

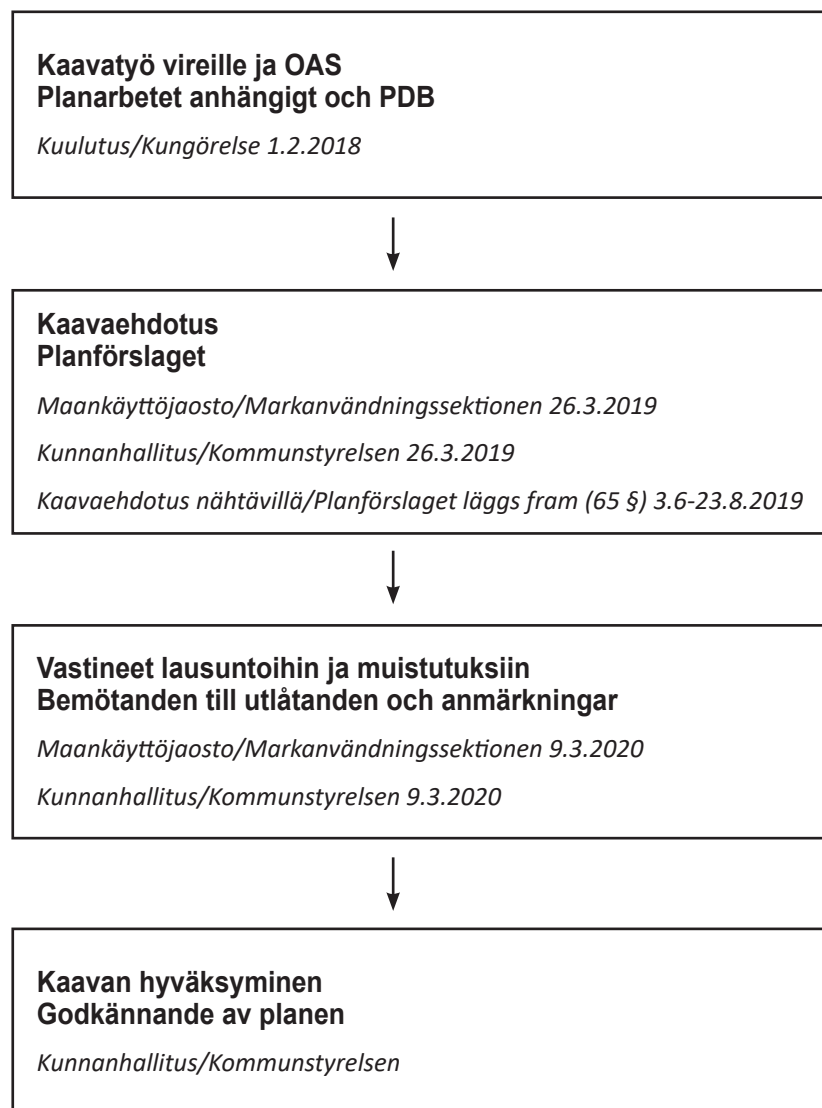
TM 3 Talma Hills -loma-asunnot

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning*



1.3.2018
päivitetty 11.3.2019, 9.3.2020

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatijat - Planens beredare

Sipoon kunta, kehittämis- ja kaavoituskeskus
Sibbo kommun, utvecklings- och planläggningscentralen

Suvi Kaski
Kaavoituskoordinaattori - Planläggningskoordinator
FM, YKS 470

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy
Arkitektbyrå A-Konsult Ab

Matti Heikkinen
Arkkitehti – Arkitekt SAFA
YKS 639

Yhteystiedot raportin lopusta.
Se kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua 30 päivän ajan kuulutuksen jälkeen Nikkilän pääkirjaston asiakaspalvelupisteessä ja koko kaavatyön ajan kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asekaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

Bestämmelsen om utarbetande av ett program för deltagande och bedömning ingår i 63 § i markanvändnings- och bygglagen. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som fastslår principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan som ska följas i planberedningen samt metoderna för bedömning av planens konsekvenser. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur planens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras huvuddragen i planläggningsarbetets syften, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Programmet för deltagande och bedömning finns framlagt för 30 dagar efter kungörelsen i Nickby huvudbibliotekets kundbetjänstpunkt och under hela planläggningsprocessen på kommunens Internetsidor under adressen https://www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planeringsarbetet.

Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Pohjois-Sipooissa 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 ja se koskee ao. tiloja tai niiden osia:

- 753-421-18-86

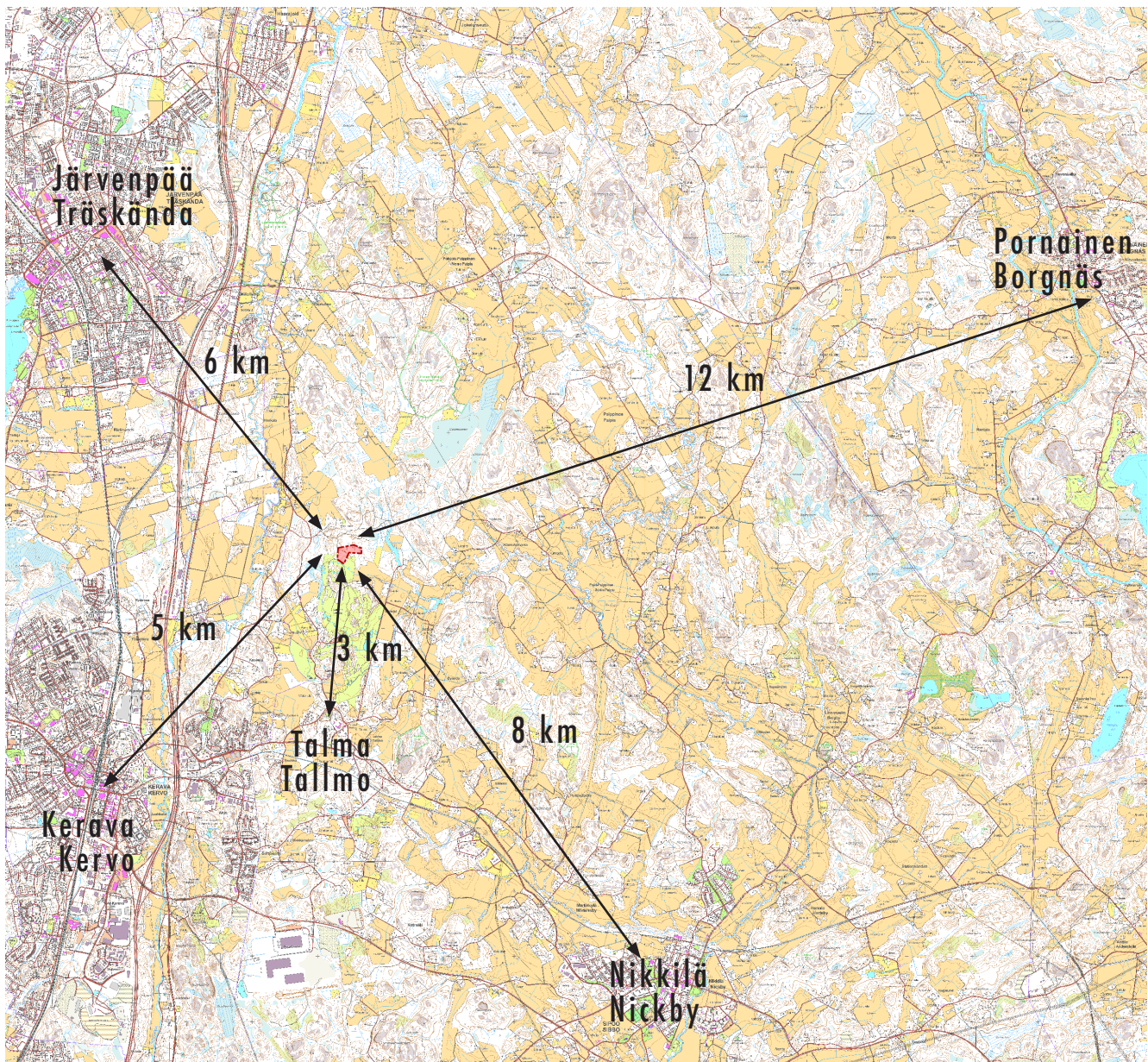
Suunnittelualueen länsipuolella on Keravan kaupunki, Keravan joki sekä Kaskelantie ja pohjois- ja itäpuolella laajahkot yhtenäiset metsäalueet. Suunnittelualue rajautuu etelässä Talman Golfkentän alueeseen.

Planområde

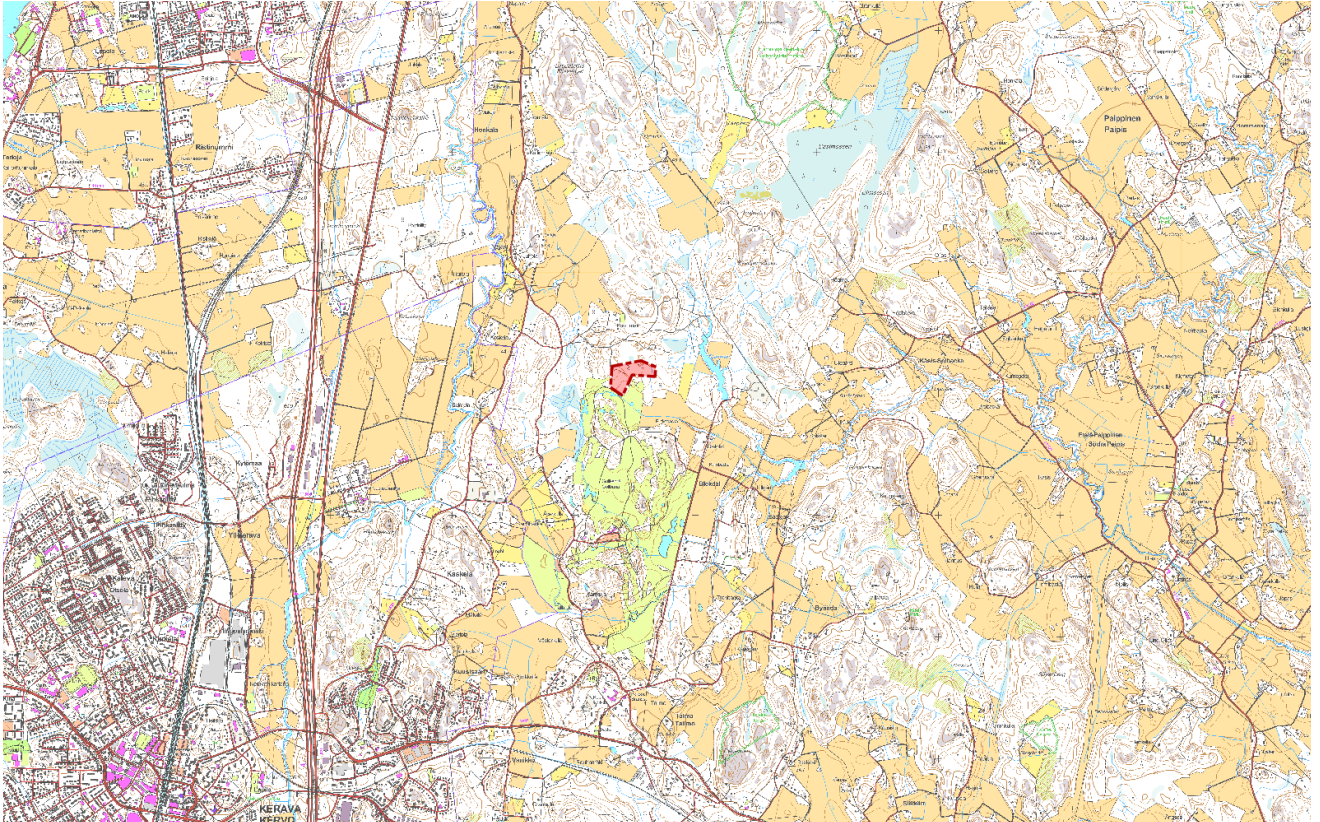
Planområdet är beläget i norra Sibbo, öster om Lahtisleden (E75), ca 8 km nordväst om Nickby tätort och ca 3 km norr om Talma bycentrum. Arealen för hela området är ca 5,3 ha och det berör följande lägenheter helt eller delvis:

- 753-421-18-86

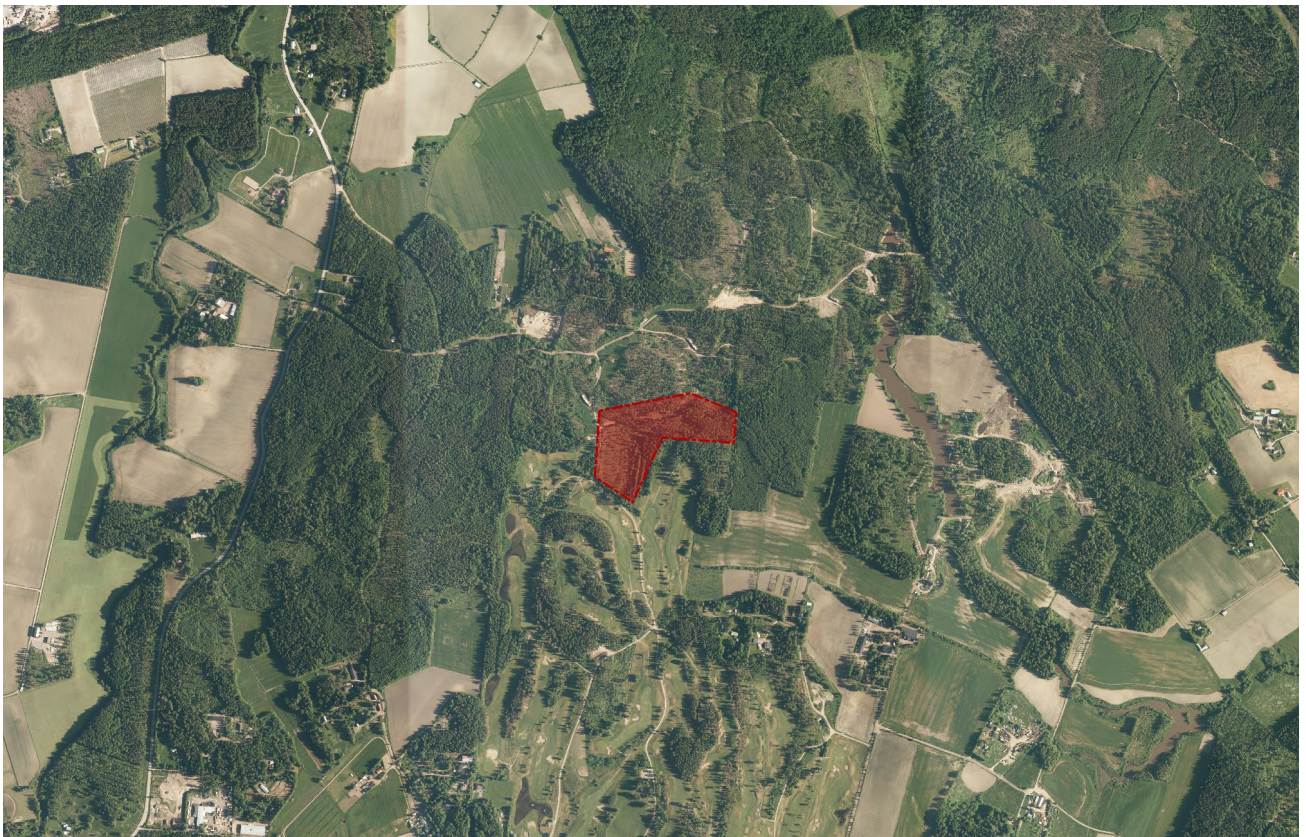
I väster gränsar planområdet till Kervo stad, Kervo å och Kaskelavägen, i norr och öster till omfattande sammanhängande skogsområden samt i söder till Tallmo golfbanas område.



*Suunnittelualueen sijainti suhteessa lähimpiin keskuksiin.
Planeringsområdets läge i förhållande till närliggande centra.*



*Suunnittelualue ja lähiympäristö peruskartalla.
Planområdet jämte näromgivning på grundkartan.*



*Ortokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä, 1: 20 000.
Ortofoto över planområdet jämte näromgivning, 1: 100 000.*

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

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

Tämän asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa alueen kokonaisvaltainen kehittäminen loma- ja vapaa-ajan käyttöä varten. Alueelle suunnitellaan golfkeskuksen toimintaa tukevaa loma-asumista.

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

Laadittava asemakaava on luonteeltaan ei merkittävä, koska siinä osoitettava maankäyttö on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Talman oyk, saanut lainvoiman 8.3.2017) mukaista eikä alueella ole merkittävästi asutusta. Tästä syystä kaavan hyväksyy kunnanhallitus.

MRL 54 § asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Definition av planläggningsarbetet och dess mål

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

Syftet med detta detaljplanearbete är att möjliggöra en övergripande utveckling av området för semester- och fritidsbruk. Till området planeras semesterbosättning som stöder golfcentrets verksamhet.

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

Detaljplanen som uppgörs är till sin karaktär icke-betydande, eftersom den markanvändning som anvisas överensstämmer med en generalplan med rättsverkan (Tallmo dgp, erhållit laga kraft 8.3.2017) och betydande bosättning inte finns på området. Av denna anledning godkänns planen av kommunstyrelsen.

MarkByggl 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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 trivsam 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 oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

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

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 perusedellytyks 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.

Riksomfattande mål för områdesanvändning

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

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 samhällsekonomin och resurseffektiviteten är det viktigt att så väl som möjligt utnyttja den befintliga strukturen.

Maakuntakaavat

Voimassa olevista maakuntakaavoista suunnittelualuetta koskevat Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan merkinnät

- Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä (MLY).
- Pohjavesialue (pv)

Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolelta kulkee Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan merkinnät:

- Viherysteystarve
- Ulkoilureitti

sekä länsipuolella Uudenmaan maakuntakaavan merkintä:

- Taajamatoimintojen alue

Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava-ehdotus oli nähtävillä 8.10. – 8.11.2019. Siinä kaava-alueeseen kohdistuvia merkintöjä ovat:

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

Landskapsplan

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:

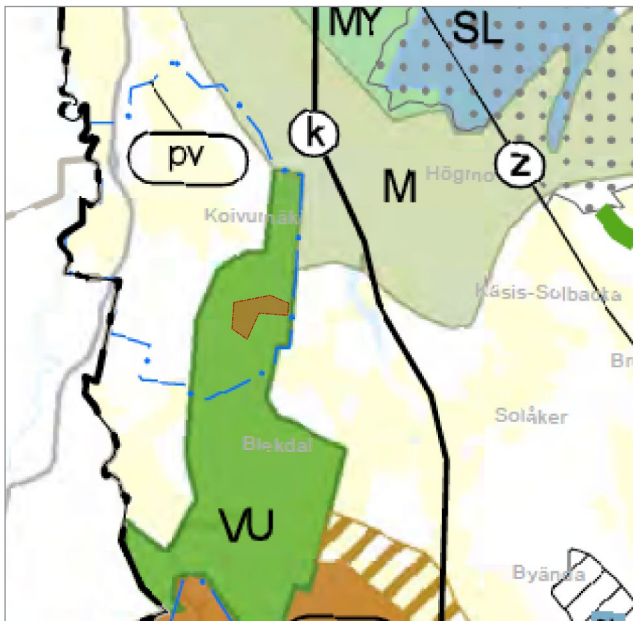
- Behov av grönförbindelse
- Friluftsled

samt på västra sidan beteckningen i Nylands landskapsplan:

- Område för tätbebyggelse.

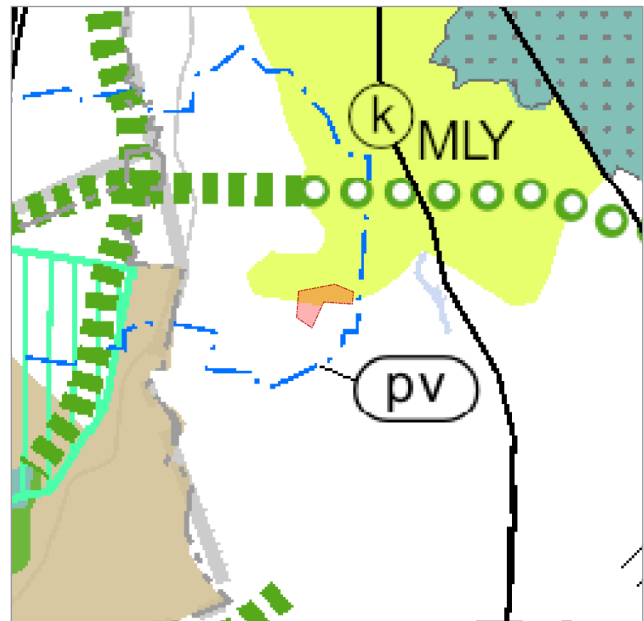
Förslaget till Nylandplanen 2050, etapplandskapsplan för Nyland var framlagt till påseende 8.10 – 8.11.2019. Beteckningar som berör planeringsområdet är:

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



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.



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.

Yleiskaava

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)

Talman osayleiskaava

Sipoon yleiskaavaa 2025 tarkentava Talman osayleiskaava on tullut voimaan 8.3.2017. Asemakaava-alue sijaitsee alueelle johtavan tieyhteyden länsiosaa lukuunottamatta Talman osayleiskaava-alueella. Asemakaava-aluetta koskee seuraavat osayleiskaavan mukaiset merkinnät:

- Loma-asuntoalue (RA-1)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)
- Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (pv-1; Nygård no:0175307)
- Hulevesialtaan sijainti (wh)
- Katu
- Sijainniltaan ohjeellinen ratsastusreitti

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.



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

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

Generalplan

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)

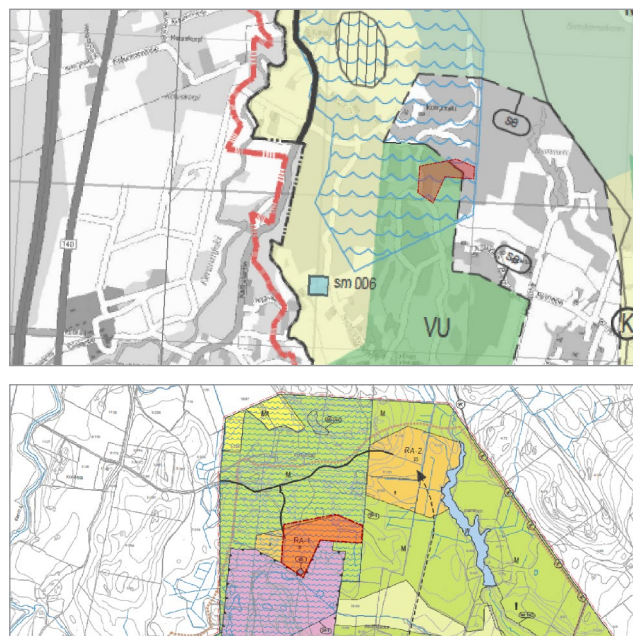
Tallmo delgeneralplan

Sibbo generalplan 2025 preciseras genom delgeneralplanen för Tallmo som trädde i kraft 8.3.2017. Detaljplaneområdet är med undantag av vägförbindelsen till området beläget inom Tallmo delgeneralplaneområde. Detaljplaneområdet berörs av följande beteckningar i delgeneralplanen:

- Område för fritidsbostäder (RA-1)
- Jord- och skogsbruksdominerat område (M)
- Viktigt grundvattenområde (pv-1; Nygård no:0175307)
- Område för dagvattenbassäng (wh)
- Gata
- Till sin sträckning riktgivande ridningsled

Detaljplan

Ingen detaljplan är i kraft på området.



