



**T
M
3**

Talma Hills loma-asunnot Talma Hills fritidsbostäder

Asemakaavan selostus

Detaljplanebeskrivning

12.10.2020

ASIA / ÄRENDE 663/2018

 **SIPOO
SIBBO**

TM 3 TALMA HILLS LOMA-ASUNNOT

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä:
R:No 753-421-18-86.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 7600 sekä maa- ja metsätalousalueita.

Tämä selostus liittyy 12.10.2020 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

TM 3 TALMA HILLS FRITIDSBOSTÄDER

Detaljplanen berör fastigheterna eller delar av dem:
R:No 753-421-18-86.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 7600 samt jord- och skogsbruksområden.

Denna beskrivning hör till 12.10.2020 daterad detaljplanekarta (1:1000).

Kaavan laatija

Sipoon kunta

Suvi Kaski, kaavoituskoordinaattori FM, YKS 470
Martinkyläntie 94, 04130 Sipoo
suvi.kaski@sipoo.fi
p. 040 1916 082

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit oy

Matti Heikkinen, arkkitehti SAFA, YKS 639
Ratakatu 19, 00120 Helsinki
matti.heikkinen@a-konsultit.fi
p. 09 6844510

Planens beredare

Sibbo kommun

Suvi Kaski, planläggningskordinator FM, YKS 470
Mårtensbyvägen 94, 04130 Sibbo
suvi.kaski@sipoo.fi
t. 040 1916 082

Arkitektbyrå A-Konsult ab

Matti Heikkinen, arkitekt SAFA, YKS 639
Bangatan 19, 00120 Helsingfors
matti.heikkinen@a-konsultit.fi
t. 09 6844510



Asemakaavatyyppeiden listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaava- muutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan vireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvär rätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planlägningsprogrammet.

VAIKUTUKSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitetut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer

663/2018

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 1.2.2018
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 1.2.2018

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen 18.3.2019
- Maankäyttöjaoston (18.3.2019) ja kunnanhallituksen (26.3.2019) käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 3.6.–23.8.2019
- Planförslaget utarbetas 18.3.2019
- Behandling i markanvändningssektionen (18.3.2019) och kommunstyrelsen (26.3.2019)
- Planförslaget läggs fram offentligt 3.6.–23.8.2019

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston (9.3.2020) ja kunnanhallituksen (18.3.2020) käsittely
- Korjattu kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 26.3.–27.4.2020
- Behandling i markanvändningssektionen (9.3.2020) och kommunstyrelsen (26.3.2020)
- Reviderat planförslag läggs fram offentligt 26.3.–27.4.2020

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Kunnanhallitus hyväksyy kaavan
- Kommunstyrelsen godkänner planen

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

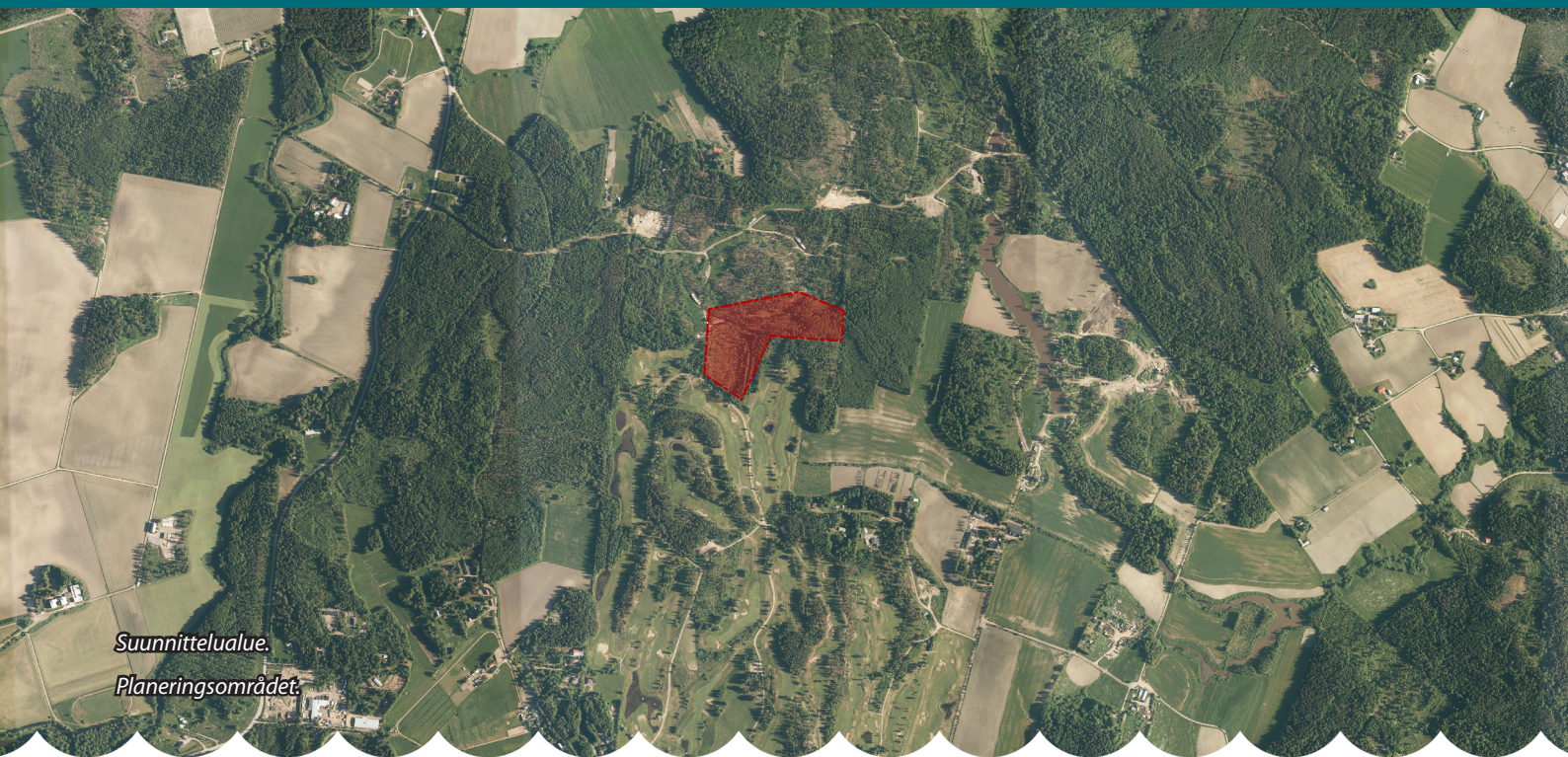
Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Talma, Martinkylä (maarekisterikylä)

Kiinteistö: 753-421-18-86

Kaavan nimi: Talma Hills -loma-asunnot

Kaavanumero: TM 3

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Pohjois-Sipoossa Lahdenväylän (E 75) itäpuolella noin 8 km Nikkilän taajamasta luoteeseen ja n. 3 km Talman kyläkeskuksesta pohjoiseen. Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,3 ha. Suunnittelualueen länsipuolella on Keravan kaupunki, Keravan joki sekä Kaskelantie ja pohjois- ja itäpuolella laajahkot yhtenäiset metsäalueet. Suunnittelualue rajautuu etelässä Talman Golfkentän alueeseen.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Tallmo, Mårtensby (jordregisterby)

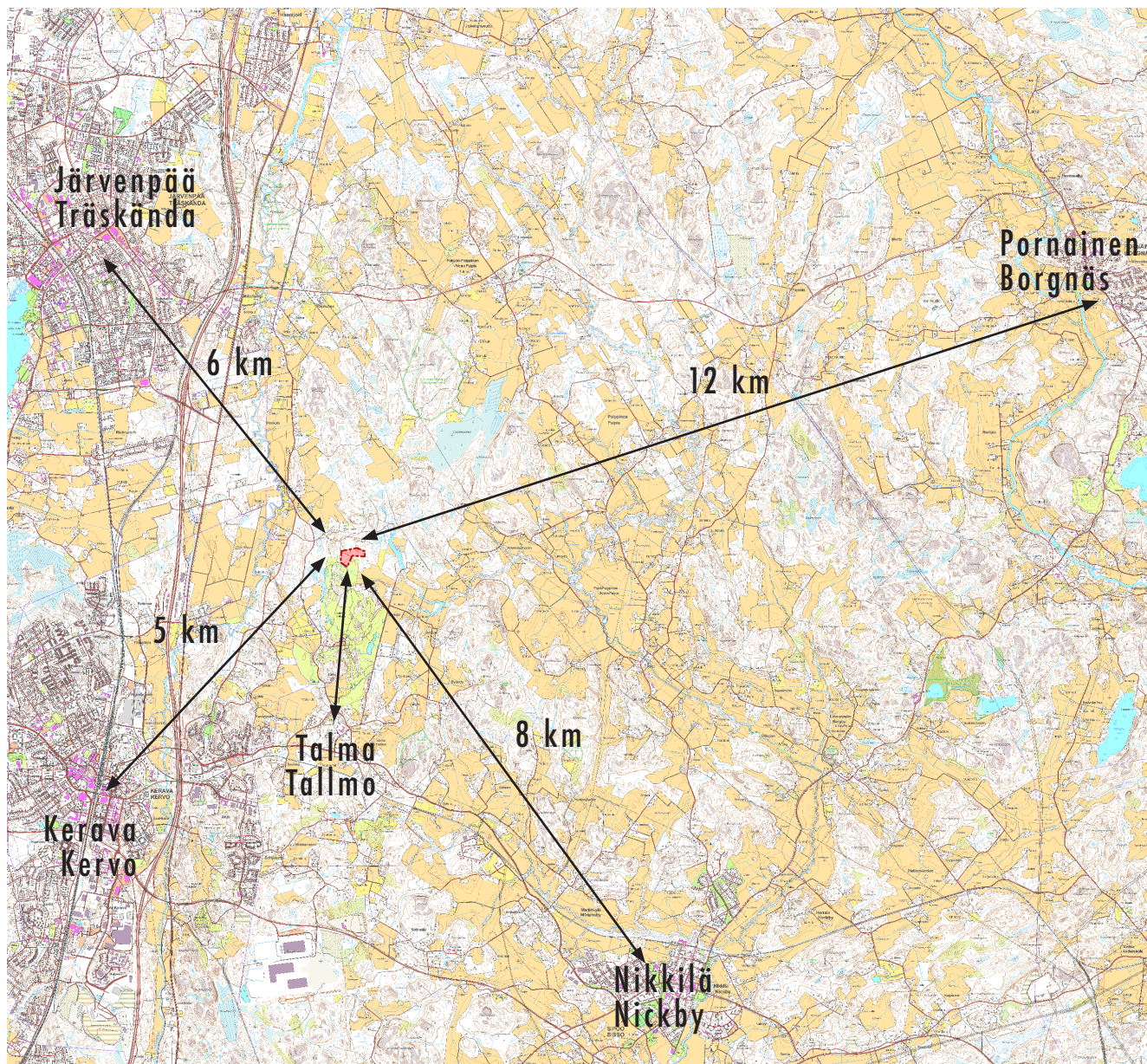
Fastighet: 753-421-18-86

Planens namn: Talma Hills fritidsbostadsområde

Plan nummer: TM 3

1.2 Planområdets läge

Planområdet är beläget i norra Sibbo, öster om Lahdleden (E75), ca 8 km nordväst om Nickby tätort och ca 3 km norr om Talma bycentrum. Arealen för hela området är ca 7 ha. I väster gränsar planområdet till Kervo stad, Kervo å och Kaskelavägen, i norr och öster till omfattande sammanhängande skogsområden samt i söder till Tallmo golfbanas område.



Suunnittelualueen sijainti suhteessa lähimpiin keskuksiin.

Planeringsområdets läge i förhållande till närliggande centra.

1.3 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
	1.1 Tunnistetiedot	6
	1.2 Kaava-alueen sijainti	6
	1.3 Sisällysluettelo	8
	1.4 Asemakaavan tarkoitus	12
	1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
2.	TIIVISTELMÄ	14
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	14
	2.2 Asemakaavaehdotus	15
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
	3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	16
	3.1.1 Luonnonympäristö	17
	3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö	18
	3.1.3 Yhdyskuntarakenne	18
	3.1.4 Liikenne ja palvelut	19
	3.1.5 Vesi- ja viemäriverkosto	19
	3.1.6 Ympäristöhäiriöt	20
	3.1.7 Maanomistus	20
	3.1.8 Aluetta koskevat sopimukset	20
	3.2 Suunnittelutilanne	21
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	21
	3.2.2 Maakuntakaavat	23
	3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025	24
	3.2.4 Talman osayleiskaava	25
	3.2.5 Asemakaava	25
	3.2.6 Rakennusjärjestys	25
	3.2.7 Pohjakartta	25
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	26
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	26
	4.2 Asemakaavasuunnittelun vireilletulo ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	26
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	27
	4.3.1 Osalliset	27
	4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö	27
	4.3.3 Asemakaavaehdotuksesta annetun palautteen huomioiminen ja kaavaan ehdotuksen ja hyväksymiskäsittelyn välillä tehdyt muutokset	28
	4.4 Asemakaavan tavoitteet	29
	4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	29
	4.4.2 Kunnan tavoitteet	29
	4.4.3 Maanomistajan tavoitteet	29

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1	Kaavan rakenne	30
5.1.1	Mitoitus	31
5.1.2	Palvelut	31
5.2	Yhdyskuntatekninen huolto	32
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.4	Aluevaraukset	32
5.4.1	Korttelialueet	32
5.4.2	Muut alueet	33
5.4.3	Toteuttamismääräykset	33
5.4.4	Tilastotiedot	33
5.5	Kaavan vaikutukset	34
5.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	34
5.5.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	35
5.5.3	Vaikutukset maisemaan	35
5.5.4	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	35
5.5.5	Vaikutukset talouteen	36
5.5.6	Energia- ja ilmastovaikutukset	36
5.6	Ympäristön häiriötekijät	37
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	38
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	38
6.2	Toteutuksen seuranta	39

