



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Program för deltagande och bedömning**

## **TM7 KARLSGÅRDIN SIIRTOLAPUUTARHAN ASEMAKAAVA**

## **TM7 DETALJPLAN FÖR KARLSGÅRDS KOLONITRÄDGÅRD**

Asianro/Ärende nr: 1152/2021  
28.2.2022



**Sisällys**  
**Innehåll**

<b>MIKÄ ON OAS? .....</b>	<b>2</b>
<b>VAD ÄR ETT PDB?.....</b>	<b>2</b>
<b>SUUNNITTELUALUE .....</b>	<b>3</b>
<b>PLANERINGSOMRÅDE.....</b>	<b>3</b>
<b>KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET .....</b>	<b>5</b>
<b>PLANPROCESS OCH BEHANDLINGSSKEDEN.....</b>	<b>5</b>
<b>ASEMAKAAVATYYPPIEN LISTAUS JA SELITYKSET .....</b>	<b>6</b>
<b>OLIKA SLAGS DETALJPLANER MED FÖRKLARINGAR .....</b>	<b>6</b>
<b>ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET .....</b>	<b>7</b>
<b>DETALJPLANENS SYFTE OCH MÅL.....</b>	<b>7</b>
<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>9</b>
<b>UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....</b>	<b>15</b>
<b>PLANENS KONSEKVENSBEDÖMNING .....</b>	<b>15</b>
<b>SELVITYKSET .....</b>	<b>16</b>
<b>UTREDNINGAR .....</b>	<b>16</b>
<b>OSALLISET .....</b>	<b>17</b>
<b>INTRESSEENTER.....</b>	<b>17</b>
<b>VUOROVAIKUTUS.....</b>	<b>17</b>
<b>VÄXELVERKAN.....</b>	<b>17</b>
<b>ALUSTAVA AIKATAULU.....</b>	<b>19</b>
<b>PRELIMINÄR TIDTABELL .....</b>	<b>19</b>
<b>TIEDOTTAMINEN .....</b>	<b>20</b>
<b>INFORMATION .....</b>	<b>20</b>
<b>KUULUTUKSET.....</b>	<b>20</b>
<b>KUNGÖRELSER .....</b>	<b>20</b>
<b>YHTEYSHENKILÖT .....</b>	<b>21</b>
<b>FÖRFRÅGNINGAR .....</b>	<b>21</b>

## Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa 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.

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 arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville asiakaspalvelu Sipoinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa [www.sipoo.fi/asekaavat](http://www.sipoo.fi/asekaavat). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Raportin ilmakuivat: Ramboll Finland Oy  
Raportin valokuvat: Ramboll Finland Oy  
Raportin on laatinut Ramboll Finland Oy yhteistyössä Sipoon kunnan kanssa  
Kannen kuva: Ramboll Finland Oy

### **Kaavan laatija**

Konsultti:  
Ramboll Finland Oy  
Sonja Semeri  
Noora Niemi  
Laura Kömi  
Aapeli Turunen

Sipoon kunta:  
Suvi Kaski, yleissuunnittelupäällikkö  
Antti Kuusiniemi, kaavoittaja

## Vad är ett PDB?

Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning.

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) för 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats. på adressen [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner). Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Flygbilder: Ramboll Finland Oy  
Fotografier i rapporten: Ramboll Finland Oy  
Rapporten har utarbetats av Ramboll Finland Oy i samarbete med Sibbo kommun.  
Bilden på omslaget: Ramboll Finland Oy

### **Planens beredare**

Konsult:  
Ramboll Finland Oy  
Sonja Semeri  
Noora Niemi  
Laura Kömi  
Aapeli Turunen

Sibbo kommun:  
Suvi Kaski, översiktsplaneringschef  
Antti Kuusiniemi, planläggare

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sipoossa Talman kasvavan taajaman läheisyydessä. Alue sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä Talman kyläkeskuksesta koilliseen ja noin 8 km Nikkilästä luoteeseen päin. Suunnittelualue käsittää osoitteessa Kylänpääntie 133 sijaitsevan kiinteistön 753-421-1-122 (Karlsgård). Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 10,81 hehtaaria. Alue on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualuetta halkoo itä-länsisuunnassa Kylänpääntie. Kiinteistö on pääosin rakentamaton maa- ja metsätalouskäytössä olevaa aluetta. Alueen lounaisosassa on kaksi vanhaa asuinakennusta talusrakennuksineen, ja Kylänpääntien varressa on maatalouskäytössä ollut talusrakennus.

## Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i närheten av den växande tätorten Tallmo i Sibbo. Det ligger på ett avstånd av ca 1,5 km från Tallmo bycentrum mot nordost och ca 8 km från Nickby mot nordväst. Planeringsområdet omfattar fastigheten 753-421-1-122 (Karlsgård) på adressen Byändavägen 133. Planeringsområdet är 10,81 hektar stort. Det är privatägt.

