preliminära avgränsningen av planområdet visas med blått.

## Asemakaava

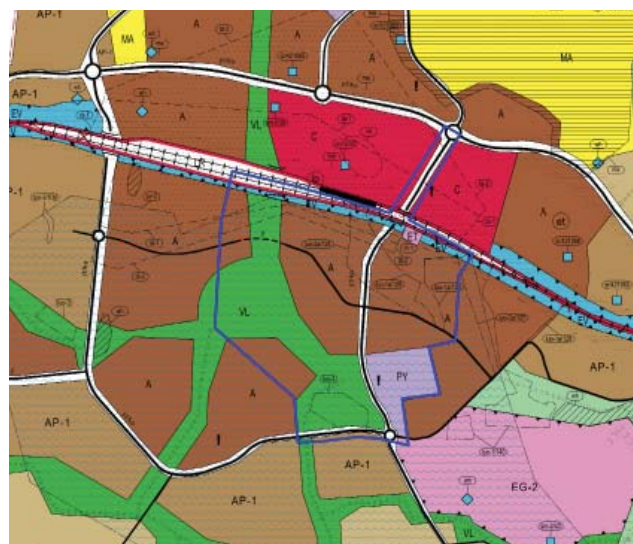
Talman alue on aivan Keravantien läheisiä työpaikka-alueita lukuun ottamatta asemakaavoittamatonta aluetta.

## Maanomistus

Kunta omistaa pääosan suunnittelualueen maa-alasta. Radan pohjoispuoliset alueet, joille on tarkoitus sijoittaa uusi kokoojakatuyhteys Martinkyläntielle, ovat yksityisessä omistuksessa. Myös aluetta eteläosassa rajaava Talmantie ja siitä risteävä Norantie ovat yksityisteitä.

I delgeneralplanen för Tallmo ligger det nu aktuella planeringsområdet söder om det kommande centrumområdet av Tallmo. Området har i huvudsak anvisats som bostadsområde (A) för småskaligt bostadsbyggande så att tomtefektiviteten är minst  $e=40$  men högst 1,0. Våningstalet ska i huvudsak vara 2–3 och det högsta tillåtna våningstalet är 4. I området är det tillåtet att förutom bostäder uppföra sådana affärs-, arbets- och servicelokaler som inte medför störningar för omgivningen. Affärs-, arbets- och servicelokaler bör i huvudsak placeras i anslutning till byggnader och i bottenvåningar. I delgeneralplanen har även anvisats byggnader som tjänar daghems- och undervisningsverksamhet samt andra tjänster av offentlig karaktär (PY-område). I planeringsområdets västra del går en grönförbindelse (VL) på samma sätt som i delgeneralplanen.

Området intill banan har i delgeneralplanen anvisats som skyddsgrönområde (EV). I närheten av underfarten vid matargatan har ett ET-område (ca 0,2 ha) anvisats för en ny värmecentral. Det är tänkt att värmecentralen ska vara en tillfällig lösning som egentlig värmekälla under den tidiga byggfasen. På längre sikt ska Tallmo anslutas till Kervo fjärrvärmennät. Senare kan värmecentralen i detaljplaneområdet eventuellt fungera som reservanläggning och som extra anläggning vid förbrukningstoppar.



Ote Talman osayleiskaavakartasta (valtuusto 15.6.2015). Kaava-alueen alustava raja on esitetty kuvassa sinisellä. / Utdrag ur Tallmo delgeneralplane-karta (fullmäktige 15.6.2015). Den preliminära avgränsningen av planområdet visas med blått.

## Detaljplan

Med undantag för arbetsplatsområdena intill Kervovägen har inga detaljplaner utarbetats tidigare för Tallmo.

## Markägförhållanden

Kommunen äger merparten av marken i planeringsområdet. Områdena på norra sidan av banan, där det är tänkt att anvisa den nya matargatan, är privatägda. Även Tallmovägen och Noravägen, som korsar Tallmovägen, är enskilda vägar.



## Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttöta-voitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

### Tehdyt selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Sipoon Talman keskustan eteläisen osa ak-alueen luontoselvitykset 2016. Faunatican raportteja 32/2016.
- Raideliikenteen tärinäselvitys - Talman keskustan eteläisen osan asemakaava, Sipoo. Promethor Oy.

