

TM 6

Talmankaari
Tallmobågen

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektionen
27.9.2022

ASIA / ÄRENDE 102/2022

SIPOO
SIBBO

Asemakaava koskee Talmankaaren ja Martinkyläntien välistä aluetta sekä Talmankaaren pohjoispuolisia pientaloalueita. Kaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöt ovat esitetty liitteessä 4. Alue kuuluu Talman kylään.

Asemakaavalla muodostuu asuinkortteleita sekä lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 60 ha.

Tämä selostus liittyy 15.9.2022 päivättyyn viitesuunnitelmaan. Kaavaselostus ja viitesuunnitelmakartat julkaistaan kunnan internet-sivuilla osoitteessa: www.sipoo.fi/tm6.

Selostuksen ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Selostuksen valokuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö (ellei toisin mainittu valokuvan yhteydessä).

Selostuksen on laatinut Antti Kuusiniemi, ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen (CiD Oy) yhteistyössä kunnan kanssa.

Detaljplanen gäller hela området innanför Tallmobågen samt de bebyggda småhusområdena på nordvästra, norra och nordöstra sidan av det. Planområdets fastigheter presenteras i bilaga 4. Området hör till byn Tallmo.

Genom detaljplanen bildas bostadskvarteren samt områden för närrekreation och gatuområden. Delgeneralplaneområdet omfattar ca 60 ha.

Beskrivningen gäller de två 15.9.2022 daterade översiktsplanekartorna. Planbeskrivningen och översiktsplanekartorna publiceras på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/tm6

Flygbilder i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Fotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet (om inte annat nämns i samband med fotografiet).

Beskrivningen har utarbetats av Antti Kuusiniemi och översatts av Monika Sukoinen (CiD Oy) i samarbete med kommunen.

Kaavan laatija

Antti Kuusiniemi, kaavoittaja

Jarkko Lyytinen, kaavoituspäällikkö

Asemakaavan pohjaksi tehdystä alueen viitesuunnittelusta ja havainnekuvien laatimisesta on vastannut Sitowise Oy.

Planens beredare

Antti Kuusiniemi, planläggare

Jarkko Lyytinen, planläggningschef

Sitowise Oy har ansvarat för den översiktsplanering som utgör underlag för detaljplanen och för utarbetandet av illustrationerna.

Asemakaavatyyppien listaus ja selitykset
Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

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

- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsrätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

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

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

- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en generalplan 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 - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

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

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

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet
Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer
102/2022

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 25.11.2021
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 25.11.2021

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbeta- seller ändras kan lämnas in tillkom-munstyrelsen.

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

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 27.9.2022
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 13.10.–17.11.2022
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 27.9.2022
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 13.10.–17.11.2022

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

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 HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

1 Perus- ja tunnistetiedot
Bas- och identifikationsuppgifter



Suunnittelualue / planeringsområdet (© Sipoon kunta).

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Talma

Kaavan nimi: Talmankaari

Kaavanumero: TM6

1.2 Kaava-alueen sijainti

Noin 60 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee Talman kyläkeskuksessa, linnuntietä noin 6 km Nikkilästä luoteeseen ja noin 4 km Keravan juna-asemalta ja 3,5 km Lahden moottoriväylän liittymästä itään.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Tallmo

Planens namn: Tallmobågen

Plannummer:TB6

1.2 Planområdets läge

Det ungefär 60 hektar stora planeringsområdet är beläget i Tallmo centrum; fågelvägen ca 6 km nordvästerut från Nickby, 4 km österut från tågstationen i Kervo och 3,5 km från anslutningen till Lahtis motorväg.

Suunnittelualue kattaa Talmankaaren sisään jäävän alueen kokonaisuudessaan sekä sen luoteis-, pohjois- ja koillispuolelle jäävät, nykyisellään rakennetut pientaloalueet. Eteläisen rajan muodostaa Martinkyläntie ja pohjoisessa myös Golf Talman alue. Muilta osin rajausta ympäröi pääasiassa maaseutumainen, viljelty peltomaisema.

Asemakaavan alustavan rajauksen perusteella suunnittelualue ulottuu sekä kunnan että yksityisten omistamille maa-alueille, kattaen kaikkiaan noin 80 kiinteistöä. Kaava-alueen rajaus voi tarkentua kaavoituksen edetessä.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

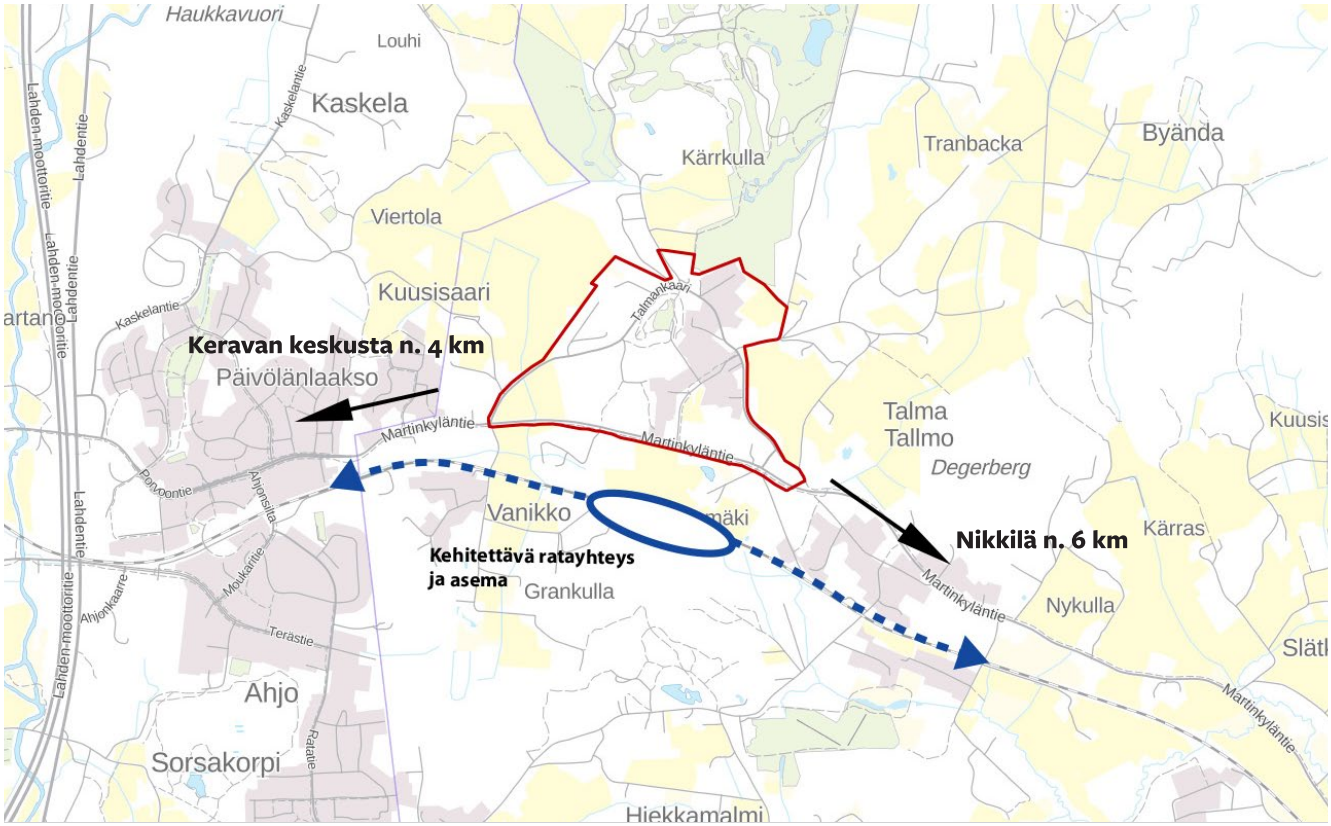
Talmankaaren asemakaavalla suunnitellaan noin 1700 asukkaan monimuotoinen ja kylämäinen asuinalue Martinkyläntien pohjoispuolelle, tulevan Kerava-Nikkilä -junayhteyden läheisyyteen. Suunnittelualue on keskeinen osa Talman taajamakeskuksen kehittämistä osayleiskaavan mukaiseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelulla luodaan edellytyksiä joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien järjestämiselle; yhteyksiä kehitetään sekä nykyisen bussiliikenteen että tulevaisuudessa toteutuvan Kerava-Nikkilä-radan henkilöliikenteen ehdoilla. Asemakaavalla mahdollistetaan myös kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä. Kaavatyössä huomioidaan myös alueen sijainti Talman virkistyspalvelujen saavutettavuuden kannalta.

Planeringsområdet täcker hela området innanför Tallmobågen samt de bebyggda småhusområdena på nordvästra, norra och nordöstra sidan av det. I söder gränsar området till Mårtensbyvägen och i norr ställvis till Golf Talma. Till övriga delar omges området av ett landsbygdslikt, odlat åkerlandskap.

Utifrån den preliminära avgränsningen sträcker sig planeringsområdet över både kommunägda och privatägda marker och omfattar sammanlagt ca 80 fastigheter. Planområdets gränser kan komma att justeras allteftersom planläggningen fortskrider.

1.3 Detaljplanens syfte

Målet är att planera ett mångsidigt och byliknande bostadsområde för cirka 1 700 invånare norr om Mårtensbyvägen, i närheten av den framtida tågförbindelsen Kervo–Nickby. Planeringsområdet är en central del i strävan att utveckla tätortscentrumet i Tallmo till den helhet som anvisats i delgeneralplanen. Genom planeringen av området skapas förutsättningar för att ordna kollektivtrafikförbindelser och förbindelser för fotgängare och cyklister; förbindelserna utvecklas på de villkor som ställs dels av den nuvarande busstrafiken, dels av den framtida persontrafiken på Kervo–Nickby-banan. Vidare gör detaljplanen det möjligt att utveckla och utvidga skol- och daghemsverksamheterna för den växande tätorten på och i närheten av de befintliga skol- och daghemstomterna. I planarbetet beaktas också områdets läge i förhållande till rekreationstjänsterna i Tallmo.



Suunnittelualue. Planeringsområdet (© Maanmittauslaitos).



Suunnittelualue. Planeringsområdet (© Maanmittauslaitos).

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 5

1.1 Tunnistetiedot 5
1.3 Asemakaavan tarkoitus 6
1.4 Sisällysluettelo 8
1.5 Liitteet 9
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista 12

2. TIIVISTELMÄ 14

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 14
2.2 Asemakaava 15

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 18

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 18
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 18
3.1.2 Luonnonympäristö 21
3.1.3 Rakennettu ympäristö 29
3.1.4 Maanomistus 50
3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset 50
3.2 Suunnittelutilanne 51
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 51
3.2.2 Maakuntakaava 52
3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025 54
3.2.4 Osayleiskaava 54
3.2.5 Asemakaava 56
3.2.6 Rakennusjärjestys 56
3.2.7 Pohjakartta 56
3.2.8 Rakennuskiellot 56
3.2.9 Suojelupäätökset 57

4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET 58

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 58
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 59
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 59
4.3.1 Osalliset 59
4.3.2 Vireilletulo 60
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 60
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 61
4.4 Asemakaavan tavoitteet 61
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset 61
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 62
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet 64

5. ASEMAKAAVAN LUONNOKSEN KUVAUS 69
5.1 Kaavan rakenne 69
5.1.1 Mitoitus 77
5.1.2 Palvelut 78
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 79
5.3 Aluevaraukset 80
5.3.1 Osa-alueet 80
5.3.2 Muut alueet 84
5.4 Kaavan vaikutukset 85
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 85
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön 93
5.4.3 Muut vaikutukset 95
5.5 Ympäristön häiriötekijät 97
5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 97
5.7 Nimistö 97
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 98
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 98

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 98
6.3 Toteutuksen seuranta 99

1.5 Liitteet

Liite 1. Talmankaaren viitesuunnitelma-aineisto
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 19.9.2022
Liite 3. Talmankaaren konseptit
Liite 4. Kaava-alueen kiinteistöt
Liite 5. Luontoselvitys
Liite 6. Rakennettavuusselvitys
Liite 7. Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys
Liite 8. Talman koulun rakennushistoriallinen selvitys
Liite 9. Arkeologinen inventointi
Liite 10. Maaperän haitta-ainetutkimus

1.4 Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER 5

1.1 Identifikationsuppgifter 5
1.3 Detaljplanens syfte 6
1.4 Innehållsförteckning 10
1.5 Bilagor 11
1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen 13

2. SAMMANDRAG 14

2.1 Olika skeden i planprocessen 14
2.2 Detaljplanen 15

3. UTGÅNGSPUNKTER 18

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet 18
3.1.1 En allmän beskrivning av området 18
3.1.2 Naturmiljön 21
3.1.3 Den byggda miljön 29
3.1.4 Markägoförhållanden 50
3.1.5 Avtal som berör området 50
3.2 Planeringssituationen 51
3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen 51
3.2.2 Landskapsplan 52
3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025 54
3.2.4 Delgeneralplan 54
3.2.5 Detaljplan 56
3.2.6 Byggnadsordning 56
3.2.7 Baskarta 56
3.2.8 Byggförbud 56
3.2.9 Skyddsbeslut 57

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN 58

4.1 Behovet av detaljplanering 58
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den 59
4.3 Deltagande och samarbete 59
4.3.1 Intressenter 59
4.3.2 Anhängiggörande 60
4.3.3 Deltagande och växelverkan 60
4.3.4 Myndighetssamarbete 61
4.4 Mål för detaljplanen 61
4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen 61
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet 62
4.4.3 Mål som uppkommit under processen 64

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN 69
5.1 Planens struktur 69
5.1.1 Dimensionering 77
5.1.2 Service 78
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet 79
5.3 Områdesreserveringar 80
5.3.1 Delområden 80
5.3.2 Övriga områden 84
5.4 Planens konsekvenser 85
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön 85
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön 93
5.4.3 Övriga konsekvenser 95
5.5 Störande faktorer i miljön 97
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser 97
5.7 Namn 97

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 98
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet 98
6.2 Genomförande och tidsplanering 98
6.3 Uppföljning av genomförandet 99

1.5 Bilagor

Bilaga 1. Översiktsplanen
Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning, 19.9.2022
Bilaga 3. Tallmobågen konsepter
Bilaga 4. Planområdets fastigheter
Bilaga 5. Naturinventering för detaljplanerna TM6
Bilaga 6. Byggbarhetsutredning
Bilaga 7. Utredning av byggnadshistoria och kulturmiljö
Bilaga 8. Tallmo skola byggnadshistorisk inventering
Bilaga 9. Arkeologisk inventering
Bilaga 10. Undersökning av förorenad mark

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Talman osayleiskaavan selvitykset:

- Talman osayleiskaava, liikenneselvitys - Liikennesuunnitelma, päivitys. Sito Oy, 14.5.2014
- Ekotehokkuustarkastelu 27.2.2013
- Talman osayleiskaava - Liikennesuunnitelma 26.4.2013
- Sipoon ja Keravan sauma-alueen liikenne-ennuste 10.5.2013
- Talman osayleiskaavan vesihuollon yleissuunnitelma 22.4.2013
- Talman osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 7.9.2012
- Sipoon Talman osayleiskaava-alueen linnusto- ja viitasammakkoselvitys vuonna 2011. Faunatica Oy, 2011
- Sipoon Talman osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2010. Faunatica Oy, 2010
- Sipoon Talman osayleiskaavan asemakaavoitettavien alueiden luontokohteiden uudelleen inventointi 2014. Ympäristötutkimus Yrjölä, 2014
- Talman osayleiskaavan maisemaselvitys 2011. MA-Arkkitehdit
- Talma - Nikkilä raideliikenteen tärinäselvitys
- Talma-Nikkilä -rataosuus, Sipoo - Raideliikenteen meluselvitys. Promethor Oy, 22.11.2010

Muut kaavatyön pohjana käytettävät selvitykset:

- Sulfdisaviselvitys Sipoon kunnan alueelta. GTK, 2016
- Asumisen ja elämäntavan yhdistäminen Talmassa –kyselytutkimus. Tutkimus- ja suunnittelupalvelu Kiila ja Media Clever Oy, 26.1.2017
- Vaarallisten aineiden kuljetukseen liittyvät riskit Kerava-Sköldvik radalla välillä Talma Nikkilä. Ramboll Oy, 11.2.2022
- Kerava-Sköldvik rata, aluevaraussuunnitelman tärinäselvitys. A-insinöörit, 2022
- Kerava-Nikkilä-radan henkilöliikenteen tarveselvitys. HSL 21/2015
- Sipoon ulkoilureittiselvitys. Sweco, 2021
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys. WSP, 2021

Talmankaaren asemakaavaa varten teetetyt selvitykset:

- Talmankaaren asemakaava-alueen mahdollisten luontoarvojen katselmus. Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2021
- Talmankaaren luontoselvitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2022
- Talmankaaren rakennettavuusselvitys, Geosolver Oy 2022
- Talman koulun rakennushistoriallinen inventointi, Arkkitehdit Freese & Schulman 2022
- Talmankaaren arkeologinen täsmäinventointi, Mikroliitti Oy, 2022
- Talmankaaren asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja kohteiden arviointi, Sitowise Oy, 2022

Käynnissä olevat ja asemakaavan jatkosuunnittelun aikana tehtävät selvitykset:

- Asemakaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu
- Asemakaava-alueen meluselvitys (tieliikenne ja lentomelu)
- Asemakaava-alueen hulevesiselvitys ja suunnitelma
- Asemakaavaratkaisun ympäristövaikutusten arviointi

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts för degeneralplan för Tallmo:

