

TM2 Talman keskustan eteläosan asemakaava / Detaljplan för Tallmo centrum, södra delen

1629/10.02.03/2016

MAAJAOS § 45

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.5.2019
Valmistelija / Beredare: Kaavoituskoordinaattori /
Planläggningskoordinator Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.11.2016. Asemakaavatyötä koskeva aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 10.11.2016 Uudenmaan ELY-keskuksessa.

Aloitusvaiheessa 15.6.2017 järjestettiin alueen suunnittelusta kiinnostuneille avoin yleisötilaisuus, Talman suunnitteluilta. Tilaisuudessa oli mahdollisuus tutustua alueelle laadittuun alustavaan viitesuunnitelmaan sekä muihin suunnittelualuetta koskeviin suunnitelmiin, selvityksiin ja tausta-aineistoihin.

Vuosien 2017-2018 sekä alkuvuoden 2019 aikana laadittiin kaavatyön edellyttämiä selvityksiä ja suunnitelmia. Näiden pohjalta korjattiin kaavaluonnoksen pohjana toimivaa viitesuunnitelmaa sekä laadittiin kaavaluonnos.

Kaavatyön tavoitteet

Sipoon valtuusto hyväksyi 29.1.2018 voimakkaaseen kasvuun perustuvan strategian, jonka mukaisesti kunta pyrkii kasvattamaan mm. seudullista merkitystään. Tavoitteena on vauhdittaa Nikkilä-Talma-kasvuvyöhykkeen kehitystä. Talman kehittämisen on tavoitteena mahdollistaa yhdessä Nikkilän kehityksen kanssa henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Nikkilän, Keravan ja Helsingin välille. Talman merkitys korostuu myös Bastukärin työpaikka-alueen kehityksen kautta, kun alueen työntekijöille halutaan tarjota monipuolisia asuinmahdollisuuksia lähellä työpaikkaa.

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 ja Talmaan laaditun osayleiskaavan mukaisesti keskeinen osa Talmaan tulevaisuudessa muodostuvaa taajamakeskusta. Suunnittelualueesta on tavoitteena muodostaa Talman tulevan taajamakeskuksen ja juna-aseman läheinen, monimuotoinen sekä varsin tiivis ja tehokkaasti toteutettu asumispainotteinen alue noin 1600-2000 asukkaalle.

Asemakaavalla mahdollistetaan koko taajamaa palvelevan oppimiskeskuksen rakentaminen sekä Martinkyläntieltä Keravantielle suuntautuvan pohjois-eteläsuuntaisen pääkokoojakadun ja tähän katuyltteen liittyvän ensimmäisen radanalituksen toteuttaminen.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaavan liikenteellisen rungon muodostaa uusi kokoojakatu, joka lähtee Martinkyläntieltä etelään alittaen rautatien ja yhdistyy etelässä Talmantiehen. Kokoojakadun varteen sijoittuu pääosin 2-4-kerroksisia asuinkortteleita, jotka muodostavat suljettuja tai puolisoljettuja pihapiirejä. Asuinrakentamisen volyymi on suurempaa alueen pohjoisosassa, lähellä tulevaa juna-asemaa, jonne kaavassa osoitetun aukion reunoille, sijoittuu osin 6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Alueen eteläosassa uusi asuinrakentaminen on pääosin 2-kerroksista, liittyen näin olemassa olevaan omakotiasutukseen. Kokoojakadun varren asuinrakennusten maantasokerrokseen on kaavassa osoitettu sijoitettavaksi asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja, jotka voidaan ottaa tarvittaessa liike- ja palvelutilakäyttöön.

Uusi oppimiskeskus on sijoitettu osayleiskaavasta poiketen kokoojakadun länsipuolelle. Näin oppimiskeskukselle saatiin osayleiskaavaratkaisua keskeisempi sijainti aluerakenteessa sekä riittävät tilat niin tilavaraustarvetta kasvattaneelle oppilaitokselle kuin sen yhteyteen toteutettaville liikuntakentille. Ratkaisu mahdollistaa myös virkistysalueen toimintojen paremman hyödyntämisen oppimiskeskuksen toiminnassa.

Alueen pysäköinti on järjestetty monimuotoisesti: Alueen pohjoisosaan, radan varteen on osoitettu laaja pysäköintipuisto, joka palvelee suurelta osin asukaspysäköintiä, mutta osin myös mahdollista tulevaa juna-aseman liityntäpysäköintiä. Muilta osin pysäköintipaikat on osoitettu pääosin toteutettavaksi korttelien sisälle tai asuinkortteleiden läheisille autopaikkojen korttelialueille.

Alueen toteutuminen on osoitettu kaavaluonnosratkaisussa kaksivaiheiseksi ja se on kytköksissä henkilöjunaliikenteen käynnistymiseen Kerava-Nikkilä rataosuudella. Alueen toteutuksen vaiheistus näkyy erityisesti autopaikkamitoituksessa ja sitä myötä asuinrakentamisen maksimaalisessa määrässä: Alueen toteutuksen alkuvaiheessa asuinrakentamisen autopaikkanormi on tiukempi kuin henkilöjunaliikenteen käynnistymisen jälkeen, jolloin paremman julkisen liikenteen palvelutason oletetaan vähentävän alueella

asuvien auton käytön tarvetta. Kaavassa on osoitettu kaksi väliaikaista pysäköintialuetta (alueen etelä- ja pohjoisosaan). Nämä alueet toimivat alueen rakentumisen ensivaiheessa pysäköintialueita, mutta ne on mahdollista muuttaa myöhemmin asuinrakentamisen korttelialueiksi, kun käynnistyvän henkilöjunaliikenteen myötä, alueen pysäköintinormia voidaan väljentää. Kadunvarsipysäköinnin on tarkoitus palvella vieras- ja asiointiliikennettä.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 102 750 k-m², joista rakentumisen ensi vaiheessa, tiukemman pysäköintinormin mukaisesti (1 ap/70 k-m²) toteutuvaa olisi 87 150 k-m². Yleisille rakennuksille, oppimiskeskusta varten, on osoitettu 14 000 k-m². Asuinkeuhkalojen korttelitehokkuus vaihtelee välillä e=0,73-1,83 (tilanne, kun autopaikkainormi alkuvaihetta väljempi). Alueen lopullinen kerrosala mahdollistaa arviolta noin 1 370 asunnon (75 k-m²/asunto) rakentamisen yhteensä noin 2 000 asukkaalle.

Kaava-alueen itäreunassa on luonnontilaisena säilytettävä lähivirkistysalue (VL/s-2) ja alueen länsiosaan sijoittuu toiminnallinen lähivirkistysalue (VL-2). Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet, kuten perhosten ja viitasammakoiden elinalueet sekä arvokas lehtoalue on suojeltu asemakaavamerkinnoin (luo ja SL).

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Keravan kaupunki
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri
- Keravan Energia Oy
- alueen yksityistiekunnat
- Nimistötoimikunta
- Talman kyläyhdistys
- TalmaSki

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Liite / Bilaga

Liite 1/45.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoskartta ja

kaavamääräykset

Liite 1/45.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus liitteineen

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Talman keskustan eteläosan asemakaavan, kaava TM 2, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet för detaljplan TM 2 södra delen av Tallmo centrum (planutkast med gällande material) i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Påttös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.