Byändavägen går genom planeringsområdet i östlig-västlig riktning. Fastigheten är ett i huvudsak obebyggt område som används för jord- och skogsbruk. I områdets sydvästra del finns två gamla bostadshus med ekonomibygnader, och längs Byändavägen finns en ekonomibygnad som använts inom jordbruket.



Suunnittelualueen sijainti taustakartalla. Suunnittelualue on esitetty punaisella viivalla.

Planeringsområdets läge på en bakgrundskarta. Planeringsområdet visas med röd linje.



Suunnittelualue ilmakuvasa. Suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella.  
Flygbild av planeringsområdet. Planeringsområdets gräns visas med rött.

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

## Planprocess och behandlingsskeden

---

### ALOITUSVAIHE – STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 28.2.2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetas
- Anhängiggörandet av planen kungörs 28.2.2022

### Osallistuminen - Deltagandet

- Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.
  - Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.
  - Förslag om att plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.
  - Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.
- 

### VALMISTELUVAIHE – BEREDNINGSSKEDET

- Selvitysten laatiminen
- Perusselvitykset ja tavoitteet -raportin laatiminen
- Utredningar sammanställs
- Rapport om basutredningar och målsättningar sammanställs

### Osallistuminen - Deltagandet

- Palautteen antaminen kaavan valmisteluaineistosta kaavan laatijalle.
  - Respons på programmet för beredningsmaterialet ges till planens utarbetare.
- 

### EHDOTUSVAIHE – FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt

### Osallistuminen - Deltagandet

- Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.
  - Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.
- 

### VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN – BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
  - Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- 

### KAAVAN HYVÄKSYMINEEN – GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

### Osallistuminen - Deltagandet

- Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.
  - Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.
-

# Asemakaavatyyppeiden listaus ja selitykset

## Olika slags detaljplaner med förklaringar

---

### Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 § mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:is nähtäville, vaan kuulutetaan vireille kaavoitusohjelman yhteydessä.

### Detaljplanersom har ringa verkningar

- 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 ringa 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 att 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 samband med planläggningsprogrammet.

### Vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kun kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssa tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat.
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta.
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta.
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville.

### Andra detaljplaner än sådana som har betydande verkningar

- Med stöd 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

## Tämän kaavan etenemistapa Den här planens framskridande

### Vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville

### Detaljplaner med betydande verkningar

- Fullmäktige godkänner
  - Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
  - Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.
-

## Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

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

### MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

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

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

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

### Suunnittelutehtävän tavoitteet

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa ekologiset ja yhteisölliset siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueet sekä vapaa-ajanasuntojen rakentamisen. Alueelle suunniteltu siirtolapuutarhahanke pohjautuu Suomen siirtolapuutarhaliiton ajatukseen, jossa alueella vältetään lomakylämaisyttä ja luodaan alueelle yhteisöllisyyttä ja urbaania kotitarpeiden luomuruuantuotantoa tukeva toteutus. Suunnitelman tarkoituksena on luoda kokonaisuus, joka kunnioittaa uusmaalaista maaseutuperinnettä ja tarjoaa mahdollisuuden ekologiseen ruuantuotantoon.

Siirtolapuutarha-alueen toteutuksesta on laadittu alustava konseptisuunnitelma, jonka mukaisesti alue koostuu Kylänpääntien pohjoisosan

## Detaljplanens syfte och 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.

### MarkByggL 54 § Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas.

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

### Planeringsuppgiftens mål

Planarbetet har startats på initiativ av den privata markägaren.

Syftet med planarbetet är att utarbeta en detaljplan som gör det möjligt att anlägga ekologiska och gemenskapsinriktade områden för koloniträdgårdssamhet och parcellodling samt bygga fritidsbostäder. Det planerade koloniträdgårdprojektet baserar sig på Finlands Koloniträdgårdsförbunds tanke om att undvika för semesterbyar typiska drag och i stället eftersträva samhällstillväxande och ett genomförande som stöder urban ekologisk produktion för husbehov. Planen syftar till att skapa en helhet som respekterar den nyländska landsbygdstraditionen och ger möjlighet att producera ekologisk mat.

För genomförandet av koloniträdgården har ett preliminärt koncept utarbetats. Enligt det ska området bestå av en gruppträdgård i norra delen och en



ryhmäpuutarhasta ja eteläosan luomukylästä. Ryhmäpuutarhan alue koostuu siirtolapuutarhamökeistä piha-alueineen sekä yhteiskäyttötiloista. Luomukylään suunnitellaan yleisiä, vuokrattavaksi tarjottavia viljelypalstoja sekä pieniä vapaa-ajanasuntorakennuksia ja yhteiskäyttörakennus.

Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle siirtolapuutarhamökkejä (kooltaan enintään 35 k-m<sup>2</sup>) sekä hieman isompia vapaa-ajanasuntoja. Lisäksi kaavan on tarkoitus mahdollistaa yhteiskäyttöön tulevien tilojen rakentamisen. Kaavatyön pohjana hyödynnetään ja tarkennetaan laadittua alustavaa konseptisuunnitelmaa. Osana kaavatyötä tarkastellaan liikkumisyhteyksien ja pysäköintialueiden järjestelyt huomioiden eri liikennemuotojen mm. kävelyn, pyöräilyn, auto-, huolto- ja pelastusliikenteen vaatimukset.