- Talman osayleiskaava, liikenneselvitys - Liikennesuunnitelma, päivitys. Sito Oy, 14.5.2014
- Ekotehokkuustarkastelu 27.2.2013
- Talman osayleiskaava - Liikennesuunnitelma 26.4.2013
- Sipoon ja Keravan sauma-alueen liikenne-ennuste 10.5.2013
- Talman osayleiskaavan vesihuollon yleissuunnitelma 22.4.2013
- Talman osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 7.9.2012
- Sipoon Talman osayleiskaava-alueen linnusto- ja viitasammakkoselvitys vuonna 2011. Faunatica Oy, 2011
- Sipoon Talman osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2010. Faunatica Oy, 2010
- Sipoon Talman osayleiskaavan asemakaavoitettavien alueiden luontokohteiden uudelleen inventointi 2014. Ympäristötutkimus Yrjölä, 2014
- Talman osayleiskaavan maisemaselvitys 2011. MA-Arkkitehdit
- Talma - Nikkilä raideliikenteen tärinäselvitys
- Talma-Nikkilä -rataosuus, Sipoo - Raideliikenteen meluselvitys. Promethor Oy, 22.11.2010

Övriga utredningar:

- Sulfdisaviselvitys Sipoon kunnan alueelta. GTK, 2016
- Asumisen ja elämäntavan yhdistäminen Talmassa –kyselytutkimus. Tutkimus- ja suunnittelupalvelu Kiila ja Media Clever Oy, 26.1.2017
- Vaarallisten aineiden kuljetukseen liittyvät riskit Kerava-Sköldvik radalla välillä Talma Nikkilä. Ramboll Oy, 11.2.2022
- Kerava-Sköldvik rata, aluevaraussuunnitelman tärinäselvitys. A-insinöörit, 2022
- Kerava-Nikkilä-radan henkilöliikenteen tarveselvitys. HSL 21/2015
- Sipoon ulkoilureittiselvitys. Sweco, 2021
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys. WSP, 2021

Utredningar som gjorts i anslutning till utkastet till detaljplan för Tallmobågen:

- Talmankaaren asemakaava-alueen mahdollisten luontoarvojen katselmus. Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2021
- Talmankaaren luontoselvitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2022
- Talmankaaren rakennettavuusselvitys, Geosolver Oy 2022
- Talman koulun rakennushistoriallinen inventointi, Arkkitehdit Freese & Schulman 2022
- Talmankaaren arkeologinen täsmäinventointi, Mikroliitti Oy, 2022
- Talmankaaren asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja kohteiden arviointi, Sitowise Oy, 2022

Utredningar som pågår och som kommer att genomföras under den fortsatta planeringen av detaljplanen:

- Asemakaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu
- Asemakaava-alueen meluselvitys (tieliikenne ja lentomelu)
- Asemakaava-alueen hulevesiselvitys ja suunnitelma
- Asemakaavaratkaisun ympäristövaikutusten arviointi

2 Tiivistelmä
Sammandrag



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-2024. Alueen kaavoitus kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.11.2021 Nikkilän kirjastoon aikaväliksi 25.11.2021-31.1.2022. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan.

Talmankaaren asemakaava pohjautuu keskeisiltä osin vuonna 2017 lainvoimaistuneeseen Talman osayleiskaavaan. Asemakaavatyössä on voitu hyödyntää laajalti osayleiskaavaprosessissa tuotettua lähtötietoa, kuten asukaskyselyjen- ja työpajojen tuloksia sekä muita Talman alueen identiteetin muodostamista tukevia lähtöaineistoja.

Asemakaavaprosessin valmisteluvaiheessa julkaistiin karttakysely, jolla kartoitettiin alueen asukkaiden ja muiden käyttäjien tärkeäksi kokemia paikal-

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplanen ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2022–2024. Detaljplanen gjordes anhängig och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt i Nickby bibliotek för perioden 25.11.2021–31.1.2022. Dessutom fanns programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Detaljplanen för Tallmobågen grundar sig till stor del på delgeneralplanen för Tallmo, som vann laga kraft 2017. I detaljplanearbete har man i hög utsträckning kunnat dra fördel av utgångsinformationen från delgeneralprocessen, såsom resultat från invånarenkäter och workshopar samt annat material som stöder uppkomsten av en identitet för Tallmo.

I beredningsskedet publicerades en kartenkät som syftade till att utreda vilka lokala attraktionsfaktorer och särdrag som invånarna och andra användare av

lisia vetovoimatekijöitä ja ominaispiirteitä. Samalla kysyttiin myös toiveita alueen kehittämiseksi mm. virkistyksen ja rakentamisen sijoittumisen osalta.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 3.3.2022. Neuvotteluun osallistuivat Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY), Porvoon museon, Finavian, Uudenmaan liiton sekä Helsingin seudun liikenteen (HSL) edustajat.

Valmisteluvaiheessa kaava-alueella tai sen osissa laadittiin rakennettavuusselvitys, arkeologinen inventointi, alueellinen rakennushistoriallinen selvitys, Talman koulun rakennushistoriallinen selvitys sekä luontoselvitys. Valmisteluvaiheen aikana on käynnistetty hulevesiselvityksen ja liikenneselvityksen sekä liikenteen toimivuustarkastelun hankinnat.

Alkuperäistä kaavarajausta muutetaan maanomistajien toiveesta siten, että Nygårdintien lännenpuolinen osa tilasta 753-421-0005-0331 rajautuu kaavan ulkopuolelle. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa.

Valmisteluvaiheen viitesuunnittelun konsulttina toimii Sitowise Oy.

2.2 Asemakaava

Talmankaaren asemakaava mahdollistaa noin 1700 asukkaan monimuotoisen ja kylämäisen asuinalueen muodostumisen Martinkyläntien pohjoispuolelle, tulevan Kerava-Nikkilä -junayhteyden läheisyyteen. Alueen suunnittelussa tavoitellaan tiivistä, ihmisen mittakaavaan sopivaa ja viihtyisää kyläympäristöä. Kaavatyöllä luodaan Talman uutta profiilia, jossa korostuvat teemat kuten monimuotoinen luonnonläheinen asuminen, elävä maaseutu, ekologinen rakentaminen ja elämäntapa sekä harrastuspainotteinen ja aktiivinen arki. Alueen suunnittelulla luodaan myös edellytyksiä joukkoliikenne-

området sätter värde på. På samma gång frågade man efter önskemål kring utvecklingen av området, bl.a. i fråga om rekreation och placeringen av byggandet.

Myndigheternas samråd i beredningsskedet ordnades 3.3.2022. I samrådet deltog företrädare för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NMT), Borgå museum, Finavia, Nylands förbund samt Helsingforsregionens trafik (HRT).

I beredningsskedet gjordes följande utredningar i planområdet eller en del av det: en byggbarhetsutredning, en arkeologisk inventering, en byggnadshistorisk utredning av området, en byggnadshistorisk utredning av Talman koulu samt en naturinventering. Under beredningsskedet påbörjades upphandlingar av en dagvattenutredning och en trafikutredning samt en granskning av trafikens funktion.

Den ursprungliga gränsen ändras på markägarnas önskemål så, att västra sidan Nygårdsvägen på fastigheten 753-421-0005-0331 faller utanför planområdet. Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning läggs fram tillsammans med planutkastet.

Sitowise Oy är konsult för referensplaneringen i beredningsskedet.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen för Tallmobågen gör det möjligt bygga ett mångsidigt och byliknande bostadsområde för cirka 1 700 invånare norr om Mårtensbyvägen, i närheten av den framtida tågförbindelsen Kervo–Nickby. Vid planeringen eftersträvas en tät men på samma gång trivsam bymiljö i mänsklig skala. Planarbetet ger Tallmo en ny profil som framhäver teman såsom mångsidigt och naturnära boende, en levande landsbygd, ekologiskt byggande och en

sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien järjestämiselle; yhteyksiä kehitetään sekä nykyisen bussiliikenteen että tulevaisuudessa toteutuvan Kerava-Nikkilä –radan henkilöliikenteen ehdoilla. Osana kaavatyötä Talmankaari osoitetaan katualueeksi ja sille varataan riittävät tilat mm. jalankulkuyhteyksiä, bussipysäkkejä sekä pyöräpysäköintiä varten. Asemakaavalla mahdollistetaan myös kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä.

Talman kyläkeskuksen kehittymistä viihtyisäksi kävely-ympäristöksi tuetaan poistamalla autoliikenne Satotalmantien pohjoispäästä, ja osoittamalla paloaseman ja nykyisen koulun kiinteistön väliselle alueelle erilaisia palvelu- ja tapahtumatoimintoja mahdollistava torikortteli. Paloaseman ja koulun ympäristöä kehittämällä Talmankaarelle muodostuu pienimuotoinen, mutta elävä kyläkeskus, jossa myös koululaisilla on turvallista liikkua. Osana keskuksen kehittämistä koulun pysäköintialueelle tutkitaan uutta sijaintia nykyisen päiväkodin kiinteistöllä.

Kaavatyössä huomioidaan myös alueen keskeinen sijainti Talman virkistyspalvelujen saavutettavuuden kannalta. Aluetta halkova laaja lähivirkistysalue tulee olemaan osa verkostoa, joka toimii tärkeänä kävely- ja pyöräily-yhteytenä Talman tulevan juna-aseman ja myös yksittäisten vapaa-ajan toimijoiden (mm. Golf Talma ja Talma Ski) välillä. Lisäksi asemakaavassa huomioidaan reitit ja viheryhteydet Keravan suuntaan sekä itään kohti Degerbergin aluetta.

Asemakaavalla osoitetaan yhteensä noin 80 000 k-m2 uutta rakennusoikeutta, joka mahdollistaa noin 1700 asukkaan sijoittumisen alueelle. Alueen asuinkortteleissa noudatetaan pääosin pysäköintinormia 1 ap/75 k-m2 ja palveluasumisen osalta 1 ap/135 k-m2. Pysäköinti on suunniteltu toteutet-

ekologisk livsstil samt en hobbybetonad och aktiv vardag. Genom planeringen av området skapas också förutsättningar för att ordna kollektivtrafikförbindelser och förbindelser för fotgängare och cyklister; förbindelserna utvecklas på de villkor som ställs dels av den nuvarande busstrafiken, dels av den framtida persontrafiken på Kervo–Nickbybanan. Som en del av planarbetet anvisas Tallmobågen som ett gatuområde och tillräckligt utrymme reserveras bl.a. för gångbanor, busshållplatser och cykelparkering. Vidare gör detaljplanen det möjligt att utveckla och utvidga skol- och daghemsverksamheterna för den växande tätorten på och i närheten av de befintliga skol- och daghemstomterna.

Utvecklingen mot ett trivsamt, fotgängarvänligt bycentrum stöds genom att biltrafik förhindras i norra ändan av Satotalmavägen och ett torgkvarter för olika tjänster och evenemang anvisas i området mellan brandstationen och den nuvarande skogsfastigheten. I och med utvecklingen av omgivningen kring brandstationen och skolan uppkommer ett litet men levande bycentrum där även eleverna kan röra sig tryggt. Som en del av utvecklingen av centrumet undersöks möjligheten att förlägga skolparkeringen till den nuvarande daghemsfastigheten.

I planarbetet beaktas också områdets centrala läge i förhållande till rekreationstjänsterna i Tallmo. Området för närrekreation, som går genom området, kommer att vara en del av ett nätverk med viktiga gång- och cykelförbindelser mellan den framtida tågstationen i Tallmo och även mellan enskilda aktörer som tillhandahåller fritidstjänster (bl.a. Golf Talma och Talma Ski). I detaljplanen beaktas därtill rutterna och grönförbindelserna i riktning mot Kervo samt österut mot Degerberget.

Genom detaljplanen anvisas ny byggrätt för sammanlagt ca 80 000 vy-m2, vilket gör det möjligt för ca 1 700 nya invånare att bosätta sig i området. I

tavaksi pääosin korttelien sisäisesti, mutta alueen itäosassa tutkitaan rakenteellista ratkaisua, joka palvelee asemakaavan tehokkaimmin toteutuvaa asuinkorttelia. Yleisille rakennuksille rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 14 500 k-m2, joka kattaa Talman nykyisen koulun sekä päiväkodin korttelialueet.

Talmankaaren keskiosaan osoitetaan noin 5,5 ha laajuinen virkistysalue (VL) sekä 3,8 ha laajuinen urheilupuisto (VP), joka mahdollistaa monipuolisten virkistyspalvelujen sijoittumisen alueelle.

bostadskvarteren iakttas i huvudsak parkeringsnormen 1 bp/75 vy-m2 och i fråga om serviceboende 1 bp/135 vy-m2. Parkeringen har planerats främst inom kvarteren, men i östra delen av området undersöks en konstruktionslösning som mest effektivt tjänar bostadskvarteret i detaljplanen. För allmänna byggnader anvisas byggrätt på sammanlagt 14 500 vy-m2, vilket omfattar nuvarande Talman koulu samt kvartersområdena för daghemmet.

I mellersta delen av Tallmobågen anvisas ett ca 5,5 ha stort rekreationsområde (VL) samt en 3,8 ha stor idrottspark (VP), vilket gör det möjligt att placera mångsidiga rekreationstjänster i området.

3 Suunnittelun lähtökohdat
Utgångspunkter



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 60 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee Talman kyläkeskuksessa, noin 6 km Nikkilästä luoteeseen ja noin 4 km Keravalta itään. Alue rajoittuu etelässä Martinkyläntiehen, pohjoisessa alue kattaa myös Talmankaaren pohjoispuolella sijaitsevat pientaloalueet, rajautuen Golf Talman kiinteistöön.

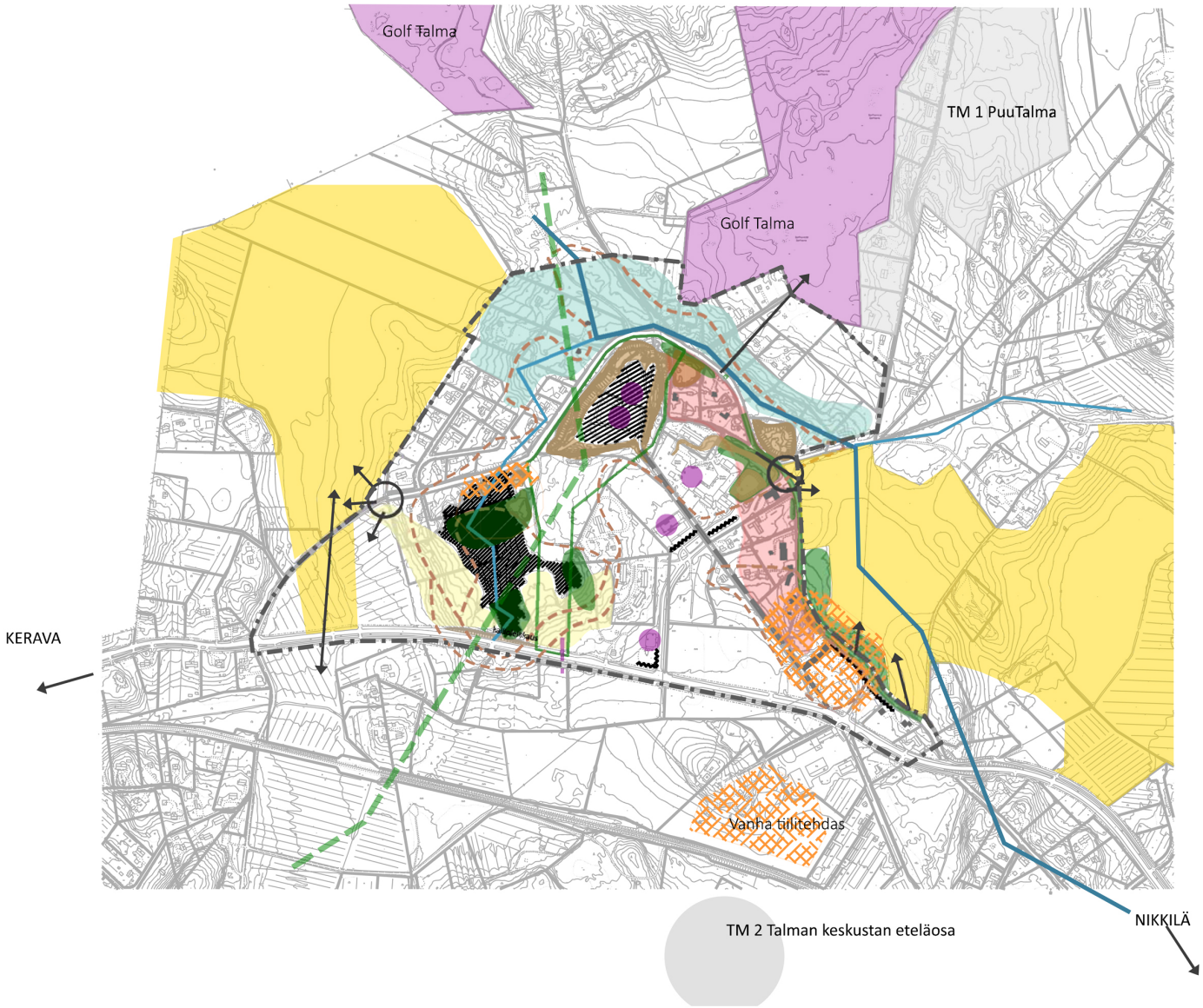
Suunnittelualue kattaa Talmankaaren sisään jäävän alueen kokonaisuudessaan sekä sen luoteis-, pohjois- ja koillispuolelle jäävät pientaloalueet. Eteläisen rajan muodostaa Martinkyläntie ja pohjoisessa osittain Golf Talman alue. Muilta osin rajausta ympäröi pääasiassa maaseutumainen, viljelty peltomaisema.