Yllä: Ote Sipoon yleiskaavasta (23.12.2011).

Alla: Ote Talman osayleiskaavasta (8.3.2017). Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla.

Över: Utdrag ur Sibbo generalplan (23.12.2011).

Ned: Utdrag ur Tallmo delgeneralplan (8.3.2017).

Avgränsningen av planområdet markeras med en röd linje.

Rakennusjärjestys

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

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa lukuunottamatta kiinteistöä 753-421-3-98 (osa Kaskelantietä), joka on valtion omistuksessa.

Kaavahanketta koskevat sopimukset

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty maanomistajan (Paavo Eskelin) ja aloitteesta. Hankkeesta laaditaan hankeyhteistyösopimus. Hanketta koskee kunnan ja maanomistajien välillä 18.2.2008 allekirjoitettu hankeyhteistyösopimus. Ennen kaavan viemistä hyväksyttäväksi laaditaan kunnan ja maanomistajan kesken aluetta koskeva maankäytösopimus, joka viedään kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Vaikutusten arviointi

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

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

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Sibbo kommun gäller i enlighet med HFD:s beslut 15.1.2020.

Markägoförhållanden

Området är i privat ägo med undantag av fastigheten 753-421-3-98 (del av Kaskelavägen), som är statligt ägda.

Avtal som gäller planprojektet

Upprättandet av en detaljplan har påbörjats på initiativ av markägaren (Paavo Eskelin). Gällande projektet har mellan kommunen och markägaren 18.2.2008 undertecknats ett projektsamarbetsavtal. Innan planen förs till behandling för godkännande uppgörs mellan kommunen och markägaren ett markanvändningsavtal som förs till kommunstyrelsens för godkännande.

Konsekvensbedömning

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

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nu läget och ställda mål.

Tehdyt selvitykset

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

- Ympäristömelumittausraportti, Talma Blekdal, Sipoo. Helimäki Akustikot. 3.2.2020
- Talma Hills hulevesiselvitys. Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy. 2019.
- Vesihuoltosuunnitelma. Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy. 2019.
- Kirjoverkkoperhosen (euphydryas maturna) esiintyminen Talman golfkentän pohjoispuolisella hills:n kaavoitusalueella 2017. Jaakko Kullberg. 2017.
- Liito-oravaselvitys Hills maanrakennus oy:n alueella sipoon talman osayleiskaavan pohjoisosassa 2017 Jaakko Kullberg. 2017.
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014- 2023. Sipoon kunta, Pöyry. 2014.
- Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkosto. 2015.
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Uudenmaan Ympäristökeskus. Golder Associates Oy. 2009.

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Rakentaminen muuttaa suunnittelualueen maisemaa, mutta laajemmalla alueella vaikutuksia voi syntyä lähinnä rakentamisen aiheuttaman liikenteen kautta. Uudisrakentamisen määrän ollessa suhteellisen maltillinen, jäävät liikennevaikutuksetkin merkitykseltään vähäisiksi. Uudisrakentaminen lisää alueen elinvoimaisuutta.

Genomförda utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska planen basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som grund för planläggningen och konsekvensbedömningen används bland annat följande utredningar och planer.

- Ympäristömelumittausraportti, Talma Blekdal, Sipoo. Helimäki Akustikot. 3.2.2020
- Dagvattenutredning över Talma Hills. Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy. 2019.
- Vattenförsörjningsplan. Uudenmaan Vesi- ja rakennustekniikka Oy. 2019.
- Kirjoverkkoperhosen (euphydryas maturna) esiintyminen Talman golfkentän pohjoispuolisella hills:n kaavoitusalueella 2017. Jaakko Kullberg. 2017.
- Liito-oravaselvitys Hills maanrakennus oy:n alueella Sipoon Talman osayleiskaavan pohjoisosassa 2017. Jaakko Kullberg. 2017.
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014–2023. Sipoon kunta, Pöyry. 2014.
- Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkosto. 2015.
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Uudenmaan Ympäristökeskus. Golder Associates Oy. 2009.

Konsekvensområde

Planens influensområde varierar synnerligen mycket för var och en delfaktor. Konsekvenserna för naturmiljön är i huvudsak lokala och begränsade till planeringsområdet och dess näromgivning. Byggandet påverkar landskapet i området, men med tanke på landskapshelheten sker inte större förändringar. Den trafik som uppkommer i samband med byggandet kan medföra konsekvenser på ett större område. Då nybyggnationen är relativt måttlig kommer konsekvenserna för trafiken att vara av ringa betydelse. Nybyggnationen ökar byns vitalitet.

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 alueeseen kuuluvat yksityistiekunnat
- Kunnan luottamushenkilöt, hallintokunnat ja asian tuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Väylävirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Uudenmaan liitto.

Vuorovaikutus

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

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

Käynnistysvaihe

Osayleiskaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 1.2.2018 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.2.2018–2.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan Internet-kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

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 miljövårdssektionen
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan är NTM-centralen i Nyland, Trafikledsverket, Kervo Energi Ab, Kommunförbundet för Tusbynejdens vattenverk, Östra Nylands räddningsverk och Nylands förbund.

Växelverkan

Planläggningsförfarandet ska ordnas samt information om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativa planer ges, så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen och konsekvensbedömningen av planen, och skriftligen eller muntligen uttrycka sin åsikt i ärendet (MBL 62 §).

Utöver detta har intressenterna under hela planläggningsprocessen möjlighet att ge den ansvariga kommunala representanten för planläggningen respons på delgeneralplanarbetet per e-post, brev eller telefon. Planläggaren kan också besöka på Sockengården. Det är då viktigt att slå fast en tidpunkt för träffen på förhand.

Inledningsskedet

Delgeneralplanarbetet inleds genom information om att planarbetet väckts, och genom att ett arbetsschema samt ett program för deltagande och bedömning utarbetas (MBL 63 §). Planprojektet anhängiggjordes 1.2.2018 och programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt 1.2.2018–2.3.2018. Man kan också bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens Internetsidor under hela planläggningsprocessens gång.

Ehdotusvaihe

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

2. asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 19 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 20 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

2. Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus maankäyttöjaoston esityksestä. Kunnanhallituksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli päätöksestä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Alustava aikataulu

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

1.2.2018

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

1.2.2018–2.3.2018

Asemakaavaehdotus nähtävillä.

Kevät 2020

2. Asemakaavaehdotus nähtävillä.

Syksy 2020

Asemakaava valtuustoon hyväksyttäväksi.

Förslagsskedet

Planförslaget behandlades i markanvändningsutskottet 18.3.2019 och i kommunstyrelsen 26.3.2019, och det var framlagt 3.6.–23.8.2019.

2. detaljplaneförslag läggs fram till offentligt påseende för 30 dagar (MBL 65 § och MBF 19 §). Under tiden som förslaget är framlagt till påseende kan intressenterna lämna in skriftliga anmärkningar om planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärs vid behov av berörda myndigheter (MBF 20 §) Anmärkningar och utlåtanden ges bemötanden som motiverats av kommunen.

Utgående från anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i 2. planförslaget innan det behandlas slutgiltigt. Om ändringarna är väsentliga läggs förslaget fram ånyo till påseende. Om inga ändringar är nödvändiga eller ändringsförslagen inte är väsentliga förs det korrigerade planförslaget via planläggningssektionen till kommunstyrelsen som i sin tur föreslår att det godkänns i kommunfullmäktige.

Godkännandeskedet

Detaljplanen godkänns av kommunstyrelse på förslag av planläggningssektionen. Kommunstyrelsens beslut om godkännande kan överklagas genom skriftligt besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen.

Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, i fall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

Preliminär tidtabell

De ur intressenternas synvinkel viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan i planläggningsarbetet är följande i den preliminära tidtabellen:

1.2.2018

Planläggningen anhängiggörs och programmet för deltagande och bedömning framläggs till offentligt påseende.

1.2.2018–2.3.2018

Detaljplaneförslaget framläggs till offentligt påseende.

Våren 2020

2. detaljplaneförslaget framläggs till offentligt påseende.

Hösten 2020

Detaljplanen förs till godkännandebehandling i fullmäktige.

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland, Keski-Uusimaa), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista: vireilletulosta sekä kaavedotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavaehdotuksesta 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/kaavoitus.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland, Keski-Uusimaa), Internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Yhteystiedot

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

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

Matti Heikkinen, arkkitehti SAFA, YKS 639
Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy
puh. 0400 728284
matti.heikkinen@a-konsultit.fi

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat, Östnyland, Keski-Uusimaa), på kommunens internet-sidor och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplanelområdet och i angränsning till det, brevlades om planläggningsarbetets centrala skeden.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanen och som har samtidigt uppgett sin adress skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Mest information om framskridandet av planarbetet finns på kommunens webbplats, där material om planen publiceras. Uppgifter om planläggning finns på adressen www.sibbo.fi/planlaggning.

Kungörelser

Kungörelser om planläggningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Sipoon Sanomat, Östnyland, Keski-Uusimaa), på kommunens internetsidor www.sibbo.fi och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

Kontaktuppgifter

Tilläggsuppgifter om delgeneralplanarbetet ges av:

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

Matti Heikkinen, arkitekt SAFA, YKS 639
Arkitektbyrå A-Konsult Ab
tel. 0400 728284
matti.heikkinen@a-konsultit.fi

Liite 2.

TM3 TALMA HILLS LOMA-ASUNTOALUE

**ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN PALAUTERAPORTTI
9.3.2020**

1. Keski-Uudenmaan Vesi, 6.6.2019

Lausunnon sisältö:

Koska asemakaava sijoittuu tärkeälle I-luokan pohjavesialueelle, olisi kaavassa syytä vaatia sadevesien imeytysvelvollisuutta.

Vastaus:

Kaavamääräyksissä on edellytetty puhtaiden hulevesien imeyttämistä mahdollisuuksien mukaan. Hulevesien käsittely on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavan liitteeksi laaditussa hulevesisuunnitelmassa. Kaavan laatija katsoo, että puhtaiden hulevesien imeytys on huomioitu kaavaehdotuksessa riittävässä laajuudessa. Ei aiheuta toimenpiteitä.

2. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 30.8.2019

Lausunnon sisältö:

Ei huomautettavaa

Vastaus:

Ei aiheuta toimenpiteitä.

3. Golf Talma Oy, 12.7.2019

Lausunnon sisältö:

Uuden rakentamisen sijoittelussa tulee huomioida, että golfkentältä lentävät pallot ja muu urheilutoiminta eivät aiheuta vaaraa loma-asuntoalueen käyttäjille.

Mahdollisesta veden juoksuttamisesta loma-asuntoalueelta GolfTalma Oy:n alueelle tulee sopia erikseen kirjallisesti.

Loma-asuntoalueen hulevesiratkaisu ei saa muuttaa GolfTalma Oy:n alueella virtaavien hulevesien tilannetta/määrää nykyisestä.

Loma-asuntoalueen tuomat muutokset eivät saa häiritä GolfTalma Oy:n liiketoimintaa.

Vastaus:

Rakennusten sijoittamisessa on huomioitu golfkentän nykyisten ratojen suuntauksat ja niiden edellyttämät suoja-alueet yhdessä golfkentän ylläpidon kanssa.

Loma-asuntoalueelta ei ole tarkoitus juoksuttaa vettä golfkentälle ja hulevesien käsittely, imeytys ja viemärointi toteutetaan loma-asuntoalueen kiinteistön alueella. Mikäli asiasta on tarpeen poiketa, sovitaan asiasta erikseen GolfTalma Oy:n kanssa.

Loma-alueen suunnitellusta käytöstä ei aiheudu haittaa GolfTalme Oy:n liiketoiminnalle.