LIITTEET

- Liite 1. Osallistumis ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavaehdotuksen palauteraportti
- Liite 3. Korjatun kaavaehdotuksen palauteraportti
- Liite 4. Asemakaavakartan pienennös
- Liite 5. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 6. Muistio maastotarkastelusta koskien kaava-alueen liittymistä Kaskelantiehen (ote)
- Liite 7. Asemakaavan seurantalomake

1.3 Innehåll

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	6
	1.1 identifikationsuppgifter	6
	1.2 Planområdets läge	6
	1.3 Innehåll	10
	1.4 Detaljplanens syfte	12
	1.5 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	12
2.	SAMMANDRAG	14
	2.1 Olika skeden i planprocessen	14
	2.2 Detaljplaneförslag	15
3.	UTGÅNGSPUNKTER	16
	3.1 Allmän beskrivning av planområdet	16
	3.1.1 Naturmiljön	17
	3.1.2 Landskap och kulturmiljö	18
	3.1.3 Samhällsstruktur	19
	3.1.4 Trafik och service	19
	3.1.5 Vatten- och avloppsnät	19
	3.1.6 Störande faktorer i miljön	20
	3.1.7 Markägförhållanden	20
	3.1.8 Avtal som berör området	20
	3.2 Planeringssituation	21
	3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen	21
	3.2.2 Landskapsplaner	23
	3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025	24
	3.2.4 Delgeneralplan för Tallmo	25
	3.2.5 Detaljplan	25
	3.2.6 Byggnadsordning	25
	3.2.7 Grundkarta	25
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERING AV DETALJPLANEN	26
	4.1 Behovet av detaljplanering	26
	4.2 Anhängiggörande och planeringsstart samt beslut därom	26
	4.3 Deltagande och samarbete	27
	4.3.1 Intressenter	27
	4.3.2 Deltagande, växelverkan och myndighetssamarbetet	27
	4.3.3 Beaktande av responsen gällande detaljplaneförslaget och ändringar som gjorts i planförslaget innan godkännandebehandlingen	28
	4.4 Mål för detaljplanen	29
	4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	29
	4.4.2 Mål enligt kommunen	29
	4.4.3 Mål enligt markägaren	29

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	30
5.1	Planens struktur	30
5.1.1	Dimensionering	31
5.1.2	Service	31
5.2	Samhällsteknisk service	32
5.3	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	32
5.4	Områdesreserveringar	32
5.4.1	Kvartersområden	32
5.4.2	Övriga områden	33
5.4.3	Genomförandebestämmelser	33
5.4.4	Statistiken	33
5.5	Planens konsekvenser	34
5.5.1	Konsekvenser för samhällsstrukturer och den byggda miljön	34
5.5.2	Konsekvenser för naturmiljön	34
5.5.3	Konsekvenser för landskapet	35
5.5.4	Konsekvenser för ordnandet av trafik och teknisk försörjning	35
5.5.5	Konsekvenser för ekonomin	36
5.5.6	Konsekvenser för energi och klimat	36
5.6	Störande faktorer i miljön	37
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	38
6.1	Genomförande och tidsplanering	38
6.2	Uppföljning av genomförandet	39

BILAGOR

- Bilaga 1. Programmet för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Planeförslagets responsrapport
- Bilaga 3. Responsrapport för korigerat planeförslag
- Bilaga 4. Förminskning av detaljplanekarta
- Bilaga 5. Detaljplanbetekningar och -bestämmelser
- Bilaga 6. PM från terränggranskning gällande planområdets anslutning till Kaskelavägen (utdrag)
- Bilaga 7. Blankett för uppföljning av detaljplane

1.4 Asemakaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on tutkia mahdollisuudet sijoittaa golfkentän pohjoispuolella olevan harjanteen rinteille korkeatasoista loma-asumista golfväylien äärelle. Golfkentät on rakennettu ja ne ovat aktiivisessa käytössä.

Kunnan tavoitteena on edistää alueen elinkeinotoimintaa sekä muodostaa alueelle laadukasta ja hyvää ympäristöä.

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

YMPÄRISTÖMELU:

Ympäristömelumittausraportti, Talma Blekdal, Sipoo. Helimäki Akustikot. 3.2.2020

HULEVEDET:

Talma Hills hulevesiselvitys.
Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy. 2019.

POHJAVESI:

Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Uudenmaan Ympäristökeskus. Golder Associates Oy. 2009.

VESIHUOLTO:

Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014–2023. Sipoon kunta, Pöyry. 2014.

Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkosto. 2015.

Vesihuoltosuunnitelma.
Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy. 2019.

LUONTO:

Kirjoverkkoperhosen (*Euphydryas maturna*) esiintyminen Talman golfkentän pohjoispuolisella Hillsin kaavoitusalueella 2017.
Jaakko Kullberg. 2017.

Liito-oravaselvitys Hills maanrakennus oy:n alueella Sipoon talman osayleiskaavan pohjoisosassa 2017.
Jaakko Kullberg. 2017.

1.4 Detaljplanens syfte

Avsikten med planen är att studera möjligheterna att i sluttingen till skogsryggen norr om golfbanan placera högklassigt fritidsboende i nära anslutning till greenerna. Golfbanorna är utbyggda och i aktivt bruk.

Kommunens syfte är att främja områdets näringsverksamhet samt att skapa en högklassig miljö i området.

1.5 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

MILJÖBULLER:

Ympäristömelumittausraportti, Talma Blekdal, Sipoo. Helimäki Akustikot. 3.2.2020.

DAGVATTEN:

Talma Hills hulevesiselvitys.
Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy. 2019.

GRUNDVATTEN:

Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Uudenmaan Ympäristökeskus. Golder Associates Oy. 2009.

VATTENFÖRSÖRJNING:

Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014–2023. Sipoon kunta, Pöyry. 2014.

Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkosto. 2015.

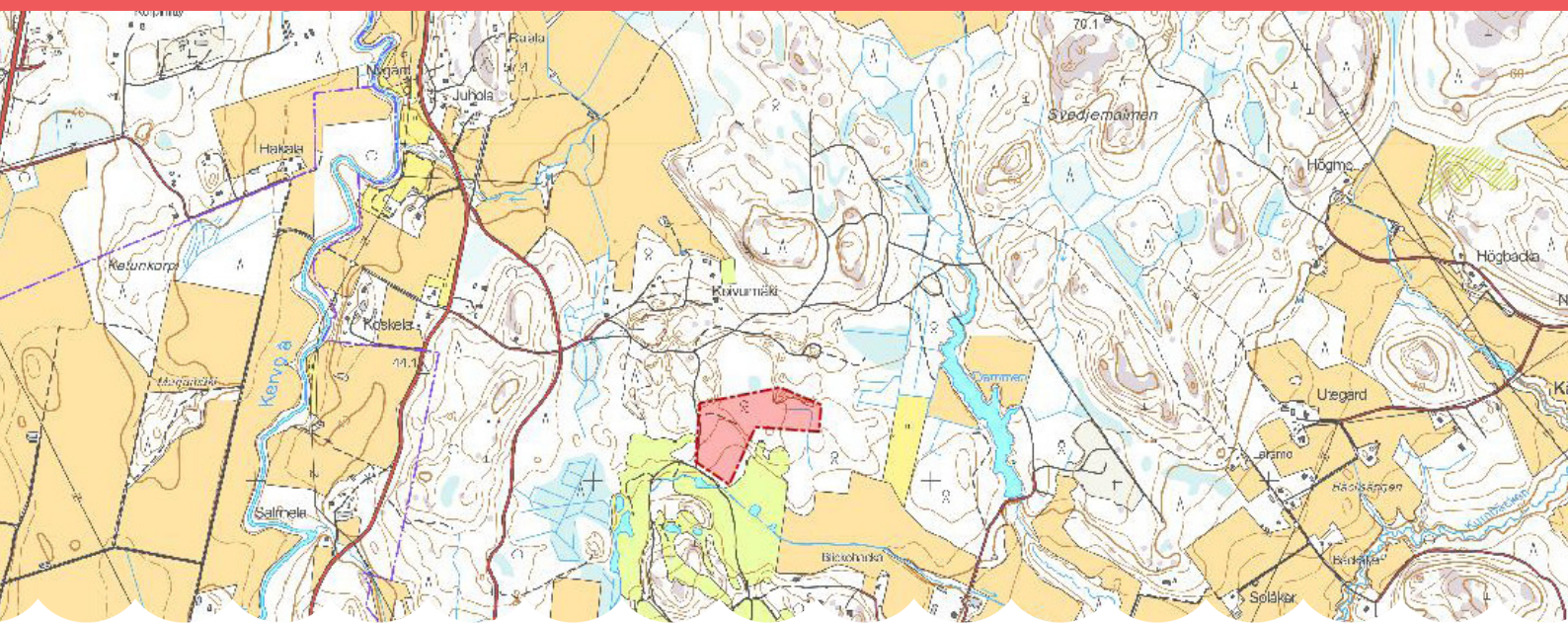
Vesihuoltosuunnitelma.
Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy. 2019.

NATUR:

Boknätjäril: Kirjoverkkoperhosen (*Euphydryas maturna*) esiintyminen Talman golfkentän pohjoispuolisella Hillsin kaavoitusalueella 2017. Jaakko Kullberg. 2017.

Flygekorre: Liito-oravaselvitys Hills maanrakennus oy:n alueella Sipoon Talman osayleiskaavan pohjoisosassa 2017. Jaakko Kullberg. 2017.





Suunnittelualue ja lähiympäristö peruskartalla.

Planområdet jämte näromgivning på grundkartan.

2.1 Kaavaprocessin vaiheet

Kunnan kaavoitusohjelmaan 2017–2020 ja 2018–2021 kuuluva Talma Hills loma-asuntoalueen asemakaavatyöhön tähtäävä valmistelu on käynnistetty laatimalla maanomistajan ja kunnan välinen sopimus maankäytön yhteistyön käynnistämisestä 20.8.2008. Ennen asemakaavan laatimista on kunta laatinut Talman osayleiskaavan, joka on tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.3.2017. Asemakaava-alue kuuluu em. osayleiskaavan alueeseen.

Asemakaavatyö aloitettiin laatimalla kaavan lähtökohtia sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelyä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 1.2.2018 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.2.2018–2.3.2018.

Vuoden 2018 aikana laadittiin työn edellyttämiä selvityksiä sekä mm. hulevesisuunnitelma sekä tutkittiin eri vaihtoehtoja mm. rakennusten sijoittumisesta kaava-alueella.

Kaavaehdotusta käsiteltiin maankäyttöjaostossa 18.3.2019 ja kunnanhallituksessa 26.3.2019, ja se oli nähtävillä 3.6.–23.8.2019.

Marraskuussa 2019 tehtiin mittaus lentokoneiden aiheuttamista äänitasoista.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplanearbetet för Talma Hills fritidsbostadsområde som ingår i kommunens planläggningsprogram 2017–2020 och 2018–2021 har inletts med att 20.8.2018 göra ett avtal mellan markägaren och kommunen om samarbete kring markanvändningen. Före uppgörandet av detaljplanen har kommunen utarbetat Tallmo delgeneralplan, som trädde i kraft i sin helhet 8.3.2017. Detaljplaneområdet ingår i området för nämnda delgeneralplan.

Arbetet med detaljplanen inleddes med att sammanställa utgångspunkterna och utarbeta ett program för deltagande och bedömning. Planprojektet anhängiggjordes 1.2.2018 och programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt 1.2.2018–2.3.2018.

Under år 2018 utarbetades utredningar som planarbetet förutsätter, såsom en plan för hanteringen av dagvatten, samt studerades olika alternativ gällande t.ex. byggnadernas placering inom planområdet.

Detaljplaneförslaget behandlades i markanvändningsutskottet 18.3.2019 och i kommunstyrelsen 26.3.2019 och det var framlagt 3.6.2019–23.8.2019.

I november 2019 gjordes en mätning över bullernivån förorsakad av flygtrafiken.

Kaavaehdotukseen on tehty suhteellisen merkittäviä muutoksia (katualueen poistaminen) osin annettujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta ja siten korjattu kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA:n 32 §:n mukaisesti. Korjattu kaavaehdotus oli nähtävillä 26.3.–27.4.2020.

Kesäkuussa 2020 järjestettiin maastokatselmusta koskien kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaa yksityistien liittymää Kaskelantielle sekä työkokous ELY-keskuksessa.

2.2 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa osoitettiin kolme loma-asuntojen korttelialuetta (RA), jotka sijoituivat golfkentän reunalla kaakko-luode-suunnassa kulkevalle rinteelle ja sen päälle metsän ja golfkenttää reunustavan harvemman niittymäisen puustoalueen vaihtumisyöhykkeelle. Rinteeseen alueen keskelle sijoittuu loma-asumista palveleva yhteiskäyttöalue (RH), johon on mahdollista sijoittaa mm. loma-asuntoja palveleva yhteissauna. Alue tukeutuu olemassa oleviin yksityisteihin, eikä vähäisen loma-asuntomäärän vuoksi vaadi katuyhteyttä. Alueen sisäiset tiet on osoitettu ajoyhteysrasitteina.

I planförslaget gjordes förhållandevis betydande ändringar (avlägsnande av gatuområde), delvis på basis av inkomna utlåtanden och anmärkningar, varför det reviderade planförslaget framlades på nytt i enlighet med MBL 65 § och MBF 32 §. Det korrigerade planförslaget var framlagt 26.3.–27.4.2020.

I juni 2020 ordnades en terränggranskning gällande den utanför planområdet belägna anslutningen till Kaskelavägen från den enskilda väg som betjänar planområdet, samt ett arbetsmöte på NTM-centralen.

2.2 Detaljplaneförslag

I planförslaget har anvisats tre kvartersområden för fritidsbostäder (RA), som placerades i på den i riktning sydost-nordväst löpande sluttningen intill golfbanans kant och i den glesare bevuxna, ängsartade övergångszonen mellan skogen och golfbanan. I sluttningen mitt på området har angivits ett samnyttjoområde (RH) som betjänar fritidsbosättningen och där bl.a. en gemensam bastu kan placeras. Området stöder sig på befintliga enskilda vägar, och förutsätter med tanke på det begränsade antalet fritidsbostäder inte gatuförbindelse. De interna vägarna inom området har utmärkts som servitut för körförbindelse.