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

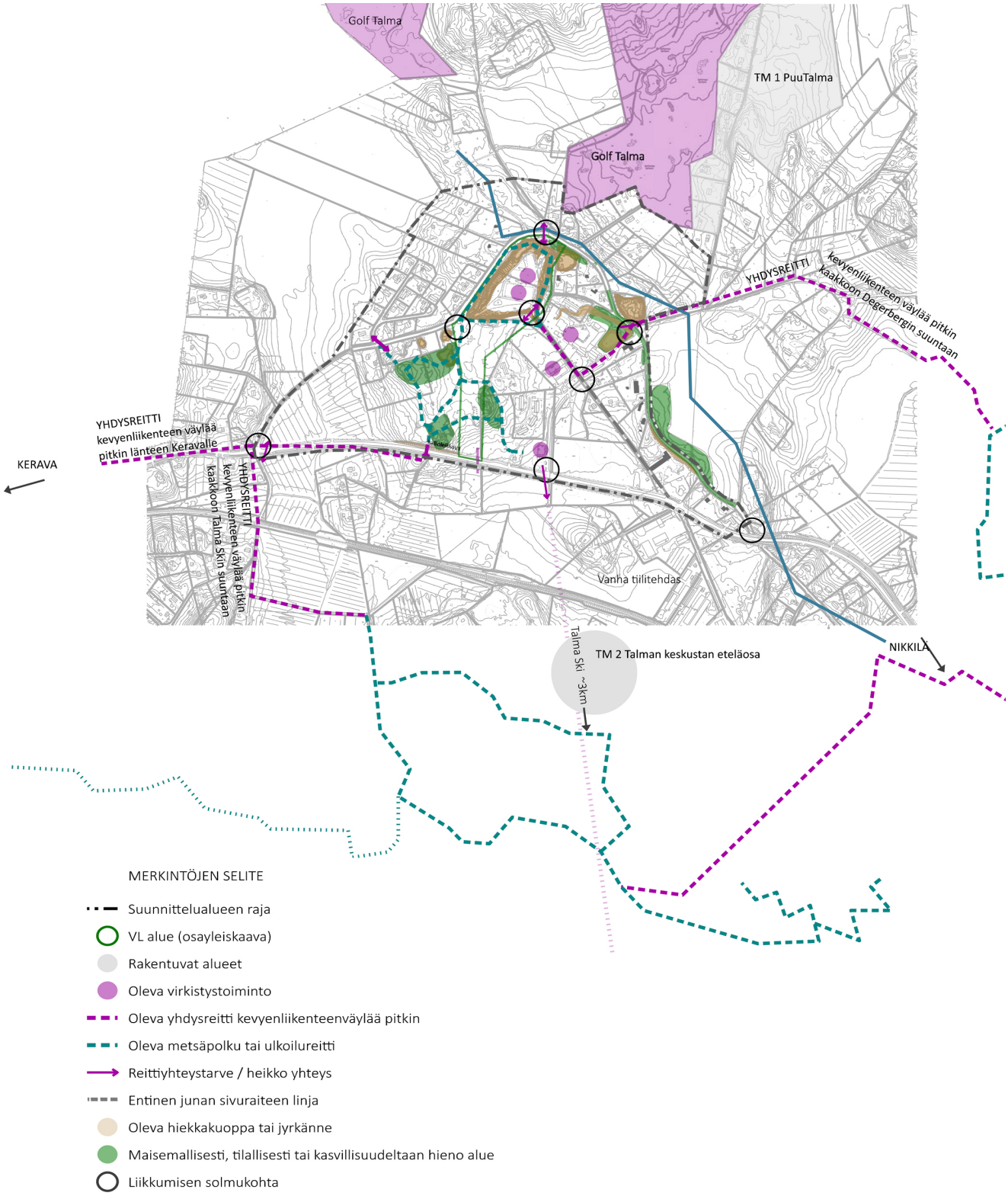
3.1.1 En allmän beskrivning av området

Det ungefär 60 hektar stora planeringsområdet är beläget i Tallmo centrum, ca 6 km nordvästerut från Nickby och ca 4 km österut från Kervo. I söder gränsar området till Mårtensbyvägen, i norr täcker området även småhusområdena på norra sidan av Tallmobågen på gränsen till Golf Talma.

Planeringsområdet täcker hela området innanför Tallmobågen samt småhusområdena på nordvästra, norra och nordöstra sidan av det. I söder gränsar området till Mårtensbyvägen och i norr ställvis till Golf Talma. Till övriga delar omges området av ett landsbygdslikt, odlat åkerlandskap.



Ote valmisteluvaiheen ympäristöanalyysistä (Sitowise Oy). Analyysikartalle on havainnollistettu suunnittelualueella vallitsevan merkittävimmät maisemalliset ja topografiset tekijät. Lisäksi kartalla rakennetun ympäristön nykytilaa kuvaavia elementtejä. Utdrag ur miljöanalysen i beredningsskedet (Sitowise Oy). Analyskartan visar de rådande, mest betydande l andskapsmässiga och topografiska faktorerna. Dessutom innehåller kartan element som beskriver den byggda miljöns nuläge.



Ote valmisteluvaiheen reitistöanalyysistä (Sitowise Oy). Analyysikartalle on havainnollistettu suunnittelualueen sijoittuminen ympäröiviin reitistöihin ja toimintoihin. Utdrag ur analysen av ruttnätverket i beredningsskedet (Sitowise Oy). Analyskartan visar planeringsområdets läge i förhållande till omgivande leder och funktioner.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Martinkyläntien pohjoispuolella sijaitsevan Talmankaaren yleismaisemaa voi luonnehtia ilmeeltään varsin vehreäksi ja maalaismaiseksi. Maisemassa vaihtelevat metsien ja viljeltyjen peltojen ohella myös historian aikana mm. teollisuuden myötä muokkautuneet alueet hiekkakuoppineen. Suunnittelualueen näkyvimpänä elementtinä on keskivaiheilla sijaitseva harjumainen, metsäinen ja osittain kallioinenkin lakialue (kuva s. 18), joka laskee lännessä kohti maisemallisesti huomionarvoista peltoaukeaa (kuvat s. 22) ja idässä jo osittain rakentuneelle alavammalle savikkoalueelle, jota halkoo luode-kaakkosuunnassa kulkeva vanhan junaradan pistoraiteen linjaus. Maisemallisesti arvokas peltoniitty alueen itäisissä osissa rajaa 1900-luvun alkupuolella Talmankaaren varrelle kylämäisesti rakentunutta asuinmiljöötä. Pohjoisessa osittain pientalojen hallitsema rinteinen maisema sulautuu osaksi niittymäistä maalaismaisemaa rajautuen lopulta Golf Talman hoidettuihin nurmikkoalueisiin.

Kasvillisuudeltaan huomionarvoisia alueita ovat mm. suunnittelualueen itäosassa, Talmankaaren tielinjaan rajautuva pieni metsäinen palsta, joka luo näkemäesteen peltomaiseman ja rakennetun ympäristön välille. Myös Talman koulun alueella on maisemallisesti tärkeätä puustoa, kuten myös suunnittelualueen keskivaiheilla sijaitsevassa, osittain kallioisessa metsässä.

Pisimmät katkeamattomat näkymät ovat alueen läntisillä ja itäisillä peltoaukeilla, mutta myös Talmankaaren keskivaiheilta muodostuu pohjoiseen suuntautuvia hieman pidempiä näkemiä.

3.1.2 Naturmiljön

Landskap

Landskapet vid Tallmobågen på norra sidan av Mårtensbyvägen kan beskrivas som en grönskande landsbygd. Skogarna och de odlade åkrarna varvas bl.a. av sandgropar vid områden som genom tiderna bearbetats av industrin. De mest synliga elementet i planeringsområdet är det åsliknande, skogsklädda och delvis klippiga krönet (bild s. 18), som i väster sänker sig mot ett landskapsmässigt beaktansvärt åkerlandskap (bilder s. 22) och i öster till ett delvis bebyggt, mer låglänt område på lermark som i nordvästlig-sydvästlig riktning klyvs av sträckningen för stickspåret till den gamla tågbanan. Den landskapsmässigt värdefulla åkerängen i områdets östligaste delar avgränsar den bylika boendemiljön som byggdes upp längs Tallmobågen i början av 1900-talet. I norr smälter den ställvis småhusdominerade sluttningen samman med det ängsliknande landsbygdslandskapet för att till sist nå Golf Talmas vårdade gräsområden.

Områden som är beaktansvärda i fråga om vegetationen finns bl.a. i planeringsområdets östra del där ett litet skogsskifte intill Tallmåbågen utgör ett siktskydd mellan åkerlandskapet och den byggda miljön. Även vid Talmon koulu finns ett landskapsmässigt värdefullt trädbestånd, liksom även i skogen i mitten av området. Skogen är delvis en hällmarksskog.

De längsta obrutna vyerna finns längs de västra och östra åkerlandskapen, men även från de mellersta delarna av Tallmobågen bildas något längre vyer mot norr.



Näkymä Talmankaaren läntiselle peltoaukealle. Utsikt mot Tallmobågens öppna fält i väster.



Näkymä koillisessa kohti Golf Talman aluetta. Utsikt mot nordost och Golf Talma.



Näkymä Talmankaaren itäosan peltoaukealle. Utsikt mot det öppna fältet vid Tallmobågen.



Rakennettavuusselvityksen kartta. Byggbarhetsutrednings karta (Geosolver Oy).

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa, maanpinnan korkeustaso vaihtelee noin välillä +35,0…+57,0. Matalimmat kohdat ovat Martinkyläntien varren peltoalueilla, alueen itä- ja länsireunoilla ja korkein kohta Martinkyläntien ja Talmankaaren välisellä harjulla alueen keskivaiheilla. Alueella vuorottelevat peltoaukeat ja pinnanmuodoiltaan jyrkemmät, yleensä metsäiset mäet.

Talmankaaren alueen topografiaan vaikuttaa olennaisesti myös 1900-luvulla harjoitettu soranotto. Syvimmät kuopat sijaitsevat nykyisen urheilukentän alueella sekä Talmankaaren ja kallioisen harjun laen välisellä alueella. Lisäksi Talmankaaren ja Laaksotien liittymän pohjoispuolella, sekä Talmankaaren itäosassa on tyypillistä maa-aineksen kaivuun aiheuttamaa korkeusvaihtelua.

Alueelle teetettiin keväällä 2022 rakennettavuusselvitys (Geosolver Oy) jonka selvitysalue kattoi

Topografi, jordmån, byggbarhet

Planeringsområde har omväxlande yta och markhöjden ligger på ca +35,0…+57,0 m. De lägsta punkterna finns på åkrarna längs Mårtensbyvägen, i områdets östra och västra kanter. Den högsta punkten ligger på åsen mellan Mårtensbyvägen och Tallmobågen i områdets mitt. Åkrarna varvas med brantare, mestadels skogsklädda kullar.

Topografin vid Tallmobågen påverkas starkt även av grustäkt som idkats på 1900-talet. De djupaste groparna finns i området kring den nuvarande idrottsplanen samt i området mellan Tallmobågen och krönet av den klippiga åsen. Dessutom finns det på norra sidan av anslutningen mellan Tallmobågen och Blekdalsvägen samt i östra delen av Tallmobågen höjdskillnader som typiskt uppkommit av jordtäkt.

Våren 2022 lät man göra en byggbarhetsutredning (Geosolver Oy). Utredningsområdet i fråga

pääasiassa kunnan maanomistuksen. Selvitysalueella (kuva s. 23) todettiin Makudigin mukaisia rakennettavuusluokkia 2, 3a, 3b, 4 ja 5b. Yleistettynä selvitysalueella peltoalueet kuuluvat suurimmaksi osaksi luokkiin 3a ja 4 (vaikeasti rakennettava pehmeikkö tai vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö). Metsäiset ja pinnanmuodoiltaan jyrkemmät alueet kuuluvat luokkiin 2 (helposti rakennettava) tai 3b ja 5b (vaikeasti tai erittäin vaikeasti rakennettava rinnemaasto).

Luokituksen perusteella voidaan määrittää alustavat perustamistavat rakennuksille, kaduille ja kunnallistekniikalle tutkimusalueen kattavuusalueella. Normaalisti rakennettavilla alueilla (luokka 2) kantava kitkamaakerros (moreeni) tai kallio nousee lähelle maanpintaa ja perustaminen voidaan tehdä pääosin maanvaraisesti tai irtilouhitun kallion varaan. Paikoin luokan 2 alueilla esiintyy paksuja, vaihtelevia kitkamaakerroksia, jotka voivat vaatia syvempiä perustuksia. Ohuella pehmeiköllä (luokka 3a) tarvitaan paalutusta tai massanvaihtoa korvaamaan ohuet painuvat maakerrokset. Kadut ja kunnallistekniikka voivat edellyttää paikoin pohjanvahvistuksia, joista kyseeseen tulevat esikuormitus tai massanvaihto. Syvemmillä pehmeikköalueilla (luokka 4) tulee rakennukset perustaa paaluilla. Kadut ja kunnallistekniikka edellyttävät pohjanvahvistuksia, kuten esikuormitusta, syvästabilointia tai paalulaattaa. Vaikeasti tai erittäin vaikeasti rakennettavilla rinnealueilla maanvarainen perustaminen on yleisesti mahdollista ja paikoin rakentaminen edellyttää louhintaa. Pehmeikköalueilla tulee rakenteiden suunnittelussa sekä maanrakennustöissä huomioida lähellä maanpintaa sijaitseva pohjavesitaso ja mahdollisuuksien mukaan välttää pohjaveden alueellista alentamista.

Hankkeen aikana tullaan suorittamaan jatkotutkimuksia vielä selvittämättömillä alueilla. Tarkemmat kohdekohtaiset pohjatutkimukset on myös tarpeen laatia lopullisen perustamistavan selvittämiseksi.

omfattade i huvudsak den kommunägda marken. I utredningsområdet (bild s. 23) fastställdes byggbarhetsklasserna 2, 3a, 3b, 4 och 5b enlig MAKU-digi. Generellt sätt hör åkerområdena till största delen till klasserna 3a och 4 (svårt bebyggbar mjuk mark eller djup, mjuk mark). De skogsklädda och till ytformen brantare områdena hör till klasserna 2 (enkelt byggbar) eller 3b och 5b (svårt eller mycket svårt byggbar sluttningsterräng).

Utifrån klassificeringen kan man fastställa preliminära grundläggningssätt för byggnaderna, gatorna och kommunaltekniken. I normalt byggbara områden (klass 2) når ett bärande skikt av friktionsjord (morän) eller berggrunden nästan upp till markytan och då kan grundläggningen göras i huvudsak på marken eller lösbrutet berg. I de områden som hör till klass 2 förekommer det ställvis tjocka, omväxlande skikt av friktionsjord som kan kräva djupare fundament. På tunn, mjuk mark (klass 3a) behövs pålning eller massutskiftning för att kompensera för de tunna jordlagren som sätter sig. Gatorna och kommunaltekniken kan ställvis förutsätta förstärkning av grunden, varvid förbelastning eller massutskiftning kommer i fråga. På de djupare, mjukare markerna (klass 4) ska byggnaderna grundas på pålar. Gatorna och kommunaltekniken förutsätter förstärkning av grunden, som t.ex. förbelastning, djupstabilisering eller påldäck. På sluttningar som är svåra eller mycket svåra att bebygga är det generellt sätt möjligt med grundläggning på marken och sprängning förutsätts på vissa ställen På mjuka marker ska man vid planeringen av konstruktionerna samt markbyggnadsarbetena beakta att grundvattennivån är nära markytan och i den mån det är möjligt undvika lokal grundvattensänkning.

I de områden som hittills inte har kartlagts kommer fortsatta utredningar att göras under projektets gång. Mer ingående, objektsspecifika markundersökningar behövs för fastställandet av det slutliga grundläggningssättet.

Kasvillisuus ja eläimistö

Alueen osittain vanhoille pelloille muodostuneissa metsissä esiintyy lehtomaisuutta, mutta metsät ovat pääosin kuitenkin hoidettuja talousmetsiä. Puusto vaihtelee harvennetusta, varttuneesta, osittain kallioisesta männiköstä nuorehkoihin ja tiheämpiin lehtipuuvaltaisiin kuvioihin.

Kesällä 2021 teetetyn luontoarvojen katselmuksen ja sitä keväällä-kesällä 2022 täydentäneen luontoselvityksen (Envibio Oy) mukaan alueen metsikkö ei ole rakenteeltaan lahokaviosammaleen esiintymiselle tärkeää ydinaluetta eikä luontoselvityksissä ole löydetty lahokaviosammaleen itiöpesäkkeitä. Selvityksissä ei myöskään ole havaittu liito-oravan esiintymisestä kertovia merkkejä, eikä alueelta ole ennestään tiedossa liito-oravahavaintoja. Alueella vallitsevat luontotyyppikuviot sopivat kuitenkin melko hyvin liito-oravalle, joten lajin leviäminen alueelle on tulevaisuudessa mahdollista. Alueella ei ole havaittu viitasammakoille sopivia kutupaikkoja.

Talmankaarella on havaittu yhteensä 12 lintulajia, joilla oli yksi tai useampia reviirejä alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä. Nämä lajit ovat: keltasirkku, kirjosieppo, kuusitiainen, lehtokerttu, mustapääkerttu, mustarastas, pajulintu, peippo, punakylkirastas, sirittäjä, talitiainen ja varis. Yksikään em. lajeista ei kuitenkaan ole uhanalainen, silmälläpidettävä tai sisälly EU:n lintudirektiivin liitteeseen.