Kunnan tavoitteena on asemakaavatyöllä mahdollistaa Talman tulevan taajaman vapaa-ajantoimintoja laajentavan ja parantavan siirtolapuutarhakokonaisuuden toteuttaminen. Alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa pysyvää asutusta. Alueen toteutus tapahtuu kunnalle koituvien infra- ja mahdollisten palvelurakentamisen investointikustannusten osalta kustannusneutraalisti.

Asemakaavalla toteutetaan Talman osayleiskaavan tavoitteita:

- **Luonnonläheinen asumisen ja vapaa-ajan alue.** Talmaa kehitetään puutarhakaupunkimaisena keskuksena, jossa asumisen ja vapaa-ajan vieton erilaiset tavat ja mahdollisuudet kietoutuvat toisiaan tukevaksi laadukkaaksi kokonaisuudeksi. Turvataan alueen monipuoliset vapaa-ajanvietto-, harrastus- ja virkistysmahdollisuudet sekä maankäytölliset edellytykset näiden kehittymiselle.
- **Alueen ominaispiirteiden ja vahvuuksien hyödyntäminen.** Alueen identiteetin muodostamisessa korostetaan alueen luontaisia vahvuuksia ja ominaispiirteitä.

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2021–2025.

ekologisk by i södra ändan av Byändavägen. Gruppträdgården består av koloniträdgårdsstugor med gårdsområden och gemensamma utrymmen. I den ekologiska byn planeras odlingslotter som kan hyras av allmänheten samt små fritidsstugor och en byggnad för gemensamt bruk.

Genom detaljplanen undersöks möjligheterna att placera (högst 35 vy-m<sup>2</sup> stora) koloniträdgårdsstugor samt några litet större fritidsbostäder. Därtill ska planen göra det möjligt att bygga lokaler för gemensamt bruk. Den preliminära konceptplanen kommer att preciseras och utgöra underlag för planläggningen. Som en del av planarbetet granskas regleringen av trafikförbindelserna och parkeringsområdena med beaktande av olika färd sätt, bl.a. kraven i anslutning till gång- och cykeltrafiken, bil-, service- och räddningstrafiken.

Kommunens mål är att genom detaljplanearbetet göra det möjligt att genomföra en koloniträdgård som utvidgar och förbättrar fritidsfunktionerna i den framtida tätorten Tallmo. Fast bosättning kommer inte att anvisas i området. Med hänsyn till kommunens kostnader för investering i infrastruktur och eventuell service kommer genomförandet att bli kostnadsneutralt.

Detaljplanen verkställer mål som ställts i delgeneralplanen för Tallmo:

- **Naturnära område för boende och fritid.** Tallmo utvecklas som ett trädgårdsligt centrum där olika möjligheter och sätt att bo och tillbringa fritiden flätas samman till en högklassig helhet. Mångsidiga fritids-, hobby- och rekreationsmöjligheter tryggas liksom förutsättningarna inom markanvändningen för att utveckla dessa.
- **Utnyttjande av områdets särdrag och styrkor.** Områdets naturliga styrkor och särdrag framhävs i uppkomsten när områdets identitet skapas

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2021–2025.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualan ympäristön nykytila

Suunnitteluala on pääosin rakentamatonta peltoa. Alueeseen kuuluu Kylänpääntie, joka halkoo suunnittelualan itä-länsisuuntaisesti. Kylänpääntien pohjoisosa rajautuu idässä Rinnetiehen ja pohjois-luodeosassa Tranbackantiehen. Kylänpääntien eteläinen osa rajautuu kiinteistöihin.

Alueen lounaisosassa on melko tiheää havupuuvallasta metsää. Metsäsaarekkeen alueella on kaksi huonokuntoista ja vanhaa asuinrakennusta sekä navetta- ja saunarakennus. Lisäksi Kylänpääntien pohjoispuolella on yksi talousrakennus, joka rajautuu hyvin lähelle tietä. Kylänpääntien pohjoispuoli on peltoa ja maanpinnan muodoiltaan hyvin tasaista. Kylänpääntien eteläpuolella maanpinta on vaihtelevampaa.

Alueen itäosan halki kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti maakaasulinja.

## Utgångspunkter för planeringen

### Miljöns nuvarande tillstånd i planeringsområdets omgivning

Planeringsområdet består i huvudsak av obebyggda åkrar. I området ingår Byändavägen, som klyver planeringsområdet i östlig-västlig riktning. Norra delen av Byändavägen gränsar i öster till Brinkvägen och i norra/nordvästra delen till Tranbackavägen. Södra delen av Byändavägen gränsar till fastigheter.