#### Talman osayleiskaavatyön pohjaksi tehdyt selvitykset, muun muassa:

- Talman osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 7.9.2012.
- Talman osayleiskaava, liikenneselvitys - Liikennesuunnitelma, päivitys. Sito, 14.5.2014. (Osana työtä tehtiin koojakadun pituusleikkaustarkastelu)
- Talman osayleiskaavan maisemaselvitys 2011. MA-Arkkitehdit.
- Kerava-Porvoo rautatien alituspaikkojen rakennettavuusselvitys, päivitys. Severi Anttonen Ky, 16.4.2013.
- Talma-Nikkilä -rataosuus, Sipoo - Raideliikenteenmelu- selvitys. Promethor Oy, 22.11.2010.
- Sipoon Talman osayleiskaava-alueen linnusto- ja viitasammakkoselvitys vuonna 2011. Faunatic Oy, 2011.

#### Muut kaavatyön pohjana käytettävät selvitykset:

- Sulfidisaviselvitys Sipoon kunnan alueelta. GTK, 2016.
- Kerava-Nikkilä-radan henkilöliikenteen tarveselvitys. HSL 21/2015.
- VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.

## Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planens verkställande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MBL 9 § och MBF 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrande verkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som sätts upp.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och valet av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial från intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analyser av de miljöförändrande egenskaper i de planer som utarbetas.

I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och de uppsatta målen.

### Gjorda utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som underlag för utarbetandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Sipoon Talman keskustan eteläisen osa ak-alueen luontoselvitykset 2016. Faunaticas rapporter 32/2016.
- Raideliikenteen tärinäselvitys - Talman keskustan eteläisen osan asemakaava, Sipoo. Promethor Oy.

#### Utredningar som gjorts inför delgeneralplanen för Tallmo, bland annat:

- Talman osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys. FCG Design och planering Ab, 7.9.2012.
- Talman osayleiskaava, liikenneselvitys - Liikennesuunnitelma, päivitys. Sito, 14.5.2014. (Som en del av arbetet gjordes en granskning av matargatans längdprofil)
- Talman osayleiskaavan maisemaselvitys 2011. MA-Arkkitehdit.
- Kerava-Porvoo rautatien alituspaikkojen rakennettavuusselvitys, päivitys. Severi Anttonen Ky, 16.4.2013.
- Talma-Nikkilä -rataosuus, Sipoo - Raideliikenteenmelu- selvitys. Promethor Oy, 22.11.2010.
- Sipoon Talman osayleiskaava-alueen linnusto- ja viitasammakkoselvitys vuonna 2011. Faunatic Oy, 2011.

#### Andra utredningar som utgör underlag för planarbetet:

- Sulfidisaviselvitys Sipoon kunnan alueelta. GTK, 2016.
- Kerava-Nikkilä-radan henkilöliikenteen tarveselvitys. HSL 21/2015.
- VAK-suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.

## Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan lisäksi tekemään ainakin seuraavat vaikutusten arviointia tukevat erillisselvitykset:

- Kokoojakadun pituusleikkaustarkastelu ja radanalituksen rakennettavuusselvitys, tarkennus
- Ajoneuvoliikenteen radanalituksen ja kevyenliikenteen alituksen/ylityksen toteutus
- Talman asemaseisakkeen toteutustapa
- Kaavahankkeen liikenteellisten vaikutusten arviointi ja ylikunnallinen liikenneverkkotarkastelu (tukena Talman osayleiskaavatyön aikana tehty liikenneselvitys 2014)
- Meluselvitys (sis. myös lentomelu)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- Selvitys kaavaratkaisun vaikutuksista alueen merkittävimpien luontoarvojen säilymiseen

## Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta kuitenkin mahdollisia vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen (Ollisbackan pohjavesialue ja Näsebackenin valuma-alue).

