

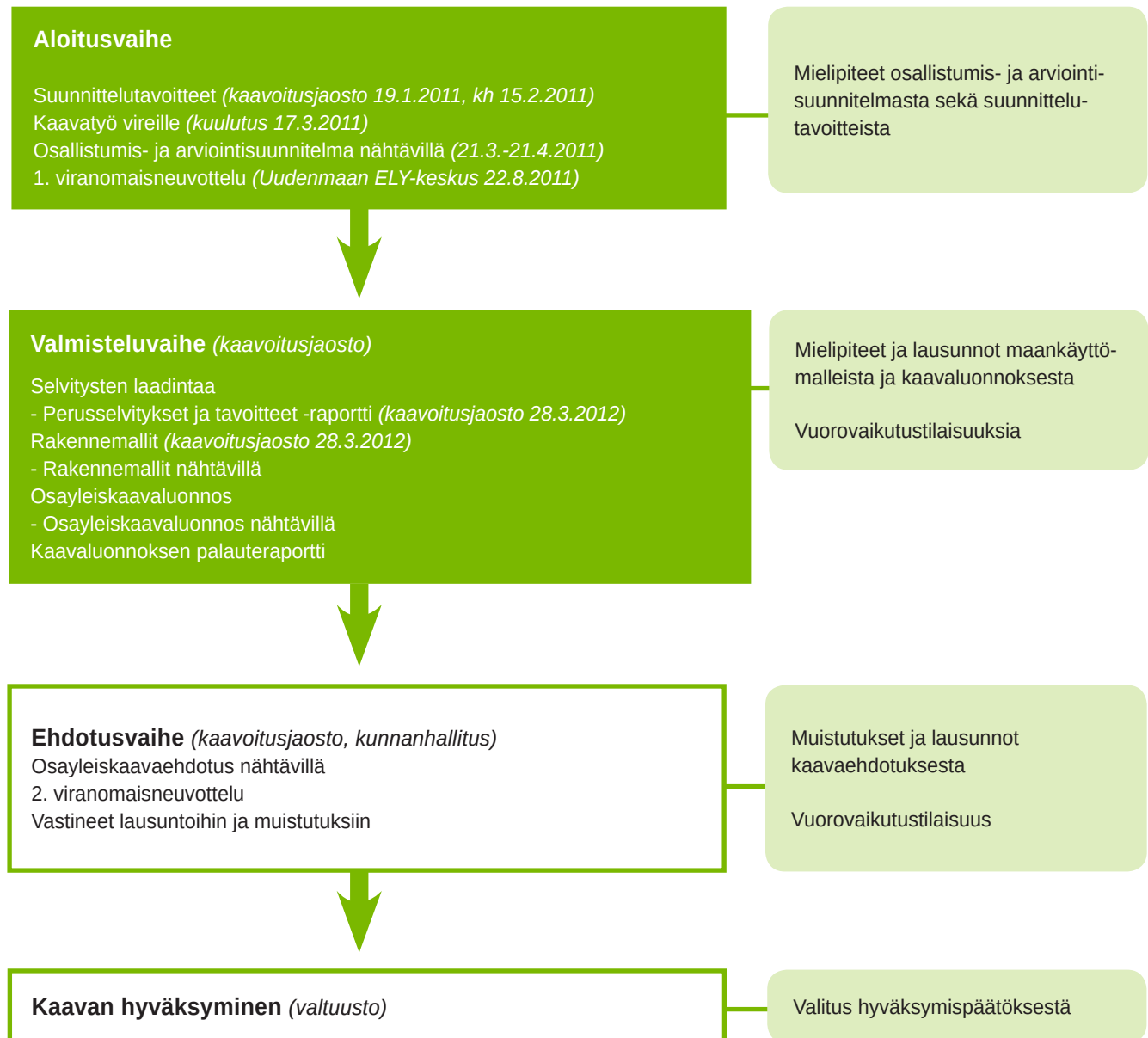
# Talman osayleiskaava

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*



**Kaavoitusjaosto 9.3.2011**  
**Päivitetty 28.3.2012**

# Kaavoitusprosessi



## 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 osayleiskaavan laadintaan sekä miten osayleiskaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan kunnan verkkosivuilla osoitteessa [www.sipoo.fi/yleiskaavat](http://www.sipoo.fi/yleiskaavat) → Talman osayleiskaava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.