Aloitusvaiheessa osallisilta kerättyjen kommenttien mukaan alueella on runsaasti espanjasiruetanoita, joka on osoitettu kansalliseksi haitalliseksi vieraslajiksi.

2022 suoritetussa luontoselvityksessä alueella havaittiin kohtalaisen runsaasti pohjanlepakoita sekä yksi viiksisiippa / isoviiksisiippa. Yksilöitä havaittiin laajalti eri puolilla kuljettua reittiä, eikä lepakoille erityisen tärkeitä alueita ole eroteltavissa. Selvityksen

Flora och fauna

Skogarna, som ställvis börjat växa på gamla åkrar, är lundaktiga men har i huvudsak vårdats som ekonomiskogar. Trädbeståndet varierar från gallrade, vuxna tallar som ställvis växer på hällmark till yngre och tätare lövträdsdominerade figurer.

Enligt en översikt av naturvärdena som utarbetades sommaren 2021 och den kompletterande naturinventeringen som gjordes våren–sommaren 2022 (Envibio Oy) är skogen beträffande strukturen inget viktigt kärnområde för förekomsten av grön sköldmossa och i naturinventeringarna påträffades inte heller sporkapslar av grön sköldmossa. I inventeringarna observerades inga tecken på förekomster av flygekorre, och man känner inte heller till tidigare observationer av flygekorrar i området. De rådande naturtypsfigurerna lämpar sig emellertid rätt så bra för flygekorrar och därför är det möjligt att arten breder ut sig till området i framtiden. I området har inga för åkergrodor lämpliga lekplatser observerats.

Vid Tallmobågen har man observerat sammanlagt 12 fågelarter som har ett eller flera revir i området eller dess omedelbara näromgivning. Dessa arter är: gulsparv, svartvit flugsnappare, svartmes, trädgårdssångare, svarthätta, koltrast, lövsångare, bofink, rödvingetrast, grönsångare, talgoxe och kråka. Ingen av nämnda arter är emellertid en hotad art, nära hotad art eller en art som ingår i bilagan till EU:s fågeldirektiv.

Enligt kommentarer som samlades in av intressenterna i begynnelseskedet finns det rikligt av mördarsniglar i området. Mördarsniglar är en invasiv art av nationell betydelse.

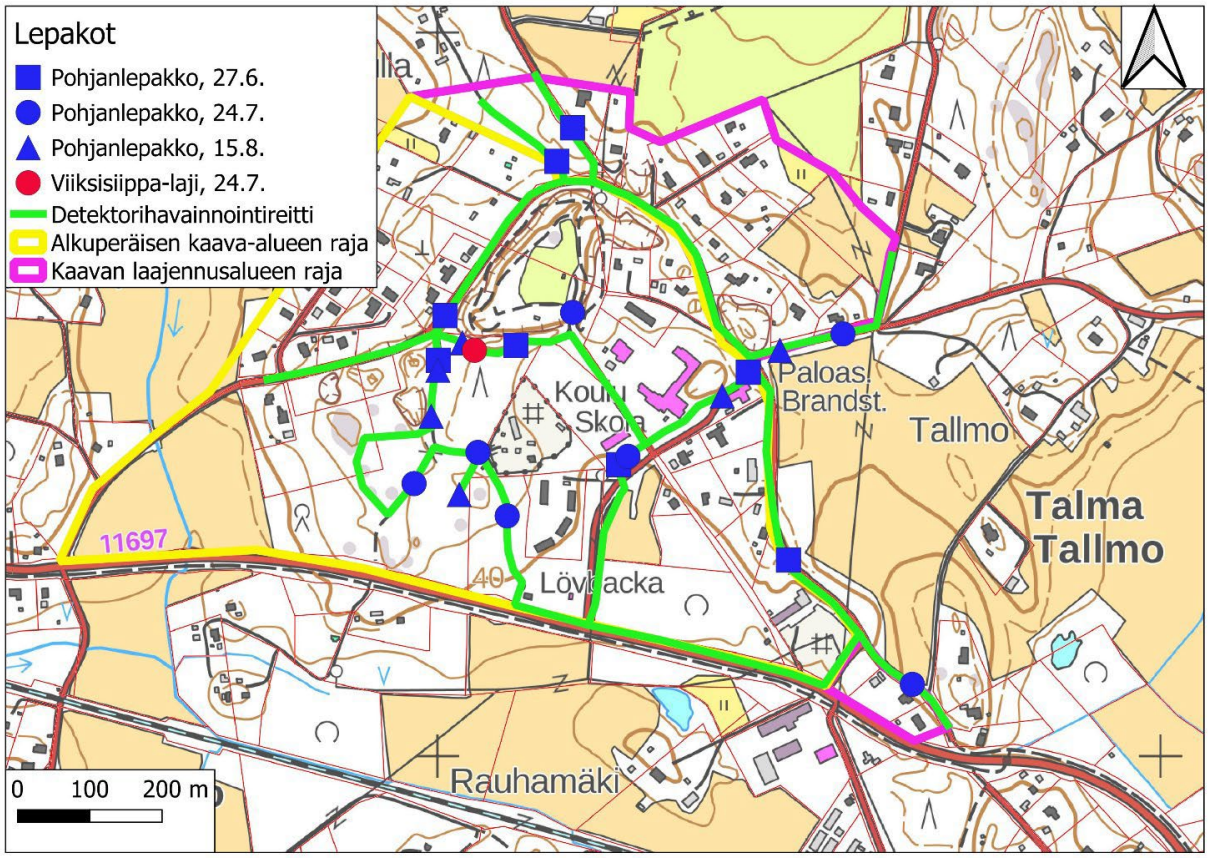
I en naturinventering som genomfördes 2022 observerades tämligen rikligt med nordfladdermöss samt en mustaschfladdermus/taigafladdermus. Individerna påträffades på olika håll längs den inventerade rutten

mukaan viiksisiippojen / isoviiksisiippojen vähäinen havaintomäärä oli hieman yllättävää, vaikka nämä lajit suosivatkin enemmän metsiä kuin pientaloval-taisia alueita. Muista yleisistä lepakkolajeista kor-vayökkö saattaa esiintyä alueella, sillä tämän lajin havaitseminen on vaikeaa sen hiljaisen äänen ja käyttäytymisen vuoksi.

Maankäyttösuositus: *Talmankaaren asemakaa-va-alue kuuluu kokonaisuudessaan lähinnä luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä alue Suomen lepak-kotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa. Alueen tulevassa rakentamisessa tulisi pyrkiä säästämään metsiköitä sekä säilyttää alueen maisemarakenne suunnilleen nykyisen kaltaisena. Lepakot kärsivät keinovalaistuksesta, joten olisi hyvä, jos se ei lisääntyisi tulevaisuudessa. Lepakoiden esiintyminen mahdol-lisesti purettavissa rakennuksissa olisi hyvä selvittää ennen purkutöiden alkua.*

och inga särskilt viktiga områden för fladdermöss kunde urskiljas. Enligt inventeringen var det ringa antalet observerade mustaschfladdermöss/taigafladdermöss något överraskande, även om dessa arter föredrar skog framom småhusdominerade områden. Av de andra vanliga fladdermusarterna kan det hända att det förekommer brunlångöra i området. Det är emellertid svårt att upptäcka denna art då den rör sig så tyst och har ett lågt läte.

Markanvändningsrekommendation: I den värdeklassi-ficering som Chiropterologiska föreningen i Finland har gjort hör Tallmobågens detaljplaneområde som helhet närmast till klass III: annat område som används av flad-dermöss. Vid det framtida byggandet bör man sträva efter att spara skogsdungarna och bevara landskaps-strukturen ungefär såsom den är i dag. Fladdermöss lider av artificiellt ljus och därför vore det bra om det inte ökade i framtiden. Eventuella förekomster av fladder-möss i byggnader som ska rivas bör undersökas innan rivningsarbetet inleds.



Lepakkohavainnot ja detektorihavainnointireitti. Observationer av fladdermöss och rutten längs vilken ob-servationerna gjordes med detektor (Envibio, 2022).

Pienilmasto

Talmankaaren korkeusvaihtelut, puusto sekä erityisesti rinteiden suuntautuminen vaikuttavat alueen pienilmastoon (mm. lämpötilat, tuulisuus). Talmankaaren harjun länsirinteet muodostavat lämpimiä paikkoja asuinrakentamiselle sekä mm. aurinkoenergian hyödyntämiselle. Koillisen sekä pohjoisen rinteet ovat tyypiltään varjoisempia ja viileämpiä. Avoimet peltoaukeat alueen länsi- ja itäosissa ovat metsittyneitä alueita alttiimpia tuulille.

Talmankaaren soranottoalueet ovat osaltaan paikallisia erityispiirteitä, jotka myös vaikuttavat alueen pienilmastoon. Kunnan työntekijöiden kokemusten mukaan entisen soranottoalueen pohjalla, urheilukentällä, lämpötilat pysyvät ympäristöään viileämpänä melko pitkälle kevääseen.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Näsebäckenin sekä Sipoonjoen keskiosan valuma-alueille (Talman osayleiskaavan hulevesiselvitys, 2012). Päävedenjakaja kulkee suunnittelualueen pohjoisosassa, rajaten pääosin Golf Talman ja Talmankaaren tiealueen välisen pientaloalueen osaksi Sipoonjoen keskiosan valuma-aluetta. Suunnittelualue jakautuu lisäksi kolmeen osavaluma-alueeseen, joista kaksi sijaitsee Näsebäckenin ja yksi Sipoonjoen keskiosan valuma-alueella.

Alueella ei sijaitse vesistöjä, luonnontilaisia tai sen kaltaisia pienvesiä. Alueen läntisellä pellolla kulkee Näsebäckenin valuma-alueella sijaitsevan Ollbäckenin latvapuro, jonka luonnollinen viivytysalue muodostuu pellon eteläreunalle. Talman oyk:n ja Talmankaaren asemakaavan alustavissa hulevesitarkasteluissa tämä pellolle muodostuva allas luo luontevan pohjan hulevesien hallinnalla alueen länsiosassa. Pellolta veden luonnollinen virtaussuunta on kohti etelää, Martinkyläntien ja junaradan suuntaan, joka tulee huomioitavaksi jatkosuunnit-

Mikroklimat

Höjdvariationerna längs Tallmobågen, trädbeståndet och i synnerhet riktningen på sluttningarna påverkar mikroklimatet (bl.a. temperaturerna, blåsigheten). De västra sluttningarna av åsen är varma platser för bostadshus och fördelaktiga bl.a. för utnyttjande av solenergi. Sluttningarna mot nordost och norr är skuggigare och svalare. De öppna åkrarna i områdets västra och östra delar är mer utsatta för vindar än de skogsbevuxna delarna.

Grustäktsområdena längs Tallmobågen är lokala särdrag som också påverkar mikroklimatet. Enligt kommunanställdas erfarenheter är temperaturerna rätt så långt in på vårsidan lägre i botten av det f.d. grustäktsområdet och på idrottsplanen än på andra ställen.

Vattendrag och vattenhushållning

Det område som ska detaljplaneras finns i Näsebäckens och mellersta Sibbo ås tillrinningsområden (Talman osayleiskaavan hulevesiselvitys, 2012). Huvudvattendelaren går i planeringsområdets norra del och integrerar nästan hela småhusområdet mellan Golf Talma och Tallmobågens vägområde med mellersta Sibbo ås tillrinningsområde. Planeringsområdet fördelar sig dessutom på tre deltillrinningsområden, av vilka två finns på Näsebäckens och ett i mellersta Sibbo ås tillrinningsområde.

I området finns inga vattendrag eller småvatten i naturtillstånd eller därmed jämförbart tillstånd. Övre loppet av Ollbäcken finns på åkern i väst, inom Näsebäckens tillrinningsområde. Bäcken bildar en naturlig fördröjning i åkerns västra kant. I de preliminära dagvattengranskningarna inför Tallmo delgeneralplan och Tallmobågens detaljplan utgör denna bassäng en naturlig bas för dagvattenhanteringen i de västra delarna. Från åkern rinner vattnet naturligt söderut, mot Mårtensbyvägen och tågbanan, vilket tas i beaktande i den fortsatta planeringen. I östra

telussa. Talmankaaren itäosassa sijaitsee pienimuotoisempi, lähinnä kaava-alueen sisäisten virtaamien myötä muodostuva kosteikko, joka on lähtökohdiltaan sopiva sijainti hulevesien viivytykselle alueen itäosassa.

Tehtyjen mittausten (17.3.2022) mukaan pohjaveden painetaso on ollut alueen lounaisosan pehmeiköllä noin 0,4 m maanpinnan alapuolella ja Satotalmantien itäpuolen pehmeiköllä noin 1,45 m maanpinnan alapuolella. Selvitysalueen luoteisalueella havainnot ovat olleet huomattavasti syvemmällä, 6,35 metrin syvyydessä maanpinnasta ja alueen koilliskulman tarkkailuputkessa 4,55 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pohjavesialue ei ulotu suunnittelualueelle.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueen länsiosan pelto on vuokrattu yksityiselle toimijalle, mutta pelto ei ole nykyisellään maanviljelyskäytössä. Alueella ei sijaitse muita vuokrapeltoja eikä myöskään yksityisiä maita, joilla harjoitettaisiin maanviljelystä. Suunnittelualuetta kuitenkin ympäröi laajahkot peltoaukeat, jotka ovat pääosin viljelyskäytössä. Alueella ei ole varsinaisessa talouskäytössä olevaa metsää, mutta metsäalueita voidaan luonnehtia tyypiltään hoidetuksi talousmetsäksi.

Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sijaitse luonnonsuojelulailla suojeltuja luontotyyppejä, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain suojelemia pienvesiä, uhanalaisia luontotyyppejä, valtakunnalliset Metso -valintakriteerit täyttäviä kohteita tai muita luonnonsuojelullisesti erityisen merkittäviä luontotyyppikohteita. Pesimälinnustossa ei havaittu luonnonsuojelullisesti arvokasta lajistoa. Lepakoiden päiväpiiloiksi ja kenties lisääntymispaikoiksikin sopivia kohteita kartoitettiin tarkemmin kesä,-heinä- ja elokuussa 2022, mutta havaintoja ei tehty.

delen av Tallmobågen finns ett mindre, fuktigt ställe som närmast bildas av de interna strömmarna i området. Detta är i princip en lämplig plats för dagvattenfördröjningen i områdets östra del.

Enligt gjorda mätningar (17.3.2022) var grundvattnets trycknivå ca 0,4 m nedanför markytan på de mjuka markerna i sydväst, och ca 1,45 m nedanför markytan på de mjuka markerna öster om Satotalmavägen. I de nordvästra delarna av utredningsområdet har observationerna varit klart djupare, 6,35 m nedanför markytan, och i observationsröret i det nordöstra hörnet på ett djup av 4,55 m från markytan. Grundvattenområdet sträcker sig inte till planeringsområdet.

Jord- och skogsbruk

Åkern i planeringsområdets västra del har arrenderats ut till en privat aktör, men åkern odlas inte i dagsläget. I området finns inga andra arrendeåkrar eller privata marker där man bedriver jordbruk. Planeringsområdet omges emellertid av vidsträckta åkerlandskap som i huvudsak är odlade. Det finns inga egentliga ekonomiskogar, men vissa skogspartier har karaktären av vårdade ekonomiskogar.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Enligt naturinventeringen har området inga naturtyper som skyddats med stöd av naturvårdslagen, särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen, småvatten som skyddats med stöd av vattenlagen, utrotningshotade naturtyper, objekt som uppfyller de riksomfattande Metso-kriterierna eller andra naturtyper som vore särskilt betydande för naturvården. Bland det häckande fågelbeståndet har inga för naturvården värdefulla arter påträffats. Objekt som är lämpliga daggömslen och kanske också förökningsplatser för fladdermöss undersöktes närmare i juni, juli och augusti 2022, men inga observationer gjordes.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella laadittiin rakennushistoriallinen inventointi kesällä 2022 (Sitowise Oy). Talman kylän rajojen voidaan todeta hahmottuneen ajan saatossa luonnonpiirteiden, talon omistajien nimien, tilojen jakamisen ja historiallisten ilmiöiden kuten tielinjausten vaikutuksesta. Historialliset kartat ja kirjoitukset, sekä perimätieto, ovat hyviä apukeinoja alueen likimääräistä rajojen sekä alueen rakentumisen hahmottamiseen. Saatavilla olevien vanhojen karttojen perusteella varhaisimmat karttamerkinnät alueelta sijoittuivat 1700-luvulle, ja varsinaisia merkkejä asutuksesta on havaittavissa mm. vuoden 1873 senaattikartassa (kuva s. 29). 1933 laaditussa Sipoon pitäjäkartassa alue on jo laajalti rakentunut ja Kerava-Porvoo junarataan liittyvä pistoraide on näkyvissä. Myös Talmankaaren vanha tielinjaus on jäänyt nykyisen hiekkamontun alueelle, uuden tien kulkiessa montun pohjoispuolelta. Vuoden 1933 kartalla vanha tielinjaus on jo poistunut ja liikenne ohjautunut uudelle tielle.