I områdets sydvästra del växer en tämligen tät, barrträdsdominerad skog. På en skogsö finns två gamla bostadshus i dåligt skick samt en ladugård och en bastu. Därtill finns det en ekonomibyggnad på norra sidan av Byändavägen, strax intill vägen. Norra sidan av Byändavägen består av åkrar på mycket jämn mark. På södra sidan av Byändavägen är terrängen mer omväxlande.

Genom områdets östra del går en naturgasledning i sydlig-nordlig riktning.



Näkymä kohti suunnittelualuetta Kylänpääntien mutkasta.

Vy mot planeringsområdet från Byändavägens kurva.



Kuvia suunnittelualan pohjoisosasta.

Bilder från planeringsområdets norra del.

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tätä asemakaavatyötä ohjaa etenkin asiakohta:

*Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*

*”Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi...”*

*”Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.”*

*”Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.”*

## Voimassa oleva maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus, joka on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantumisen myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaa-kuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä.

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alueen poikki on osoitettu maakaasun runkoputki (k). Alueen länsipuolelle on osoitettu uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (vaalean ruskea palloalumerkintä). Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen liikennetunnelin linjaus (ratayhteys lento-radalta Porvooseen, musta katkoviiva) ja luonnon-suojelualue (Degerberg, turkoosi alue).

## Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen tas i beaktande och möjligheterna att uppnå dem ska främjas vid planering på landskapsnivå, i kommunernas planläggning och i de statliga myndigheternas verksamhet. Detta detaljplanearbete styrs framför allt av följande punkt i målen:

*Fungerande samhällen och hållbara färdvägar*

*”En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet...”*

*”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.”*

## Gällande landskapsplan

I området gäller planhelheten Nylandsplanen 2050, som har trätt i kraft till den del besvären förkastades genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021. I och med ikraftträdandet ersätter planen merparten av de tidigare landskapsplanerna, bortsett från Landskapsplanen för Östersundomområdet, vindkraftslösningen i etapplandskapsplan 4 samt de beteckningar och bestämmelser som förblir i kraft genom förvaltningsdomstolens beslut.

I sammanställningen av landskapsplanerna för Nyland anvisas en naturgashuvudledning (k) genom området. På områdets västra sidan anvisas en ny utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik (områdesbeteckning som består av ljusbruna bollar). Söder om planeringsområdet anvisas en riktgivande sträckning för en trafiktunnel (banförbindelse från flygbanan till Borgå, svart streckad linje) och ett naturskyddsområde (Degerberg, turkost område).



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella soikiolla.

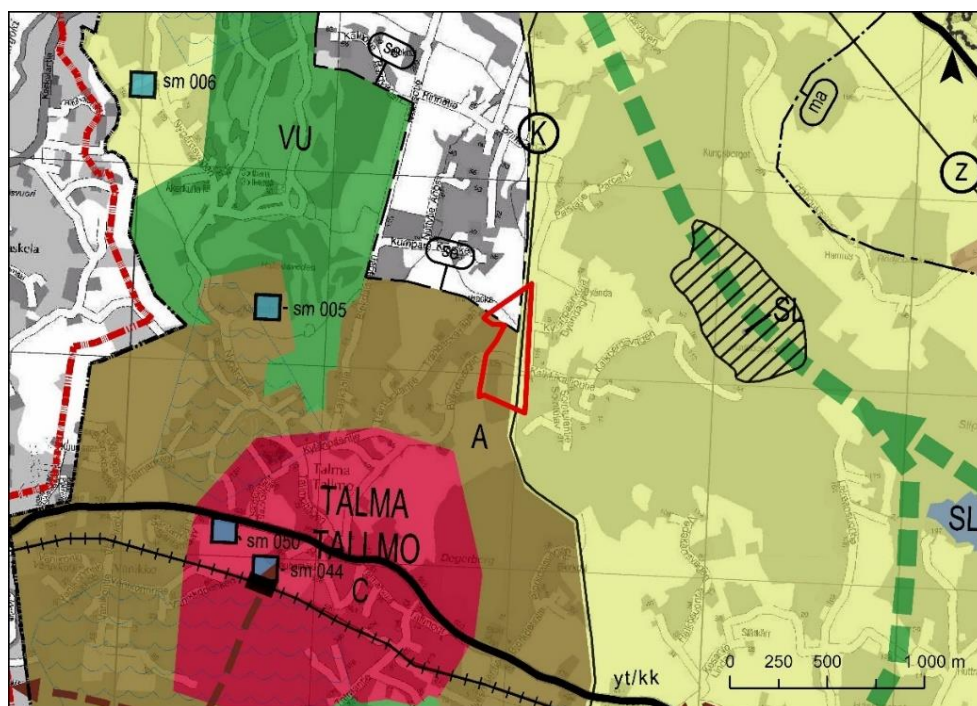
Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner (Nylands förbunds tolkning 11.11.2021). Planeringsområdets läge visas med en röd oval.