3 Suunnittelun lähtökohdat

Utgångspunkter



3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Koko suunnittelualan pinta-ala on noin 5,3 ha ja se sijaitsee Pohjois-Sipooissa Lahdenväylän (E 75) itäpuolella noin 8 km Nikkilän taajamasta luoteeseen. Suunnittelualan länsipuolella on Keravan kaupunki, Keravan joki sekä Kaskelantie ja pohjois- ja itäpuolella laajahkot yhtenäiset metsäalueet. Suunnitteluala rajautuu etelässä Talman Golfkentän alueeseen.

Suunnittelualueella ei sijaitse olevaa rakentamista, lähimmät asuintalot ja asumisen keskittymät ovat alueesta luoteeseen Keravanjoen/Kaskelantien suuntaan sekä kaakkoon Blekdalin ja Talman kylän välisten peltoalueiden reunamilla. Ympäröivään rakentamiseen alue liittyy länsipuoleltaan Nygårdintien ja Kaskelantien kautta.

3.1 Allmän beskrivning av planområdet

Hela planeringsområdets areal är ca 5,3 ha och det är beläget i norra Sibbo öster om Lahtisleden (E 75) ca 8 km nordväst om Nickby tätort. Väster om planeringsområdet är Kervo stad, Kervo å samt Kaskelavägen. Medan i norr och öster vidsträckta sammanhängande skogsområden breder ut sig. I söder angränsar planeringsområdet till Talman Golfbanas områden.

Inom planeringsområdet finns inte existerande bebyggelse; de närmaste bostadsbyggnaderna och bebyggelsekoncentrationerna finns i nordväst i riktning mot Kervo å / Kaskelavägen samt i sydost i kanterna av odlingsmarkerna mellan Blekdal och Tallmo by. Till den omgivande bebyggelsen ansluter sig området västerut via Nygårdsvägen och Kaskelavägen.

3.1.1 Luonnonympäristö

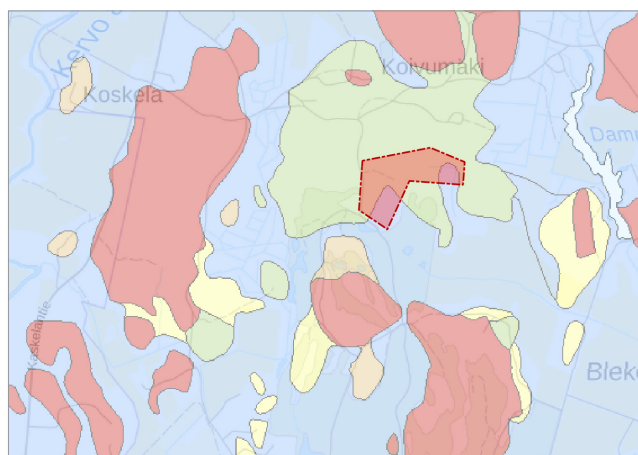
Suunnittelualue sijaitsee maaperältään pääosin hiekkaisessa etelärinteessä, noin 45–52 metriä merenpinnan yläpuolella. Hiljattain hakattu alueen eteläosan matalammalla sijaitseva osa kasvaa nuorta koivikkoa, ylärinteessä on isoja korkeita mäntyjä ja alueen itäreunalla pieni haavikko.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan osa vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta 0175307 Nygård. Valtaosa kaava-alueesta on myös pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta.

Kaavatyötä varten alueelle tehtiin vuonna 2017 luontoselvitykset, joissa tutkittiin kirjoverkkoperhosen sekä liito-oravan mahdollista esiintymistä alueella. Kummankaan lajin esiintymisestä ei löydetty alueelta merkkejä. Alue edustaa kaiken kaikkiaan tavanomaista keskiuusmaalaista metsäluontoa, jossa ihmisen kädenjälki on selvästi nähtävillä, eikä sillä ole erityisen arvokkaita tai erikoisia luontoarvoja.

Alueella ei esiinny metsälain § 10 erityisen tärkeitä elinympäristöjä, ei vesilakikohteita (§ 17a), eikä luonnonsuojelulain § 29 mukaisia suojeltuja luontotyyppejä.

Alue on laajuudeltaan pieni ja keskeisiltä osiltaan pirstoutunut eikä se sen vuoksi toimi osana mitään merkittävää ekologista yhteyttä. Alueen pohjoispuolelta alkaa laajempi yhtenäinen metsäalue, johon kuuluu myös suojeltuja alueita.



Suunnittelualue ja maaperä peruskartalla. Hiekka vihreällä, savi sinisellä, kallio punaisella.

Planområdet jämte jordmån på grundkartan. Sand med grön färg, ler med blå färg, hållmark med röd färg.

3.1.1 Naturmiljön

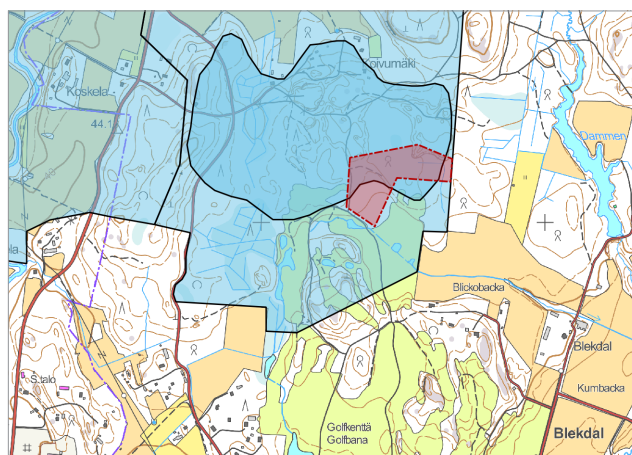
Planeringsområdet är beläget i en sydsluttning på en till jordmånens sanddominerad mark, ca 45–52 m över havsnivån. Den södra, lägre belägna delen av området har nyligen avverkats och är bevuxen med unga björkdungar, högre upp i sluttningen växer stora höga tallar och i områdets östra kant en liten aspdunge.

Planområdet hör i sin helhet till det för vattenförsörjningen värdefulla grundvattenområdet 0175307 Nygård. Huvuddelen av planområdet hör likaså till det egentliga bildningsområdet för grundvatten.

För planarbetet gjordes år 2017 naturutredningar, där eventuella förekomster av boknätfjäril resp. flygekorre på området undersöktes. Spår av förekomster av någondera arten noterades inte på området. Området representerar över lag för Mellersta Nyland ordinär skogsnatur, där spår av människans verksamhet är tydlig synlig, och några särskilt värdefulla eller särpräglade naturvärden finns inte på området.

På området finns inte särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen § 10, inte objekt enligt vattenlagen (§ 17a), eller skyddade naturtyper enligt naturvårdslagen § 29.

Området är till sin omfattning litet och till sina centrala delar splittrat varför det inte fungerar som en del av någon viktig ekologisk förbindelse. Norr om området begynner ett mer vidsträckt sammanhängande skogsområde, i vilket ingår även skyddade områden.



Suunnittelualue ja pohjavesialueet peruskartalla. Sisempi raja on pohjaveden varsinainen muodostumisalue.

Planområdet jämte jordmån på grundkartan. Innre gränsning markerar grundvattnets egentliga bildningsområde.

3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

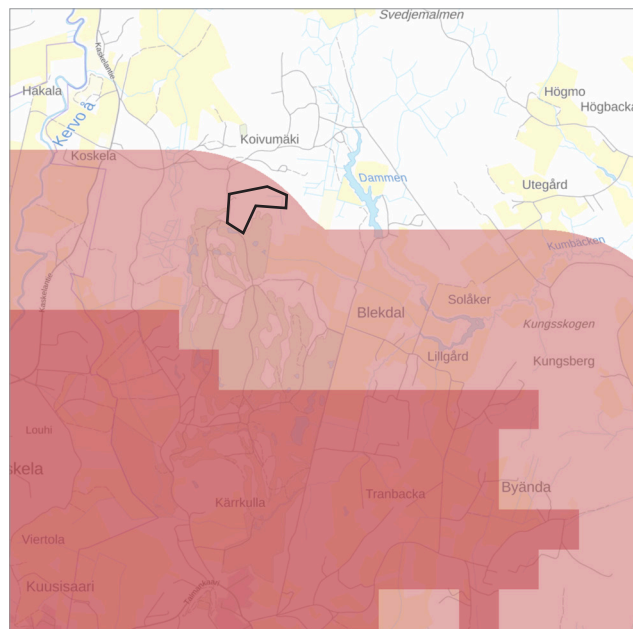
Maisemallisesti suunnittelualue liittyy golfkentän avoimeen maisemaan sijaiten kentän reunalla metsäisessä etelärinteessä. Seudulle tyypilliset vanhemmat avoimet viljelymaisemat avautuvat golfkentän eteläpuolella sekä toisaalta jonkin matkaa kaava-alueen pohjoispuolella. Suunnittelualue ei kuitenkaan liity näihin laajempiin maisemakokonaisuuksiin kuin välillisesti golfkentän kautta.

Kaava-alueen läheisyydessä korttelialueiden luoteispuolella on maisemoimaton maanottoaika.

Kaava-alueella ei sijaitse olevia rakennuksia eikä myöskään tehtyjen selvitysten mukaan muinaismuistoja.

3.1.3 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee tällä hetkellä Kerava–Talma–Järvenpään yhtenäisen taajama-alueen ympäröivän reunavyöhykkeeseen. Alue kuuluu pääkaupunkiseudun voimakkaimmin kasvavaan, valtakunnallisiin rautatie- ja maantieväyliin tukeutuvaan kehitysvyöhykkeeseen. Kaava-alue kuuluu Talman osayleiskaava-alueeseen ja Talman keskusta-alueiden asemakaavoitus on käynnissä. Talma Hills -asemakaava-alue liittyy Talman keskusta-alueeseen golfkenttäreunan kautta ja on täten tulevaisuudessa integroitu osa yhtenäisestä taajamatoimintojen alueesta.



Kaava-alue sijaitsee taajama-alueen välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen raja on esitetty kartalla mustalla värillä. Kuva: SYKE, Liiteri.

Planområdet är belägen i omedelbar närhet till tätortsområde. vgränsningen av planområdet är markerad med svart färg. Bild: Liiteri

3.1.2 Landskap och kulturmiljö

Landskapsmässigt ansluter sig planeringsområdet till golfbanans öppna landskap där det ligger i en skogklädd södersluttning i kanten av golfbanan. För trakten typiska äldre, öppna odlingslandskap öppnar sig söder om golfbanan och å andra sidan, på lite längre avstånd, norr om planområdet. Planeringsområdet ansluter sig ändå inte till dessa vidsträckta landskapshelheter annars än indirekt, via golfbanan.

I närheten av planområdet, nordväst om kvartersområdena, finns en marktäkt som inte har återställts landskapsmässigt.

På planområdet finns inte befintliga byggnader och enligt gjorda utredningar inte heller fornminnen.

Rakennemalli – visio tavoitellusta aluerakenteesta – Uusimaa-kaavasta 2050 (Uudenmaan liitto 2019). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty tähdellä.

Strukturplan – vision över den eftersträfvade områdesstrukturen – enligt Nylandsplanen 2050 (Nylands förbund 2019). Planområdets ungefärliga läge utmärkt med en stjärna.

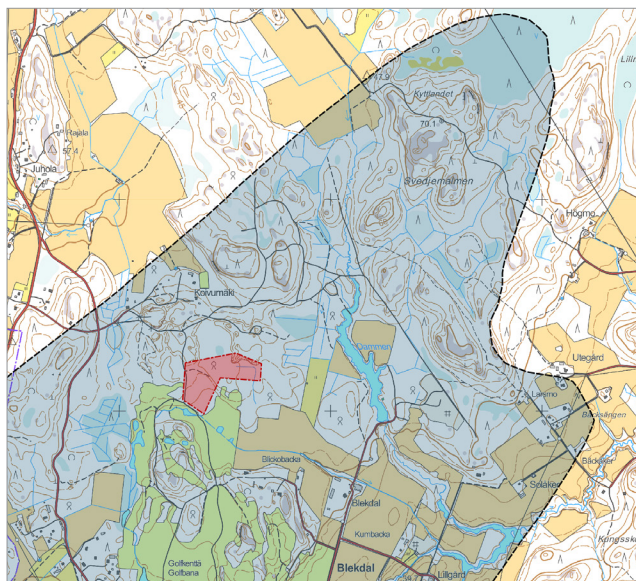
3.1.4 Liikenne ja palvelut

Kaava-alueelta on kapea ja päällystämätön yksityistieyhteys Nygårdintielle ja Kaskelantielle (mt 11695), jotka liittävätkin alueen osaksi seudullista liikenneverkostoa. Tieyhteys perustettiin 1930-luvulla Keravan vankilan tarpeita varten ja sitä kautta ajettiin 1950–60-luvuilla soraa Lahdentien rakentamista varten. Lahdenväylä E75 ja rautatie sijaitsevat alueen lähetyvillä Keravanjoen länsipuolella.

Kaava-alueella ei sijaitse palveluita. Lähialueilla toimii mm. golfkenttä, marjatala, hevostalleja, kenneleitä sekä esimerkiksi lihanjalostamo. Päivittäispalveluiden osalta lähellä sijaitsevasta Talman kyläkeskuksesta löytyy mm. koulu ja urheilukenttä. Kaupallisten palveluiden osalta kaava-alue tukeutuu toisaalta Keravan ja Järvenpään keskuksiin sekä Nikkilään, mutta moottori- ja rautatieyhteyden kautta myös laajemmin pääkaupunkiseudun palvelukeskitymiin.

3.1.5 Vesi- ja viemäriverkosto

Kaava-alue on liitettävissä sekä kunnallisen vesietä viemärihuollon piiriin. Korttelialueen läheisyyteen on rakennettu jo aiemmin molempien verkostojen liittymävalmius Keravan suuntaan ja liittyminen voidaan tehdä kunnan hyväksymän suunnitelman pohjalta. Kaavatyön aikana on tehty aluetta koskeva vesihuollon yleissuunnitelma (2018, Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy) ja hulevesien hallintasuunnitelma (2019, Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy).