4. Uudenmaan ELY-keskus, 3.9.2019

Lausunnon sisältö:

Kaavaselostukseen tulee korjata voimassa oleva maakuntakaavatilanne ja tiedot valmisteilla olevasta maakuntakaavasta.

Lentoliikenteen aiheuttamat melutasot ennustetilanteessa tulee selvittää kaavatyön yhteydessä nyt esitettyä tarkemmin. Meluselvityksestä tulee käydä ilmi alueen keskiäänitaso LAeq päivällä ja yöllä, LDen -taso sekä merkittävimpien lentokonetyyppien aiheuttamat enimmäistasot alueella.

Mikäli edellä esitetyt melun ohjearvot ylittyvät, ei aluetta tule osoittaa loma-asumiseen.

Liittymäpaikkaa osoittava nuolimerkintä tulee poistaa asemakaavakartalta sekä asemakaavamerkinnoista ja -määräyksistä, koska Kaskelantie maantie 11695 ei sisälly asemakaava-alueeseen. Heinäkorventien liittymä ei täytä asetuksen mukaisia vaatimuksia näkemäalueista, liittymä on sijoitettava ohjeenmukaiseen paikkaan. Asemakaavaan tulee liittää tarkempi selvitys suunniteltavan alueen kulkuyhteyksistä kulkumuodotain lähialueelle sekä palveluihin etenkin Vasakujan kautta golfkentän suuntaan.

Pohjavesimääräyksiin voisi lisätä, että ylimmän pohjaveden pinnan ja kellarikerrosten väliin on jäätävä riittävä etäisyys ja mahdollisissa paalutuksissa ei saa käyttää pora- tai kaivinpaaluja.

Vastaus:

Päivitetään maakuntakaavoihin liittyvät tiedot.

Alue on hyväksytty Talman osayleiskaavassa loma-asuntokäyttöön, eikä siinä ole asetettu erillisiä vaatimuksia lentomelun suhteen. Lentomelu alueella ei ole muuttunut Talman osayleiskaavan laatimisen jälkeen. Asemakaava on sisällöltään osayleiskaavan mukainen.

Asemakaava-alueelle on ehdotusvaiheen jälkeen laadittu melumittaus (Ympäristömelumittausraportti, Talma Blekdal, Sipoo. Helimäki Akustikot. 3.2.2020). Asemakaava-alue sijaitsee voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti taajama-alueen rajalla. Mittauksen mukaan alue täyttää VNp 99/1992 loma-asumisen ohjearvot melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) 55/50 dB osalta, kun taas taajaman ulkopuolella sijaitsevan loma-asumisen ohjearvot 50/45 dB ylittyvät vähäisesti kahtena mittausyönä kolmesta.

Loma-asuntoalueella oleilu tapahtuu yöaikoina pääsääntöisesti sisätiloissa. Ohjearvojen vähäiset ylitykset on huomioitu asemakaavamääräyksissä rakennusten ulkovaipan äänieristykseen kohdistuvilla vaatimuksilla.

Asemakaavasta poistetaan tiealueet ja liittyminen maantielle – loma-asuntoalueen yhteys maantielle toteutetaan liittämällä tiekuntaan ja alueen sisäinen ajoliikenne toteutetaan rasteina.

Kaavaselostuksessa kuvataan tarkemmin suunniteltavan alueen kulkuyhteyksistä esitetyllä tavalla.

Täydennetään pohjavesimääräyksiä esitetyllä tavalla.

Muistutukset

1. Yhteiskirjelmä, 9 henkilöä, 17.8.2019

Muistutuksen sisältö:

Loma-alueen yhteys maantielle ei ole hyväksyttävä, koska se ei johda Sipoon palveluihin. Tieyhteys tulisi osoittaa Kaskelantien suunnan sijaan suoraan Talman kylän suuntaan Laaksotien kautta.

Millä valvotaan, että alueen teiden rakentamiseen käytettävä maa-aines on asianmukaista ja mistä maa-aineksesta olemassa oleva tieverkosto on rakennettu?

Vastaus:

Maantieyhteys Kaskelantien suuntaan on mahdollista toteuttaa olemassa olevan tiekunnan ylläpitämän tien kautta, jolla yhteys kaava-alueelta yleiselle tielle on huomattavasti esitettyä lyhyempi. Kaskelantien kautta on myös yhteys Sipoon palveluihin.

Maa-ainesten käytön luvitus ja valvonta eivät ole asemakaava-asioita.

Bilaga 2.

TM3 TALMA HILLS FRITIDSBOSTADSOMRÅDE

RESPONSRAPPORT GÄLLANDE DETALJPLANEFÖRSLAGET 9.3.2020

1. Keski-Uudenmaan Vesi, 6.6.2019

Innehåll i utlåtandet:

Eftersom detaljplanen är beläget på ett viktigt grundvattenområde av klass I, borde i planen förutsättas skyldighet att infiltrera dagvattnen.

Genmäle:

I planbestämmelserna förutsätts att de rena dagvattnen infiltreras i mån av möjlighet. Dagvattenbehandlingen beskrivs utförligt i den dagvattenplan som bifogats planbeskrivningen. Planförfattaren anser att infiltreringen av rena dagvatten i planförslaget har beaktats i tillräcklig omfattning. Föranleder inte åtgärder.

2. Räddningsverket för Östra Nyland, 30.8.2019

Innehåll i utlåtandet:

Inget att anmärka.

Genmäle:

Föranleder inte åtgärder.

3. Golf Talma Oy, 12.7.2019

Innehåll i utlåtandet:

Vid placeringen av byggnationen bör beaktas, att bollar som flyger från banan eller annat sportutövande inte får föranleda fara för fritidsbostadsområdets användare.

Om eventuellt vattenflöde från fritidsbostadsområdet till GolfTalma Oy:s område bör överenskommas skriftligt.

Dagvattenlösningarna på fritidsbostadsområdet får inte förändra läget för eller mängden i dagvattnen som strömmar genom GolfTalma Oy:s områden jämfört med nuläget.

Förändringarna som fritidsbostadsområdet medför får inte störa GolfTalma Oy:s affärsverksamhet.

Genmäle:

I placeringen av fritidsbostäderna har beaktats de nuvarande hålens riktningar och de därav föranledda skyddsområdena i samråd med golfbanans upprätthållning.

Avsikten är inte att från fritidsbostadsområdet leda något vatten till golfbanan och behandlingen, infiltreringen och dräneringen av dagvattnen sker på fritidsbostadsfastighetens område. Ifall det uppkommer behov av annat, överenskomms separat direkt med GolfTalma Oy.

Den planerade användningen av fritidsbostadsområdet medför inte olägenheter för GolfTalma Oy:s affärsverksamhet.

4. Nylands NTM-central, 3.9.2019

Innehåll i utlåtandet:

I planbeskrivningen bör det gällande landskapsplaneringsläget och uppgifter om den under beredning varande landskapsplanen korrigeras.

Bullernivåerna föranledda av flygtrafiken i prognossituationen bör i samband med planläggningen utredas noggrannare än vad som redovisats. Ur bullerutredningen bör ör framgå genomsnittsljudnivån LAeq dagtid och nattetid, LDen -nivån samt maximinivåerna som de mest betydande flygplanstyperna förorsakar på området. Ifall de nämnda bullernivåerna överskrids, bör området inte anvisas för fritidsboende.

Pilbeteckningen som visar anslutning bör avlägsnas från detaljplanekartan samt planbeteckningarna och -bestämmelserna, eftersom Kaskelavägen, landsväg 11695, inte ingår i detaljplaneområdet. Hökärrsvägens anslutning uppfyller inte kraven på frisiktsområden enligt förordningen och anslutningen bör flyttas till en direktivenlig plats. Till detaljplanen bör bifogas en noggrannare utredning över hur förbindelserna till närområden fördelar sig mellan olika färdssätt samt till servicepunkter i synnerhet via Vasagränden i golfbanans riktning.

Till grundvattenbestämmelserna kan tillfogas, att mellan den högsta grundvattennivån och källarvåningarna bör lämnas ett tillräckligt avstånd och att vid eventuell pålning borrh- eller grävpålar inte får användas.

Genmåle:

Uppgifterna gällande landskapsplaneringen uppdateras.

Området har i delgeneralplanen för Tallmo reserverats för fritidsbostadsanvändning och i den har inte stipulerats några krav gällande flygbuller. Flygbullret på området har inte förändrats sedan uppgörandet av Tallmo delgeneralplan. Detaljplanen motsvarar till sitt innehåll delgeneralplanen.

Över detaljplaneområdet har efter förslagsskedet gjorts en bullermätning (Ympäristömelumittausraportti, Talma Blekdal, Sipoo. Helimäki Akustikot. 3.2.2020). Detaljplaneområdet är beläget på gränsen till tätortsområde enligt gällande landskapsplan. Enligt mätningen uppfylles på området riktvärdena för fritidsboende – A-viktad ekvivalentnivå (L_{aeq}) 55/50 dB – enligt statsrådets beslut VNp 99/1992, medan riktvärdena 50/45 dB för fritidsbostadsområden utanför tätbebyggelse överskrids något under två mätningstätter av tre.

Vistelsen på fritidsbostadsområde under nattid sker huvudsakligen inomhus. Den smärre överskridningen av riktvärdena har i detaljplanebestämmelserna beaktats genom de krav som ställs på de ljuddämpande egenskaperna i byggnadernas yttermantel.

Från detaljplanebestämmelserna avlägsnas vägområdena och anslutningen till landsväg– loma-fritidsbostadsområdets anslutning till allmän väg förverkligas via väglaget, medan de interna körförbindelserna sköts som servitut.

I planbeskrivningen beskrivs närmare hur områdets trafikförbindelser ordnas på det beskrivna sättet.

Grundvattenbestämmelserna kompletteras enligt ovan sagda.

Anmärkningar

1. Gemensam skrivelse, 9 personer, 17.8.2019

Innehåll i anmärkningen:

Fritidsbosättningens anslutning till landsvägen kan inte godkännas, eftersom den inte leder till servicepunkterna i Sibbo. Vägförbindelsen borde visas i stället för via Kaskelavägen direkt i riktning mot Tallmo by via Blekdalsvägen.

Hur övervakas, att det jordmaterial som används vid vägbyggen på området är lämpligt och vilka material har använts vid byggandet av de nuvarande vägarna?

Genmäle:

Landsvägsförbindelsen i riktning mot Kaskelavägen kan förverkligas via befintlig, av väglaget upprätthållen väg, och denna förbindelse från planområdet till allmän väg är betydligt kortare än den i anmärkningen. Via Kaskelavägen nås även servicepunkterna i Sibbo.

Tillstånd och övervakning av jordmaterial är inte detaljplanefrågor.

Liite 3.**TM3 TALMA HILLS LOMA-ASUNTOALUE****KORJATUN ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN PALAUTERAPORTTI
12.10.2020**

Korjattu ehdotus, nähtävilläoloaika 26.3.–27.4.2020

Vastineet lausuntoihin ja jätettyihin muistutuksiin MRL:n 65:n §:n ja MRA:n 32 §:n mukaisen korjatun asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon (26.3.-27.5.2020) jälkeen.

Lausunnot ja muistutukset

Korjatusta kaavaehdotuksesta ja sitä koskevasta aineistosta pyydettiin lausunnot 30.4.2020 mennessä seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan vesi kuntayhtymä, Koivumäen tiekunta, GolfTalma ja kunnan rakennusvalvonnalta. Lisäksi jälkikäteen lausunto pyydettiin vielä Finavilta.

Lausunnon korjatusta kaavaehdotuksesta antoivat: ELY-keskus, kunnan rakennusvalvontaviranomainen ja Finavia.

Korjatusta kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävillä olo aikana kaksi muistutusta, joissa toisessa on useampi allekirjoittaja.