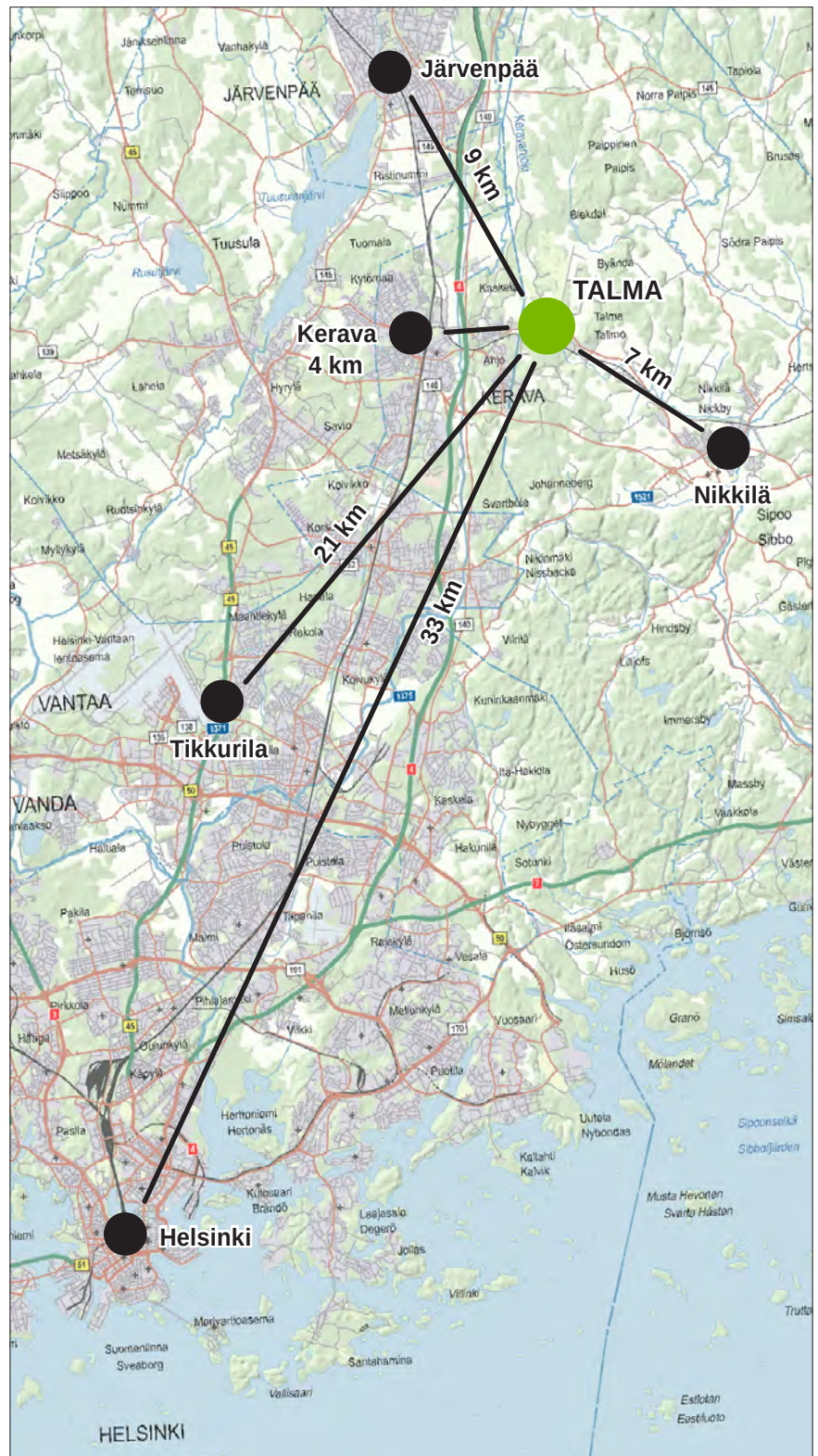
# Suunnittelualue

Osayleiskaava-alue sijaitsee Sipoon pohjoisosassa, Keravan kaupungin rajalla, noin 7 kilometriä Sipoon hallinnollisesta keskuksesta Nikkilästä luoteeseen. Keravan keskustaan suunnittelualueelta on matkaa noin 4 kilometriä, Järvenpään keskustaan noin 9 km ja Helsingin keskustaan 33 km.

Noin 1 600 ha:n laajuinen suunnittelualue kattaa Talman kyläkeskuksen ja sitä ympäröivän haja-asutuksen siten, että suunnittelualue rajautuu etelässä Keravantie (mt 148), lännessä Keravan rajaan, pohjoisessa Hökärrin peltotalueeseen ja Svedjemalmenin selännealueeseen sekä idässä Kalkbergin selännealueeseen ja Vaahteranmäen asemakaavoitettuun työpaikka-alueeseen. Aluetta halkoo itä-länsisuunnassa sähköistetty Kerava – Porvoo rata sekä Nikkilän ja Keravan välinen Martinkyläntie (pt 11 697).