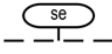
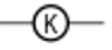
### **Yleiskaava**

Sipoon yleiskaavassa 2025 (tullut voimaan 23.12.2011) kaava-alueen luoteisosa on merkitty selvitysalueeksi (se), jonne on tarkoitus laatia osayleiskaava ja asemakaava. Länsiosa on taajamatoimintojen aluetta (A) ja itäosa haja-asutusalueetta (MHT). Alueen halki pohjois-eteläsuuntaisesti on merkitty kaasujohto/-linja (K). Talman kyläkeskuksen alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).

### **Generalplan**

I generalplan för Sibbo 2025 (i kraft 23.12.2011) har nordöstra delen av planområdet betecknats som ett utredningsområde (se), där avsikten är att utarbeta en delgeneralplan och en detaljplan. Västra delen är ett område för tätortsfunktioner (A) och östra delen ett glesbygdsområde (MHT). Genom området har en gasledning/-linje (K) markerats i nordlig-sydlig riktning. Tallmo bycentrum har betecknats som ett område för centrumfunktioner (C).



A	Taajamatoimintojen alue.	Område för tätortsfunktioner.
MTH	Haja-asutusalue.	Glesbygdsområde.
	Selvitysalue.	Utredningsområde.
	Kaasujohto.	Gasledning.

Ote voimassa olevasta Sipoon yleiskaavasta 2025. Suunnittelualue on esitetty punaisella viivalla.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025. Planeringsområdet visas med röd linje.

## Osayleiskaava

Talman osayleiskaava tarkentaa alueella Sipoon yleiskaavaa 2025 (Talman osayleiskaava on tullut voimaan 8.3.2017). Talman osayleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu maatalousalueeksi (MT). Kylänpääntien eteläosa suunnittelualueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä on paikallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueita (ma). Alueen halki on osoitettu pohjois-eteläsuuntaisesti maanalainen maa-kaasuputki (k), jonka läheisyydessä rakentaminen ja muu toiminta on rajoitettua. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu liikenneväylän yhteystarve (punainen katkoviiva), joka osoittaa Helsinki-Pietari-radnan tunnelin likimääräisen sijainnin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti. Merkintään ei liity rakentamisrajoitusta. Asuin- ja palvelualue (AP) sijaitsee länsipuolella suunnittelualueen läheisyydessä.

## Delgeneralplan

Delgeneralplanen för Tallmo preciserar Generalplan för Sibbo 2025 med hänsyn till detta område (delgeneralplanen trädde i kraft 8.3.2017). I delgeneralplanen har planeringsområdets norra del anvisats som ett jordbruksområde (MT). Södra delen av Byändasvägen är ett jord- och skogsbruksdominerat område (M) samt ett lokalt värdefullt kulturlandskap (ma). Genom området anvisas en underjordisk naturgasledning (k) i nordlig-sydlig riktning. Byggnad och övrig verksamhet har begränsats i närheten av ledningen. Söder om planeringsområdet har ett förbindelsebehov för en trafikled anvisats (röd streckad linje). Den visar det ungefärliga läget för en tunnel för Helsingfors-S:t Petersburg-banan enligt etappplansplan 2 för Nyland. Beteckningen är inte förenad med några byggnadsinskränkningar. Ett småhusområde (AP) finns på västra sidan i närheten av planeringsområdet.

### MAATALOUSALUE (MT)

Merkinällä on osoitettu pääasiassa tavanomaiset peltoalueet. Alueella sallitaan sen käytön kannalta tarpeellinen asuin- ja maataloutta palveleva rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Asuinrakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta pelto- maisemasta puuistutuksin.

### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (M)

Merkinällä on osoitettu pääasiassa tavanomaiset metsätalousalueet, jolla sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan. Alueelle suunniteltavien reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot ja reittien toteuttaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitelmaan.

### Paikallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue (ma)

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

### JORDBRUKSOMRÅDE (MT)

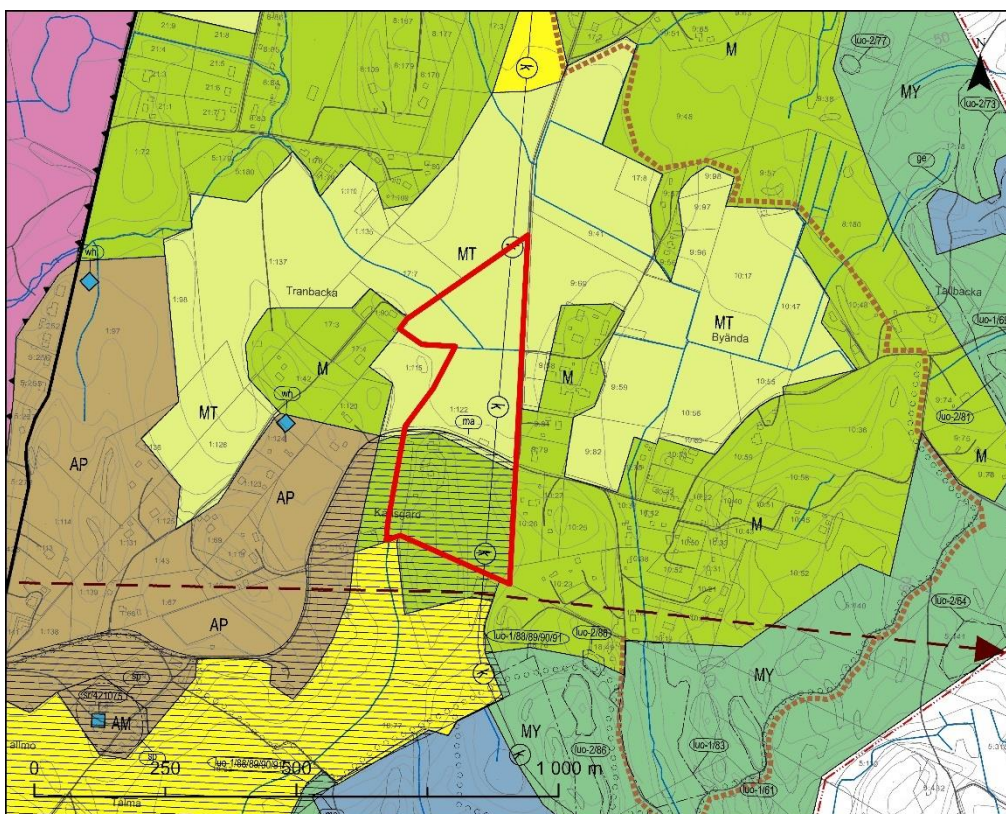
Beteckningen anger främst vanliga åkerområden. På området tillåts för dess användning behövt byggande som betjänar boende och jordbruk. Nybyggen skall placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till existerande bebyggelse och vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av eller i närheten av trädunge som avgränsar det öppna landskapet. Bostadsbyggnadens gårdsmiljö skall avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar.

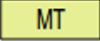


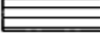

### JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE (M)

Beteckningen anger främst vanliga skogsbruksområden där byggande av glesbygdskaraktär tillåts. Nybyggen skall placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till existerande bebyggelse och vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av trädunge som avgränsar det öppna landskapet. Vid placeringen av leder på området skall man beakta områdets naturvärden och rutterna skall anläggas utgående från noggrann planering.

### Kulturlandskapsområde med lokalt värde (ma)

I den mera detaljerade planeringen och vid förverkligandet skall omvården av kulturmiljöns och landskapets karaktärsdrag beaktas och bevarandet av landskaps- och kulturvärdena tryggas.



	Maatalousalue.	Jordbruksområde.
	Maa- ja metsätalousvaltainen alue.	Jord- och skogsbruksdominerat område.
		
	Paikallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue.	Kulturlandskapsområde med lokalt värde.
	Maanalainen maakaasuputki.	Underjordisk naturgasledning.

Ote voimassa olevasta Talman osayleiskaavasta. Suunnittelualue on esitetty punaisella viivalla.

Utdrag ur den gällande delgeneralplanen för Tallmo. Planeringsområdet visas med en röd linje.

## Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole eikä muuallakaan Talman alueella ole voimassa olevia asemakaavoja. Suunnittelualueen länsipuolella, noin 500 metrin etäisyydellä sijaitsee lähin suunnitteilla oleva asemakaava TM1 Puu-Talma ja lounaan suunnalla noin 1,1 km etäisyydellä suunnitteilla oleva TM6 Talmankaaren alueen asemakaava.

## Maanomistus

Suunnittelualue sekä suunnittelualueella oleva Kyläpääntie ovat yksityisessä omistuksessa.

## Aluetta koskevat sopimukset

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty maanomistajan aloitteesta ja hankkeesta on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus. Sopimuksen on hyväksynyt kunnanhallitus 8.11.2021 ja sopimus on allekirjoitettu maanomistajan ja kunnan välillä 13.12.2021. Lisäksi laaditaan maankäyttö-sopimus kunnan ja maanomistajan kesken ennen asemakaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

## Detaljplan

Det finns inga detaljplaner i planeringsområdet och i övriga Tallmo. På västra sidan av planeringsområdet, på ett avstånd av cirka 500 meter, finns den närmaste detaljplanen som är under planering, TM1 Trä-Tallmo, och i sydväst, på ett avstånd av cirka 1,1 km finns detaljplaneområdet TM6 Tallmobågen, som likaså är under planering.

## Markägoförhållanden

Planeringsområdet och Byändavägen som går genom planeringsområdet är privatägda.

## Avtal gällande området

Markägaren har tagit initiativ till utarbetandet av planen och ett avtal om att starta planläggning har ingåtts om projektet. Avtalet godkändes av kommunstyrelsen 8.11.2021 och det undertecknades av markägaren och kommunen 13.12.2021. Dessutom upprättas ett markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren innan detaljplanen läggs fram för godkännande.