Tässä on referoitu tiivistetysti saatuja lausuntoja ja muistutuksia sekä annettu vastineet niihin. Jäljennökset kaikista jätetyistä lausunnoista ja muistutuksista on saatavilla Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksesta.

1. Uudenmaan ELY-keskus, 28.4.2020

Lausunnon sisältö:

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa esitetty alueen ensisijainen liikenneyhteys lähialueelle on olemassa olevan Koivumäen tiekunnan ylläpitämän tien kautta Kaskelantielle. Asemakaavan toteuttamismääräyksiin on liitettävä vaatimus, että ennen rakennuslupien myöntämistä alueelle on toteutettava hyväksytty yksityistieyhteys alueen kiinteistönomistajien kustannuksella. Koivumäen yksityistien liittymä Kaskelantiella maantiellä 11 695 on parannettava täyttämään Liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen mukaiset näkemäaluevaatimukset. Liittymän lisääntyvän ja muuttuvan maankäytön johdosta liittymälle on haettava uusi liittymälupa.

Kaava-alue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitoteiden jatkeiden väliin ja lentomelu aiheuttaa häiriötä kaava-alueelle. On huomattava, että kiitoteiden liikennemäärien on ollut tarkoitus kasvaa entisestään tulevaisuudessa. Sisätilojen meluntorjuntaa varten on annettu riittävä kaavamääräys rakennusten ulkovaipan ja sen rakenneosien ääneneristävyydestä. Taajaman ulkopuolella loma-asuntoalueella melun ohjearvo yöllä on 40 L_{Aeq} . Laaditun meluselvityksen mukaan ohjearvo ylittyy kahtena yönä kolmesta useilla desibelillä, ja valtaosa lennoista ajoittuu yöajan ensimmäiselle tai viimeiselle tunnille. Kaavaratkaisu ei turvaa melun ohjearvojen alittumista yöaikaan.

Vastaus:

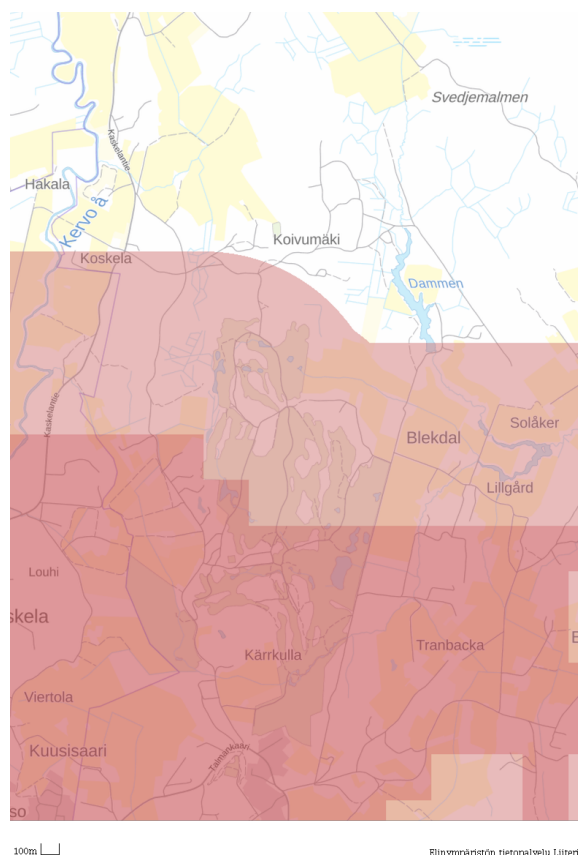
Esitetty yksityistieyhteyttä koskeva toteuttamismääräys on sisällytetty asemakaavaa koskeviin määräyksiin. 15.6.2020 järjestetyn maastokatselmuksen (läsnä tien ylläpitäjän edustaja ja liittymän yhteyshenkilö) mukaan Heinäkorventien liittymää Kaskelantiehen voidaan parantaa – ja on jo pääosin parannettu – vastaamaan asetettuja näkemä- ja turvallisuusvaatimuksia. Mikäli liittymän käyttö lisääntyy merkittävästi tulevaisuudessa tai Heinäkorventielle tehtäisiin suurempia korjaustoimenpiteitä, tulee liittymän muuttaminen nykyisten standardien mukaisiksi ajankohtaiseksi esimerkiksi Heinäkorventien liittymän uudelleen linjauksen kautta. Toimenpiteet eivät kuitenkaan kohdistu kaava-alueeseen (ks. Liite 1. Maastotarkastelumuistio).

Helsinki-Vantaan liikenneilmailun operaatiomäärä on matkustajamäärän kasvusta huolimatta ollut varsin vakaa: n. 160 000 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 asiantuntijat ovat arvelleet, että ilmastomuutoksen torjuntatoimenpiteet ja koronapandemian jälkiseuraukset tulevat hillitsemään lentämistä tulevaisuudessa. Myös lentokoneiden melutaso laskenee teknisen kehityksen myötä. Näin ollen ei ole odotettavissa ainakaan oleellista lentomeluhäiriöiden lisääntymistä – pikemmin toisin päin. Koska oleskelu vapaa-ajan asuntojen alueella öisin tapahtuu pääosin sisätiloissa ja riittävä nukkumatiilojen tuulettaminen voidaan ratkaista vaihtoehtoisin

keinoin (esim. ilmalämpöpumppu), mahdollisia meluhäiriöitä tuskin voidaan pitää kohtuuttomina, alueen käyttötarkoitus huomioon ottaen.

Kaava-alue on osoitettu Talman osayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi, jossa lentomelun osalta ei ole esitetty erillisiä vaatimuksia. Se sijaitsee kasvavan taajama-alueen rajamailla. Ottaen huomioon 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 §.).

SYKE:n taajamia sekä taajaman lievealueita kuvaavien karttatiedostojen ('YKR-taajama' sekä 'Etäisyysvyöhykkeet' -aineistot 2019) mukaan kaava-alueen voidaan katsoa jo nyt olevan taajaman lievealuetta ja tulevaisuudessa Talman maankäytön kehittymisen myötä alue on osa taajama-aluetta (ks. kartta). Kaava-alue kuuluu Kerava–Talma–Järvenpään yhtenäiseen taajama-alueeseen, yhteen pääkaupunkiseudun voimakkaimmin kasvavista valtakunnallisiin rautatie- ja maantieväyliin tukeutuvaan kehitysvyöhykkeeseen. Tulevaisuudessa se on nykyistäkin integroidumpi osa yhtenäisestä taajamatoimintojen alueesta.



2. Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen, 29.4.2020

Lausunnon sisältö:

Esitetty ohjeellinen tonttijako / rakennusala ei anna rakennusvalvonnalle työvälineitä rakentamisen sijoittamisen riittävään ohjaamiseen yhtenäisen ja tasavertaisen lopputuloksen saavuttamiseksi.

Yleisissä määräyksissä edellytetään vesihuollon yleissuunnitelman laatimista. Olisi selkeämpää, mikäli alueen rakentamisen vaihe määriteltäisiin tarkemmin (esim. ennen ensimmäisen rakennusluvan jättämistä) sekä suunnitelman hyväksyvä viranomainen tai taho.

Vastaus:

Ohjeelliset merkinnät korvataan sitovilla.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on lausunnon antamisen jälkeen todennut, että alueen vesihuolto järjestetään yhdessä Keravan vesilaitoksen kanssa, jolloin on perusteltua poistaa kaavasta vesihuollon yleissuunnitelman laatimista koskeva määräys.

3. Finavia, 20.8.2020

Lausunnon sisältö:

Kohde sijaitsee vilkkaan laskeutumiskiitotien jatkeella ja sen vuoksi lentokonemelua on alueella toistuvasti myös jatkossa. Tämän vuoksi tulee alueen rakentamisessa huomioida riittävät asuin- ja majoitusrakennusten ääneneristävyysvaatimukset. Lisäksi Finavia muistuttaa, että mahdollisista lentokonemelun vaikutuksista alueen viihtyvyyteen on informoitava tulevia käyttäjiä.

Vastaus:

Asemakaavamääräyksiin on kirjattu meluselvityksen suositusten mukaiset rakennusten ääneneristävyysvaatimukset, ottaen huomioon edellä ELY-keskuksen lausuntoon annetussa vastineessa esitetyt näkökohdat (lausunnot, kohta 1).

Tulevien käyttäjien informointi ei ole kaavassa tai rakentamisen ohjauksessa ratkaistava kysymys, mutta alueen yhtiömuotoisen toteutustavan pohjalta voidaan ennakoida, että oleelliset ympäristöoloja koskevat tiedot ovat tulevien käyttäjien saatavilla.

Muistutukset

1. Yhteiskirjelmä, 9 henkilöä, 22.4.2020

Muistutuksen sisältö:

1. Meluhaitta

- melunmittausraportissa meluarvot on verrattu väärin ohjearvoihin,
- viikonlopun meluhaitat vastaavat viikolla mitattuja,
- lentoliikenne kaksinkertaistuu v. 2025 mennessä, jolloin kaikki mitatut arvot tulevat ylittämään melun ohjearvot,
- loma-asuntoalueella tärkeä osa on piha-alueet, joita ei pystytä suojaamaan lentomelulta,
- alue on haja-asutusaluetta eikä sijaitse taajaman rajalla, jolloin on käytettävä ao. arvoja
- ohjearvoina on käytettävä päivällä 45 dB, yöllä 40 dB, joten maanomistajan teettämässä raportissa on väärät arvot.

Kun mitattuja arvoja verrataan oikeisiin ohjearvoihin, melutason arvot ylittyvät jo nyt jopa 8 dB, ja kun tulevaisuudessa lentoliikenteen kasvun johdosta kaikki meluarvot (päivällä ja yöllä) nousevat 3 dB, meluarvot ylittyvät käytännössä viikon jokaisena päivänä.

2. Tieyhteys

Suunnittelualueelta tulee olla tieyhteys suoraan tulevan Talman keskustaan Laakson tien kautta. Laakson tie päällystettäneen Blekdalin tilalle saakka TM 1 - asemakaavatyön toteutuksen yhteydessä sekä varustamaan valaistuksella ja mahdollisesti pyörätiellä. Maanomistaja voisi hoitaa sieltä päällystetyn ja valaistun tieyhteyden loma-asuntoalueelle. Kulkureitti Nygårdintien kautta Talmaan on huono, koska tiehoitokunta ei hoida hiekkatietä läpiajon välttämiseksi.