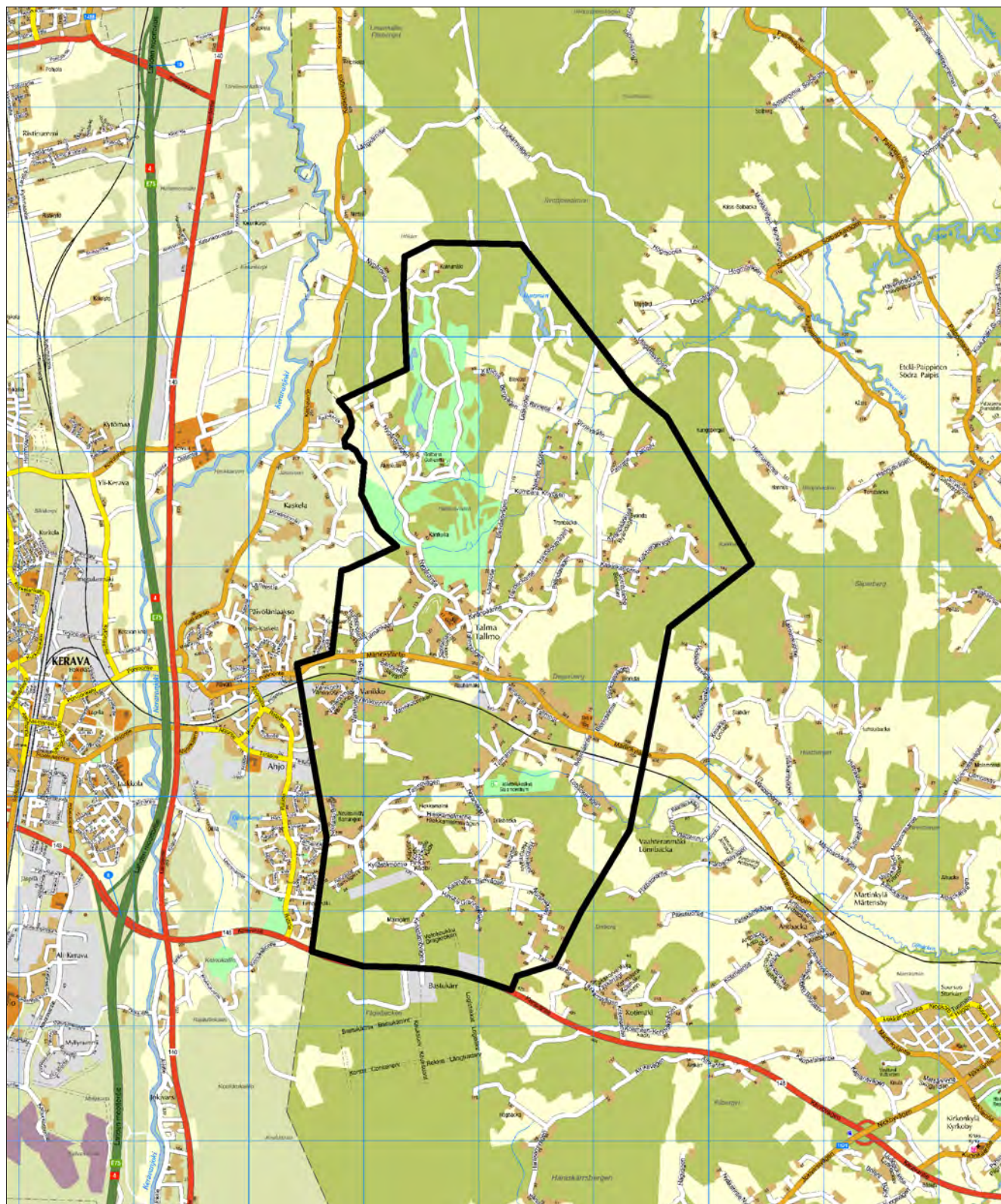
Talman alueella asuu tällä hetkellä arviolta 1 300 asukasta, asukasmäärän muodostaen noin 7 % koko kunnan väestöstä. Alueella toimii sekä suomen- että ruotsinkielinen alakoulu. Kylän keskustassa sijaitsee Talman koulun ohella Talman VPK-talo Talmukka, josta on muodostunut kyläläisten keskeinen kohtaamispaikka.

Alueen maisemakuva hallitsevat pohjois-eteläsuuntaiset metsäiset moreeniselänteet ja niiden väliin jäävät peltoukat. Omakotivaltainen haja-asutus on sijoittunut viljelyalueiden reunoille, selänteiden rinnealueille ja osittain savikkoisille laaksoalueille. Tiestö mutkittelee pääosin harjujen ja selänteiden juurella, pirstoen monin paikoin myös peltoukkeitä. Talman kyläkeskuksen läheisyydessä sijaitseva Talman kartano ympäristöineen antaa osayleiskaava-alueelle oman arvokkaan erityispiirteensä. Myös alueen kaksi keskeistä toimijaa, Talman golfkenttä ja Talma Ski-laskettelukeskus, tuovat alueen maisemakuvaan omaleimaisuutta. Golf Talma ja Talma Ski houkuttelevat alueelle runsaasti vapaa-ajan viettäjiä ympäri vuoden.



Suunnittelualueen sijainti suhteessa lähimpiin keskuksiin.





Suunnittelualueen rajaus kunnan opaskartalla. Kartassa yksi ruutu = 1 km.

# Kaavatyön tavoitteet

Talman osayleiskaavoitus on yksi keskeisistä Sipoon kasvustrategian toteuttamiseen tähtäävistä suunnitteluhankkeista. Kunnan kasvustrategian maankäytöllisiä periaatteita linjaavan Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti Talmasta muodostuu tulevaisuudessa Sipoon kolmas taajamakeskus Nikkilän ja Söderkullan ohella. Yleiskaavan kasvutavoitteen mukaisesti Talmaan sijoittuisi noin 7 000 uutta asukasta ja 1 600 uutta työpaikkaa vuoteen 2025 mennessä.

Laadittavalla osayleiskaavalla on tarkoitus tarkentaa Sipoon yleiskaavan 2025 maankäytöllisiä linjauksia. Osayleiskaavalla määritellään ne maankäytölliset periaatteet, joilla Talmasta muodostuu raideliikenteeseen tukeutuva, toiminnoiltaan monipuolinen taajamakeskus. Osayleiskaavassa osoitetaan yleiskaavassa linjatun kasvutavoitteen kannalta tarpeelliset rakentamisalueet asuin- ja työpaikkatoiminoille sekä tarvittava tieverkko ja palvelurakenne. Osana osayleiskaavatyötä laaditaan aluetta koskeva toteutusohjelma.

Suunnittelun lähtökohtana ovat paikalliset ominaispiirteet. Suunnittelussa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota arvokkaiden luonnon- ja kulttuuriympäristöjen säilymiseen ja suojelutarpeisiin, alueen pinta- ja pohjavesien suojelu- ja käyttötarpeisiin sekä viheryhteyksien ja kevyenliikenteen verkostojen kehittämiseen.

Osayleiskaavatyötä ohjaavat kunnanhallituksen 15.2.2011 hyväksymät suunnittelutavoitteet. Suunnittelutavoitteet on määritetty osallisten (alueen asukkaat, yrittäjät ja muut toimijat) kanssa käydyn vuorovaikutuksen pohjalta, ja ne ovat linjassa valtuustoseminaarissa 5.3.2010 määriteltyjen Sipoon kasvua ohjaavien tavoitteiden ja periaatteiden kanssa.