Kaava-alue ja lentomelu $\geq L_{den} 50$ dB peruskartalla

Planområde jämför flygtrafikbuller $\geq L_{den} 50$ dB på grundkartan.

3.1.3 Samhällsstruktur

Planområdet är beläget i randzonen kring Kervo–Tallmo–Träskända sammanhängande tätortsområde, vilken hör till huvudstadsregionens kraftigaste framtida utvecklingszon längs de nationella huvudlederna för järnvägs- och vägtrafik. Planområdet ligger inom Tallmo delgeneralplaneområde och detaljplaneringen över Tallmo centrumområden är under beredning. Talma Hills planområde ansluter sig till Tallmo centrum via golfbaneområdet och är sålunda i framtiden en integrerad del av ett enhetligt område för tätortsfunktioner.

3.1.4 Trafik och service

Från planområdet löper en smal, obelagd enskild vägförbindelse till Nygårdsvägen och vidare till Kaskelavägen (lv 11695), vilka sammanbinder området till en del av det regionala trafiknätet. Vägförbindelsen anlades på 1930-talet för Kervo fängelses behov och längs den transporterades grus för bygandet av Lahtisvägen på 1950–60-talen. Lahtisleden E75 och stambanan är belägna i närheten av planområdet, väster om Kervo å.

Någon service finns inte på området. I närheten verkar bl.a. en golfbana, en bäroddling, häststall, kennar sam t.ex. en köttförädlingsanläggning. När det gäller dagliga tjänster finns i det närbelägna Tallmo bycentrum bl.a. en skola och en sportplan. Beträffande den kommersiella servicen stöder sig planområdet dels på Kervo och Träskända stadscentra samt på Nickby, men via motorvägs- och järnvägsförbindelserna också på längre bort belägna servicekoncentrationer i huvudstadsregionen.

3.1.5 Vatten- och avloppsnät

Planområdet kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. I närheten till planområdet har redan byggts ut en anslutningsberedskap till vartdera nätet i riktning mot Kervo och anslutningen kan genomföras på basis av en plan som kommunen godkänt. Under planarbetets gång har över området gjorts en översiktsplan för vattenförsörjningen (2018, Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy) och en plan för hanteringen av dagvatten (2019, Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy).

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue sijaitsee lns. askeutumisyöhykkeellä, jossa Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelu ylittää Lden50 dB.

3.1.7 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.8 Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunta ja maanomistajat ovat laatineet 20.2.2008 sopimuksen maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä, jolla on käynnistetty kehittämisprosessi, jonka tuloksena syntyvät taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset suunnittelualueelle asetettavien maankäytön tavoitteiden (ts. mm. nyt laadittavana olevan loma-asuntoalueen) toteutumiseksi.

3.1.6 Störande faktorer i miljön

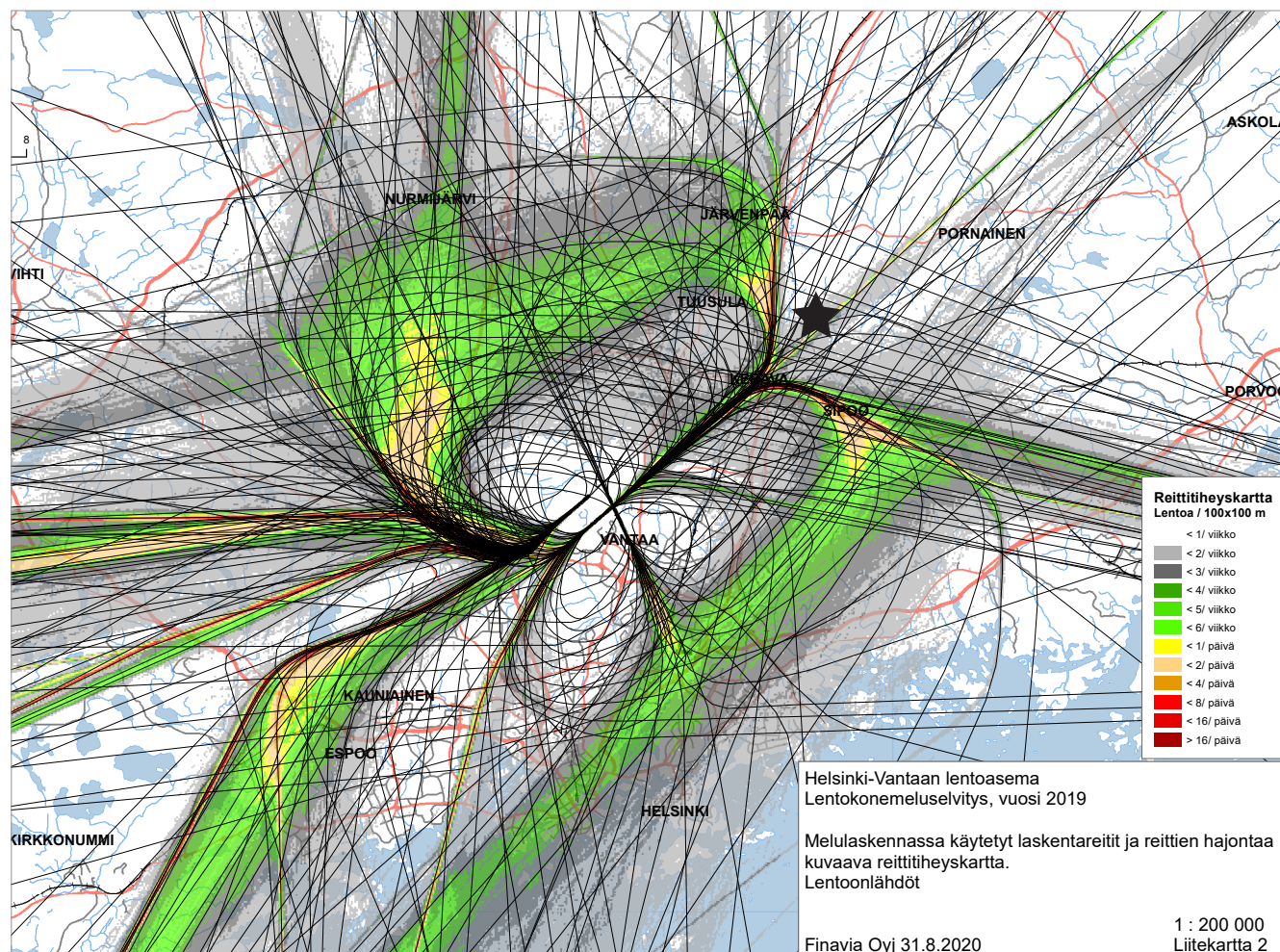
Planområdet är beläget i en s.k. landningszon, där flygbullret från Helsingfors-Vanda flygstation överstiger Lden 50 dB.

3.1.7 Markägoförhållanden

Området är i privat ägo.

3.1.8 Avtal som berör området

Sibbo kommun och markägarna har 20.2.2008 gjort en överenskommelse om inledandet av projekt-samarbete, och en utvecklingsprocess har startats, som ska skapa ekonomiska och funktionella förutsättningar för att genomföra målen uppställda för markanvändningen på området (dvs. bl.a. det nu planerade fritisbostadsområdet).



Reittiyhteyskartta 2019 (Finavia 2020).
Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty tähdellä.

Karta över flygrutterna 2019 (Finavia 2020).
Planområdets ungefärliga läge utmärkt med en stjärna.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto teki päätöksen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta loppuvuodesta 2017, ja uusi VAT tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tehdyn päätöksen tavoitteena on vähähiilinen yhteiskunta, jossa ihminen ja luonto voivat hyvin ja yrityksillä on mahdollisuus uusiutua. Kestävät alueidenkäytön ratkaisut ovat välttämättömiä. Hyvinvointia tuova lähiympäristö, monimuotoinen luonto, kestävä kaupunkirakenne ja järkevät energiaratkaisut luovat tavoitteissa eheän kokonaisuuden.

Alueidenkäyttötavoitteista kaavoitusta ohjaavia kokonaisuuksia ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade beslut om revideringen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen i slutet av år 2017, och de nya RMO trädde ikraft 1.4.2018. De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av styrningssystemet enligt markanvändnings- och bygglagen. Enligt MBL 24 § skall de statliga myndigheterna i sin verksamhet, vid planering på landskapsnivå och i annan områdesplanering skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas

Målet är ett koldioxidsnålt samhälle där människan och naturen mår bra och företagen har möjlighet att modernisera. Det är nödvändigt med hållbara lösningar för områdesanvändningen. En närmiljö som bidrar till välmående, en mångsidig natur, en hållbar stadsstruktur och förnuftiga energilösningar förenas i målen.

De reviderade målen är uppdelade i följande fem helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Kaavahankkeen näkökulmasta keskeinen tavoite liittyy tiivistyvään ja monipuolistuvaan aluerakenteeseen:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Suomen kilpailukyvyyn parantamiseksi ja asukkaiden hyvinvoinnin turvaamiseksi on tärkeää, että alueet ja yhdyskunnat kehittyvät elinvoimaisina ja että niiden vahvuuksia ja voimavaroja voidaan hyödyntää tehokkaasti ja kestävästi. ... Aluerakenteen ja yhdyskuntien toimivuuden perusedellytys on, että alueidenkäytössä vastataan väestö- ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin ja mahdollistetaan eri väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta sekä elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen.

Kansantalouden ja resurssitehokkuuden kannalta on tärkeää hyödyntää olemassa olevaa rakennetta mahdollisimman hyvin.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Med tanke på planprojektet ett centralt mål hänger samman med fungerande samhällen och hållbara färdssätt:

Fungerande samhällen och hållbara färdssätt

För att Finlands konkurrenskraft ska bli bättre och invånarnas välbefinnande ska kunna säkerställas är det viktigt att oråden och samhällen utvecklas så att de blir livskraftiga och att deras styrkor och resurser kan utnyttjas effektivt och hållbart. ... Den grundläggande förutsättningen för att områdesstrukturen och samhällena ska fungera är att man i områdesanvändningen tillgodoser de behov som uppstår i befolknings- och arbetsplatsutvecklingen och att man möjliggör ett utbud av bostäder som tillfredsställer olika befolkningsgruppers behov samt att näringarna kan förnyas och utvecklas.

Med tanke på samhällsekonomi och resurseffektiviteten är det viktigt att så väl som möjligt utnyttja den befintliga strukturen.

Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas.

3.2.2 Maakuntakaavat

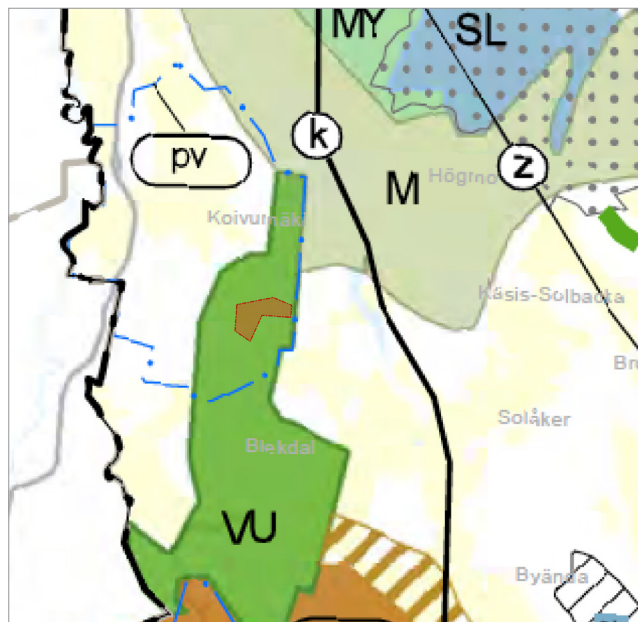
Voimassa olevat maakuntakaavat

Voimassa olevista maakuntakaavoista suunnittelualuetta koskevat Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan merkinnät

- Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä (MLY).
- Pohjavesialue (pv)
- Välttömästi suunnittelualueen pohjoispuolelta kulkee Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan merkinnät:
- Viherysteystarve
- Ulkoilureitti

sekä länsipuolella Uudenmaan maakuntakaavan merkintä:

- Taajamatoimintojen alue



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 17.2.2010). Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella värillä.

Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland (MM 17.2.2010). Avgränsningen av planområdet är markerad med röd färg.

3.2.2 Landskapsplaner

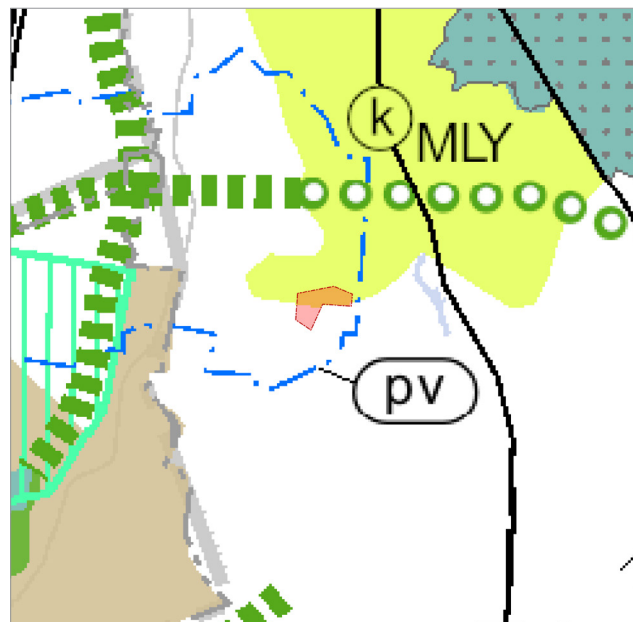
Gällande landskapsplaner

I de i kraft varande landskapsplanerna ingår gällande planeringsområdet följande beteckningar i etapplandskapsplan 4 för Nyland:

- Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och betydande för det ekologiska nätverket (MLY)
- Grundvattenområde (pv)
- Omedelbart norr om planeringsområdet löper i etapplandskapsplan 4 för Nyland följande beteckningar:
- Behov av grönförbindelse
- friluftsled

Samt på västra sidan beteckningen i Nylands landskapsplan:

- Område för tätbebyggelse.



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä (24.5.2017). Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella värillä.

Sammanställning av gällande landskapsplaner. (24.5.2017). Avgränsningen av planområdet är markerad med röd färg.