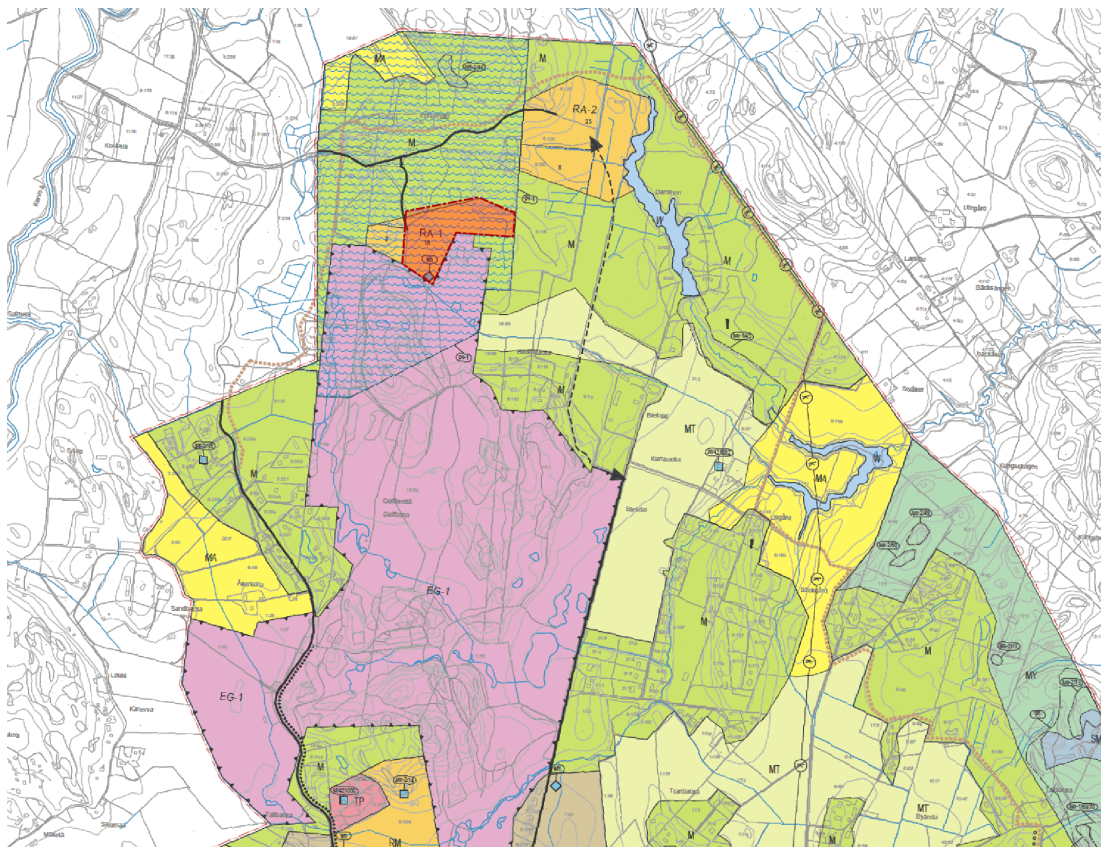
Vastaus:

1. Meluhaitta

Mahdollinen lentomeluhaitta ei johdu asemakaavasta eikä siltä osin kohdistu muistuttajien elinolosuhteisiin tai muihin etuihin, vaan muistutus on tulkittava koskevan kaavaehdotuksen lainmukaisuutta. Lentomelua on selvitetty asiantuntijoiden toimesta ja tulosten pohjalta on kunnan ja valtion viranomaisten kanssa arvioitu lentomeluhäiriöiden kohtuullisuutta loma-asumisen kannalta ko. alueella, kaavaan sisällytetyt meluntorjuntamääräykset huomioon ottaen, kuten kaavaselostuksessa on tarkemmin kuvattu. Näin ollen asemakaava perusselvityksineen on katsottava olevan säädösten mukainen.

2. Tieyhteys

Talman osayleiskaavassa nyt ajankohtaisen asemakaava-alueen (RA-1) tieyhteys on osoitettu länteen Nygårdintielle ja Kaskelantielle, ja esitetty asemakaavaratkaisu on näin myös tieyhteyden osalta osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavaan on lisäksi merkitty tieyhteystarve koillisempana sijaitsevalta alueelta (RA-2) Laaksotielle (ks. oheinen kuva). Sen mahdollinen toteuttaminen ratkaistaan ko. RA-2-alueen asemakaavoituksen yhteydessä; kulku Laaksontien kautta Talman keskustaan voi olla kiinnostava lähinnä kevyelle liikenteelle. Nyt käsiteltävänä olevassa asemakaavassa em. yhteyksiä ei ole tarpeen osoittaa mm. TM 3-asemakaavan myötä syntyvän hyvin pienen liikennetuotoksen johdosta.



2. Anna Rex, 16.4.2020

Muistutuksen sisältö:

Muistutuksen tekijä harjoittaa maa- ja metsätaloutta sekä metsästystä Etelä-Paippisissa eikä halua, että hevosia liikkuu hänen metsämaillaan eikä ulkoilureittejä osoiteta hänen metsä- ja peltoalueilleen.

Vastaus:

Nyt käsiteltävänä oleva asemakaava ei koske muistattajan maa-alueita eikä kytkeydy ratsastus- tai ulkoilureitteihin – pikemminkin viereiseen golfrataan. TM 3- asemakaava ei sisällä hevostallitoimintaa eikä siten lisää alueella liikkuvien hevosten määrää. Kaavassa ei myöskään osoiteta uusia ulkoilureittejä alueelle.



Helsinki, 12.10.2020

Matti Heikkinen, arkkitehti SAFA

Bilaga 3.**TM3 TALMA HILLS FRITIDSBOSTADSOMRÅDE****RESPONSRAPPORT GÄLLANDE DET KORRIGERADE
DETALJPLANEFÖRSLAGET 12.10.2020**Det korrigerade förslaget, framlagt 26.3–27.4.2020

Bemötande till utlåtandena och de anförda anmärkningarna gällande det i enlighet med MBL 65 §:n och MBF 32 § korrigerade detaljplaneförslaget efter framläggningen (26.3.-27.5.2020).

Utlåtanden och anmärkningar

Gällande det korrigerade detaljplaneförslaget med därtill hörande material begärdes utlåtanden senast den 30.4.2020 av följande parter: Nylands NTM-central, samkommunen Mellersta Nylands vatten, Björkbacka väglag, GolfTalma och kommunens byggnadstillsyn. Därtill begärdes i efterskott utlåtande också av Finavia.

Utlåtande om det korrigerade planförslaget gav NTM-centralen, kommunens byggnadstillsyn och Finavia.

Beträffande det korrigerade planförslaget inlämnades under utställningstiden två anmärkningar, av vilka den ena underskrivits av flera personer.

Här har komprimerat refererats de erhållna utlåtandena och anmärkningarna samt getts genmälen till dem. Kopior av alla de erhållna utlåtandena och anmärkningarna kan fås på Sibbo kommunens utvecklings- och planläggningscentral.

1. Nylands NTM-central, 28.4.2020

Innehåll i uttåtandet:

I planförslaget beskrivning har området primära förbindelse till omgivningen anvisats via en av Björkbacka väglag upprätthållen enskild väg till Kaskelavägen. Till planens genomförandebestämmelser bör fogas ett krav på att före beviljandet av bygglov på området en godkänd privatvägsförbindelse till området bör förverkligas på fastighetsägarnas bekostnad. Den enskilda vägens anslutning till Kaskelavägen (landsväg 11 695) ska förbättras så att frisiktskraven enligt Kommunikationsministeriets förordning uppfylls. Pga. den ökade och förändrade markanvändningen vid anslutningen bör ett nytt anslutningslov sökas.

Planområdet är beläget mellan förlängningarna av Helsingfors-Vanda flygstations landningsbanor och flygbullret föranleder störningar på planområdet. Det bör beaktas att trafikmängderna på landningsbanorna är tänkt att ökas ytterligare i framtiden. För bullerdämpningen av innerutrymmen har getts en tillräcklig bestämmelse angående ljudisoleringen av byggnadernas yttre mantel och konstruktionsdelar. Riktvärdet gällande buller på fritidsbebyggelseområden utanför tätorter är nattetid 40 L_{Aeq} . Enligt den gjorda bullerutredningen överstigs riktvärdet under två nätter av tre med flera decibel, och huvudparten av överflygningarna sker under nattperiodens första eller sista timme. Planlösningen garanterar inte att riktvärdet för buller nattetid underskrids.

Genmäle:

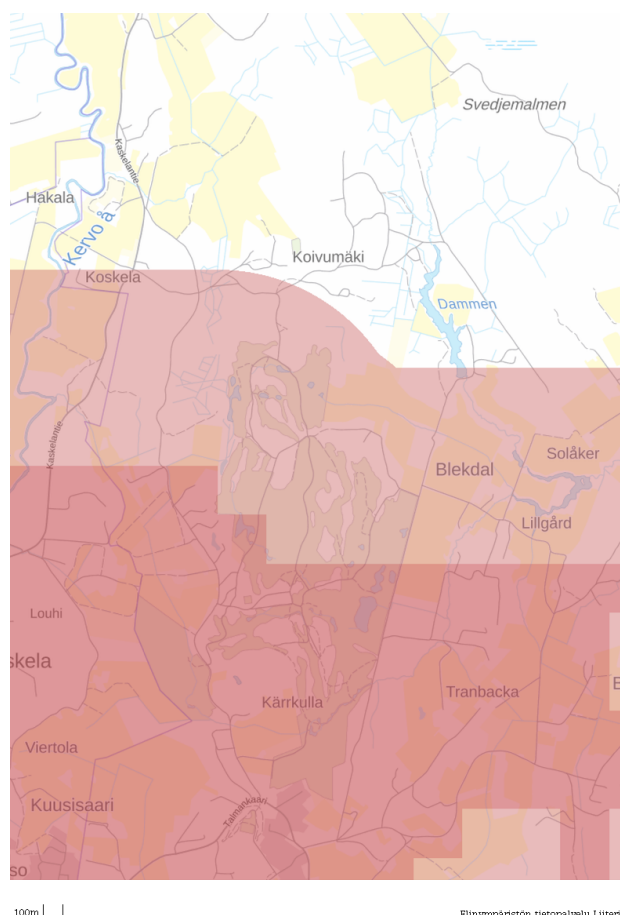
Den föreslagna genomförandebestämmelsen gällande förbindelse längs enskild väg har fogats till bestämmelserna i detaljplanen. Enligt terränggranskningen 15.6.2020 (närvarande en representant för väghållaren och en kontaktperson för anslutningen) kan Hökärrsvägens anslutning till Kaskelavägen förbättras – och har huvudsakligen redan förbättrats – så att de uppfyller kraven på frisikt och säkerhet. Ifall användningen av anslutningen märkbart ökar eller större ombyggnadsåtgärder skulle göras på Hökärrsvägen, blir ombyggnaden av anslutningen enligt nu gällande standarder aktuell t.ex. genom en omlinjering av Hökärrsvägen. Ifrågavarande åtgärder berör dock inte detaljplaneområdet (som bilaga 1 PM från terränggranskningen).

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 maximiantalet 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 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. Såttillvida är alltså åtminstone inte någon betydande ökning av bullernivån inte att vänta – snarare tvärtom. Då vistelsen på fritidsbostadsområde under nattetid huvudsakligen sker inomhus och tillräcklig vädring av sovutrymmen kan ordnas på mångahanda sätt

(t.ex. med luftvärmepump), kan eventuella bullerstörningar knappast hållas för oskäligen, med beaktande av områdets användningsändamål.

Planområdet har i Tallmo delgeneralplan angetts som fritidsbebyggelseområde, för vilket inga specifika krav beträffande flygbuller inte uppställts. Det är beläget i gränzonen för ett växande tätortsområde. Med beaktande av läget intill nationella väg- och järnvägsleder och ett kommande stationscentrum samt den urbana karaktären hos en golfbana och därtill hörande fritidsboende är det motiverat att för planområdet tillämpa riktvärden gällande "i tätorter eller i deras omedelbara närhet". (*Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå, 2§.*)

Enligt datamaterial från Informationstjänsten för levnadsmiljön Liiteri, upprätthållen av Finlands miljöcentral SYKE, kan planområdet anses redan nu vara beläget på randområde kring tätort och kommer i framtiden då Tallmo markanvändning utvecklas vara en del av tätortsområde (se karta). Planområdet hör till Kervo–Tallmo–Träskända sammanhängande tätortsområde, en av huvudstadsregionens kraftigaste utvecklingszoner längs de nationella huvudlederna för järnvägs- och vägtrafik. I framtiden utgör det en alltmer integrerad del av ett enhetligt område för tätortsfunktioner.



2. Sibbo kommuns byggnadstillsyn, 29.4.2020

Innehåll i utlåtandet:

Den visade instruktiva beteckningen för tomtindelning resp. byggyta ger inte byggnadstillsynen arbetsredskap för en tillräcklig styrning av byggnadernas placering för att uppnå ett enhetligt och jämlikt slutresultat.

I de allmänna bestämmelserna förutsätts uppgörandet av en översiktsplan för vattenförsörjningen. Det vore klarare, om områdets utbyggnadsskeden bestäms tydligare (t.ex. före inlämnandet av den första bygglovsansökan) samt vilken myndighet eller part som ska godkänna planen.