Suunnittelutavoitteiden mukaisesti alueen suunnittelun keskeisiä periaatteita ja tavoitteita ovat:

- Talma on osa Keravalta Nikkilään suuntautuvaa toimivaan joukkoliikenteeseen tukeutuvaa taajamaketjua
- Monipuolinen ja ihmisen kokoinen taajamakeskus
- Luonnonläheinen asumisen ja vapaa-ajan alue
- Sujuva ja turvallinen liikennejärjestelmä ja -verkko
- Alueen ominaispiirteiden ja vahvuuksien hyödyntäminen
- Avoin ja vuorovaikutteinen suunnittelu
- Toteutus hallitusti





# Osayleiskaavan sisältö ja tarkkuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n mukaisesti osayleiskaavan tarkoituksena on kunnanosan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Osayleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Talman osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, luonteeltaan strategisena aluevarausosayleiskaavana, jossa esitetään suunnittelualueen eri osien pääkäyttötarkoitus ja päätieverkko. Osayleiskaavan tärkeimpänä tehtävänä on ohjata alueen asemakaavoitusta.

## MRL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

*Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaavan lisäksi:*

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

*Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.*

## Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista sekä muuta alueiden käytön järjestämistä sekä viranomaisten toimintaa. Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42 §). Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella ei saa myöskään myöntää lupaa esimerkiksi rakennuksen rakentamiseen, jos se vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista. Epäämisestä ei saa kuitenkaan aiheutua hakijalle huomattavaa haittaa (43 §).

Ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (MRL 99 §). Osayleiskaavassa voidaan näiden yleisten oikeusvaikutusten lisäksi antaa erikseen määräyksiä rakentamisen rajoittamisesta, rakennusten purkamisesta, suojelusta, toimenpiteistä, suunnittelutarpeesta ja kehittämisalueesta (MRL 16, 41, 43, 111, 127 §).

# Suunnittelun lähtökohtia

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointiin ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa. Ne täsmenävät ja konkretisoivat maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta.

Kunnissa yleiskaava on keskeisin väline valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisen edistämiseksi: yleiskaavassa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoidaan osaksi kunnan tavoiteltua kehitystä ja alueidenkäytön pääpiirteitä.

Talman osayleiskaavatyötä ohjaavat erityisesti seuraavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut tavoitteet:

*Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.*

*Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.*

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

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

*Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.*

*Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.*

*Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.*

## Helsingin seudun erityiskysymykset

*Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.*

*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.*

*Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.*

## Maakuntakaava

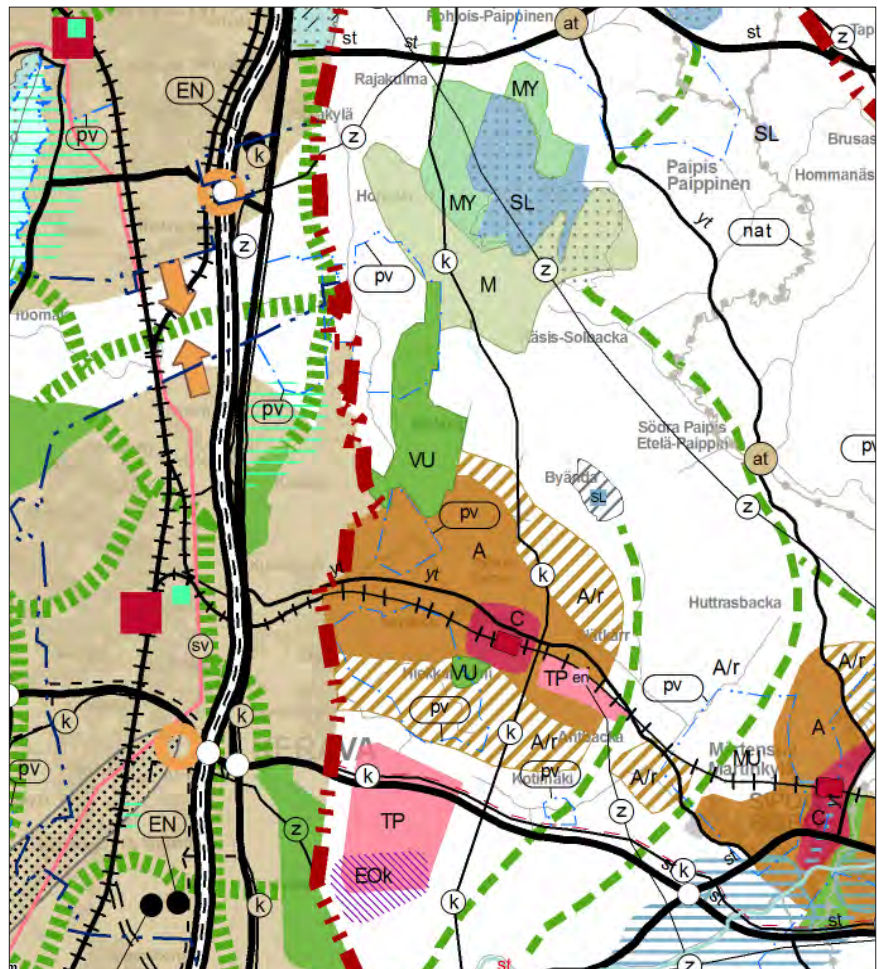
Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistama Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava. Keravan puolella on voimassa ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistama Uudenmaan maakuntakaava.

Uudenmaan maakuntakaavan luonnos on ollut nähtävillä 16.5 - 17.6.2011 (luonnos ei ole sisällöltään maakuntahallituksen hyväksymä). Tavoitteena on saada Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava vahvistetuksi vuonna 2013-2014, siihen asti Sipoossa voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava, johon Talmankin osayleiskaavatyössä nojautaan.

Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavassa on Talman alue osoitettu pääosaltaan taajamatoimintojen alueeksi (A) ja taajamatoimintojen laajenemisalueeksi (A/r). Kerava – Nikkilä rataosuudelle on Talman kohdalle osoitettu ohjeellinen asemapaikka. Tätä ympäröivä alue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Talma golfiin ja laskettelukeskuksen alueet ovat maakuntakaavan mukaisia urheilualueita (VU). Bastukärren työpaikka-alue ja Vaahteranmäen työpaikka-alue ovat myös maakuntakaavassa osoitettuna (TP). Samoin maakuntakaavassa on osoitettu pohjavesialueet (pv) ja suunnittelualueen itäosaa pohjois-eteläsuunnassa leikkaava maakaasun runkoputki (k) sekä yhteystarve uudelle maakaasuputkelle maantien 148 varteen.

## Yleiskaava

Talman osayleiskaava-alueella on voimassa useita yleiskaavoja, jotka ovat ohjaustarkoituksessaan vanhentuneita. Pääosan alueesta kattaa oikeusvaikutuksen Keski-Sipoon osayleiskaava (kv 17.6.1987). Alueen länsiosassa, Keravan rajalla on voimassa oikeusvaikutuksen Neulasniityn osayleiskaava (kv 26.3.1992). Oikeusvaikutteinen, Uudenmaan ympäristökeskuksen 18.4.1997 vahvistama, haja-asutusalueiden osayleiskaava käsittää suunnittelualueen itäosat.



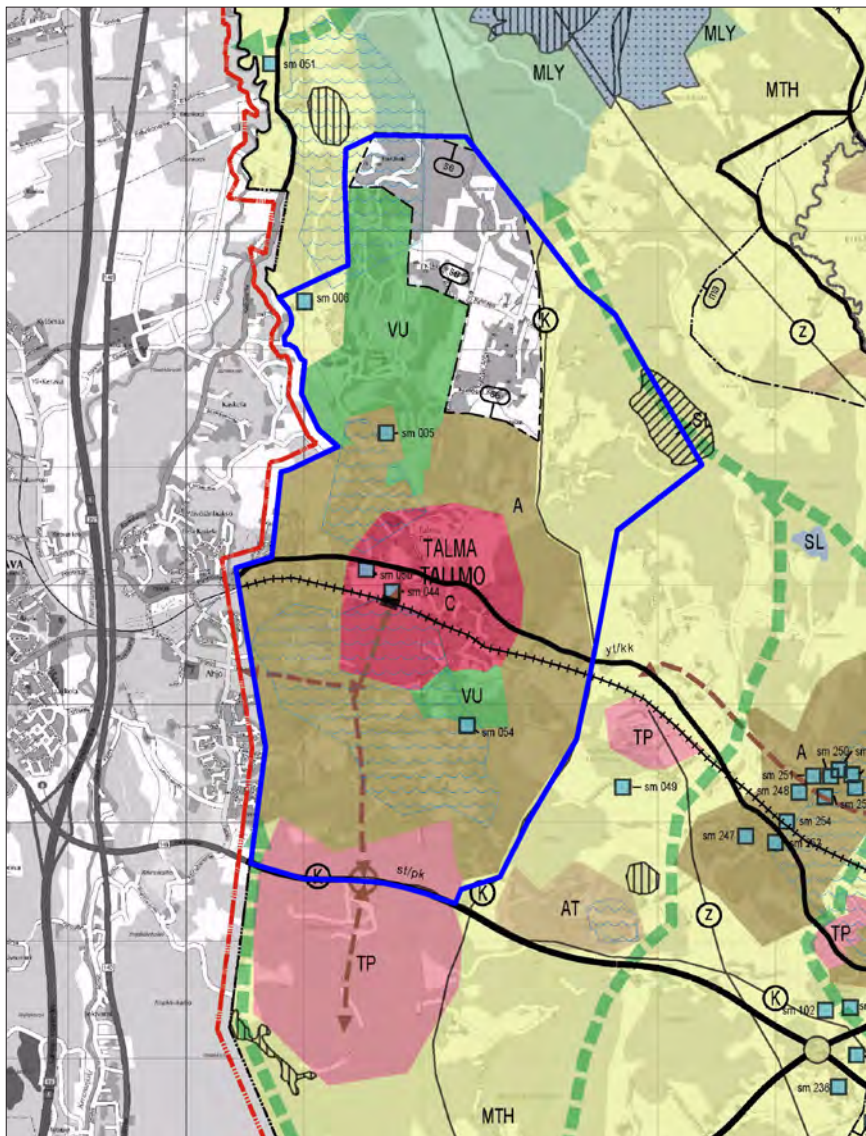
Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä (Uudenmaan maakuntakaava ja Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava). Lähde: <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html>

Sipoon valtuuston 15.12.2008 hyväksymän Sipoon yleiskaavan 2025 (ei vielä lainvoimainen KHO:n valituskäsittelyn vuoksi) mukaisesti Talmasta on tavoitteena muodostaa raideliikenneyhteyteen tukeutuva taajamakeskus. Yleiskaavassa 2025 on maakuntakaavan tavoin osoitettu Talmaan asemapaikka ja tämän ympärille keskustatoimintojen alue (C). Muilta osin Talman osayleiskaava-alue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti pääosin taajamatoimintojen aluetta (A). Taajamatoimintojen alue on keskustatoimintojen alueen tavoin tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Talman golfkeskuksen itäpuolinen hankeyhteistyöalue on osoitettu yleiskaavassa selvitysalueeksi (se). Yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan selvitysalueelle on tarkoitus laatia osayleiskaava ja asemakaava. Suunnittelualueen eteläosa Keravantien varressa, on yleiskaavan mukaisesti

asemakaavoitettavaksi tarkoitettua työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP). Suunnittelualueen kaakkoisosassa on yleiskaavan 2025 mukaista haja-asutusaluetta (MTH), jossa maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu.