Uusimaa-kaava 2050

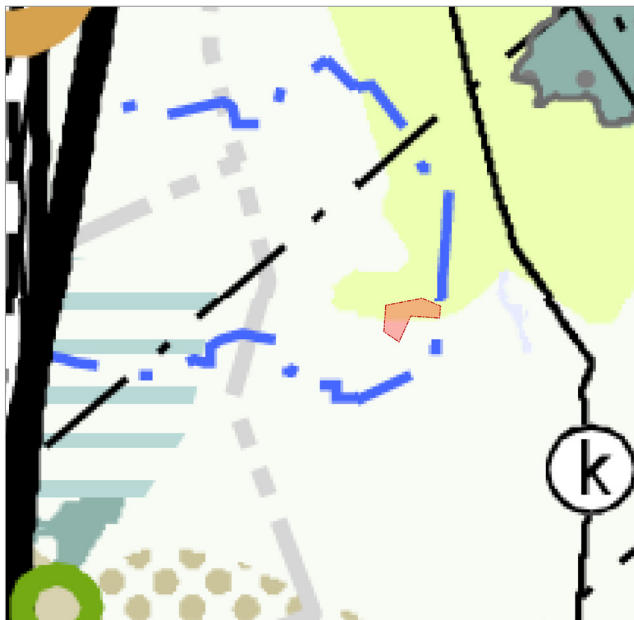
Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaa-kuntakaava-ehdotus oli nähtävillä 8.10.–8.11.2019. Maakuntakaavavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Siinä kaava-alueeseen kohdistuvia merkintöjä ovat:

- Pohjavesialue
- Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sipoon kunnan yleiskaava 2025 (vahvistettu 23.12.2011). Siinä aluetta koskevat seuraavat merkinnät:

- Selvitysalue (se)
- Urheilu- ja virkistystoimintojen alue (VU)
- Haja-asutusalue (MTH)
- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (Nygård no:0175307)



Ote Uusimaa-kaava 2050:n ehdotuksesta (8.10.2018).
Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella värillä.

Utdrag ur förslag till Nylandsplanen 2050 (8.10.2018).
Avgränsningen av planområdet är markerad med röd färg.

Nylandsplanen 2050

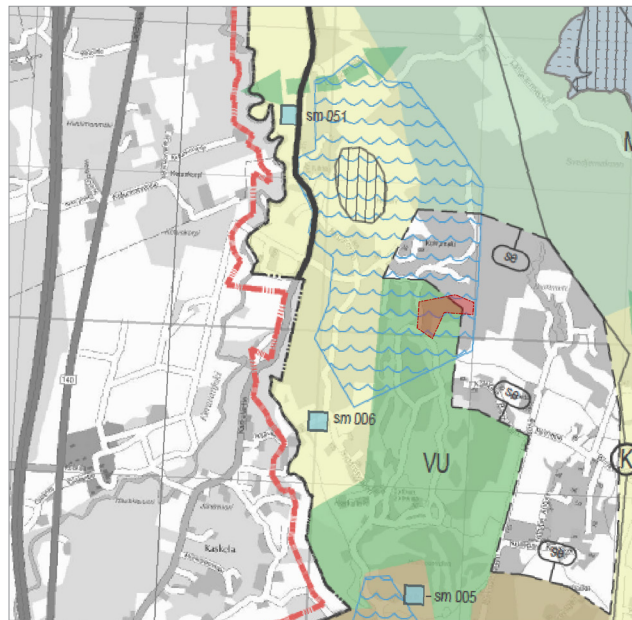
Förslaget till Nylandsplanen 2050, etapplandskapsplan för Nyland var framlagt till påseende 8.10.–8.11.2019. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020. Beteckningar som berör planeringsområdet är:

- Grundvattenområde
- Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och betydande för det ekologiska nätverket.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

På planeringsområdet gäller Sibbo generalplan 2025 (fastställd 23.12.2011). Däri ingår följande beteckningar gällande planeringsområdet:

- Utredningsområde (se)
- Område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU)
- Glesbygdsområde (MTH)
- Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt (Nygård no:0175307)



Ote Sipoon yleiskaavasta (23.12.2011).
Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella värillä.

Utdrag ur Sibbo generalplan (23.12.2011).
Avgränsningen av planområdet markeras med röd färg.

3.2.4 Talman osayleiskaava

Sipoon yleiskaavaa 2025 tarkentava Talman osayleiskaava on tullut voimaan 8.3.2017. Asemakaava-alue sijaitsee Talman osayleiskaava-alueella. Asemakaava-alueella koskee seuraavat osayleiskaavan mukaiset merkinnät:

- Loma-asuntoalue (RA-1)
- Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (pv-1; Nygård no:0175307)
- Hulevesialtaan sijainti (wh)
- Katu

3.2.5 Asemakaava

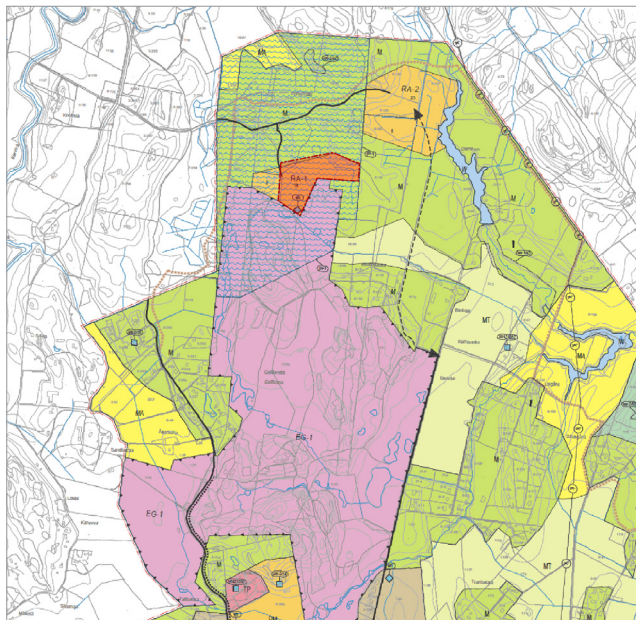
Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnassa on voimassa KHO:n 15.1.2020 tekemän päätöksen mukainen rakennusjärjestys.

3.2.7 Pohjakartta

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukaisesti suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2018 asemakaavan pohjakartta mittakaavaan 1:2000. Käytetty pohjakartta on Sipoon kunnan käyttämässä karttaprojektiossa ETRS-GK25. Korkeusjärjestelmä on N2000.



Ote Talman osayleiskaavasta (8.3.2017).
Kaava-alueen rajaus on esitetty kartalla punaisella värillä.

Utdrag ur Tallmo delgeneralplan (8.3.2017).
Avgränsningen av planområdet markeras med röd färg.

3.2.4 Delgeneralplan för Tallmo

Tallmo delgeneralplan som specificerar Sibbo generalplan trädde i kraft 8.3.2017. Detaljplaneområdet är beläget inom Tallmo delgeneralplaneområde. Den innehåller följande beteckningar gällande detaljplaneområdet:

- Område för fritidsbostäder (RA-1)
- Viktigt grundvattenområde (pv-1; Nygård no:0175307)
- Område för dagvattenbassäng (wh)
- Gata

3.2.5 Detaljplan

Ingen detaljplan är i kraft på området.

3.2.6 Byggnadsordning

I Sibbo gäller en ny byggnadsordning i enlighet med Högsta förvaltningsdomstolens beslut 15.1.2020.

3.2.7 Grundkarta

I enlighet med Markanvändnings- och bygglagen 54 a § har över planområdet år 2018 uppgjorts en baskarta för detaljplan. Baskartan är i den av Sibbo kommun använda kartprojektionens ETRS-GK25. Höjdsystemet är N2000.

4 Asemakaavasuunnittelun vaiheet

Olika skeden i planering av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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.

Aloite asemakaavan laatimiselle on tullut maanomistajalta, sillä tarkoitus on kehittää aluetta loma-asumisen alueena. Toimintaan on varauduttu Talman osayleiskaavassa, jossa alue on osoitettu loma-asumiselle. Hankkeen käynnistymisen myötä MRL mukainen kynnys asemakaavan laatimiselle ylittyy.

4.2 Asemakaavasuunnittelun vireille tulo ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavahankkeen aloituskokous pidettiin Sipoon kunnantalolla 24.8.2017. Sen jälkeen on laadittu kaavan lähtökohtia sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaavatyö on kuulu-

4.1 Behovet av detaljplanering

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.

Initiativet till uppgörandet av detaljplanen har tagits av markägaren, som har för avsikt utveckla området för fritidsbostäder. För verksamheten finns reservation i delgeneralplanen för Tallmo, i vilken området är anvisats för fritidsbosättning. Inledandet av projektet innebär att tröskeln enligt MBL för uppgörandet av detaljplan överskrids.

4.2 Anhängiggörande och planeringsstart samt beslut därom

Inledningsmötet angående detaljplaneprojektet hölls på Sibbo kommundag 24.8.2017. Därefter har gjorts en sammanställning över planens utgångspunkter samt utarbetats en plan för deltagande och

tettu vireille 1.2.2018 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.2.2018–2.3.2018. Talma Hills loma-asuntoalueen asemakaavatyö on kuulunut kunnan kaavoitusohjelmaan vuodesta 2017 alkaen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Tämän osayleiskaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueeseen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset (mm. Golf Talma), yhdistykset, järjestöt ja Koivumäen tiekunta
- Kunnan luottamushenkilöt, hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristö-osasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Väylävirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Uudenmaan liitto.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Asemakaavatyö on käynnistynyt työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointi suunnitelman (OAS) laadinnalla. Golf Talma jätti kaavatyön käynnistyttyä sitä koskevan mielipiteen (1.3.2018). Mielipide on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa huomioimalla mm. riittävistä turvaetäisyyksistä loma-asuntoalueen rakennusten ja golfkentän välillä.

Kaavan valmisteluvaiheen aikana on pidetty työneuvotteluja kunnassa ja käyty tutustumassa suunnittelukohteeseen.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavaprosessin ajan ja suunnitelmaa voidaan ja tulee täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin kuluessa. Kaava laadittiin suoraan asemakaavaehdotukseksi, jonka kunnanhallitus hyväksyi asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja

bedömning där ifrågavarande procedurer beskrivs. Inledandet av detaljplanearbetet har kungjorts 1.2.2018 och planen för deltagande och bedömning har varit framlagt 1.2.2018–2.3.2018. Planarbetet gällande Talma Hills fritidsbostadsområde har ingått i kommunens planläggningsprogram sedan år 2017.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är områdets markägare och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden i betydande grad kan påverkas av planen. Även de myndigheter och samfund vilkas verksamhet berörs vid planeringen är intressenter.

Centrala intressenter med tanke på denna delgeneralplan är:

- Fastighetsägare och invånare i planområdet och angränsande områden
- Företag (bl.a. Golf Talma). föreningar, organisationer och väglag som verkar på området.
- Kommunala förtroendevalda, förvaltningsorgan och sakkunniginstanser som tekniska och miljö-vårdssektionen
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan är NTM-centralen i Nyland, Trafikledsverket, Kervo Energi Ab, Samkommunen Tusbynejdens vattenverk, Östra Nylands räddningsverk och Nylands förbund.

4.3.2 Deltagande, växelverkan och myndighetssamarbetet

Detaljplanearbetet har inletts med att programmera arbetet och utarbeta en plan för deltagande och bedömning (PDB). Under beredningsskedet har arbetsmöten hållits med kommunens representanter och ordnats terrängbesök på planområdet.

Intressenterna kan ge respons beträffande planen för deltagande och behandling under hela planprocessens gång och planen kan och bör kompletteras på basis av den under processen erhållna responsen.

Planen utarbetades direkt som ett detaljplaneförslag, som kommunstyrelsen godkände för framläggande under 30 dagars tid (MBL 65 § och MBF 27 §). Under framläggningstiden kunde man lämna skriftliga anmärkningar gällande planförslaget. Av vederbörande myndigheter och intressenter begärdes utlåtande om planförslaget (MBF 28 §). Till

MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta sai jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomais- ja osallistahoilta pyydettiin kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annettiin kunnan perusteltu vastine. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, joiden laadun ja laajuuden johdosta kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa järjestettiin vuorovaikutusvaiheen kuuleminen 5.6.2019 Talma Ski:ssä. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavan valmisteluaineistoa, ja osallisilla oli mahdollisuus esittää sitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Korjattu kaavaehdotus oli nähtävillä 26.3.–27.4.2020. Kaavaehdotuksista saatu palaute (lausunnot ja muistutukset) on koottu erillisiin vastineraportteihin, jotka ovat tämän kaavaselostuksen liitteinä.

ELY:n kanssa pidettiin kaavatyöhön liittyvä työkokous 9.6.2020.

4.3.3 Asemakaavaehdotuksesta annetun palautteen huomioiminen ja kaavaan ehdotuksen ja hyväksymiskäsittelyn välillä tehdyt muutokset

Asemakaavaehdotuksesta annettiin 4 lausuntoa ja 1 muistutus. Saadun palautteen pohjalta kaavaan tehtiin tarkistuksia mm. pohjavesiä koskeviin määräyksiin sekä tarkennettiin selostusta lentomelun ja lähialueille suuntautuvan liikenteen kuvausten osalta.

- Katualuumerkintä poistettiin ja kaava-alueen sisäinen liikenne merkittiin kaavaan rasiiteina ajoyhteys- ja alueen sisäisen jalankulun merkinnöin. Alueen yhteys maantielle toteutetaan liittämällä kiinteistöt alueen olemassa olevaan tiekuntaan.
- Kaavamääräyksiin lisättiin vaatimus, että pohjaveden pinnan ja kellarinkerrosten lattian pinnan tason välille on jäätävä riittävä etäisyys sekä pora- ja kaivinpaalujen käytön kieltö.
- Tarkennettiin selostuksen lentomelutietoja.
- Tarkennettiin selostukseen kuvausta kaava-alueen kulkuyhteyksistä kulkumuodoittain lähialueille

Koskien korjattua kaavaehdotusta, joka oli nähtävillä 26.3.–27.4.2020 jätettiin kolme lausuntoa ja kaksi muistutusta sekä pidettiin työkokous ELY-keskuksessa 9.6.2020. Saadun palautteen pohjalta tehtiin

anmärkningarna och utlåtandena gavs ett motiverat genmäle från kommunens sida. I planförslaget gjordes på basis av anmärkningarna och utlåtandena mindre ändringar innan det behandlades för slutgiltigt godkännande.