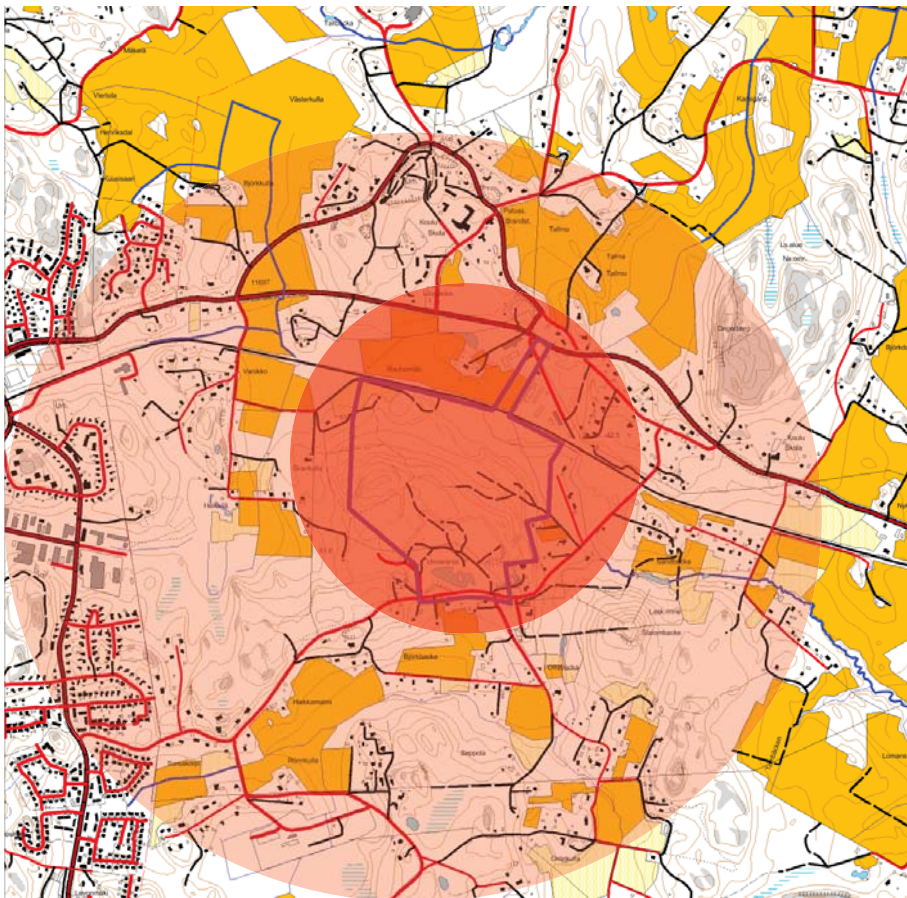
## Utredningar som ska göras

I samband med planarbetet kommer åtminstone följande separata utredningar att göras för konsekvensbedömningen:

- Granskning av matargatans längdprofil och utredning om byggbarheten hos underfarten under spåret, precisering
- Genomförandet av underfarten under spåret för fordonstrafik och underfarten/överfarten för den lätta trafiken
- Sättet att genomföra plattformen i Tallmo
- Bedömningen av planprojektets trafikmässiga konsekvenser och en kommunöverskridande granskning av trafikinätet (med stöd av trafikutredningen som gjordes för delgeneralplanen för Tallmo 2014)
- Bullerutredning (inkl. även flygbuller)
- Dagvattenutredning och -plan
- Utredning över planens konsekvenser för bevarandet av de mest betydande naturvärdena i området.

## Influensområde

Influensområdets omfattning varierar relativt mycket beroende på vilka faktorer som granskas. Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet är främst lokala och gränssar till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning, dock med undantag för eventuella konsekvenser för vattendragen och vattenhushållningen (Ollisbacka grundvattenområdet och Näsebackens tillrinningsområde).



*Alustava vaikutusalue maastotietokantakartalla (tummemmalla punaisella lähivaikutusalue ja vaaleammalla kaukovaikutusalue). / Preliminärt influensområde på terrängdatabaskartan (närläroinfluensområdet med mörkare röd färg och fjärrinfluensområdet med ljusare färg).*



Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla saattaa olla vaikutuksia sen tuomien liikennejärjestelyiden (uusi kokoojaka-tuyhteys ja radanalitus) ja lisärakentamisen synnyttämän liikenteen kautta.

Uusien asuintonttien kaavoittaminen vaikuttaa myös laajemmin koko Talman alueeseen sekä Sipoon kuntaan ja myös Keravan kaupunkiin. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä alueen palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun.

## Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset, kuten Talman kyläyhdistys ry ja TalmaSki
- yksityiset tiekunnat (Talmantie ja Norantie)
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto ja sivistysosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Liikennevirasto, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Keravan kaupunki, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

## Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

## Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan koko kaavaprosessin ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-kotisivuilla. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

För ett mer vidsträckt område kan planlösningen ha konsekvenser i och med de nya trafikregleringarna (den nya matargatan och underfarten under spåret) och ökningen i trafiken som förorsakas av tilläggsbyggandet.

Att nya bostadstomter planläggs har även vidare konsekvenser för hela Tallmo och Sibbo kommun samt även för Kervo stad. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

## Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar, organisationer och företag som driver verksamhet i området, såsom Talman kyläyhdistys ry och TalmaSki väglag (Tallmovägen och Noravägen)
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som t.ex. avdelningen för teknik och miljö och bildningsavdelningen
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Trafikverket, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Kervo stad, Kervo Energi Ab, Samkommunen Tusbyregionens vattenverk och Räddningsverket i Östra Nyland.

## Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MBL 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Intressenter kan också boka tid till Sockengården för att träffa dem som utarbetar planen.

## Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (MBL 63 §). Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats. Utöver de allmänna kungörelserna informeras de av kommunen kända fastighetsägarna inom detaljplaneområdet och i angränsning till det per brev.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskeissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Suunnittelun aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 10.11.2016 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa (MRL 66 § ja MRA 18 §). Neuvottelussa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavan lähtökohtia sekä kaavan keskeisiä tavoitteita eri viranomaisten näkökulmasta. Kaavatyön käynnistymisestä ja viranomaisneuvottelun järjestämisestä lähetettiin tieto viranomaistahoille sähköpostitse.

Kaavatyön käynnistämisen vaiheessa järjestetään kaikille avoin yleisötilaisuus, jossa esitellään mm. kaavatyön lähtökohta-aineistoa ja kerätään osallisilta evästyksiä kaavatyölle.

## Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueen koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä, tiekunnilta) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

## Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä siitä järjestetään viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §).

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista

Intressentien antama responsi on huomioitavaa, kun suunnitellaan ja toteutetaan ohjelmaa. Ohjelman toteutusta ja seurauksia on seurattava ja ohjelman toteutusta on muutettava tarvittaessa. Ohjelman toteutusta on seurattava ja ohjelman toteutusta on muutettava tarvittaessa. Ohjelman toteutusta on seurattava ja ohjelman toteutusta on muutettava tarvittaessa.

Myndigheternas samråd i begynnelsekedet hölls 10.11.2016 med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (MBL 66 § och MBF 18 §). Vid samrådet behandlades programmet för deltagande och bedömning, planens utgångspunkter samt planens centrala mål ur olika myndigheters synvinkel. Ett e-postmeddelande om att planarbetet har startat och att myndighetssamråd ska anordnas skickades till de aktuella myndigheterna.

I startskedet anordnas ett möte för allmänheten där man bl.a. presenterar utgångsmaterialet för planarbetet och samlar in information av mötesdeltagarna som kan vara till nytta för planarbetet.

## Beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas över planläggningsområdet ett planutkast, som läggs fram offentligt i Sockengården i 30 dagar. Intressenterna och kommunmedlemmarna har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial under den tid beredningsmaterialet är framlagt (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och andra aktuella intressenter (t.ex. föreningar, väglag).

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt anordnas s.k. hörande i beredningsskede. Vid detta informationsmöte för allmänheten presenteras planutkastet och det övriga beredningsmaterialet, och intressenter har möjlighet att lägga fram ställningstaganden till dem och uppfattningar om planens konsekvenser.

## Förslagsskedet

På basis av responsen om planens beredningsmaterial utarbetas ett detaljplaneförslag som hålls framlagt offentligt i 30 dagar (MBL 65 § och MBF 27 §). Under framläggningstiden kan intressenter inlämna skriftliga anmärkningar om planförslaget. Utlåtande om förslaget till detaljplan begärs av behövliga myndigheter (MBF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

Efter att planförslaget har varit framlagt anordnas samråd med myndigheterna (MBL 66 § och MBF 18 §).

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen.



käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään maankäyttöjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen valtuuston hyväksyttäväksi.