Osayleiskaava-alueella sijaitsee kolme tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Näille alueille ei saa osoittaa pohja-/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee useita muinaismuistokohteita (sm). Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee neuvotella Museoviraston kanssa. Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitseva Kalkberget on osoitettu yleiskaavassa arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi ja luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on katsottava, ettei erikoisia luonnonesiintymiä





Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Suunnittelualue rajattuna karttaan sinisellä.

turmella eikä aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa.

Martinkyläntieltä Keravantielle (mt 148) on osoitettu yleiskaavassa 2025 tieliikenteen yhteistarve, samoin Keravan Terätien jatkeena tälle uudelle Martinkyläntien ja Keravantien yhdistävälle tieyhteydelle.

## Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa 9.11.2009 lainvoimaiseksi tullut Bastukärin työpaikka-alueen asemakaava.

## Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys ohjaa ja sääntelee maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden rakentamista ohjaavien lakien ja säädösten ohella rakentamista Sipoon kunnassa. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.5.2002 ja valtuuston 30.5.2005 hyväksymät muutokset rakennusjärjestykseen ovat tulleet voimaan 7.10.2005 (lukuun ottamatta lukua 7.2) ja 21.11.2007 (luku 7.2).

## Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

Suunnittelualueelle on asetettu kunnanhallituksen 1.3.2011 tekemällä päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus 31.12.2015 osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus eivät koske suunnittelualueella sijaitsevia Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisia TP-alueita.

## Sopimukset

Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitettua selvitysaluetta koskien on tehty kunnanhallituksen päätöksen (26.2.2008, 52 §) mukaisesti sopimus maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä Talma Hills alueen maanomistajien kanssa. Hankeyhteistyön tavoitteena on kehittää ja toteuttaa sopimusalueella Talman kyläkeskusta täydentävä ja siihen oleellisesti liittyvä, omaleimainen ja korkeatasoinen puutarhakylä.

## Maanomistus

Osayleiskaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa noin 10 prosenttia (156 ha) suunnittelualueen pinta-alasta. Pääosa kunnan omistamista maista sijaitsee Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisella keskustoimintojen alueella sekä Neulasniityn alueella, suunnittelualueen lounaisosassa.

## Suunnittelua koskevia päätöksiä

- Kasvustrategian toteuttamiseksi käynnistettävät osayleiskaava-hankkeet. Kunnanhallitus 16.2.2010.
- Suunnittelutavoitteet Talman osayleiskaavatyölle. Kunnanhallitus 1.3.2011

## Selvityksiä

Osayleiskaavatyötä koskien on tehty tähän mennessä seuraavat selvitykset:

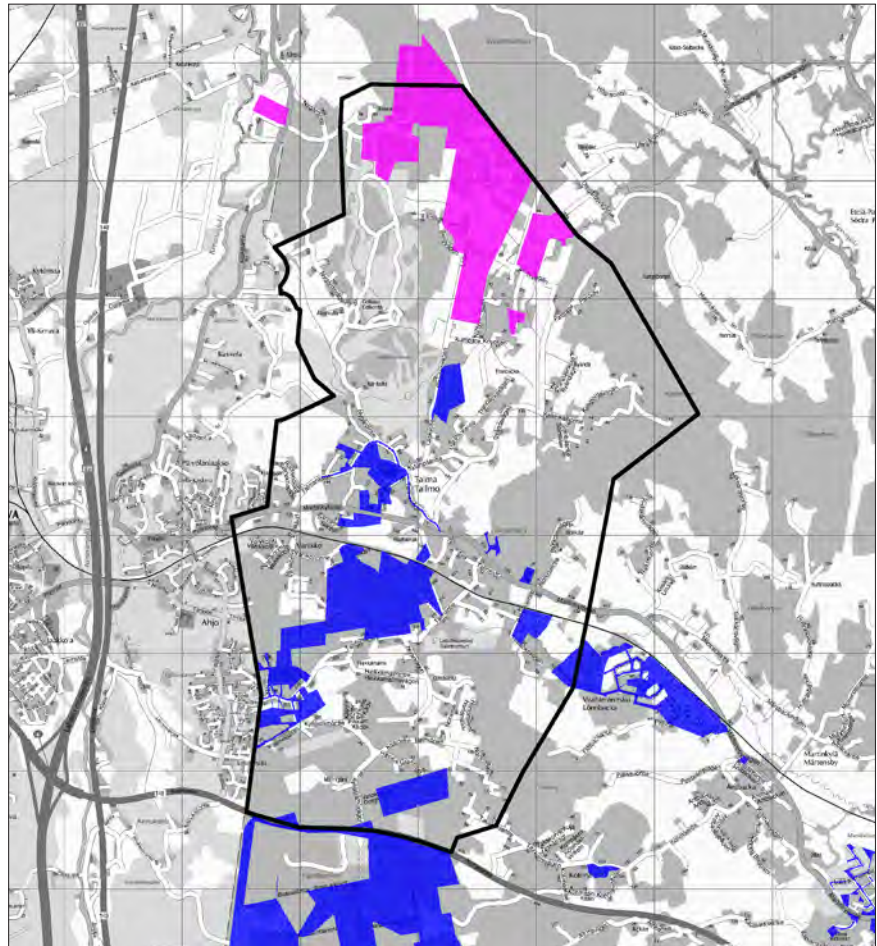
- Luontoselvitys 2010, Faunatica Oy
- Maisemaselvitys 2010, Eriksson Arkkitehdit Oy
- Raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys 2010, Promethor Oy
- Maanomistajaselvitys, Sipoon kunta 25.11.2010-5.1.2011

Osayleiskaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- linnusto- ja viitasammakkoselvitys
- liikenneverkkoselvitys
- hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- energiatehokkuustarkastelu
- Kalkbergetin alueen teollisuushistoriallisten muinaisjäännösten inventointi

Suunnitteluun liittyviä muita selvityksiä on muun muassa:

- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU). Itä-Uudenmaan liitto, 2010
- Kerava – Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttöselvitys. Sito Oy, 10.11.2005
- Lentoaseman kaukoliikennenerata. Ratayhteysselvitys. Liikenneviraston suunnitelmia 2/2010
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2025. FCG Oy, 28.10.2010
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehti-toimisto Lehto Peltonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP-konsultit Oy, 2009
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 6.6.2008
- VAK-suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2009
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön inventointi (RAKU 2007)
- Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksen luonnos 1.7.2011 (lausunto-kierroksella)



Kuvassa esitetty kunnan maanomistus (sinisellä) ja sopimusalueet (punaisella).

## Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla suunnitelman toteuttamisen ekologisia, kulttuurisia, sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Vaikutuksia tarkastellaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä esitettyjen aihepiirien mukaisesti. Lisäksi tehtäviä suunnitelmia arvioidaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja ylemmän asteisten kaavojen (Sipoon yleiskaava 2025 ja maakuntakaava) toteutumisen osalta.

Vaikutusten arviointi on mukana kaikissa suunnitteluvaiheissa. Vaikutuksia koskevaa tietoa tuotetaan ja hyödynnetään läpi koko kaavaprosessin. Tieto vaikutuksista syvenyy ja täydentyy suunnittelun edetessä. Vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon myös

muut alueelle mahdollisesti vaikuttavat hankkeet ja niiden yhteisvaikutus yleiskaavan kanssa. Vaikutuksen arvioinnin tuloksia esitellään suunnittelun kulussa osana kaavamateriaalia.

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



## MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

## MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Jos yleis- tai asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitetut olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, kaavan vaikutuksia selvittäessä tulee olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan. Jos kaavan olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen maakunnan liiton alueelle, tulee vastaavasti olla yhteydessä tähän liittoon.

## Arvioitavia vaikutuksia

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan vaikutuksia ainakin seuraaviin aihealueisiin:

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- seudun palvelurakenteeseen ja palveluverkkoon
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- liikenteeseen (liikennemääriin ja -verkkoon, liikenteen järjestämiseen ja toimivuuteen, pendelöintiin jne.)
- teknisen huollon järjestämiseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- ympäristöhäiriöihin (melu, päästöt, pilaantuneet maat jne.)
- maisemaan ja taajamakuvaan
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- luontoon ja luonnon monimuotoisuuteen
- vesistöihin ja vesitalouteen
- maa- ja metsätalouteen
- kuntatalouteen

## Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueeseen kuuluu suunnittelualue lähiympäristöineen. Kaavaratkaisun vaikutukset ovat osaltaan myös laajempia, jopa seudullisia. Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen. Sen sijaan yhdyskuntarakenteen, elinkeinotoiminnan, palveluverkon ja liikenteen kannalta osayleiskaavaratkaisulla voi olla laaja-alaisia, seudullisia vaikutuksia. Alue, jolle kaavaratkaisulla on olennaisia vaikutuksia, tarkentuu kaavatyön aikana.

# Osallistuminen ja tiedottaminen

*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 §).*

Talman osayleiskaavan laatimisesta ja osallistumismenettelyistä ja -mahdollisuuksista tiedotetaan avoimesti koko kaavaprosessin ajan. Tärkeimpiä osallistumismenettelyjä ovat lakisääteiset nähtävillä olot, viranomais- ja sidosryhmäneuvottelut, esittely- ja keskustelutilaisuudet sekä vapaamuotoinen keskustelu valmistelijoiden kanssa. Tavoitteena on, että osalliset ja muut kiinnostuneet saavat tietoa suunnittelun etenemisestä ja tuovat valmisteluun näkemyksiään.

Osallistuminen painottuu kaavaprosessin alkuvaiheisiin, jolloin osallisilla on parhaat mahdollisuudet vaikuttaa kaavan sisältöön. Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavilla kunnan ja konsultin edustajille. Kunnan suunnittelijaa voi tulla myös tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.



## Vuorovaikutus kaavoituksen eri vaiheissa

### Käynnistysvaihe

Kaavatyö käynnistyy työn ohjelmoinnilla, kaavatyön kuuluttamisella vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Kaavoitusjaoston käsiteltä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kuulutetaan kaavatyön vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi kaavan vireille tulosta alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-kotisivuilla ja Talman VPK-talo Talmukassa.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää ja päivittää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevissa 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 §).

Talman osayleiskaavatyötä koskeva ns. aloitusvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 18.11.2010 Talman VPK-talo Talmukassa. Tilaisuudessa osallisille esiteltiin kaavoitustyön lähtökohtia sekä kerättiin osallisten näkemyksiä alueen kehittämisen tavoitteista kaavatyön tavoitteiden asetteluun pohjaksi.

Suunnittelun aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa (MRL 66 § ja MRA 18 §) 22.8.2011. Neuvottelussa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavan lähtökohtia sekä kaavan keskeisiä tavoitteita eri viranomaisten näkökulmasta. Kaavatyön käynnistymisestä ja viranomaisneuvottelun järjestämisestä lähetettiin tieto viranomaistahoille kirjeitse tai sähköpostitse.