Genmäle:

De instruktiva beteckningarna ersätts med bindande.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet har efter utlåtandet konstaterat att områdets vattenförsörjning förverkligas tillsammans med Kervo vattenverk varför det är skäl att från planen avlägsna bestämmelsen angående uppgörande av översiktsplan för vattenförsörjningen.

3. Finavia, 29.4.2020

Innehåll i utlåtandet:

Objektet är beläget på fortsättningen av en livligt använd landningsbana, varför flygplansbuller förekommer återkommande på området också i framtiden. Sålunda bör i utbyggandet av området beaktas tillräckliga ljudisoleringskrav i bostads- och inkvarteringsbyggnader. Därtill påminner Finavia om att man bör informera kommande användare om flygplansbullrets eventuella inverkan på områdets trivsel.

Genmäle:

I detaljplanebestämmelserna har intagits de i bullerutredningen rekommenderade bullerskyddskraven gällande byggnader, beaktande de i genmålet ovan till NTM-centralens utlåtande givna genmäle framförda synpunkterna (utlåtanden, punkt 1).

Informeraandet av kommande användare är inte en fråga för planläggningen eller styrningen av byggandet, men utgående från genomförandet av området i bolagsform kan man vänta sig att kommande användare har tillgång till alla relevanta uppgifter om områdets miljöförhållanden.

Anmärkningar

1. Gemensam skrivelse, 9 personer, 22.4.2020

Innehåll i anmärkningen:

1. Bullerstörning

- i bullermätningsrapporten har bullervärdena jämförts med felaktiga riktvärden,
- bullerstörningarna under veckosluten motsvarar de under veckan uppmätta,
- flygtrafiken fördubblas fram till år 2025, varvid alla uppmätta värden kommer att överstiga riktvärdena för buller,
- på fritidsbebyggelseområden har gårdsområdena stor betydelse och där kan man inte stävja bullerolägenheterna,
- området är glesbebyggelse och är inte beläget inom gränszonen för tätort, varför vederbörande riktvärden bör tillämpas,
- som riktvärden bör användas 45 dB dagtid, 40 dB nattetid, varför i den på markägarens försorg uppgjorda rapporten är felaktiga värden.

Då de uppmätta bullervärdena jämförs med korrekta riktvärden, överskrider värdena på bullernivån redan nu t.o.m. 8 dB, och då i framtiden samtliga värden för bullernivån (dag- resp. nattetid) ökar med 3 dB, överskrider bullervärdena i praktiken under varje dag i veckan.

2. Vägförbindelse

Från planområdet bör finnas en vägförbindelse direkt till det kommande Tallmo centrum via Dalvägen. Dalvägen torde i samband med förverkligandet av TM 1 detaljplanearbete beläggas ända fram till Blekdals fastighet samt förses med belysning och eventuellt cykelväg. Markägaren kunde ordna en belagd och belyst vägförbindelse till fritidsbebyggelseområdet. Förbindelsen längs Nygårdsvägen till Tallmo är dålig, eftersom väglaget inte sköter sandvägen för att undvika genomfartstrafik.

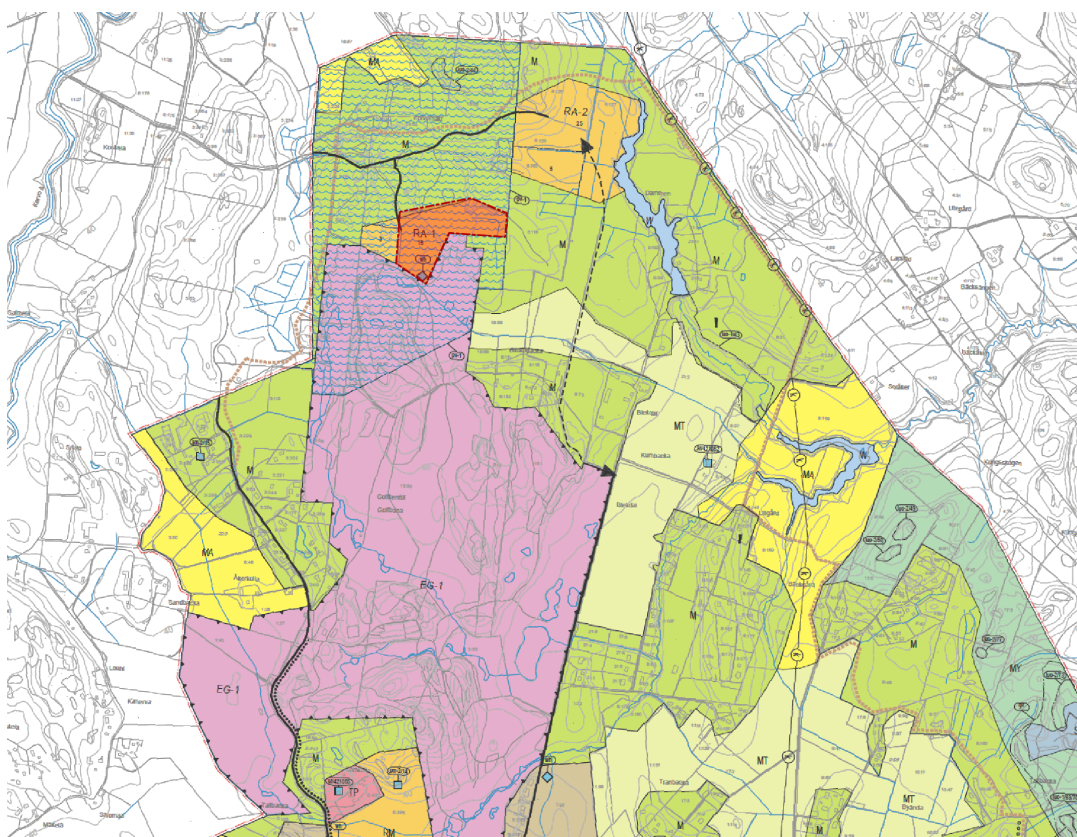
Genmäle:

1. Bullerstörning

Eventuell flygbullerstörning beror inte på detaljplanen och berör så tillvida inte intressenternas levnadsförhållanden eller andra intressen, utan anmärkningen bör tolkas gälla planförslagets lagenlighet. Flygbullret har utretts av experter och på basis av resultaten har i samråd med kommunala och statliga myndigheter bedömts flygbullerstörningarnas skälighet med tanke på fritidsbebyggelsen på ifrågavarande område, beaktande de i detaljplanen intagna bullerbekämpningsbestämmelserna, såsom närmare utreds i planbeskrivningen. Detaljplanen jämte basutredningar bör anses vara uppgjord i enlighet med gällande stadganden.

2. Vägförbindelse

I Tallmo delgeneralplan har vägförbindelsen till det nu aktuella fritidsbebyggelseområdet (RA-1) anvisats västerut till Nygårdsvägen och Kaskelavägen, och den framställda detaljpanelösningen är sålunda i enlighet med delgeneralplanen. I delgeneralplanen har därtill visats ett behov av vägförbindelse från det i nordöstlig riktning liggande området (RA-2) till Dalvägen (se bifogad bils). Dess eventuella förverkligande löses i samband med detaljplaneringen av nämnda område; en förbindelse via Dalvägen till Tallmo centrum kan vara motiverad närmast med tanke på den lätta trafiken. I den nu aktuella detaljplanen föreligger inte behov att anvisa nämnda förbindelserna bl.a. pga. den mycket ringa trafikvolym TM 3-detaljplanen förorsakar.



2. Anna Rex, 16.4.2020

Innehåll i anmärkningen:

Författaren till anmärkningen bedriver jord- och skogsbruk samt skytte i Södra Paipis och vill inte att hästar rör sig på hennes skogsmarker eller att någon rekreativ stig anläggs på hennes skogs- och åkermarker.

Genmäle:

Den nu aktuella detaljplanen gäller inte markägorna i fråga och fritidsbebyggelsen i planen anknyter inte till rid- eller friluftsstråk – snarare till den intill liggande golfbanan. TM 3 -detaljplanen omfattar ingen häststallsverksamhet och ökar sålunda inte antalet hästar som rör sig på området. I planen anvisas inte heller några nya friluftsleder.

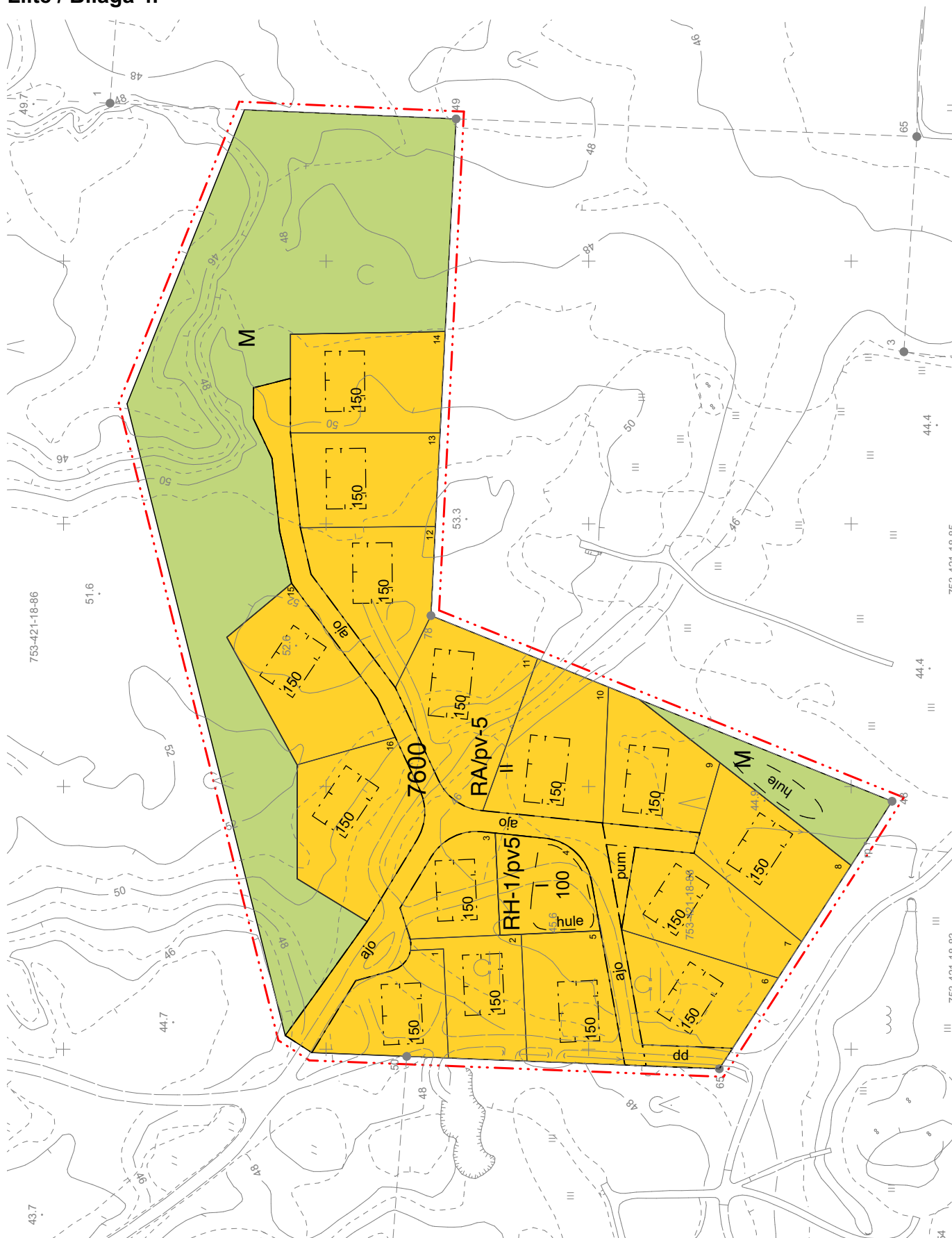


Helsingfors, xx.xx.2020

Tähän nimmari

Matti Heikkinen, arkitekt SAFA

Liite / Bilaga 4.