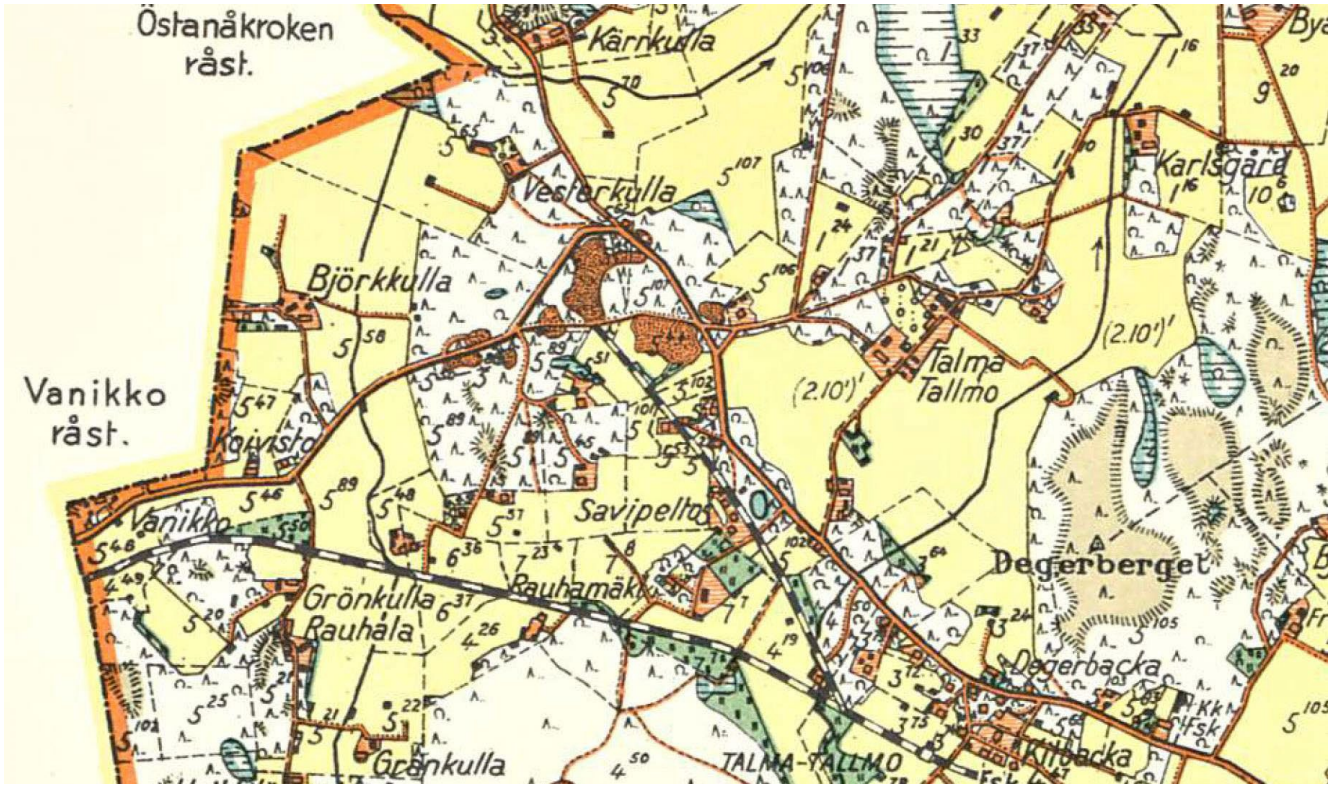
Ote Kuninkaan kartastosta (1776-1780), jossa näkyvissä vanha tielinjaus. Utdrag ur Konungens kartverk (1776-1870), med den gamla vägsträckningen.

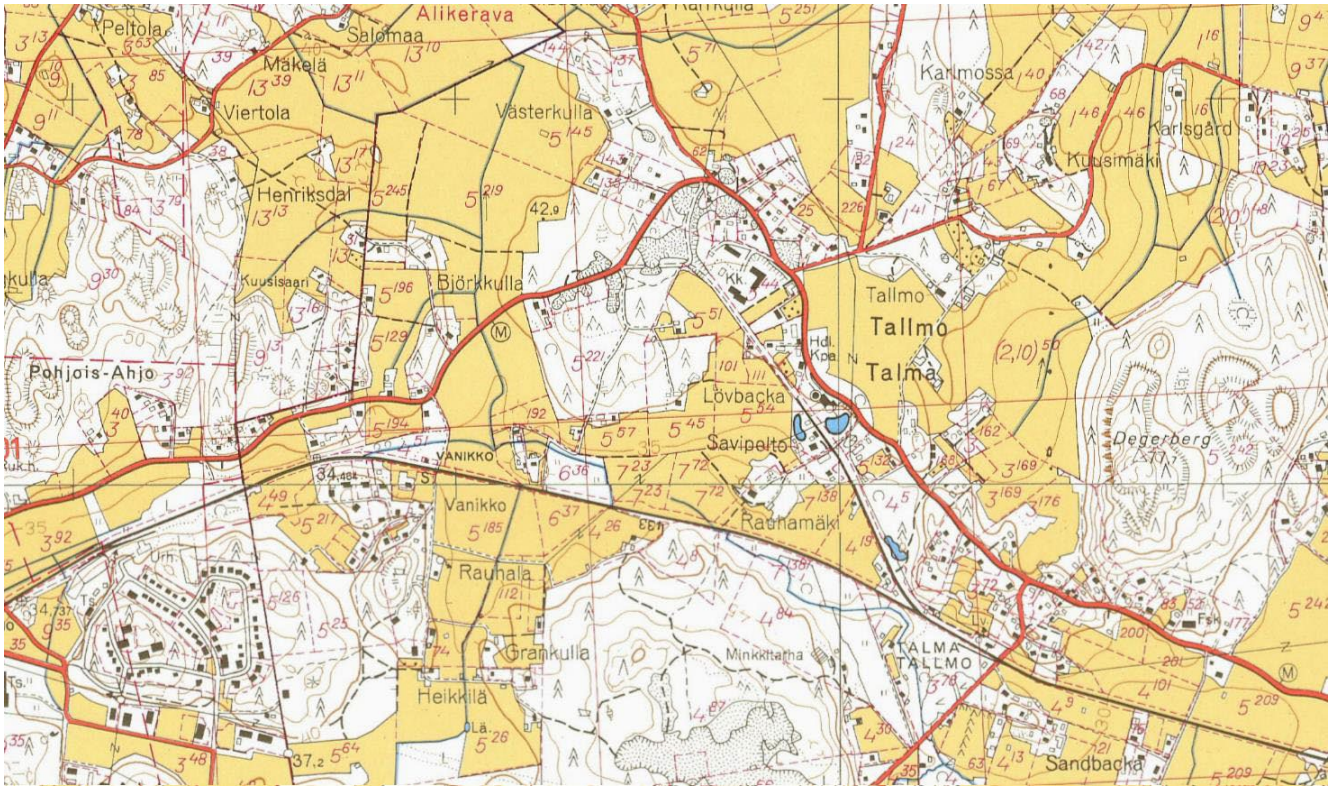
3.1.3 Den byggda miljön

I planeringsområdet utarbetades en byggnadshistorisk inventering sommaren 2022 (Sitowise Oy). Särdragen i naturen, namn på hemmansägare, fastighetsskiften och historiska fenomen, som vägsträckningar, har under åren påverkat Tallmo bys gränser. Historiska kartor och skrifter samt muntlig information som överförts från generation till generation är till hjälp när man ska skapa sig en bild av hur gränserna och området har byggts upp. Utifrån de äldsta tillgängliga kartorna är de tidigaste kartmarkeringarna från 1700-talet, och egentliga beteckningar för bosättning finns bl.a. på senatskartan från år 1873 (bild s. 29). I Sibbo sockenkarta från år 1933 har området redan byggts i stor utsträckning och man kan se stickspåret till Kervo–Borgå-tågbanan. Tallmobågens gamla vägsträckning har blivit under den nuvarande sandgropen och den nya vägen går på norra sidan av den. På kartan från 1933 har den gamla vägsträckningen redan tagits bort och ersatts av den nya vägen.



Talman tiestön selkeä ominaispiirre on edelleen 1830-luvulla valmistunut Porvoontie, sekä junarata, joka avattiin käyttöön vuonna 1874. Alueella näkyvissä jo peltoa sekä harvakseltaan rakennuksia. Tieyhteys pohjoiseen, Degerbergin länsipuolelta, on rakentunut. Ote Senaattikartasta (1873-1875). Det karakteristiska för vägnätet i Tallmo är fortfarande Borgåvägen som byggdes på 1830-talet och järnvägen som togs i bruk 1874. Åkrar och några byggnader kan redan ses i området. Vägförbindelsen norrut, väster om Degerberget, är byggd. Utdrag ur Senatskartan (1873-1875).





Ylimpänä: Ote Sipoon pitäjänkartasta (1933). Alueelle on syntynyt laajemmin maatiloja sekä teollisuutta, myös soranottoalueet ovat jo näkyvissä. Vanha ja nykyinen tielinjaus näkyvissä, samoin pistoraide merkitty kartalle. Yllä: Peruskartta (1969). Talman koulu on rakentunut, pistoraide ulottuu enää Lövbackan reunamille. Högst upp: Utdrag ur Sibbo sockenkarta (1933). Kartan visar gårdsbruk och industri, och även grustäktsområdena har tagits upp. Den gamla och nuvarande vägsträckningen liksom stickspåret har markerats på kartan. Ovan: Grundkarta (1969). Talman koulu har byggts, stickspåret går bara till utkanten av Lövbacka.

Talmankaaren vanhaa tielinjaa, sen varrelle muodostunutta asutusta sekä Talman kartanomaisemaa voidaan pitää malliesimerkkeinä tyypillisestä Sipoolaisesta, 1900-luvun alkupuolelle jatkuneesta maatalousvaltaisesta kyläkulttuurista. Muutamien säilyneiden tienvarsimökkien ohella alueella on Talmankaarelta erkanevien tonttikatujen varsille sijoittuen jälleenrakennuskauden tyyppitaloja sekä uudempia 1960-1970 -luvun omakotitaloja.

Nykyisellään alueen pohjoisosassa sijaitsee Talman koulu ympäristöineen, urheilukenttä sekä vanha suojeltu paloasemarakennus (kuva s. 31). Talmankaaren molemmilla puolilla on olevaa pientalovaltaista asuinrakentamista. Lännessä asuinrakentamisen pääpaino on Talmankaaren pohjoispuolella ja idässä Satotalmantien, Talmankaaren ja Martinkyläntien sisään sulkeutuvan kolmion alueella, jolla sijaitsee myös varasto- ja teollisuusrakennuksia. Satotalmantien varrella on lisäksi rivitaloasuntoja.

Tallmobågens gamla vägsträckning, bosättningen som uppkommit längs den och herrgårdslandskapet i Tallmo kan betraktas som ett modellexempel på den typiska, jordbruksdominerade bykulturen i Sibbo i början av 1900-talet. Utöver några bevarade stugor längs vägkanterna finns det typhus från återuppbyggnadstiden samt nyare egnahemshus från 1960–1970-talen längs tomtgatorna som går ut från Tallmobågen.

Idag finns skolan Talman koulu med omgivning, en idrottsplan och en gammal, skyddad brandstationsbyggnad i norra delen av området (bild s. 31). På bägge sidorna av Tallmobågen finns småhusdominerade bostadsområden. I väster ligger tonvikten i bebyggelsen på norra sidan av Tallmobågen, och i öster i det triangelformade området mellan Satotalmavägen, Tallmobågen och Mårtensbyvägen, där det även finns lager- och industribyggnader. Längs Satotalmavägen finns dessutom radhus.



Talman paloasema (*Talmukka*) ja kyläraittia. Oikealla Talman koulun kiinteistö. Brandstationen (*Talmukka*) och bygatan i Tallmo. Till höger skolfastigheten Talman koulu. (Sitowise Oy, 2022).

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueen väestökanta on nykyisellään noin 140 asukasta, Talman keskustan tilastoalueen asukasmäärän ollessa noin 580 (vuoden 2021 lopussa). Alueella sijaitseva Talman ala-aste sekä päiväkoti houkuttelevat Talmankaarelle ja sen läheisyyteen myös lapsiperheitä.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteellisesti Talmankaari muodostaa pienimuotoisen asuin- ja palvelukeskittymän, jossa on piirteitä maaseutuasutuksesta, alueen kuitenkin sijoittuessa pääkaupunkiseudun joukkoliikennevyöhykkeelle. Talma kytkeytyy osaksi pääkaupunkiseudun liikenneverkkoa Keravan juna-aseman ja valtateiden kautta. Yleisesti Talman alue on pääosin hajanaista, autoilun varaan rakentunutta maaseutuasutusta, josta pyritään osayleiskaavan mukaisesti kehittämään toimintakykyinen kunnanosa. Talmankaari on ensimmäinen asemakaava, jolla käynnistetään alueen kehittyminen Kerava-Nikkilä junarataan tukeutuvaksi eheäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelualue sijoittuu jo nykyisellään olevien joukkoliikenneyhteyksien varrelle (bussi), joskin keskeinen hanketta ohjaava tekijä on ollut tulevan henkilöjunaliikenteen mahdollistama kestävä aluekehitys.

Talmankaaren asemakaavalla täydennysrakennetaan merkittävästi nykyisen Talman kyläkeskuksen aluetta. Tällä, ja muilla asemakaavoilla, mahdollistetaan osaltaan uuden joukkoliikenneyhteyden perustaminen tulevaisuudessa, sekä parannetaan nykyisen joukkoliikenteen edellytyksiä. Suunnittelualue sijoittuu pääasiassa olemassa olevan, mutta kehitettävän liikenneverkon varaan, mikä vähentää mm. investointitarvetta asemakaavan toteutuksessa.

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

I dag bor det ca 140 personer i planeringsområdet, medan invånartalet för Tallmo centrum enligt statistiken är ca 580 (vid utgången av år 2021). Lågstadiet och daghemmet lockar även barnfamiljer till Tallmobågen.

Samhällsstruktur

Med hänsyn till samhällsstrukturen bildar Tallmobågen en småskalig bostads- och servicekoncentration som har drag av landsbygdsbosättning samtidigt som området ligger inom huvudstadsregionens kollektivtrafikzon. Tallmo integreras i huvudstadsregionens trafiknät via tågstationen i Kervo och riksvägarna. På det hela taget är Tallmo en splittrad glesbygd där invånarna är beroende av bil. I enlighet med delgeneralplanen är strävan att utveckla området till en fungerande kommundel. Tallmobågen är den första detaljplanen som startas för att utveckla området till en sammanhängande helhet som stöder Kervo–Nickby-banan. Planeringsområdet ligger redan nu intill kollektivtrafikförbindelser (buss). Visserligen har en viktig faktor som styr projektet varit att uppnå en hållbar regionutveckling som möjliggör den framtida persontågstrafiken.

I och med detaljplanen för Tallmobågen kan det nuvarande bycentrumet kompletteringsbyggas avsevärt. Denna plan och andra detaljplaner bidrar till möjligheterna att grunda den nya kollektivtrafikförbindelsen i framtiden och förbättrar förutsättningarna för den kollektivtrafik som finns idag. Planeringsområdet är i huvudsak beläget invid ett befintligt trafiknät som visserligen behöver förbättras men som minskar behovet av investeringar i anslutning till planens genomförande.

Taajamakuva

Talmankaaren suurmaisemaa hallitsevat luonnontilaiset metsäpalstat, mäkialueet ja peltoaukeat; mm. Talman kartanoympäristö on pysynyt viljeltynä tähän päivää saakka. Talmankaaren nykyinen kyläkeskus sijoittuu vanhan paloasemarakennuksen ja Talman koulun kiinteistön muodostamalle alueelle. Rakennukset edustavat 1950–1960 -luvuille tyypillistä arkkitehtuuria ja muodostavat osaltaan alueelle kylämäistä identiteettiä. Taajamakuvassa keskusalue erottuu selkeästi sitä ympäröivästä rakenteesta, joka on pääosin tyypillistä, 1960-luvulta alkaen rakentunutta pientalovaltaista asuinaluetta. Poikkeuksina ovat vanhat, osittain 1900-luvun alkupuolella rakentuneet, puurakenteisen asuinrakennukset pihapiireineen.

Asuminen

Suunnittelualueella sijaitsee kahta yhtiömuotoista rivitalokiinteistöä lukuun ottamatta pääasiassa omakotitaloja, jotka sijoittuvat verraten isoille tonteille (tonttikoko vaihtelee välillä 1500–8000 m2). Rakennuskanta vaihtelee 1900-luvun alkupuolen puurakenteisista asuintaloista uudempiin ja materiaaleiltaan vaihteleviin rakennuksiin.

Palvelut

Talman peruskoulu sekä päiväkoti sijaitsevat suunnittelualueella, palvellen koko Talman osayleiskaavan laajuista aluetta. Suunnittelualueella ei nykyisellään sijaitse päivittäispalveluita, joskin alueella on ajoittain ollut pienimuotoista toimintaa kuten kioskeja. Talmankaaren alue tukeutuu nykyisellään vahvasti kaupallisten palvelujen osalta Keravan Ahjoon ja kunnallisten palvelujen osalta Nikkilään. Keravan palvelukeskittymä on suunnittelualueen sijaintiin nähden kävelyn ja pyöräilyn kulkumuotojen osalta alle 3 km etäisyydellä (kuva s. 34).