## Kaavan vaikutusten arviointi

### Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisten 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.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen
- maisemaan
- ilmastomuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen näkökulmasta

### Vaikutusalue

Rakentaminen vaikuttaa suunnittelualueen ja lähiympäristön alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä maisema- ja kyläkuvaan. Luonnonympäristön vaikutukset kohdistuvat suunnittelualueeseen ja aivan sen läheisyyteen. Liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat laajemmalle alueelle, mutta erityisesti Kylänpääntiehen. Rakentamisella on myös vaikutuksia suunnittelualueen hulevesiin.

## Planens konsekvensbedömning

### Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggL 9 § och MarkByggF 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 nuläget och de uppställda målen.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets gång under hela planläggningsprocessen och baseras på tillräckliga utredningar av utgångssituationen. De bedömda konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen. De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för:

- region- och samhällsstrukturen och trafiken
- landskapet
- bekämpandet av och anpassningen till klimatförändringen.
- 

### Konsekvensområde

Byggandet påverkar områdes- och samhällsstrukturen samt landskaps- och bybild i planeringsområdet och dess näromgivning. Konsekvenserna för naturmiljön berör planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning. De trafikmässiga konsekvenserna berör ett större område, men särskilt Byändavägen. Byggandet har också konsekvenser för dagvattnet i planeringsområdet.



## Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

### Tehdyt selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Talman osayleiskaava ja sen yhteydessä tehdyt selvitykset:
  - Ekotehokkuustarkastelu. Gaia Consulting Oy, 2013.
  - Sipoon Talman osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2010. Faunatica Oy, 2010
  - Talman osayleiskaava-alueen maisemaselvitys. Eriksson Arkkitehdit Oy, 13.10.2010 Hulevesiselvitys. FCG, 2012.
  - Vesihuoltosuunnitelma. Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2013.
  - Liikenneselvitys. Liikennesuunnitelma, päivitys. Sito, 2014.
  - Sipoon ja Keravan sauma-alueen liikenne-ennuste. Strafica, 2013.
- Sipoon vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014–2023. Pöyry, 2014.
- Sipoon kunta, Talman meluselvitys. Ram-boll, 2017.

### Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullessaan tekemään ainakin seuraavat erilliselvitykset:

- Maaperä- ja rakennettavuusselvitys
- Aluesuunnitelma havainnekuvineen
- Luontoselvitys
- Liikennesuunnitelma/-tarkastelu (sis. liikennevaikutuksien arviointi: tuotokset ja toimivuus)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- Lentomeluselvitys tarpeen mukaan

## Utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar.

### Gjorda utredningar

Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Delgeneralplanen för Tallmo och utredningar som gjordes i anslutning till den:
  - Ekotehokkuustarkastelu. Gaia Consulting Oy, 2013.
  - Sipoon Talman osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2010. Faunatica Oy, 2010
  - Talman osayleiskaava-alueen maisemaselvitys. Eriksson Arkkitehdit Oy, 13.10.2010 Hulevesiselvitys. FCG, 2012.
  - Vesihuoltosuunnitelma. Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2013.
  - Liikenneselvitys. Liikennesuunnitelma, päivitys. Sito, 2014.
  - Sipoon ja Keravan sauma-alueen liikenne-ennuste. Strafica, 2013.
- Sipoon vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014–2023. Pöyry, 2014.
- Sipoon kunta, Talman meluselvitys. Ram-boll, 2017.

### Utredningar som ska göras

Åtminstone följande separata utredningar kommer att göras i samband med planarbetet:

- Utredning om jordmån och byggbarheten
- Områdesplan med illustrationer
- Naturinventering
- Trafikplan/-granskning (inkl. bedömning av trafikkonsekvenserna: volymer och funktionalitet)
- Dagvattenutredning och -plan
- Utredning om flygbullret efter behov

## Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Kylänpääntien tiekunta
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten Talman kyläyhdistys
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristösasto, kiinteistö- ja mittaus-toimi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Porvoon museo, Sipoon Energia Oy, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Sipoon Vesi -liikelaitos ja Uudenmaan liitto, Gasgrid Finland Oy (kaasun siirtoverkko)
- 

## Vuorovaikutus

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista tulee tiedottaa.

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

Tarvittaessa käydään työ- tai viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa.

## Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Byändavägens väglag
- Föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området, såsom byaföreningen i Tallmo (Talman kyläyhdistys)
- Kommunens förvaltningar och sakkunniga, som t.ex. avdelningen för teknik och miljö, Mätning och fastigheter
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Borgå museum, Sibbo Energi, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten, affärsverket Sibbo Vatten Nylands förbund och Gasgrid Finland Oy (överföringsnät för gas)

## Växelverkan

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

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till den företrädare för kommunen som ansvarar för planläggningen och till plankonsulten. Intressenter kan också boka tid för att träffa den som ansvarar för planläggningen.