### Valmisteluvaihe

Osallisten kannalta keskeinen suunnitteluvaihe on kaavan valmistelu, jolloin tehdään mm. tarvittavia lisäselvityksiä kaava-alueita ja laadittuja suunnitelmia koskien sekä täsmennetään kaavatyön tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

Osayleiskaavatyön pohjaksi laaditaan ensivaiheessa alueen maankäyttöä hahmottelevia rakennemalleja. Rakennemallit asetetaan kaavoitusjaoston päätöksellä nähtäville 30 päivän ajaksi ja niitä tullaan esittelemään kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa. Nähtävillä olo aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä rakennemalleista (MRL 62 § ja MRA 30 §).

Rakennemallien ja niistä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan myös kaavoitusjaoston päätöksellä nähtäville 30 päivän ajaksi vuorovaikutusta varten. Nähtävilläolokautena kaavaluonnosta tullaan esittelemään kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa. Kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään kaavaluonnoksesta lausunnot. Tarvittaessa viranomaisten kanssa pidetään myös kaavatyötä koskevia työneuvotteluita. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen pidetään epävirallinen viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnoksesta annetuista palautteista ja lausunnoista kootaan ns. palauteraportti, jossa esitetään jätettyjen mielipiteiden ja lausuntojen ohella kunnan kannanotot palautteeseen.



## Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja niistä kunnan tekemien päätösten pohjalta laaditaan osayleiskaavaehdotus, jonka kunnanhallitus hyväksyy asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 19 §). Nähtävilläolokaudena kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 20 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotusta tullaan esittelemään kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa ja siitä järjestetään tarvittaessa neuvotteluja. Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä siitä järjestetään viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §).

## Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen viemistä hyväksymiskäsittelyyn. Jos tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen, jos korjauksia/muutoksia ei tarvita, muutokset ne eivät ole olennaisia, tai jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat kuullaan erikseen.

Osayleiskaavan hyväksyy valtuusto kaavoitusjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan muiden kunnallisten kuultusten tapaan. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto MRL:n mukaisesti niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §). Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## Osalliset

Kaavan valmisteluun toivotaan osallistuvan kaikkien asiasta kiinnostuneiden. Osallisia ovat kaava-alueen ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, alueella toimivat yritykset ja elinkeinon harjoittajat ja työssäkäyvät eli kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallisia ovat myös ne viranomaiset, yhdistykset, järjestöt ja yhteisöt, jotka toimivat alueella tai joiden toimialaa kaavassa käsitellään. Näitä ovat ainakin:

**Kuntayhtymät:** Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä (HSL)

**Valtion viranomaiset:** Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Liikennevirasto, Museovirasto, Porvoon museo ja Metsäkeskus Rannikko

**Sipoon kunnan hallintokunnat:** sosiaali- ja terveyshuolto-osasto, sivistysosasto, talous- ja hallintokeskus ja tekniikka- ja ympäristöosasto

**Muut viranomaiset ja julkisyhteisöt:** Keravan kaupunki, Tuusulan kunta, Etelä-Suomen Energia Oy, Gasum Oy ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

**Yhdistykset:** Talman kyläyhdistys ry, Sipoon Omakotiyhdistys ry, Sipoon Yrittäjät ry, Kerava-seura ry, Keravan omakotiyhdistys ry ja Kodin Onni ry

## Alustava aikataulu

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

### Maalis-huhtikuu 2011

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

### Huhti-toukokuu 2012

Kaavatyötä koskevat rakennemallivaihtoehdot nähtävillä

### Syyskuu 2012

Kaavaluonnos nähtävillä

### Maaliskuu 2013

Kaavaehdotus nähtävillä

### Elokuu 2013

Kaavan hyväksyminen

# Tiedottaminen

Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta keskeisistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet, Vartti, Keski-Uusimaa ja Tuusulanjärven Viikkouutiset), kunnan internetkotisivuilla ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille kirjeitse kaavasuunnitelmien nähtäville asettamisesta ja pidettävistä yleisötilaisuuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto sekä osayleiskaavaehdotus asetetaan nähtäville Kuntalan ilmoitustaululle sekä kunnan internet-sivuille.

Osayleiskaavaehdotuksesta 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/yleiskaavat](http://www.sipoo.fi/yleiskaavat) → Talman osayleiskaava

## Kuulutukset

Kaavatyötä koskevat kuulutukset Sipoon kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet, Vartti), Keravalla ilmestyvissä kaupunkilehdissä (Keski-Uusimaa ja Tuusulanjärven Viikkouutiset), internetkotisivuilla ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

## Tiedustelut

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

Suvi Kaski, kaavoittaja  
puh. 09 2353 6721  
[etunimi.sukunimi@sipoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sipoo.fi)

Eveliina Harsia, yleiskaavoittaja  
puh. 09 2353 6727  
[etunimi.sukunimi@sipoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sipoo.fi)

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

Käyntiosoite:  
Kuntala  
Iso Kylätie 18  
Sipoo (Nikkilä)

Konsultin (Arkkititehtötoimisto A-konsultit Oy) puolelta yhteyshenkilöinä ovat:

Staffan Lodenius  
puh. 050 5965 421, 09 6844 5123  
[staffan.lodenius@a-konsultit.fi](mailto:staffan.lodenius@a-konsultit.fi)

Ann-Mari Lindgren  
puh. 041 4609 872, 09 6844 5129  
[ann-mari.lindgren@a-konsultit.fi](mailto:ann-mari.lindgren@a-konsultit.fi)