Tätortsbild

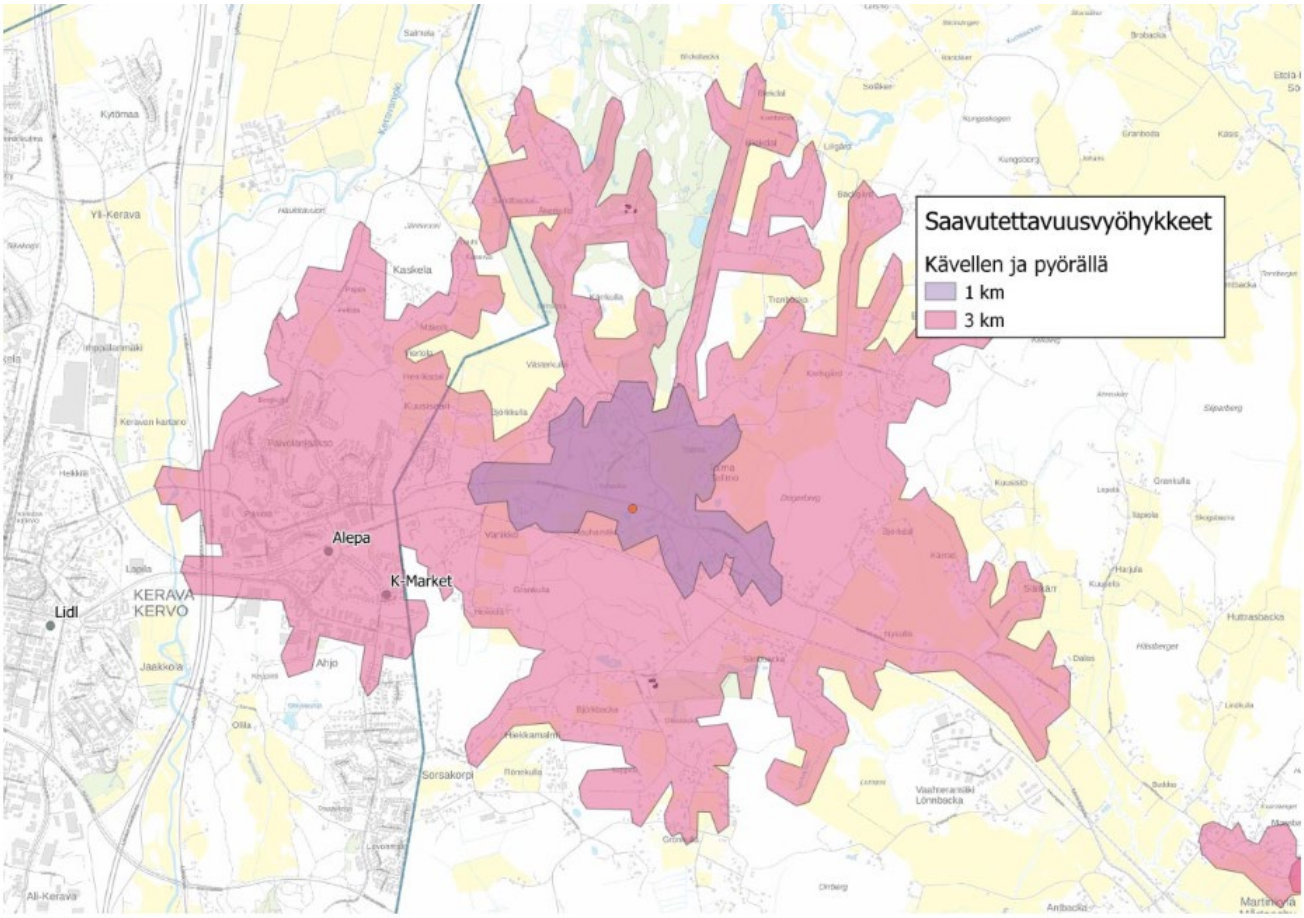
Storlandskapet vid Tallmobågen domineras av skogsskiften i naturtillstånd, backar och öppna åkrar; bl.a. omgivningen kring Tallmo gård har odlats fram till dessa dagar. Det nuvarande bycentrumet vid Tallmobågen ligger på ett område mellan den gamla brandstationen och skolfastigheten Talman koulu. Byggnaderna företräder för 1950–1960-talen typisk arkitektur och ger området en byliknande identitet. I tätortsbilden skiljer centrum klart ur i den omgivande strukturen, som främst är ett typiskt småhusdominerat bostadsområde som byggts upp sedan 1960-talet. Undantagen utgörs av gamla trähus med gårdsområden som delvis härrör från det tidiga 1900-talet.

Boende

I planeringsområdet finns det, bortsett från två radhusfastigheter i bolagsform, i huvudsak egnahemshus som uppförts på relativt stora tomter (fastighetsstorleken varierar mellan 1 500 och 8 000 m2). Byggnadsbeståndet varierar från trähus från 1900-talets första hälft till nyare byggnader i olika material.

Service

Talman koulu och ett daghem finns i planeringsområdet och betjänar hela området i delgeneralplanen för Tallmo. För närvarande har planeringsområdet ingen dagligservice förutom att småskalig verksamhet drivs tidvis, såsom kiosker. I fråga om den kommersiella servicen stöder sig Tallmobågen starkt på Ahjo i Kervo och i fråga om den kommunala servicen på Nickby. Servicekoncentrationen i Kervo ligger på mindre än 3 km promenad- och cykelavstånd från planeringsområdet (bild s. 34).



Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksen mukaiset saavutettavuusalueet Talmassa vuonna 2021 (WSP). Tillgänglighetsområdena i Tallmo enligt Sibbo kommuns utredning av servicenätet år 2021 (WSP).

Virkistyspalvelujen osalta suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Golf Talma ja etelässä, noin 3 km etäisyydellä Talma Ski -laskettelukeskus ja seikkailupuisto monipuolisine harrastustarjontoineen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen läheisyydessä oleva suurin elinkeinotoiminnan harjoittaja on Golf Talma, joka rajautuu pääosin suunnittelualueen pohjoisrajalle. Alueen keskivaiheilla sijaitsee Rakennuspartio Oy:n kiinteistö, jossa on harjoitettu elinkeinotoimintaa. Lisäksi alueelle on sijoittunut muutamia pienyrittäjiä pääasiassa asuinkiinteistöjen yhteyteen. Alueen itäosan kiinteistöllä on lisäksi varikko- ja varastointitoimintaan keskittynyt toimija. Kaava-alueen ulkopuolella, Martinkyläntien eteläpuolella, sijaitseva Semtu Oy on merkittävä paikallinen yritys.

När det gäller rekreationstjänster finns Golf Talma norr om planeringsområdet och på ca 3 km avstånd söderut slalomcentret Talma Ski och en äventyrspark med mångsidigt hobbyutbud.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Golf Talma, som gränsar till planeringsområdet i norr, är den största näringsutövaren i närheten av planeringsområdet. I områdets mellersta del finns Rakennuspartio Oy:s fastighet, där näringsverksamhet har idkats tidigare. Därtill har det funnits några småföretagare främst i anslutning till bostadsfastigheterna. På en fastighet i områdets östra del finns dessutom en aktör som är inriktad på depå- och lagringsverksamhet. Semtu Oy, som finns utanför planområdet, söder om Mårtensbyvägen, är ett betydande lokalt företag.



Virkistyspolkua suunnittelualueen keskiosassa. (Sitowise Oy, 2022). Rekreationsstig i mellersta delen av planeringsområdet. (Sitowise Oy, 2022).

Virkistys

Alueella sijaitseva Talman urheilukenttä on asukkaiden ja koululaistenkin aktiivisessa käytössä niin kesäisin kuin talvisin. Kenttä palvelee myös kauempaa saapuvia käyttäjiä. Talvisin vanhaan hiekkamonttuun sijoittuvalla kentällä luistellaan, ja se toimii osittain myös hiihtolatujen risteyspisteenä. Alueella on nykyisellään 60 m juoksurata, pituushyppypaikka, kuularinki sekä ulkokuntoilulaitteita (streetworkout/parkour/ulkokuntoilu). Kentän läheisyydessä on yleisesti hyvät mahdollisuudet hyödyntää alueen maastoa mm. juoksuun ja kävelyyn.

Talmankaaren keskiosan metsäalueilla on useita kävelypolkuja ja alue on hyvin aktiivisessa virkistyskäytössä. Erityisesti alueen korkeimmalla kohdalla sijaitsevaa kallioaluetta pidetään erityisen viihtyisänä ja sitä käyttävät niin alueen asukkaat kuin päiväkotiryhmätkin. Alueella on myös hyvät puitteet ulkoiluttaa koiria.

Rekreation

Idrottsplanen används flitigt av invånare och skolelever såväl sommar som vinter. Till planen kommer också användare längre bortifrån. På vintern kan man åka skridsko på planen i den gamla sandgropen och här går även en del skidspår i kors. För närvarande finns det en 60 m lång löpbana, en längdhoppsplats, en kulring och anordningar för utomhusmotion (streetworkout/parkour/motionsidrott). I närheten av planen finns det allmänt taget bra möjlighet att t.ex. jogga och promenera i terrängen.

I skogspartierna i mellersta delen av Tallmobågen finns det flera gångstigar och området används aktivt för rekreation. Det högst belägna klippiga området betraktas som särskilt trivsamt och det används av såväl invånare som daghemsgrupper. Området är också en bra omgivning att rasta hundar i.

Planeringsområdets läge är mycket fördelaktigt

Suunnittelualueen sijainti on varsin hyvä myös suhteessa ympäröiviin virkistysmahdollisuuksiin. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Golf Talma ja noin 3 km etäisyydellä etelässä Talma Ski monipuolisine virkistys- ja harrastustoimintoineen. Talmankaaren länsipuolelta on yhteydet Keravan suuntaan Martinkyläntien kautta, ja koillisessa, Laaksotien kautta myös Degerbergin suuntaan.

Liikenne

Alueen tärkeimmät liikenneväylät muodostuvat suunnittelualuetta etelässä rajaavasta, Keravan ja Nikkilän yhdistävästä Martinkyläntiestä (pt 11 697) sekä kunnan hoidossa olevista ja aluetta sisäisesti palvelevista Talmankaaresta ja Satotalmantiestä. Kunnan tiet ovat pääosin päällystettyjä, mutta etenkin Talmankaaren osalta huonokuntoisia ja bussiliikenteen toiminnan kannalta kunnostusta vaativia.

Talmankaaren alueen joukkoliikenteen palvelutaso on nykyisellään verraten hyvä. Alue on hyvin saavutettavissa nykyisiä joukkoliikenneyhteyksiä hyödyntäen; Talman koulua ja lähistön asuinalueita palveleva runkolinja 985 tarjoaa arkipäivisin koululaisille ja muille käyttäjille yhteyden välillä Kerava-Talma-Nikkilä. Reittiä ajetaan myös viikonloppuisin (la-su) noin tunnin vuorovälein aina alkuyöhön saakka. Linjat 982 (Talman koulu - Nikkilä) sekä 984 ja 984K (Hindsby (Knuters) - Nickby - Tallmo) ajetaan vain koulupäivinä päiväsaikaan. Suunnittelualueella (Talmankaari, Satotalmantie, Martinkyläntie) on kokonaisuudessaan 13 bussipysäkkiä, jotka ovat hyvin saavutettavissa suunnittelualueen eri osista.

Talman joukkoliikenne tukeutuu vahvasti Keravan rautatieasemaan, joka sijaitsee Talman keskuksesta noin neljän kilometrin päässä. Päivittäisten matkaketjujen näkökulmasta Keravan asema on tärkeä liityntäpysäköintikohde Talman asukkaille, mahdollistaen hyvät joukkoliikenteen jatkoyhteydet etelään mm. Helsinkiin ja pohjoiseen.

även i förhållande till rekreationsmöjligheterna i närheten. På norra sidan av området finns Golf Talma och ca 3 km söderut Talma Ski med sina mångsidiga rekreationstjänster och hobbyverksamheter. Från västra sidan av Tallmobågen finns förbindelser via Mårtensbyvägen mot Kervo, och i nordost går förbindelser via Blekdalsvägen även i riktning mot Degerberget.

Trafik

De viktigaste trafikförbindelserna i området är Mårtensbyvägen (lv 11697, Kervo–Nickby), som avgränsar planområdet i söder, och Tallmovägen och Satotalmavägen, som betjänar den interna trafiken i området. Kommunen underhåller de sistnämnda. De kommunala vägarna är i huvudsak belagda, men i dåligt skick särskilt på Tallmobågen. Busstrafiken förutsätter iståndsättning på vägarna.

Kollektivtrafiken i området kring Tallmobågen uppvisar för närvarande en tämligen bra servicenivå. Området kan nås enkelt med kollektiva trafikförbindelser; stomlinje 985 har turer vardagar på sträckan Kervo–Tallmo–Nickby och betjänar således Talman koulu och andra användare i de närliggande bostadsområdena. Turer körs även under veckoslut (lö–sö) med ungefär en timmes intervall ända till timmarna strax efter midnatt. Linjerna 982 (Talman koulu–Nickby) samt 984 och 984K (Hindsby (Knuters)–Nickby–Tallmo) körs bara dagtid under skoldagar. I planeringsområdet (Tallmobågen, Satotalmavägen, Mårtensbyvägen) finns det sammanlagt 13 busshållplatser som kan nås enkelt från olika delar av planeringsområdet.

Kollektivtrafiken i Tallmo stöder sig starkt på Kervo järnvägsstation, som ligger på ett avstånd av cirka fyra kilometer från centrum av Tallmo. I fråga om dagliga resekedjor är stationen i Kervo en viktig anslutningsparkerinsgplats för invånarna i Tallmo,

Kaavatyön aikana laaditaan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu, jolla mallinnetaan kaksi kehitysskenaariota; 1) alueen joukkoliikenne perustuu henkilöjunaliikenteen terminaaliin Talman eteläosassa, 2) alueen joukkoliikenne perustuu pelkästään bussiyhteyksiin (skenaariossa junayhteys ei toteudu tai se viivästyy merkittävästi). Selvitysten pohjana hyödynnetään Talman osayleiskaavan liikenneselvitystä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Talmankaaren alue esiintyy seuraavissa Sipoota koskevissa rakennus- ja kulttuurihistoriallisissa selvityksissä: Sipoon rakennuskulttuuri 1982 (Kulttuurihistoriatoimikunta / Eila Perkiö) ja Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys 2006 (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy). Osana asemakaavatyötä teetettiin Talmankaaren alueen rakennushistoriallinen inventointi (liite 7), jonka tarkoituksena oli dokumentoida asemakaavan suunnittelutyötä varten olemassa olevien kiinteistöjen nykytilanne ja päivittää aiemmissa selvityksissä inventoitujen kohteiden tiedot. Kohteiden varsinainen arvottaminen yhteistyössä kunnan ja museoviranomaisen kanssa on mahdollista tehdä myöhemmässä vaiheessa nyt laaditun työn pohjalta.

Osayleiskaavan suojelumerkinnät

Suunnittelualueella sijaitsee neljä Talman osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi merkittyä kohdetta, joihin kohdistuvia toimenpiteitä on esitetty rajoitettavaksi. Kohteiden arvotus perustuu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen (2006) luokitteluun, jossa luokat 1 ja 1-2 ovat kaava-alueen arvokkaimmat kohteet, joiden joukosta saattaa myöhemmin löytyä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita kohteita. Luokkaan

då den möjliggör bra förbindelser för omstigning söderut bl.a. till Helsingfors och norrut.

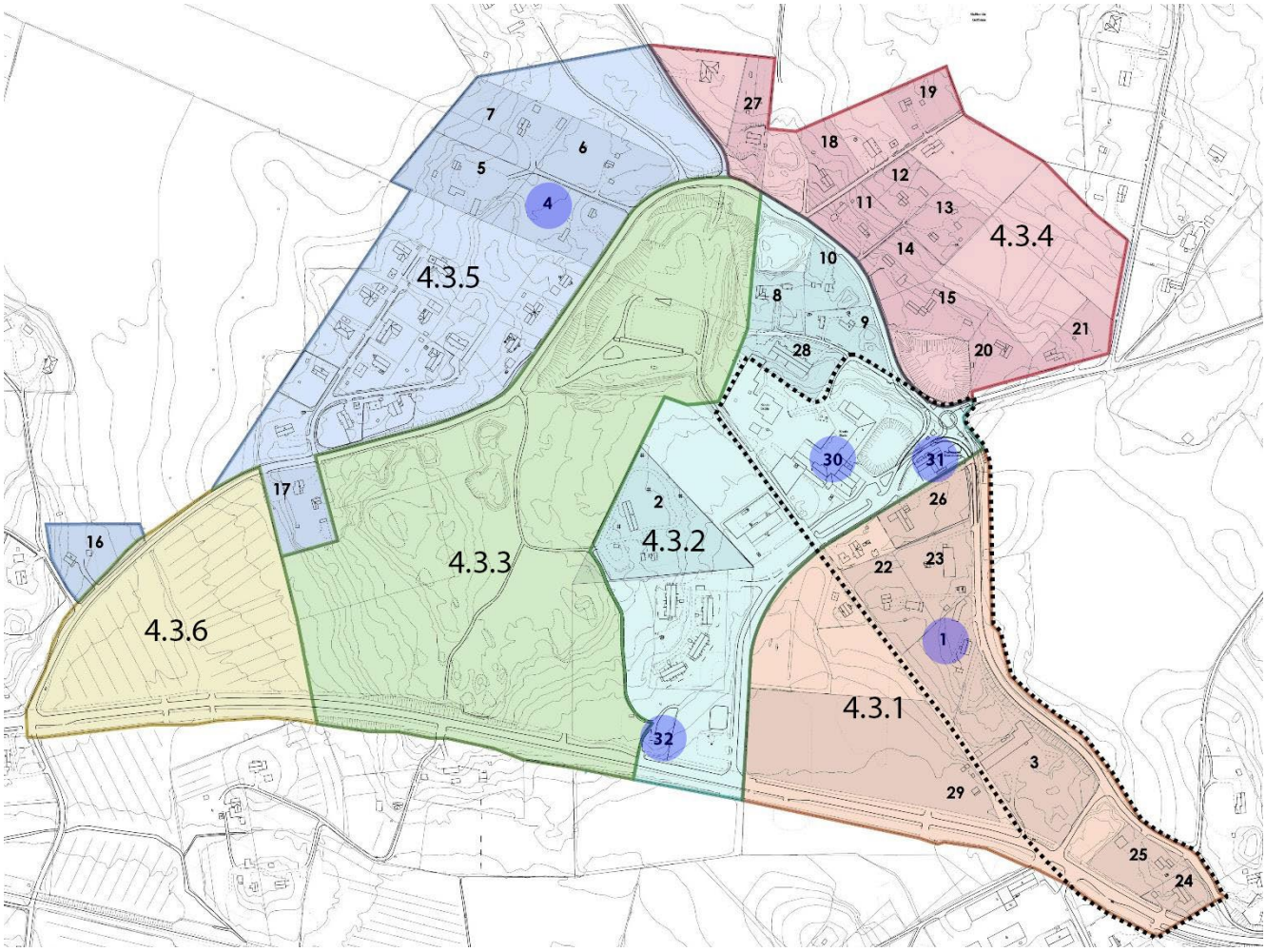
Under planarbetets gång utarbetas en trafikutredning och en granskning av trafikens funktion. Dessa visar modeller på två utvecklingsscenarion: 1) kollektivtrafiken i området baserar på en terminal för persontågstrafik i södra delen av Tallmo centrum, 2) kollektivtrafiken i området baserar enbart på bussförbindelser (i scenariot genomförs tågförbindelsen inte eller så senareläggs den avsevärt). Trafikutredningen som gjordes inför delgeneralplanen utnyttjas i de nya utredningarna.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Området vid Tallmobågen nämns i följande byggnads- och kulturhistoriska inventeringar i Sibbo: Sipoon rakennuskulttuuri 1982 (Kulttuurihistoriatoimikunta / Eila Perkiö) och Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys 2006 (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristö-toimisto Oy). Som en del av detaljplanearbetet lät man göra en byggnadshistorisk inventering av området vid Tallmobågen (bilaga 7). Syfte med inventeringen var att inför detaljplaneringen dokumentera nuläget hos de befintliga fastigheterna och uppdatera uppgifter om objekt som granskats i tidigare inventeringar. En egentlig värdering av objektet kan göras i samarbete mellan kommunen och museimyndigheten i ett senare skede på basis av den inventering som nu har utarbetats.