Under planförslagets framläggningstid ordnades hörande i beredningsskede 5.6.2019 på Talma Ski. Vid denna för allmänheten öppna tillställning presenterades beredningsmaterialet för planen, och intressenterna hade möjlighet att framlägga ställningstaganden och sin syn på planens konsekvenser.

Det korrigerade planförslaget var framlagt 26.3.–27.4.2020. Den erhållna responsen (utlåtanden och anmärkningar) har sammanställts i separata responsrapporter som är bilagda till denna beskrivning.

Med NTM hölls ett arbetsmöte gällande planberedningen 9.6.2020.

4.3.3 Beaktande av responsen gällande detaljplaneförslaget och ändringar som gjorts i planförslaget innan godkännandebehandlingen

Gällande planförslaget inlämnades fyra utlåtanden och en anmärkning. På basis av den erhållna responsen gjordes preciseringar i bl.a. grundvattenbestämmelserna samt kompletterades beskrivningen gällande flygbuller och vägtrafiken till närområdena.

- Gatuområdesbeteckningen togs bort och den interna trafiken inom planområdet utmärktes som servitut med beteckningar för körförbindelse resp. gångtrafik inom området. Områdets förbindelse till landsvägen förverkligas genom att ansluta fastigheterna till det inom området verk samma väglaget.
- Till planbestämmelserna tillades kravet att mellan grundvattennivån och källarvåningarnas golvhöjd bör vara tillräckligt avstånd samt förbud mot användningen av borrhäls och grävda pålar.
- Preciserades uppgifterna om flygbuller i planbeskrivningen.
- Preciserades i planbeskrivningen hur förbindelserna till närområdena ordnas för olika trafikformer.

Gällande det reviderade planförslaget, som var framlagt 26.3.–27.4.2020 inlämnades tre utlåtanden och två anmärkningar samt ordnades ett arbetsmöte på NTM-centralen 9.6.2020. På basis av den erhållna responsen gjordes smärre ritningstekniska korrigeringar samt kompletterades ytterligare be-

kaavaan pienet piirustustekniset korjaukset sekä täydennettiin edelleen selostusta lentomelun ja lähialueille suuntautuvan liikenteen kuvausten osalta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

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

Asemakaavalla 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 sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

4.4.2 Kunnan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on edistää alueen elinkeinotoimintaa sekä muodostaa alueelle laadukasta ja hyvää ympäristöä. Kaavatyöllä pyritään Talman osayleiskaavassa määritetyllä tavalla parantamaan Talman alueen ja Pohjois-Sipoon matkailupotentiaalia ja edistämään taloudellista toimeliaisuutta alueella

4.4.3 Maanomistajan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa golfkentän läheisyyteen tukeutuvia aluevarauksia lomarakentamiselle.

skrivningen gällande flygbuller och vägtrafiken till närområdena.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

Markanvändnings- och bygglag 54 §

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

Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som 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 oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

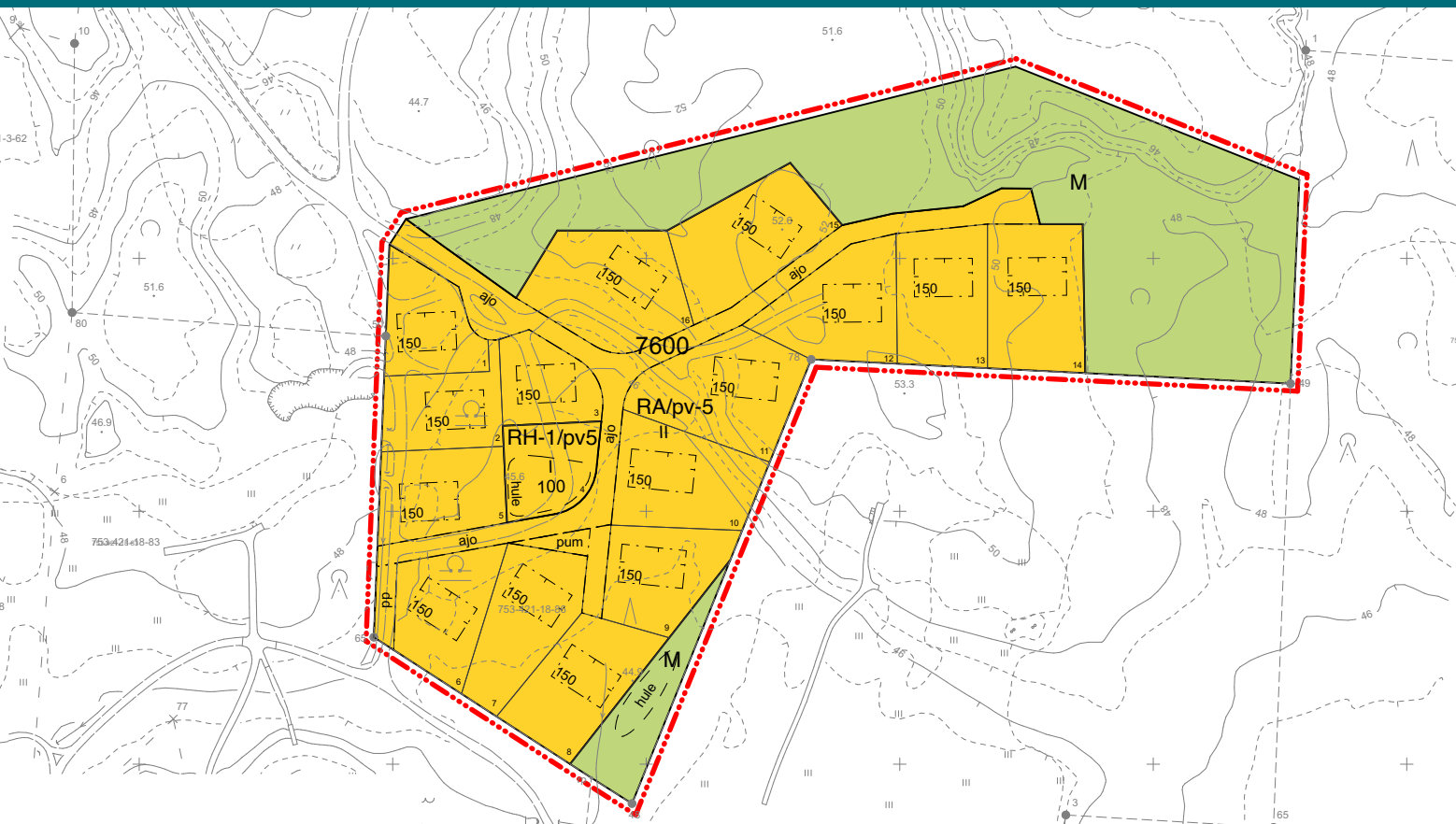
4.4.2 Mål enligt kommunen

Kommunens mål är att främja näringsverksamhet och skapa en högklassig och god omgivning på området. Planarbetets syfte är att såsom i delgeneralplanen för Tallmo visats förbättra turistpotentialen i Tallmo och Norra Sibbo och främja den ekonomiska aktiviteten i området.

4.4.3 Mål enligt markägaren

Avsikten med planen är att möjliggöra områdesreservationer för fritidsbyggande som stöder sig på närheten till golfbanan.

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 5.

Planbeteckningarna och -bestämmelserna visas i bilagan 5.

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan loma-asumisen sijoittaminen alueelle olemassa olevien golf-toimintojen ja hyvien ulkoilualueiden yhteyteen.

Kaavassa on osoitettu olevan golfkentän läheisyyteen sijoittuva lomarakennusten korttelialue, joka muodostuu kolmesta ajoyhteyden toisistaan erottamasta osasta. Korttelialue on mahdollista jakaa 15 tontiksi/rakennuspaikaksi, joista kukin mahdollistaa 150 k-m² rakentamista.

kolme olevan golfkentän läheisyyteen sijoittuvaa lomarakennusten korttelialuetta, jotka on mahdollista jakaa 15 tontiksi/rakennuspaikaksi, joista kukin mahdollistaa 150 k-m² rakentamista.

5.1 Planens struktur

Genom detaljplanen möjliggörs att semesterbostäder placeras på området i anknytning till befintliga golfverksamheter och bra friluftsområden.

I planen har i den befintliga golfbanans närhet angetts ett kvartersområde för fritidsbyggnader som består av tre delar, avskilda från varandra genom en trafikled. Kvartersområdet är möjligt att indela i 15 tomter/byggplatser, av vilka var och en möjliggör en utbyggnad på 150 v-m².

Av kvartersområdetets areal infaller cirka hälften på den lägre delen av sluttingen mot golfbanan, alldeles intill banan, den andra delen i den övre sluttingen, ovanför tidigare nämnda. Genom placeringen detaljplanens byggplatser möjliggörs

Korttelialueen pinta-alasta noin puolet sijoittuu etelään, kohti golfkenttää laskevan rinteen alaosaan, aivan kentän äärelle, toinen puoli ylärinteeseen em. yläpuolelle. Asemakaavan rakennusalojen sijoittelulla mahdollistetaan kultakin rakennuspaikalta mahdollisimman laajat ja esteettömät näkymät kentän suuntaan. Ylärinteen rakennukset katsovat alarinteen rakennusten yli ja muodostavat vastavasti kentän suunnalta miellyttävästi porrastuvan rakennusten kokonaisuuden. Rakennusten ulkomuotoa säätelevillä määräyksillä varmistetaan edellytykset yhtenevän kokonaisuuden muodostumiselle.

Loma-asuntokorttelin keskelle sijoittuu niitä palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jonne voidaan sijoittaa esimerkiksi talojen yhteinen sauna. Kaava-alueen reunoille on jätetty viheralueita suojaamaan näkymiä sekä alueen eteläpäässä toimimaan suojavyöhykkeenä golfkentän väylän suuntaan.

Kaava-alue liittyy maantiehen alueen yksityistieyhteyksien kautta ja kiinteistöt liitetään yhteyden mahdollistavaan tiekuntaan. Liikenne alueelle tapahtuu Kaskelantieltä Heinäkorventie ja Lammentie-nimisiä teitä pitkin. Sieltä johtava alueen sisäinen tieyhteys on jo pääosin olemassa – korttelialueilla ja niiden läheisyydessä sille on kaavailtu uusi linjaus. Kaskelantien liittymä ei sisälly kaava-alueeseen, mutta sen näkyvyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi on järjestetty maastotarkastelu 15.6.2020 ja suoritettu tarpeelliseksi katsotut toimenpiteet.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 5,3 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 2350 k-m², josta loma-asuntojen korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 2250 k-m² ja loma-asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen 100 k-m². Lomarakennuksien rakennuspaikkoja/tontteja kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 15 kappaletta.

Loma-asuntojen rakennusoikeus sisältäen apurakennukset on 150 k-m² kutakin rakennuspaikkaa/tonttia kohden.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap/asunto.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavassa ei ole osoitettu uusia palveluita.

Loma-asuminen ei edellytä kunnalta julkisia palveluita.

från varje byggplats möjligast vidsträckta och öppna vyer i banans riktning. Byggnaderna iden övre sluttningen blickar ut över de lägre belägna byggnaderna och bildar samtidigt, från banan sett, en helhet som på ett inbjudande sätt terrasseras mot skogsfonden. Genom bestämmelser som reglerar byggnadssättet säkerställs förutsättningarna för att en enhetlig helhet uppstår.

Mitt i kvarteret för fritidsbostäder är ett kvarter för gemensamma anläggningar betjänande dessa. Här kan t.ex. en gemensam bastu för husen uppföras. Längs planområdets kanter har lämnats grönområden för att skydda mot insyn samt, i områdets södra kant, för att tjäna som skyddszon i riktning mot golfbanans håll.

Planområdet ansluts till allmän landsväg via enskilda vägförbindelser och fastigheterna ansluts till väglaget som möjliggör förbindelsen. Trafikeringen till området sker från Kaskelavägen via Hökärrsvägen och Dammvägen benämnda vägar. Den därifrån ledande interna vägförbindelsen är i huvudsak redan existerande – på och kring kvartersområdena har den fått en ny sträckning. Kaskelavägen ingår inte i planområdet, men för att säkerställa frisiktsförhållandena och säkerheten i anslutningen har 15.6.2020 ordnats en terränggranskning (se bilaga x) och genomförts de åtgärder som bedömts vara behövliga för att uppfylla stadgandena i kommunisationsministeriets förordning om frisiktsområden.

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdets totalareal är ca 5,3 ha. Den sammanlagda byggrätten på området är ca 2350 v-m², varav byggrätten på kvartersområde för fritidsbyggnader är sammanlagt 2250 v-m² och på samnyttjoområde betjänande fritidsbebosättningen 100 v-m². Byggplatser/tomter för fritidsbostäder har på planområdet angetts sammanlagt 15 st.

Byggrätten för fritidsbostäder inklusive sidobyggnader är 150 v-m² för varje byggplats/tomt.

Bilplatser ska anläggas minst 1 bp/bostad.

5.1.2 Service

I planen har inte angetts ny service.

Semesterboende förutsätter inte offentlig service från kommunens sida.

5.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen tontit ovat liitettävissä olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Kaavahankkeen yhteydessä korttelialueelle on laadittu alustava vesihuoltosuunnitelma ja hulevesiselvitys.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Koska kaavahankkeen on tarkoitus edistää alueen loma-asumis- ja virkistyskäyttöpotentiaalia, eikä rakentamisen yksityiskohtia ole lyöty lukkoon, on kaavasta tehty lähtökohtaisesti varsin joustava. Toisaalta osin samoista syistä ja toisaalta koska sijainti golfkentän vieressä on golftoiminnan kannalta merkityksellistä, on sijainti hankkeen mittakaavaan nähden vaativa. Alue sijaitsee myös kokonaan pohjavesialueella. Siksi kaava sisältää määräyksiä, jotka koskevat:

- Rakennusten enimmäiskokoa
- Rakennusryhmien visuaalista yhtenevyyttä
- Apurakennusten visuaalista laatua
- Julkisivumateriaalia ja -väriä
- Kattojen väriä, kaltevuutta ja visuaalista ilmettä
- Rakennusten suuntaamista
- Pohjavesien suojelemista
- Hulevesien käsittelyä

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

RA – Loma-asuntojen korttelialue

RA-korttelialue on varattu erillisten yksiasuntoisten lomarakennusten korttelialueeksi. Korttelialue voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 1250 m² suuruisiksi tonteiksi. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden loma-asuinrakennuksen.