KAIVAKARTAN PIENENNÖS
FÖRMINSKAD PLANKARTA
1:2000

A-KONSULTIT | arkitektitöimisto

0 50 100 m

TM3 | TALMA HILLS
ASEMAKAAVA | DETALJPLAN
12.10.2020

Liite 5.

Bilaga 5.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET DETALJPLANBETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

RA	Loma-asuntojen korttelialue	Kvartersområde för fritidsbostäder.
RH-1	Loma-asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.	Kvartersområde för samnyttjoverksamheter betjänade fritidsboende.
M	Maa- ja metsätalousalue.	Jord- och skogsbruksområde.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
7600	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
10	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.	Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Pumppaamoa varten varattu alueen osa.	Område reserverat för pumpstation.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten.	Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvatten kan anläggas.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Ohjeellinen jalankulku- ja ulkoilureitti.	Riktgivande gång- och friluftsled.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utaför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.	Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Sitova rakennusalan raja	Bindande gräns för byggnadsyta.

Sijaitsee pohjavesialueella.

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.
- Rakennusten kellarikerrosten ja ylimmän pohjaveden pinnan väliin on jätävä riittävä etäisyys.
- Mahdollisissa paalutuksissa ei saa käyttää pora- tai kaivinpaaluja.

Ligger på grundvattensområde.

Bestämmelser på grundvattenområdet:

- Avloppen skall byggas täta så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras. Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samt överflynnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.
- Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnad får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt yt material och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än förändamålet byggda vederbörliga tvättställen.
- Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområde.
- Mellan byggnadernas källarvåningar och den högsta grundvattennivån bör lämnas ett tillräckligt avstånd.
- Vid eventuella pålningar får inte användas borr- eller grävpålar.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

MRL 91 §:n perusteella määrätään, että kaavan toteuttamisvastuu katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden sekä vesihuollon osalta siirretään kokonaan maanomistajalle/haltijalle.

Kaikille RA- ja RH-1 -korttelialueille tulee laatia hulevesisuunnitelma.

Rakennettavien korttelialueiden vettäläpäisemättö- miltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa 1,00 m³ vettä / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Ennen rakennuslupien myöntämistä alueelle on toteutettava hyväksytty yksityistieyhteys alueen kiinteistönomistajien kustannuksella.

Korttelialueella rakennus on yleensä sijoitettava vähintään 4 metrin päähän naapurin rajasta ellei kaavassa toisin osoiteta.

Rakennusten ulkovaipan ja sen rakenneosien tulee ääneneristävyydeltään olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus (äänitasoero) ΔL on asuin- ja kokoontumistiloissa vähintään 32 dB.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

På basis av MBL 91 § bestäms att ansvaret för genomförandet av planen i fråga om gator, parker och andra allmänna områden samt vattenförsörjningen helt överförs på markägaren eller -innehavaren.

Över alla RA- och RH-1 -kvartersområden ska göras en dagvattenplan.

Dagvattnen från ogenomsläppliga ytor i kvartersområdena ska fördröjas med volymen 1,00 m³ vatten / 100 m² ogenomsläpplig areal.

Före beviljande av bygglov bör på fastighetsägarens bekostnad förverkligas en godkänd förbindelse till området via enskild väg.

På kvartersområdena bör en byggnad i allmänhet placeras på tomtens minsta 4 meter från gränsen till granntomten, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Byggnadernas ytterhölje och dess konstruktionsdelar bör till sin ljudisoleringsförmåga vara sådana, att skillnaden mellan ljudnivån utomhus och inomhus (ljudnivåskillnad) ΔL i bostads- och samlingsutrymmen är minst 32 dB.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin rakennusten tulee muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan, ja väreiltään sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennusten tulee olla julkisivupinnoiltaan pääosin puuverhoiltuja.

Julkisivujen päävärin on oltava sävyltään vaalea.

Rakennusten kattomuodon tulee olla taite- tai pulpettikatto. Kattomuodon ja -kulman sekä harjan suunnan on oltava yhtenevät rakennusryhmittäin. Lapepintojen on oltava sävyltään tummia. Kattoilmeen tulee olla selkeä ja siisti.

M- RH-1- ja RA-alueilla olemassa oleva puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

RA-korttelialueet:

RA-korttelialueet on varattu erillisten yksiasuntoisten lomarakennusten korttelialueiksi. Korttelialueet 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.

RH-1 -korttelialue:

RH-1 -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.

Byggnaderna bör kvartersvis och gruppvis bilda en till byggnadsvolymer, fasaderna, takformerna, materialen och färgsättningen harmonisk helhet.

Byggnaderna bör till sina fasadytor huvudsakligen vara träbeklädda.

Huvudfärgen i fasaderna bör till sin nyans vara ljus.

Byggnadernas takform bör vara ås- eller pulpettak. Takformen och -lutningen samt åsens riktning bör vara enhetliga byggnadsgruppsvis. Takyterna ska till sin nyans vara mörka. Takens utformning bör vara enkel och prydlig.

På M-, RH-1- och RA-områden bör det befintliga trädbeståndet såvitt möjligt bevaras.

RA-kvartersområdena:

RA-kvartersområdena är reserverade för kvartersområden för fristående semesterbyggnader med en bostad. Kvartersområden kan indelas i separata tomter med en areal på minst 1250 m². På var tomt får uppföras högst en fritidbostadsbyggnad.

Byggrätten inkluderande uthus är på var tomt 150 v-m².

Det i planen instruktivt angivna tomtantalet får inte överskridas.

Sopskjul, förråd och andra hjälputrymmen kan placeras oberoende av byggnadsområdets gränser, dock inte så att detta begränsar byggandet på granntomt. Deras fasader bör till sin kvalitetsnivå motsvara huvudbyggnadens.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / bostad.

RH-1 -kvartersområdena:

RH-1 -området är avsett för invånarnas gemensamma utrymmen såsom bastu och förråd. Byggnaderna ska vara i en våning och till sin yttre utformning kvalitativt motsvara fritidsbostadsbyggnaderna.

TM 3 TALMA HILLS LOMA-ASUNNOT

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä: R:No 753-421-3-98, 753-421-3-365, 753-421-3-84, 753-421-3-85, 753-421-18-86.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 7600-7602 sekä maa- ja metsätalous- ja katualueita.

Tämä selostus liittyy 18.3.2019 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:2000).

TM 3 TALMA HILLS FRITIDSBOSTÄDER

Detaljplanen berör fastigheterna eller delar av dem: R:No 753-421-3-98, 753-421-3-365, 753-421-3-84, 753-421-3-85, 753-421-18-86.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 7600-7602 samt jord- och skogsbruks- och gatuområden.

Denna beskrivning hör till 18.3.2019 daterad detaljplanekarta (1:2000).

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	12.10.2020
Nähtävillä / Framlagd MRL/MarkByggL 62§, MRA/MarkByggF	26.3. – 27.4.2020
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	16.3.2020 § 57
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	9.3.2020 § 22
Nähtävillä / Framlagd MRL/MarkByggL 62§, MRA/MarkByggF	3.6. – 23.8.2019
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	26.3.2019
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	18.3.2019

 SIPOO KUNTA SIBBO KOMMUN	Numero / Nummer
	TM3
Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Päiväys / Datum
	12.10.2020
TM3 TALMA HILLS -LOMA-ASUNNOT ASEMAKAAVA TM3 TALMA HILLS FRITIDSBOSTÄDER DETALJPLAN	Mittakaava / Skala
	1:1000
Kaavan laatija / Planens utarbetare A-KONSULTIT arkkitehtitoimisto	



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Muistio

24.6.2020

Maastotarkastelumuistio

Aika: 15.6.2020 klo 12:00
Paikka: Yhdystie 11695 (KASKELA – SOTAKYLÄ)
Läsnä: Julius Weckman / YIT Suomi Oy
Paavo Eskelin / Liittymän yhteyshenkilö

Maastotarkastelussa tarkasteltiin Kaskelantiehen liittyvää yksityistien liittymää Heinäkorventieltä. Heinäkorventien liittymää Kaskelantielle on korotettu noin 1 metri näkyvyyden parantamiseksi ja levennetty hieman.

Heinäkorventien näkymät Kaskelantielle (yt 11695)

- Vasen 90 metriä
- Oikea Useita satoja metrejä (Ei mitattu)

Kaskelantien nopeusrajoitus Heinäkorventien kohdalla on 60. Heinäkorventie on rakennettu noin 90 vuotta sitten, joten sitä voida vaatia täyttämään nykypäivän standardeja suoriltaan, sillä se on rakennettu oman aikansa ohjeistuksien mukaisesti. Eskelisen kanssa sovittiin, että liittymässä olevat vesakot raivataan liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Vesakot poistetaan tiealueelta raivauksen jälkeen.

Mikäli liittymän käyttö lisääntyy merkittävästi tulevaisuudessa tai Heinäkorventielle tehtäisiin suurempia korjaustoimenpiteitä, tulee liittymän muuttaminen nykyisten standardien mukaisiksi ajankohtaiseksi esimerkiksi Heinäkorventien liittymän uudelleen linjauksen kautta. Maastossa havaittiin, että Heinäkorventien liittymää on mahdollista siirtää joitain metrejä pohjoiseen päin, mikäli tulevaisuudessa kaapeleiden puupylväät puretaan.

Liikenneturvallisuuden tähden Heinäkorventielle voidaan myöntää maksuton liittymälupapäätös, mikäli liittymän siirto tulee ajankohtaiseksi.

LIIKENTEEN ASIAKASPALVELU

Puhelinnumero 0295 020 600
liikenteen.asiakaspalvelu@ely-keskus.fi
www.ely-keskus.fi

Yliopistonkatu 38
PL 297
33101 Tampere

1



2



Näkymiä Kaskelantien ja Heinäkorventien liittymästä pisteistä 1 ja 2.

Vyer från Koskelavägens och Hökärrsvägens anslutning från punkterna 1. och 2.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	01.10.2020
Kaavan nimi	Talma Hills loma-asunnot		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.03.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	TM 3
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,2723	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,2723
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,2723	100,0	2350	0,04	5,2723	2350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	3,4365	65,2	2350	0,07	3,4365	2350
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,8358	34,8			1,8358	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	5,2723	100,0	2350	0,04	5,2723	2350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	3,4365	65,2	2350	0,07	3,4365	2350
RA	3,3102	96,3	2250	0,07	3,3102	2250
RH	0,1263	3,7	100	0,08	0,1263	100
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,8358	34,8			1,8358	
M	1,8358	100,0			1,8358	
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun 753 Sibbo Datum för ifyllning 01.10.2020
Planens namn Talma Hills fritidsbostäder
Datum för godkännande Förslagsdatum 16.03.2020
Godkännare Dat. för meddel. om anh.gör. 01.02.2018
Godkänd enligt paragraf Kommunens plankod TM 3
Genererad plankod
Planområdets areal [ha] 5,2723 Ny detaljplaneareal [ha] 5,2723
Areal för underjordiska utrymmen [ha] Detaljplaneändringens areal [ha]

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]
Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsgrad [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	5,2723	100,0	2350	0,04	5,2723	2350
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	3,4365	65,2	2350	0,07	3,4365	2350
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	1,8358	34,8			1,8358	
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	5,2723	100,0	2350	0,04	5,2723	2350
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	3,4365	65,2	2350	0,07	3,4365	2350
RA	3,3102	96,3	2250	0,07	3,3102	2250
RH	0,1263	3,7	100	0,08	0,1263	100
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	1,8358	34,8			1,8358	
M	1,8358	100,0			1,8358	
W sammanlagt						