Skyddsbeteckningar i delgeneralplanen

I planeringsområdet finns fyra objekt som anvisats som lokalt värdefulla i delgeneralplanen för Tallmo. Det föreslås att man begränsar vilka åtgärder som kan utföras på dem. Värderingen av objekten grundar sig på klassificeringen i utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun (2006), där klasserna 1 och 1–2 är de mest värdefulla i området.



Inventointikohteet ja osa-alueet. Kartalla 1) Lillängsbacka, 4) Grankulla, 30) Talman koulu, 31) VPK:n paloasema ja 32) Löfbacka (purettu). Alueesta 4.3.1 katkoviivalla erotettuna Talman kartanomaiseman summittainen rajaus. Inventerade objekt och delområden. På kartan 1) Lillängsbacka, 4) Grankulla, 30) Talman koulu, 26) FBK:s brandstation och 32) Löfbacka (har rivits). Den ungefärliga gränsen för herrgårdslandskapet inom område 4.3.1 visas med streckad linje.

2 on tulkittu kohteet, jotka sisältävät luokkien 1 ja 1-2 ominaisuuksia, mutta säilyneisyytensä ja vähäisemmän esteettisen arvonsa vuoksi niillä on lähinnä oma paikallinen merkityksensä. Talmankaaren alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristöt kuuluvat inventoinnin perusteella arvoluokkiin 1-2 sekä 2. Luokkaan 1-2 sisältyy vuonna 1923 rakennettu Lillängsbacka (sr/421065) sekä vuonna 1955 valmistunut Talman koulu (sr/421068). Vuonna 1940 rakennettu paloasema (sr/421067), 1920 rakennettu Löfbacka (sr/421069) sekä vuodelta 1946 peräisin oleva Grankulla (sr/ 421072) kuuluvat luokkaan 2.

Bland dem kan det senare återfinnas värdefulla objekt av riks- och landskapsintresse. I klass 2 har man placerat objekt som innehåller egenskaper hos klasserna 1 och 1–2, men som med hänsyn till hur de bevarats och hur estetiska de är främst har en egen, lokal betydelse. Utifrån inventeringen hör de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och miljöerna i detaljplaneområdet vid Tallmobågen till värdeklasserna 1–2 och 2. I klass 1–2 ingår Lillängsbacka (sr/421065), som uppfördes år 1923, och Talman koulus byggnad från år 1955 (sr/421068). Brandstationen från år 1940 (sr/421067), Löfbacka från år 1920 (sr/421069) och Grankulla från år 1946 (sr/421072) hör till klass 2.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja kohteiden arviointi 2022

Vuoden 2022 inventoinnin mukaan Talmankaaren ympäristössä asutuksen ja rakennetun ympäristön vaiheista kertovat ilmiöt keskittyvät erityisesti päätien Talmankaari, kartanomiljöön ja kyläkeskuksen muutoksiin. Vanhin tielinja, tienvarsiasutus ja Talman kartanomaisema edustavat Sipoolle tyypillistä maatalousvaltaista kyläkulttuuria, joka jatkui perinteisenä 1900-luvun alkupuolelle saakka. Suunnittelualueella on säilynyt muutamia tunnistettavia vanhoja tienvarsimökkejä, joiden lisäksi Talmankaarelta erkanevien tila- tai tonttiteiden yhteydessä on ryhmissä myös jälleenrakennuskauden tyyppitaloja tai modernimpia omakotitaloja 1960-1970-luvulta (kuva s. 38: 4.3.5). 1920-luvulle tultaessa rautatien vaikutus on alkanut näkyä mm. teollisuudessa (kuten tila Fredbacka, kartalla kohde 3), ja myöhemmin 1950-1960-luvulla uusi kansakoulu (30) sekä VPK-toiminta (31) toivat kyläkeskukseen erityyppisiä uudisrakennuksia. Koulun pohjoispuolella on muutamia vanhan 1800-luvun tienlinjan varrelle rakentuneita 1950-luvun pientaloja (8-10). Talmankaaren pohjoisosan vanhimmat 1900-luvun vaihteen rakennukset sijoittuivat Talmankaaren tien ja tilateiden läheisyyteen. Pohjoisosan rinnealueella asuinrakentaminen (4.3.4) kiihtyi erityisesti 1950-luvulla, aluksi Kylänpääntien risteyksestä, ja laajentuen metsäalueelle Talmankaarta seuraten.

Kartanomaisema ja pohjoinen asutus

Talmankaaren kartanomaisema (katkoviivoitettu alue 4.3.1 kuvassa s. 38) sijoittuu pääosin suunnittelualueen itäosaan. Maisemaan liittyvät rakennuskohteet ovat aiemmassa inventoinnissa kuvattu sisältyväksi kartanomaisema-alueeseen asutushistoriallisten, paikallishistorian ilmiöiden, rakennushistoriallisten ja arkkitehtonisten sekä ympäristöarvojen vuoksi. Talmankaaren kartanomaisemalla on etenkin

Inventeringen av den byggda kulturmiljön och värderingen av objekten 2022

Enligt den inventering som gjordes år 2022 är det främst förändringarna på huvudvägen Tallmobågen, i herrgårdsmiljön och i bycentrumet som beskriver de olika skedena i den byggda miljön. Den äldsta vägsträckningen, bebyggelsen längs vägen och herrgårdslandkapet företräder den jordbruksdominerade bykulturen som fortgick på traditionellt vis ända till början av 1900-talet. Några gamla stugor strax intill vägen har bevarats inom planeringsområdet. Därtill finns det hus som är typiska för återuppbyggnadstiden och modernare egnahemshus från 1960- och 1970-talen i grupper på de fastighets- och tomtvägar som viker av från Tallmobågen (bild s. 38: 4.3.5). Vid övergången till 1920-talet började järnvägens inverkan synas bl.a. inom industrin (såsom fastigheten Fredbacka, objekt nr 2 på kartan), och den nya folkskolan (30) senare på 1950–1960-talet samt FBK-verksamheten (31) förde med sig olika slags nybyggnader till centrum. På norra sidan om skolan finns några småhus från 1950-talet längs den gamla vägsträckningen från 1800-talet (8–10). De äldsta, vid sekelskiftet 1800–1900 uppförda byggnaderna i norra delen av Tallmobågen är placerade i närheten av vägen och fastighetsvägarna. På sluttningarna i den norra delen accelererade bostadsbyggandet (4.3.4) särskilt på 1950-talet, till en början från korsningen med Byändavägen och senare till skogsområdet längs Tallmobågen.

Herrgårdslandskapet och bosättningen i norr

Herrgårdslandskapet (gräns med streckad linje i område 4.3.1 på bild s. 38) är i huvudsak beläget i den östra delen av planeringsområdet. De byggobjekt som relaterar till landskapet har i en tidigare inventering beskrivits som element i herrgårdslandskapet med anledning av sina bebyggelsehistoriska, lokalhistoriska, byggnadshistoriska och arkitektoniska

paikallista merkitystä ja se on rakennuskohteineen säilyneisyytensä sekä esteettisten ominaisuuksien vuoksi vähintään paikallisesti arvokas.

Talman kartanomaisema-alueen lisäksi voidaan nostaa esiin osa-alueena yhtenäisin Talmankaaren pohjoinen rinneasutus ja pienmaisema (alue 4.3.4). Rinteelle on rakentunut, osin vanhojen tilojen perinteisille tonteille, 1950-1960-luvun tyyppitaloryhmä. Rakennukset ovat säilyneet kohtalaisesti tai hyvin aikakautensa tyylin ja rakennusperinteen mukaisina.

och miljömässiga värden. Herrgårdslandskapet har framför allt lokal betydelse och ska på grund av de bevarade byggnadsobjekten och estetiska egenskaperna betraktas som ett åtminstone lokalt värdefullt objekt.

Utöver herrgårdslandskapet kan man lyfta fram sluttningsbebyggelsen och mikrolandskapet i norr som det mest sammanhängande delområdet (område 4.3.4). En grupp typiska hus från 1950- och 1960-talet har uppförts på sluttningen, ställvis på tomter som hört till gamla hemman. Byggnaderna har bevarats tämligen väl eller väl enligt den stil och byggnadstradition som rådde under respektive era.





Vasemmalla kunnan omistuksessa oleva Grankulla (1946) ja oikealla yksityisomisteinen Lillängsbacka (1923). Till vänster kommunägda Grankulla (1946) och till höger privatägda Lillängsbacka (1923).

Talman koulu

Talman koulusta laadittiin rakennushistoriallinen selvitys kesällä 2022 (Arkkitehdit Freese & Schulman, liite 8). Selvityksessä on tutkittu myös laajemmin Talman kansakoulun historiaa 1900-luvun alusta alkaen.

Talman kansakoulu on Sipoon ensimmäinen suomenkielinen kunnallinen koulu. Se perustettiin vuonna 1908, paljon aikaisemmin kuin rakentaminen Talman nykyisen koulun alueella alkoi. Koulun vaiheet kansakoulusta peruskouluun seuraavat Suomen yleistä kouluhistoriaa. Instituutiona se on

Skolan Talman koulu

En byggnadshistorisk inventering gjordes av skolbyggnaden sommaren 2022 (Arkkitehdit Freese & Schulman, bilaga 8). I inventeringen undersöktes också folkskolans historia från ingången till 1900-talet.

Talman kansakoulu, Sibbos första finskspråkiga kommunala skola grundades redan år 1908, långt före den första byggnaden i Sandtäkt uppfördes. Skolans historia följer det finska skolväsendets skeenden, med början i folkskola och övergång till grundskola. Som institution har skolan varit viktig

ollut tärkeä koko lähialueelle. Monien sukupolvien kasvatuksen lisäksi, koulu on kautta aikojen ollut tärkeä kohtaamispaikka. Koulu on tarjonnut kirjasto-, harrastus- sekä terveyspalveluita asukkaille.

för hela närområdet. Förutom att fostra generationer av barn har den också varit en samlingspunkt som erbjudit invånarna service i form av bibliotek, sjukvård och hobbyverksamhet.

Kansakoulu aloitti toimintansa vuonna 1911 nykyisessä Martinkylän koulurakennuksessa. Koulu kärsi jo alusta lähtien tilanpuutteesta. Vasta vuonna 1954, kun Satotalmantien koulurakennus (A-osa) valmistui, saatiin ajanmukaiset tilat. Koulussa oli opetustilojen lisäksi kokonainen siipi opettajien asunnoille. Jo muutaman vuoden jälkeen kävi kuitenkin ilmi, että tilat olivat riittämättömät. Oppilasmäärä oli jatkanut kasvuaan. Yhteiskunnallinen kehitys johti pienten kyläkoulujen sulkemiseen, jonka seurauksena oppilaat keskitettiin isompiin kouluihin.

Vuonna 1964 rakennettiin kauan odotettu laajennus (B-osa). Samassa yhteydessä valmistui myös uusia asuntoja opettajille. Seuraava suuri muutos tehtiin 1990-luvulla. Silloin valmistui yhdistävä-osa, joka yhdisti kaikki koulun tilat saman katon alle. Aikaisemmat osat peruskorjattiin. Koulun eri rakentamisvaiheet ovat parantaneet toimintaolosuhteita hetkellisesti, mutta muutokset eivät valitettavasti ole olleet pitkässä juoksussa kestäviä. 2000-luvulla koulu-







Ylimpänä: 1954 valmistunut Talman kansakoulu nykyinen A-osa. Keskellä: 1964 valmistunut koulun B-osa, joka on purettu. Alimpana: 1999 valmistunut laajennus nykyinen C-osa. Överst: nuvarande A-sektionen i Talman koulu, byggd 1954. I mitten: skolans B-del från 1964 som har rivits. Nederst: utvidgningen från 1999, den nuvarande C-sektionen.

Folkskolan inledde sin verksamhet år 1911 i nuvarande Mårtensby skola. Den trampades redan från början med utrymmesbrist. Först år 1954 när skolbyggnaden (A) på Satotalmavägen blev färdig kunde man flytta in i mer ändamålsenliga utrymmen. Förutom en flygel för undervisning hade skolan också en skild del med lärarbostäder. Redan efter några års verksamhet stod det emellertid klart att utrymmena inte var tillräckliga. Elevantalet hade fortsatt växa. Den samhälleliga utvecklingen ledde också till att mindre byskolor stängdes och fler elever koncentrerades till färre skolor.

År 1964 fick skolan en efterlängtade tillbyggnad (B) och nya bostäder för lärare byggdes. Följande stora ändring gjordes i slutet av 1990-talet. Då förenades de två tidigare byggnaderna med C-delen samtidigt som reparations- och ändringsarbeten utfördes i de befintliga delarna. Varje ombyggnad innebar en klar förbättring för skolans verksamhet men dessvärre visade sig lösningarna inte vara håll-



Talman koulun rakentuminen. Skolfastighetens utveckling (Arkkitehdit Freese & Schulman 2022).

rakennuksessa todettiin sisäilmaongelmia, ja koulu muutti uuteen paviljonkiin vuonna 2018. Vuonna 2021 koulun B-osa purettiin ja sen tilalle rakennettiin toinen paviljonkirakennus varhaiskasvatuksen käyttöön.

bara på sikt. Under 2000-talet konstaterades fukt- och inomhusluft problem i byggnaderna. År 2018 flyttade skolan till en tillfällig paviljong på norra sidan av skolgården. År 2021 revs B-delen och gav plats för en till paviljong där förskolan nu verkar.

Talman koulun rakennusvaiheet edustavat kouluarkkitehtuurin eri aikakausia. Kolmesta päävaiheesta 1960-luvun vaihe on valitettavasti menetetty, lukuun ottamatta opettajien asuntolaa, joka ei enää ole koulun käytössä.1950-luvun koulurakennus on suhteellisen hyvin säilynyt ja on tyypillinen esimerkki aikakauden huolella toteutetusta hyötyarkkitehtuurista. Arkkitehtuuri on melko anonyymia eikä paikkaan sidottu. Koulu rakennettiin tyyppipiirustuksiin perustuen, joissa suosittiin yleispäteviä ratkaisuja. Typologialtaan koulu on perinteinen. 1950-luvulla esiintyi jo erilaisia kokeellisia koulutyyppejä, kuten esimerkiksi halli- ja solukouluja. Uusien ideoiden jalkaantuminen kesti kuitenkin kauan ja maaseudun koulut rakennettiin pääsääntöisesti vanhan mallin mukaan.

Vaikka koulurakennuksessa on tehty sekä ulkoisia että sisäisiä muutoksia, suuri osa alkuperäisistä rakennusosista sekä pintamateriaaleista on säilynyt. Koulun omaleimainen pääsisäänkäynti purettiin 1990-luvun laajennusvaiheen yhteydessä. Silloin 1950- ja 1960-luvun osat liitettiin kiinteästi toisiinsa ja koulu sai uuden sisäänkäynnin. 1990-luvun laajennuksen monitoimiaula on tyypillinen esimerkki aikansa kouluarkkitehtuurista, joka heijastuu myös pihan lasiseinässä. Ulkoarkkitehtuurin harjakatot sekä rapatut päädyt ovat muuten selkeästi saaneet vaikutteita 1950-luvulta eivätkä ne tuo uutta ajallista kerrostumaa. Uuden ja vanhan osan rajakohta on vaikeasti erotettavissa.

Koulun suunnitelmat tehtiin Maaseudun Keskusrakennustoimiston (MKR) Jukka-koulun tyyppipiirustusten mukaan. Selvityksessä todetaan, että koulu on kiinnostava esimerkki MKR:n yhteiskunnallisesta tehtävästä. Toimiston koulusuunnittelu jatkui vielä 1960-luvulla, mutta ilman tyyppipiirustuksia. Talman 1960-luvun linjakas laajennus edusti MKR:n yksilöllisempää suunnittelua. Koulun uusin osa on arkkitehtitoimisto Arkkitehdit Perko ja Rautamäki oy:n käsialaa.