Kunkin tontin rakennusoikeus sisältäen apurakennukset on 150 k-m².

Kaavassa ohjeellisena esitettyä tonttimäärää ei saa ylittää.

Jätekatokset, varastot ja muut aputilat voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta, ei kuitenkaan siten että se rajoittaa rakentamista naapuritontille. Niiden julkisivujen tulee olla laadulliselta tasoltaan päärakennusta vastaavia.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään 1 ap / asunto.

5.2 Samhällsteknisk service

Tomterna på området kan anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningsnät. I samband med planprojektet har utarbetats en preliminär vattenförsörjningsplan och dagvattenutredning.

5.3 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Eftersom avsikten med planprojektet är att främja områdets fritidsbosättnings- och rekreationsanvändningspotential, och detaljer för byggandet inte slagits fast, har planen till utformats ganska flexibelt. Å andra sidan, delvis av samma orsaker och delvis därför att läget intill golfbanan är betydelsefullt ur golfverksamhetens synvinkel, är läget med tanke på projektets omfattning krävande. Området är därtill i sin helhet beläget på grundvattenområde. Därför innehåller planen bestämmelser gällande:

- Byggnadernas maximistorlek
- Byggnadsgruppernas visuella enhetlighet
- Sidobyggnadernas visuella standard
- Fasadmaterial och -färg
- Takens färg, lutning och visuella karaktär
- Byggnadernas riktning
- Grundvattenskydd
- Dagvattenhantering

5.4 Områdesreserveringar

5.4.1 Kvartersområden

RA – Kvartersområde för fritidsbyggnader

RA-kvartersområdethar reserverats för fristående semesterbyggnader med högst en bostad. Kvartersområdet kan indelas i separata tomter med en storlek på minst 1250 m². På varje tomt får byggas högst en fritidsbostad.

Byggrätten på var tomt inklusive sidobyggnader är 150 v-m².

Det instruktivt angivna antalet tomter får inte överskridas.

Sopskjul, förråd och andra hjälputrymmen kan placeras oberoende av gränserna för byggnadsområdet, dock inte så att byggande på granntomten begränsas. Deras fasader bör till sin kvalitetsnivå motsvara huvudbyggnaden.

Bilplatser ska anläggas minst 1 bp / bostad.

RM – Loma-asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Alue on tarkoitettu asukkaiden yhteisten tilojen kuten saunan ja varastotilojen rakentamista varten. Rakennusten tulee olla enintään yksikerroksisia ja niiden on ulkomuotonsa laadulta vastattava loma-asuntorakennuksia.

5.4.2 Muut alueet

M – Maa- ja metsätalousalue

Loma-asumiseen (RA) ja sitä palveleviin toimintoihin osoitettujen korttelinosien (RH) ulkopuoliset alueet on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Nämä alueen osat säilyvät nykyisen kaltaisina metsävaltaisina alueina.

5.4.3 Toteuttamismääräykset

Toteuttamisvastuu teiden ja yleisten alueiden sekä vesi- ja viemäriverkostojen osalta kaava-alueella siirretään kokonaan kaava-alueen kiinteistönomistajille ja -haltijoille kaavamääräyksillä ja maankäytösopimuksella MRL 91 § mukaisesti.

Asemakaava-alueen ensisijainen liikenneyhteys lähialueelle on olemassa olevan Koivumäen tiekunnan ylläpitämän tien kautta Kaskelantielle. Asemakaavan toteuttamismääräykseen on liitetty vaatimus, että ennen rakennuslupien myöntämistä alueelle on toteutettava hyväksytty yksityistieyhteys alueen kiinteistönomistajien kustannuksella. Kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva Koivumäen yksityistien liittymä Kaskelantiellä maantiellä 11695 on parannettava täyttämään Liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen mukaiset näkemäaluevaatimukset – näitä parannuksia on jo tehty kaavaprosessin aikana.

5.4.4 Tilastotiedot

Alue/Område	Ala/yta (ha)	Rak.oikeus/Byggrätt (k-m ²)
M	1,8358	
RH	0,1263	100
RA	3,3102	2250
Yhteensä Sammanlagt	5,2723	2350

RM – Kvartersområde för samnyttjoverksamheter betjänande fritidsboende.

Området är avsett för byggande av invånarnas gemensamhetsutrymmen såsom bastu och förrådsutrymmen. Byggnaderna bör vara i en våning och bör till sin utformning motsvara fritidsbostadsbyggnaderna.

5.4.2 Övriga områden

M – Jord- och skogsbruksområde

Områdena utanför områdena reserverade för fritidsbosättning (RA) och kvartersområden betjänande denna (RH) har i planen angetts som jord- och skogsbruksområden. Dessa områdesdelar bevaras som skogsdominerade områden av nuvarande karaktär.

5.4.3 Genomförandebestämmelser

Genomförandansvaret för vägar och allmänna områden samt för byggandet av vatten- och avloppsnäten på planområdet överförs med planbestämmelser och markanvändningsavtal på områdets fastighetsägare och -innehavare enligt MBL 91 §

Den primära förbindelsen mellan detaljplaneområdet och näromgivningen utgörs av enskilda vägar till Kaskelavägen, upprätthållna av Koivumäki väglag. Till genomförandebestämmelserna i detaljplanen har tillagts ett krav på att till planområdet ska förverkligas en godkänd vägförbindelse på fastighetsägarnas bekostnad. Den utanför planområdet belägna enskilda Koivumäki-vägens anslutning till Kaskelavägen (landsväg 11 695) ska förbättras så att frisiktskraven enligt Kommunikationsministeriets förordning uppfylls – sådana förbättringar har genomförts redan under planprocessen.

5.4.4 Statistik

5.5 Kaavan vaikutukset

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

Asemakaavatyön vaikutukset kohdistuvat pääosin suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikutusalueen laajuus vaihtelee kuitenkin eri tekijöiden osalta jossain määrin.

Talma Hills asemakaava-alue on suppea vapaa-ajan toimintojen alue, jossa käyttö tulee keskittymään erityisesti kesäaikaan: golfin pelaajia ja loma-asukkaita. On oletettavaa, että alueen ympäristölle ei erityisiä haittoja ole esimerkiksi alueen asukkaiden liikkumisen takia.

Alueen kehittäminen on huomioitu ja arvioitu osana laajempaa kokonaisuutta Talman osayleiskaavassa. Asemakaavaehdotus on osayleiskaavan mukainen.

5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaikki uusi vapaa-ajan asuminen on sijoitettu metsäisille alueille.

Asemakaava-alue on rakentamatonta metsätalousaluetta, joten paikallisessa mittakaavassa alue on kokonaan uusi. Rakentamisen volyymi on kuitenkin vähäistä ja sen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen alueellisesti ovat varsin vähäiset; ensisijaisesti asemakaavassa esitetty rakentaminen täydentää maltillisesti golfkenttään tukeutuvaa vapaa-ajan rakentamista.

Golfkenttään tukeutuvaa rakentamista lukuun ottamatta rakennuskanta alueella on tyypillistä, lähinnä 1900-luvulla rakentunutta uusmaalaista haja-asutusta. Tähän kontekstiin asemakaavan rakentaminen tuo uuden kerroksen muuttamatta kokonaiskuvaa alueellisesti. Kaavassa esitetty rakentaminen luo alueelle uuden lomarakentamisen keskittymän, mutta sen laajuus on sovitettu maltillisesti ympäristöönsä.

5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön ovat paikallisia. Vaikutukset rajoittuvat suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Alueelle on laadittu kartoitukset, joissa on selvitetty kaavan

5.5 Planens konsekvenser

I samband med detaljplanen utreds planens konsekvenser för miljön så som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen (MBL 9 § och MBF 1 §). Dessutom bedöms planens på basen av de riksfattande målen för områdesanvändningen samt allmänna styrningseffekter av planer. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs upp.

Detaljplanearbetets konsekvenser riktas till största delen till planområdet och dess näromgivning. Effektområdets omfattning varierar däremot i någon mån mellan olika faktorer.

Talma Hills detaljplaneområde är ett till sin omfattning begränsat område för fritidsverksamheter, där användningen kommer att koncentreras framför allt till sommarsäsongen: golfspelare och semesterboende. Man kan anta, att områdets miljö inte tar nämnvärd skada av invånarnas aktiviteter. Utvecklandet av området har beaktats och bedömts som en del av en större helhet i Tallmo delgeneralplan. Detaljplaneförslaget är i enlighet med delgeneralplanen.

5.5.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen och den byggda miljön

Semesterbebyggelsen har i sin helhet placerats i skogbevuxna zoner.

Detaljplaneområdet består av ett obebyggt skogsbruksområde och innebär i lokal skala nybebyggelse. Byggnationens volym är ändå liten och konsekvenserna för samhällsstrukturen på områdesnivå begränsade; i första hand kompletterar den i detaljplanen föreslagna byggnationen i måttfull skala fritidsbyggnationen i anslutning till den befintliga golfbanan.

Frånsett byggnationen i samband med golfbanan representerar bebyggelsen i trakten typisk nyländsk glesbygd såsom den vuxit fram under 1900-talet. I denna kontext tillför detaljplanens bebyggelse ett nytt lager utan att helhetsbilden på området förändras. Byggandet enligt planen skapar en ny fritidsbosättningskoncentration, men dess omfattning har måttfullt anpassats till sin omgivning.

5.5.2 Konsekvenser för naturmiljön

Konsekvenserna för naturen och naturmiljön är lokal, de begränsar sig till planeringsområdet och dess omedelbara närhet. Över området har gjorts kartläggningar, där planens konsekvenser för förekomsten av bokrätsfjäril och flygekorre. Nämn

vaikutukset kirjoverkkoperhosen ja liito-oravan esiintymiseen. Em. lajeja ei alueella esiinny.

Alue sijaitsee pohjavesialueella, joten kaavamääräyksissä on osoitettu pohjavesien suojelun osalta viranomaiskommenttien mukaisesti täydennetyt Sipoon kunnan yleisesti käyttämät määräykset, joilla tilanne huomioidaan ja riskit minimoidaan. Myös hulevesien käsittelyyn on hankkeessa kiinnitetty huomiota alusta lähtien ja niistä on laadittu kattavat suunnitelmat suunnittelutyön yhteydessä.

5.5.3 Vaikutukset maisemaan

Koska asemakaava-alue on rakentamatonta, alueen sisäinen maisemakuva muuttuu paljon, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta aluetta ympäröivään laajempaan maisemaan.

Alueelle suunniteltu rakentaminen on matalaa, enintään kaksikerroksista ja rakennusten sijoittelulla on pyritty luomaan osoitettavasta rakentamisen määrästä mahdollisimman tasapainoinen ja maisemaan sopeutuva kokonaisuus, jota on täydennetty rakennusten ulkomuotoa ohjaavilla kaavamääräyksillä. Rakentaminen kokonaisuudessaan on sijoitettu golfkentän reunan metsäiselle vyöhykkeelle ja korttelin ja avoimen kenttämaiseman väliin on kaavassa jätetty soveltuviin paikkoihin maa- ja metsätalousaluetta suojaamaan näkymiä.

Tiestö tullaan toteuttamaan sorapintaisena ja sopeuttamaan maaston muotoihin.

5.5.4 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavassa osoitetulla lisärakentamisella syntyvillä liikennemäärillä ei voitane perustellusti olettaa olevan mainittavaa vaikutusta tieverkolle paikallista tasoa laajemmin. Kaavaillut toiminnot eivät ole luonteeltaan runsasta liikennettä sisältäviä ja loma-asuntojen liikennetuotokset lisäävät liikenteen määrää lähinnä hetkellisesti kaava-alueen sisällä ja sinne johtavalla Kaskelantiellä ja Nygårdintiellä.

Kaava-alueen ensisijainen liikenneyhteys lähialueelle on olemassa olevan Koivumäen tiekunnan ylläpitämän tien kautta Kaskelantielle. Kaava-alueen kiinteistöt muodostetaan tiekunnan suurimman osakkaan, tilan 753-421-18-86 alueista ja ne liitetään tiekunnan osakkaiksi. Asemakaavan toteuttamismääräyksiin on liitetty vaatimus, että ennen rakennuslupien myöntämistä alueelle on toteutettava hyväksytty yksityistieyhteys alueen kiinteistönomistajien kus-

arter förekommer inte på området.

Planområdet är en del av ett grundvattenområde, varför i planbestämmelserna har intagits och i enlighet med myndighetsutlåtandena kompletterats de allmänna föreskrifterna som Sibbo kommun tillämpar gällande skyddet av grundvatten och som beaktar läget och minimerar riskerna. Även vid hanteringen av dagvatten har uppmärksamhet fästs alltsedan projektets begynnelse och täckande planer för denna har uppgjorts under planläggningens gång.

5.5.3 Konsekvenser för landskapet

Eftersom planområdet är obebyggt, kommer den interna landskapsbilden att förändras markant, men detta har ringa betydelse för den omgivande landskapshelheten.

Den planerade bebyggelsen är låg, i högst två våningar, och i placeringen av byggnaderna har eftersträvat en möjligast harmonisk och till landskapet anpassad helhet, som därtill regleras med hjälp av planbestämmelsegällande byggnadernas utformning. Byggnationen i sin helhet är placerad i skogszone intill golfbanan, och mellan kvarteren och det öppna golfbanelandskapet har i planen på lämpliga platser lämnats jord- och skogsbruksområden som skyddar vyerna.

Vägnätet kommer att förverkligas med grusbeläggning och inpassas i terrängformationerna.