Vid behov ordnas ett myndighetssamråd eller arbetsmöte med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

### **Vuorovaikutus aloitusvaiheessa**

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville asiakaspalvelu Sipoinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

### **Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa**

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

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään myös yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa. Tilaisuudessa osallisilla on mahdollisuus kommentoida ja arvioida esiteltävää aineistoa.

### **Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa**

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

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 hyväksymiskäsittelyyn. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

### **Växelverkan i startskedet**

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MarkByggL).

Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt vid Sibboinfo i Nickby (Norra Skolvägen 2). Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats.

### **Växelverkan i beredningsskedet**

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar i Sibboinfo Nickby. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och om eventuellt annat beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och eventuella andra som berörs av planen (t.ex. föreningar).

Under framläggningstiden ordnas också ett möte för allmänheten där planutkastet och det övriga beredningsmaterialet presenteras. På mötet kan intressenterna kommentera och utvärdera materialet.

### **Växelverkan i förslagsskedet**

Förslaget hålls offentligt framlagt under 30 dagar (MarkByggL, 65 § och MarkByggF, 27 §) och under den tiden har intressenterna rätt att göra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtande om förslaget till detaljplan ska begäras av behövliga myndigheter (MarkByggF, 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget ändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga förs planförslaget till godkännandebehandling. Vid behov anordnas ett myndighetssamråd.

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttö- ja kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kulutettu niin, kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

## Godkännande

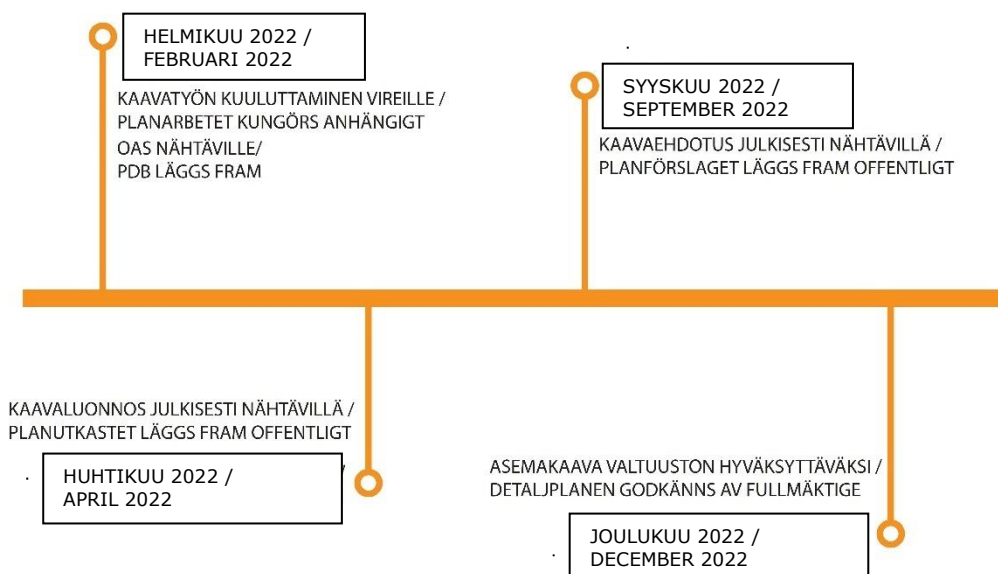
Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt mark- och vändningssektionens och kommunstyrelsen förslag. Man kan besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, ifall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den har kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

## Alustava aikataulu

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

## Preliminär tidtabell

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



## Tiedottaminen

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta [www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/vireilla-olevat-asemakaavat/tm-7-Karlsgård-siirtolapuutarha](http://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/vireilla-olevat-asemakaavat/tm-7-Karlsgård-siirtolapuutarha).

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 ja Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Sipoinfo Nikkilässä.

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.

## Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), Sipoon kunnan internet-sivuilla ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipoinfo Nikkilä).

## Information

Information om planlägningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen [www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/anhangiga-detaljplaner/tm-7-Karlsgård-koloniträdgård](http://www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/anhangiga-detaljplaner/tm-7-Karlsgård-koloniträdgård).

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Östnyland), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sibboinfo Nickby.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanförslaget och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress ska 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.

## Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Östnyland), på Sibbo kommuns webbplats ([www.sibbo.fi](http://www.sibbo.fi)) och på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo Nickby).

# Yhteyshenkilöt

## Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /  
Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

### **Sipoon kunta / Sibbo kommun:**

Suvi Kaski  
040 191 6082  
etunimi.sukunimi@sipoo.fi/fornamn.efternamn@sibbo.fi

Antti Kuusiniemi  
050 434 5612  
etunimi.sukunimi@sipoo.fi/fornamn.efternamn@sibbo.fi

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

Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen,  
PB 7, 04131 Sibbo

### **Konsultti / Konsult:**

Ramboll Finland Oy  
Sonja Semeri  
040 630 3931  
etunimi.sukunimi@ramboll.fi/fornamn.efternamn@ramboll.fi