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## Alustava aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajan kohdat ovat seuraavat:

### Marras-joulukuu 2016

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

### Tammi-helmikuu 2017

Aloitustilaisuuden yleisötilaisuus

### Huhti-toukokuu 2017

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä  
Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus

### Loka-marraskuu 2017

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

### Tammi-helmikuu 2018

Asemakaava hyväksymiskäsittelyyn

## Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee, on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista (kaavatyön vireille tulo, kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville sekä kaavan hyväksyminen) ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland, Keski-Uusimaa), kunnan internet-kotisivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Näiden yleisten kuulutusten lisäksi kaavatyön keskeisistä vaiheista tiedotetaan suoraan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse tai sähköpostitse.

Lisäksi kaavatyötä varten perustetaan tiedotusta palveleva sähköpostilista, jonka kautta informoidaan kaavatyön keskeisistä vaiheista kaikkia niitä, jotka ovat ilmoittaneet sähköpostiosoitteensa kaavatyöstä vastaavalle kaavoittajalle (suvi.kaski@sipoo.fi tai pilvi.nummi@sipoo.fi).

en. Om planförslaget ändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget av markanvändningssektionen som föreslår att det ska godkännas av kommunstyrelsen.

## Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsens förslag. Besvär över kommunfullmäktiges beslut kan anföras skriftligen hos Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare hos Högsta förvaltningsdomstolen.

## Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

### November-december 2016

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

### Januari-februari 2017

Möte för allmänheten i begynnelsekedet

### April-maj 2017

Planens beredningsmaterial läggs fram offentligt  
Möte för allmänheten i beredningsskedet

### Oktober-november 2017

Planförslaget läggs fram offentligt

### Januari-februari 2018

Detaljplanen läggs fram för godkännande.

## Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på hur planarbetet fortskrider och deltagandet (kungörelse om anhängighet, offentligt framläggande av beredningsmaterialet och planförslaget samt godkännandet av planen) annonseras i lokaltidningarna (Östnyland, Sipoon Sanomat och Keski-Uusimaa), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras de av kommunen kända fastighetsägarna i planområdet det och de angränsande områdena om planarbetets centrala skeden per brev eller e-post.

Dessutom grundas en e-postlista för kommunikationen kring detaljplanen. Via denna informeras de som anmält sin e-postadress till den ansvariga planläggaren (suvi.kaski@sibbo.fi eller pilvi.nummi@sibbo.fi) om centrala skeden i planarbetet.

Asemakaavan muutosehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta [www.sipoo.fi/asebakaavat](http://www.sipoo.fi/asebakaavat) -> TM 2 Talman keskustan eteläosan asemakaava.

## Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland ja Keski-Uusimaa), internetsivuilla ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

## Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

Suvi Kaski, kaavoituskoordinaattori (8.12.2016 saakka)  
puh. (09) 2353 6716

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö  
puh. (09) 2353 6720

Pilvi Nummi, kaavoitusarkkitehti (2.1.2017 alkaen)  
puh. (09) 2353 6728

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite:  
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,  
PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:  
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

De som gjort en anmärkning mot detaljplaneändringen och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sina kontaktuppgifter ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Ett meddelande om att beslut har fattats om planens godkännande skickas till de kommunmedlemmar och till dem som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt lämnade sina kontaktuppgifter.

Information om hur planlägningsarbetet fortskrider publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på [www.sibbo.fi](http://www.sibbo.fi) -> Boende och miljö -> Planläggning -> Detaljplaner -> TM 2 Tallmo centrum, södra delen.

## Kungörelser

Kungörelser om planlägningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Östnyland, Sipoon Sanomat och Keski-Uusimaa), på kommunens webbplats ([www.sibbo.fi](http://www.sibbo.fi)) och kommunens anslagstavla (Sockengården).

## Kontaktpersoner

Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

Suvi Kaski, planlägningskoordinator (t.o.m. 8.12.2016)  
tfn (09) 2353 6716

Matti Kanerva, planlägningschef  
tfn (09) 2353 6720

Pilvi Nummi, planlägningsarkitekt (fr.o.m. 2.1.2017)  
tfn (09) 2353 6728

S-postadresser har formen: fornamn.efternamn@sibbo.fi

Postadress:  
Sibbo kommun, Utvecklings- och planlägningscentralen  
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:  
Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)