5.5.4 Konsekvenser för ordnandet av trafik och teknisk försörjning

Den ökade trafikmängd tilläggsbebyggelsen medför torde inte kunna anses ha några nämnvärda konsekvenser för vägnätet på högre nivå än den lokala. De planerade verksamheterna innebär till sin karaktär inget omfattande trafikbehov och fritidsbebyggelsens trafikmängder ökar trafiken närmast vid vissa tidpunkter inom planområdet och de därtill ledande Kaskelavägen och Nygårdsvägen.

Den primära trafikförbindelsen mellan planområdet och dess näromgivning är den befintliga, av Koivumäki väglag upprätthållna enskilda vägen som ansluter till Kaskelavägen. De kommande fastigheterna inom detaljplaneområdet bildas av den största delägarens, lägenhetens 753-421-18-86 områden och de ansluts som delägare till väglaget. Till detaljplanens genomförandebestämmelser har fogats ett krav på att före beviljandet av bygglov en godkänd privatvägsanslutning bör förverkligas på fastighetsägarnas be-

tannuksella – näitä parannuksia on jo tehty kaa-
vaprosessin aikana (vrt. maastotarkastelu 15.6.2020).
Mikäli liittymän käyttö lisääntyy merkittävästi tulevai-
suudessa tai Heinäkorventielle tehtäisiin suurempia
korjaustoimenpiteitä, tulee liittymän muuttaminen
nykyisten standardien mukaisiksi ajankohtaiseksi
esimerkiksi Heinäkorventien liittymän uudelleen
linjauksen kautta.

Tien ensisijaiset kulkumuodot ovat henkilöauto- ja
polkupyöräliikenne. Myös jalankulku on mahdollinen.
Kaava-alueen eteläosasta on myös jalankulkuyhteys
golfkentälle, joka on tarkoitettu vain loma-asunto-
alueen golfharrastajien siirtymiseen kentälle jalan.
Kaava-alueelta on myös metsäpolkuyhteyksiä ympä-
röiville metsäalueille, joissa voi liikkua jalan.

Kaavassa osoitettu rakentaminen on liitettävissä
alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon ja niiden
toteuttamisen vaatimukset on huomioitu perustee-
lisesti suunnittelun aikana laatimalla kaava-alueelle
vesihuoltosuunnitelma.

5.5.5 Vaikutukset talouteen

Asemakaavahanke lisää toteutuessaan Pohjoisen
Sipoon matkailu- ja vapaa-ajanpotentiaalia ja kiin-
nostavuutta ja tukee siten osaltaan alueen taloudel-
lista yritteliäisyyttä sekä suoraan – rakentamisen ja
siitä syntyvän toiminnan – että välillisesti tuomalla
alueelle lisää kuluttajia.

Alueen infran rakentamiskustannuksista vastaa
maanomistaja. Alueen toteuttaminen ei myöskään
lisää julkisten palveluiden tarvetta, sillä loma-asuk-
kaat eivät ole oikeutettuja kunnan palveluihin.

5.5.6 Energia- ja ilmastovaikutukset

Hanke tarjoaa energia- ja ilmastonäkökulmasta
poikkeuksellisen edullisen tavan loma- ja va-
paa-ajan asumiselle, joka perinteisesti Suomessa
perustuu lähes poikkeuksetta pitkiin siirtymiin.
Hankkeen loma-asunnot sijoittuvat pääkaupunki-
seudun liepeille hyvien joukkoliikenneyhteyksien
lähettyville, joten se tarjoaa esimerkiksi helsinkiläi-
sille mahdollisuuden poikkeuksellisen vähähiiliselle
lomamatkustamiselle – halukkaille jopa lihasvoimin
polkupyörällä.

Alueen merkittävimmät matkailun houkuttimet –
golfkenttä, Talman laskettelurinne ja läheiset luon-
toalueet, kuten myös suurilta osin kaava-alueen
infra, ovat jo olemassa ja toiminnassa, joten ne eivät
edellytä vähäistä mainittavampia hiili-investointeja.

kustnad – och sådana förbättringar har redan genom-
förts under planprocessens gång (jfr terränggransk-
ning 15.6.2020). Ifall användningen av anslutningen
märkbart ökar i framtiden eller betydande ombygg-
nad av den enskilda vägen görs, aktualiseras en om-
byggnad av anslutningen enligt nu gällande standar-
der t.ex. genom en ny sträckning för anslutningen.

Trafikformerna på vägen är huvudsakligen person-
bils- och cykeltrafik. Också gångtrafik är möjlig. Från
södra delen av planområdet finns en gångförbindelse
till golfbanan, som är avsedd enbart för att fritidshus-
områdets golfspelare ska kunna nå banan till fots. Från
planområdet finns också stigförbindelser till de omgi-
vande skogsmarkerna, där man kan röra sig till fots.

Den i planen angivna byggnationen kan anslutas
till områdets vatten- och avloppsledningsnät och
kraven på dess förverkligande har nogsamt beak-
tats on under planeringens gång genom att uppgö-
ra en vattenförsörjningsplan för planområdet.

5.5.5 Konsekvenser för ekonomin

Genomförandet av detaljplaneprojektet stärker tu-
rism- och rekreationspotentialen och dragkraften i
Norra Sibbo och stöder därigenom för sin del den
ekonomiska aktiviteten i området både direkt – ge-
nom byggnadsverksamheten – och indirekt genom
att hämta nya konsumenter till området.

För byggnadskostnaderna gällande infrastrukt-
ren svarar markägaren. Förverkligandet av planen
medför inte heller nytt behov av offentlig service,
eftersom fritidsboende inte är berättigade till kom-
munala tjänster.

5.5.6 Konsekvenser för energi och klimat

Projektet erbjuder ett ur energi- ja klimatperspek-
tiv exceptionellt fördelaktigt semester- och fritids-
boende, vilket i Finland traditionellt nästan undan-
tagslöst bygger på långväga resande. Projektets
semesterbostäder är belägna i kanten av huvud-
stadsregionen, intill goda kollektivtrafikförbindelser,
varigenom de erbjuder till exempel helsingforsarna
en möjlighet till exceptionellt koldioxidsnåla semes-
terresor – för intresserade med muskelkraft på cykel.

De med tanke på turism dragkraftiga verksamhe-
terna – golfbana, Tallmo slalombacke och de närlig-
gande naturområdena, liksom även huvudparten
av områdets infrastruktur, finns redan och är i an-
vändning, varför projektet inte förutsätter andra än
helt obetydliga kolinvesteringar.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijoittuu lentomelualueelle (lentomelu alueella yli Lden 50 dB), joten siitä aiheutuvat mahdolliset häiriöt on huomioitu rakennusten ulkovaipan ääneneneristävyyttä koskevalla määräyksellä.

Helsinki-Vantaan liikenneilmailun operaatiomäärä on matkustajamäärän kasvusta huolimatta ollut varsin vakaa: n. 160 000n operaatiota v. 2000 ja n. 170 000 v. 2017, maksimäärän n. 180 000 osuessa vuodelle 2011 (*Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun hallintasuunnitelma 21.12.2018*). On arvioitu, että kaluston käytön tehostaminen on jo saavuttanut maksimitason, mutta toisaalta monet asiantuntijat ovat arvelleet, että ilmastonmuutoksen torjuntatoimenpiteet ja koronapandemian jälkiseuraukset tulevat hillitsemään lentämistä. Lisäksi tulee lentokoneiden melutaso laskemaan teknisen kehityksen myötä. Näin ollen ei ole odotettavissa ainakaan oleellista lentomeluhäiriöiden lisääntymistä – pikemmin toisin päin.

Ehdotusvaiheen jälkeen alueelle tehtiin ympäristömelumittaus (Helimäki akustikot. 3.2.2020). Mittauksen mukaan alue VNp 993/1992 täyttää taajamassa sijaitsevan loma-asumisen ohjearvot melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) 55/50 dB osalta. Taajaman ulkopuolella sijaitsevan loma-asumisen ohjearvot (LAeq) 50/45 dB ylittyvät lievästi kahtena yönä kolmesta. Alue sijaitsee kuitenkin taajaman reunavyöhykkeellä ja kun oleskelu vapaa-ajan asuntojen alueella öisin pääosin tapahtuu sisätiloissa ja riittävä nukkumatiilojen tuulettaminen voidaan ratkaista vaihtoehtoisin keinoin, esim. ilmalämpöpumpulla, mahdollisia meluhäiriöitä ei voida pitää kohtuuttomina, alueen sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen. Kaava-alue on osoitettu Talman osayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi, jossa lentomelun osalta ei ole esitetty erillisiä vaatimuksia.

Ottaen huomioon alueen sijainti valtakunnallisten tie- ja rautatieväylien ja rakennettavan asemakeskuksen tuntumassa sekä golfkentän ja siihen kytkeytyvän loma-asumisen luonne varsin urbaanina toimintamuotona, on perusteltua soveltaa kaava-alueella ”taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä” sovellettavia ohjearvoja (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista, 2§). Ks. myös karttaotteet sivuilla 22, 23 ja 25.

Golfkentältä harhautuvien pallojen aiheuttamat riskit on huomioitu sijoittamalla rakentaminen alueille, jotka eivät ole golfväylien lyöntisuunnassa. Lähimmän väylän viereen kaava-alueen eteläpäässä on jätetty kaavassa maa- ja metsätalousalue.

5.6 Störande faktorer i miljön

Planområdet är beläget inom en flygbullerzon (flygbuller på området över Lden 50 dB), varför eventuella därav föranledda störningar har beaktats genom en bestämmelse om ljudisoleringskrav för byggnadskonstruktionerna.

Antalet affärstrafikoperationer på Helsingfors-Vanda flygstation har trots den ökade passagerarmängden varit förhållandevis stabilt: ca 160 000 operationer år 2000 och ca 170 000 år 2017, medan maximumantalet ca 180 000 inföll år 2011 (*Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun hallintasuunnitelma 21.12.2018*). Man har bedömt att effektiveringen av flottiljens kapacitet redan har nått maximinivå, men å andra sidan har många experter antagit att åtgärderna för att lindra klimatförändringen samt följderna av corona-pandemin kommer att minska på flygtrafiken. Därtill torde flygplanens bullernivå minska med den tekniska utvecklingen. Sådillvida är alltså åtminstone inte någon betydande ökning av bullernivån inte att vänta – snarare tvärtom.

Efter förslagsskedet har för området gjorts en miljöbullermätning (Helimäki akustikot. 3.2.2020). Enligt mätningen uppfylls på området riktvärdena A-vägs ekvivalentnivån (LAeq) 55/50 dB enligt Statsrådets beslut VNp 993/1992 gällande fritidshus inom tätorter. Riktvärdena för fritidshus utanför tätorterna (LAeq) 50/45 dB överskreds en aning under två nätter av tre. Området är dock beläget i tätortsområdes randzon och eftersom vistelsen på fritidsbostadsområde under nattetid huvudsakligen försiggår inomhus och tillräcklig vädring av sovutrymmena kan ordnas på mångahanda sätt, t.ex. med luftvärmepump, kan de eventuella bullerstörningarna inte anses oskäliga med tanke på läget och användningsändamålet. Planområdet har i Tallmo delgeneralplan anvisats som område för fritidsboende, och i den har inte uppställts särskilda krav visavi flygbuller.

Med beaktande av områdets läge intill nationella väg- och järnvägsleder och det planerade Tallmo stationscentrum samt den urbana karaktären i en golfbana jämte därtill anknyttande fritidsbosättning, är det motiverat att för planområdet tillämpa riktvärden gällande i ”tätorter eller i deras omedelbara närhet” (Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå, 2§). Jfr även kartutdragen på sid. 22, 23 och 25.

Risken för förflugna bollar från golfbanan har beaktats genom att placera bebyggelsen på områden, som inte är belägna i golfhålens slagriktning. I den södra delen av planområdet har närmast intill banan i planen lämnats ett jord- och skogsbruksområde.

6 Asemakaavan toteutus

Genomförandet av detaljplanen



6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan vaiheittain kaavan saatua lainvoiman.

Ennen kaavan hyväksymistä kunnanhallituksessa laaditaan Sipoon kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus, joka viedään kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Kaavamääräysten mukaan kaavan toteuttamisesta ja sen aiheuttamista kustannuksista vastaa alueen kiinteistönomistajat ja -haltijat. Määräykset on annettu MRL:n 84 §:n ja 91 §:n nojalla. Katujen ja yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan kunnossapidosta vastaavat myös alueen kiinteistönomistajat ja -haltijat sekä sitä varten perustettava kunnossapito- ja huolto-osuuskunta solmittavan maankäyttösopimuksen mukaisesti.

Kaava-alueen kiinteistöt muodostetaan Koivumäen tiekunnan suurimman osakkaan, tilan 753-421-18-86 alueista ja ne liitetään tiekunnan osakkaiksi. Asemakaavan toteuttamismääräyksiin on liitetty vaatimus, että ennen rakennuslupien myöntämistä alueelle on toteutettava hyväksytty yksityistieyhteys alueen kiinteistönomistajien kustannuksella.

6.1 Genomförande och tidsplanering

Förverkligandet av detaljplanen inleds stegvis då planen fått laga kraft.

Innan planen godkänns av kommunstyrelsen görs mellan Sibbo kommun och markägaren ett markanvändningsavtal.

I enlighet med planbestämmelserna svarar områdets fastighetsägare och -innehavare för genomförandet av planen och därav föranledda kostnader. Bestämmelserna har getts på basis av MBL 84 § och 91 §. Även för underhållet av gator och allmänna områden samt kommunaltekniken svarar fastighetsägarna och -innehavarna samt det underhålls- och serviceandelslag som enligt markanvändningsavtalet ska bildas.

Fastigheterna på planområdet bildas av områden hörande till den största andelsägaren i Koivumäki väglag, fastigheten 753-421-18-86, och de ansluts som andelsägare i väglaget. I detaljplanens genomförandebestämmelser har inkluderats ett krav, att före beviljande av bygglov bör på fastighetsägarens bekostnad förverkligas en godkänd förbindelse till området via enskild väg.

6.2 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun sörjer för uppföljandet av genomförandet med vederbörliga tillståndsförfaranden.



SIPOO
SIBBO