Talma-skola byggdes under tre olika skeden som alla representerar en viss tidsperiod inom skolarkitekturen. Av dessa skeden har tyvärr 1960-talet till största del gått förlorad med undantag av lärarbostäderna som bevarats men inte längre är i skolans användning. 1950-talets folkskolebyggnad är tämligen väl bevarad och utgör ett tidstypiskt exempel på en välgenomtänkt nyttobyggnad. Arkitekturen är rätt anonym och anknyter inte direkt till platsen. Skolan uppfördes enligt typritningar där man eftersträvade allmängiltiga lösningar. Också bottenplanen kan anses traditionell. På 1950-talet experimenterade man redan med nya former och planlösningar men det tog tid innan nya ideer fick fotfäste och landsbyggdens skolor uppfördes fortfarande för det mesta enligt beprövade mönster.

Byggnaden har genomgått både yttre och inre förändringar men en hel del ursprungliga ytmaterial och byggnadsdelar har bevarats. Tyvärr revs den kännspaka huvudingången på 1990-talet då A- och B-delen förenades och skolan fick en ny ingång. 1990-talets mångfunktionella aulan kan ses som en tydlig representant för sin tidsanda, vilket också återspeglas i gårdsfasadens glaspartier. I övrigt tar den yttre arkitekturen med sina putsade gavlar och sadeltak främst avstamp i 1950-talets formspråk och tillför inget tydligt tidsskikt till helheten. Gränsen mellan gammalt och nytt är otydlig.

Folkskolan byggdes enligt MKR:s (Maaseudun Keskusrakennustoimisto, senare konsultbyrån MKR Ab) typritning Jukka. Det kan man konstatera att den utgör ett intressant exempel på MKR:s samhällsbyggande verksamhet. MKR fortsatte att planera skolor ända in på 1960-talet men i mindre skala och utan typritningar. Den horisontella tillbyggnaden (B) var ett exempel på denna mer individuella planering. Skolans nyaste del C, samt tillhörande renoverings- och ändringsarbeten planerades också specifikt för platsen av arkitektbyrå Perko & Rautamäki Oy.

2000-luvulla Sipoon kouluverkostoa on laajennettu uusilla rakennuksilla sekä Söderkullassa että Nikkilässä. Kehitys seuraa yleistä trendiä, jossa suositaan suurempia yksiköitä. Myös Talmassa tutkitaan koulun ja varhaiskasvatuksen kehittämismahdollisuuksia. Koulun keskeinen sijainti, historia sekä ominaispiirteet tukevat opetustilan käyttöä. Rakennuksella on, kuten on todettu aikaisemmissa selvityksissä, myös tärkeä kaupunkikuvallinen rooli. Se muodostaa yhdessä viereisen VPK-talon kanssa näkyvän julkisten rakennusten keskittymän Talman kulttuurimaisemassa.

Muinaismuistot

Talmankaaren Nordebon palstan alueelta on aikoinaan löytynyt kivikautinen taltta (KM 10773, yksilöivä tunnus 1000005188), jonka tarkkaa löytöpaikkaa ei ole nykyisellään tiedossa. Vuoden 1971 inventoinnissa ei mahdollisilta löytöpaikoilta havaittu mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa, eikä havaintoja tehty myöskään vuonna 2007 suoritetussa inventoinnissa. Alueella sijaitsee Rakennuspartio Oy:n aidattu varastoalue, ja alueella on muiltakin osin suoritettu maansiirtoa vuosien saatossa (löytöpaikka on tasoitettua sorakenttää). Alueen kaakkoispuolella, rivitaloyhtiön ja varastoalueen välissä on pieni havupuuvaltainen metsä, johon on vuonna 2007 kaivettu muutamia koepistoja. Paikalla ei tuolloin havaittu mitään muinaisjäännökseen viittaavaa. Löytöpaikan ympäristöä kartoitettiin vielä keväällä 2022 suoritetussa arkeologisessa täsmäinventoinnissa (Mikroliitti Oy, liite 9), jossa ei myöskään havaittu mitään muinaisjäännökseen viittaavaa. Inventointien tulosten perusteella voidaan päätellä, ettei kyseiseen talttaan liittyviä löytöjä todennäköisesti enää alueella tehdä.

Under 2000-talet har skolnätet i Sibbo fått nya enheter i bland annat Söderkulla och Nickby. Liksom i övriga delar av landet syns en tydlig övergång till större läroanstalter. Även i Tallmo planerar man att utveckla skol- och daghemsverksamheten för den växande tätorten. Skolans placering, historia och karaktär stöder en användning som läromiljö. Skolan har också en viktig roll i stadsbilden, vilket lyfts fram i tidigare utredningar. Tillsammans med den närliggande FBK-byggnaden utgör de centrala offentliga byggnader i Tallmos kulturlandskap.

Fornminnen

Vid skiftet Nordebo har man tidigare hittat en stenmejsel från stenåldern (KM 10773, beteckning 1000005188), men den exakta fyndplatsen är inte känd i dag. Vid inventeringen 1971 observerades inga tecken på fornlämningar vid de potentiella fyndplatserna, inte heller i den inventering som gjordes 2007. Rakennuspartio Oy har ett inhägnat lagerområde i område, där man även utfört andra schaktningar under årens lopp (fyndplatsen är en utjämnad grusplan). På sydöstra sidan av området, mellan radhusbolaget och lagerområdet finns en liten barrträdsdominerad skogsdunge där man grävde några provstick. Inget som skulle tyda på fornlämningar observerades.

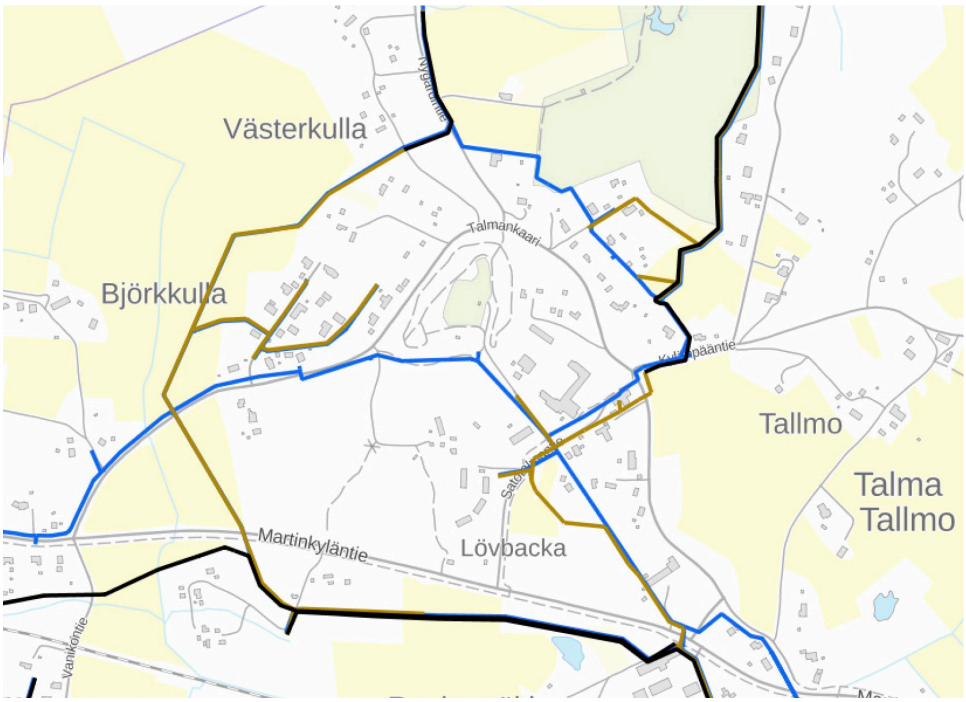
Omgivningen kring fyndplatsen kartlades ytterligare i en arkeologisk specialinventering våren 2022 (Mikroliitti Oy, bilaga 9), och inte heller där påträffades tecken på fornlämningar. Utifrån resultaten från inventeringarna kan man dra slutsatsen att man inte kommer att hitta fler fynd som skulle höra samman med stenmejseln.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen kunnallistekninen verkosto muodostuu lännessä Talmankaaren tiealueella kulkevasta Keski-Uudenmaan Veden vesijohdosta, joka kääntyy metsäalueen keskivaiheilla, kulkien vanhan junaradan alueen alla kohti kaakkoa. Vesi-ja viemäriverkostoa on myös Björkkullan peltoalueella, josta se yhtyy pohjoisessa Nygårdintiehen, sekä Satotalmantien pohjoispäässä, josta se yhtyy Kyläntien kautta pohjoiseen, Laaksotien suuntaisesti kulkevaan verkostoon.

Teknisk försörjning

Det kommunaltekniska nätet i planeringsområdet består inom Tallmobågens vägområde i väster av Keski-Uudenmaan Vesis vattenledning, som vänder ungefär vid mitten av skogsområdet och går under den gamla tågbanan mot sydost. Vatten- och avloppsnätet sträcker sig även till Björkkulla åkerområde, där det norröver går samman med Nygårdsvägen. Delar av vatten- och avloppsnätet finns också i norra delen av Satotalmavägen, där det via Byändavägen fortsätter norrut till nätet som går i riktning med Blekdalsvägen.



Kuva Talman alueen kunnallisteknisestä verkosta (Sipoon karttapalvelu, Maanmittauslaitoksen kartta, 2022). Det kommunaltekniska nätet i Tallmo (Sippo karttjänst, Lantmäteriverkets karta, 2022).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maat

Kaava-alueella on aiempien selvityksen mukaan havaittu maaperän pilaantumista: 1) Kunnan omistamalla kiinteistöllä 753-421-0005-0435 on ympäristövalvonnan tietojen mukaan valmistettu asbestituotteita ja alueella on harjoitettu myös sahatoimintaa. 2) Yksityisomisteista kiinteistöä 753-421-0005-0051 koskien on tehty päätös pilaan-

Miljöskydd och störningar i miljön

Förorenad mark

Enligt tidigare utredningar som gjorts i området har man observerat föroreningar av marken: 1) Enligt uppgifter från miljöövervakningen har asbestprodukter tillverkats på den kommunägda fastigheten 753-421-0005-0435. I området har det även bedrivits sågverksamhet. 2) Beträffande den privatägda fastigheten 753-421-0005-0051 har ett beslut fattats

tuneen maaperän kunnostamisesta (Uudenmaan ympäristökeskus 31.10.2005, diaarinumero UUS-2005-Y-89-18). Kohteessa on tehty lisäksi maaperän haitta-ainetutkimus vuonna 2018 (FCG). 22.2.2018 päivätyn tutkimusraportin mukaan kohteessa tulee tehdä jatkotutkimuksia, jotka voidaan kuitenkin suorittaa rakentamisen yhteydessä. 3-4) Yksityisomisteisilla kiinteistöillä 753-421-0005-0135 sekä 753-421-0005-0055 on kunnan havaintojen / Matti-rekisterin mukaan pilaantuneita maa-aineksia. Tilalla r:no 135 on historiatietojen perusteella valmistettu mm. Toja-levyjä sekä harjoitettu autokorjaamotoimintaa. Tilalla r:no 55 on Matti-rekisterin 28.9.2021 päivätyn raportin mukaan jo suoritettu kunnostusta (öljysäiliön poisto), mutta riskinarvion perusteella alueella on edelleen tarve suorittaa lisätutkimuksia. Kohteeseen on tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus pilaantuneen maan kunnostamiseksi.

om sanering av förorenad jord (Nylands miljöcentral 31.10.2005, diarienummer UUS2005-Y-89-18). Här gjordes även en undersökning av skadliga ämnen i jordmånen år 2018 (FCG). Enligt den 22.2.2018 daterade rapporten krävs ytterligare undersökningar, men de kan genomföras i anslutning till byggandet. 3-4) Enligt kommunens observationer/ Matti-registret finns det förorenat jordmaterial på de privatägda fastigheterna 753-421-0005-0135 och 753-421-0005-0055. Enligt historiska uppgifter har bl.a. Toja-skivor tillverkats och en bilverkstad drivits på fastigheten RN:r 135. Enligt en 28.9.2021 daterad rapport i Matti-registret har sanering redan utförts på fastigheten RN:r 55 (oljecisternen har avlägsnats), men utifrån en riskbedömning bör ytterligare undersökningar göras i området. En anmälan om sanering av mark som avses i 136 § i miljöskyddslagen ska göras över området.



Alueella keväällä 2022 tehdyn rakennettavuusselvityksen yhteydessä suoritettiin myös maaperän haitta-ainetutkimus (Mitta Oy, liite 10) kiinteistön 753–421–5–435 alueelta. Tutkimuksessa tarkasteltiin öljyhiilivetyjen C10–C40, metallien ja PAH yhdisteiden (polyaromaattiset hiilivedyt) pitoisuuksia tutkimusalueella. Lisäksi tutkittiin kahdesta näytepisteestä asbestin esiintyminen. Tehdyt havainnot vedetään raportissa yhteen seuraavasti:

Alueella tehtyjen tutkimusten perusteella havaittiin näytepisteessä 102 asetuksen 214/2007 kynnysarvon ylitys raskaiden öljyhiilivetyjen C21 – C40 osalta. Pitoisuus havaittiin yli kahden metrin syvyydessä pisteessä 102 (entinen hiekanottoalue). On epätavallista, että raskaita öljyhiilivetyjä esiintyy näin syvällä maaperässä. Mahdollisesti öljyhiilivedyt ovat joutuneet maaperään tien rakentamisvaiheessa, koska näytepiste sijaitsee tien reunaluiskassa. Kynnysarvon ylittävät, mutta alemman ohjearvon alittavat maa-ainekset voidaan mahdollisten tulevien maarakennustöiden aikana poistaa maankaatopaikalle tai käyttää kiinteistön alueella esim. pysäköintialueen täyttökerroksiin, jos ne ovat siihen rakennusteknisesti soveltuvia. Hyödyntäminen vaatii kuitenkin erikseen laadittavan hyötykäyttösuunnitelman, joka tulee hyväksyttää ympäristöviranomaisella.

Havaittu raskaiden öljyhiilivetyjen pitoisuus ei vaadi nykytilassa kunnostustoimia. Kohonneita raskaita öljyhiilivetyjä sisältävä kerros ei aiheuta nykytilassa välitöntä terveysriskiä, koska ne sijaitsevat maakerrosten alla (ei ihokontaktin mahdollisuutta). Kulkeutumisriski maaperässä on käytännössä olematon, koska havaitut haittaaineet eivät ole ominaisuuksiltaan erityisen kulkeutuvia. Tulevien mahdollisten maanrakennustöiden aikana altistumisriski on olemassa maan pölyämisen ja ihokontaktin kautta.

Muita havaintoja em. haitta-aineista ei kiinteistön 753-421-0005-0435 alueella tehty.

I samband med byggbarhetsutredningen våren 2022 gjordes också en undersökning av skadliga ämnen i jordmånen (Mitta Oy, bilaga 10) på fastigheten 753-421-5-435. I undersökningen undersöktes halterna av oljekolväten C10–C40, metaller och PAH-föreningar (polycykliska aromatiska kolväten) i undersökningsområdet. Dessutom undersöktes förekomsten av asbest vid två provpunkter. Observationerna sammanfattas i rapporten enligt följande:

Vid undersökningarna som gjordes i området observerades i provpunkt 102 en halt av tunga oljekolväten C21–C40 som överskrider tröskelvärdet i förordning 214/2017. Halten uppmättes på över 2 meters djup vid punkt 102 (f.d. sandtäktsområde). Det är ovanligt att tunga oljekolvätten förekommer så här djupt i marken. Det kan hända att oljekolväten hamnat i jordmånen när vägen byggdes, eftersom provpunkten var på en vägslänt. Jordmaterial som överskrider tröskelvärdet men underskrider det lägre riktvärdet kan under eventuella kommande jordbearbetningsarbeten avlägsnas och föras till en jorddeponi eller användas på fastigheten t.ex. i fyllnadsskikt på parkeringsområdet, om det byggtekniskt lämpar sig för ändamålet. Återanvändningen förutsätter emellertid en separat plan som ska godkännas av miljömyndigheten.

Den observerade halten av tunga oljekolväten kräver inga saneringsåtgärder i nuläget. Det skikt som innehåller förhöjda halter av tunga oljekolväten orsakar ingen direkt hälsorisk eftersom de ligger under jordlagren (ingen risk för kontakt med huden). Risken för att halterna skulle röra på sig i marken är obetydlig eftersom de skadliga ämnena i fråga inte har sådana egenskaper att de skulle sprida sig särskilt enkelt. Under eventuella kommande jordbyggnadsarbeten finns det risk för exponering via dammande jord och hudkontakt.

Inga andra observationer av nämnda skadliga ämnen gjordes på fastigheten 753-421-0005-0435.

Lentomelu

Suunnittelualue sijaitsee lähes kokonaan Helsinki-Vantaan lentoaseman meluvyöhykkeen ns. puskurialueella. Helsinki-Vantaan lentoaseman meluvyöhyke jakautuu varsinaiseen lentomelualueeseen, jossa ekvivalenttimelutaso (Lden) ylittää 55 dB, sekä puskurivyöhykkeeseen, jossa Lden on välillä 50–55 dB.

Talmankaaren alueelle on suoritettu lentomelumittauksia 2017 (Ramboll Oy) osana eteläosan asemakaavatyötä. Mittauksia on suoritettu viidessä pisteessä, joista yksi on sijainnut suunnittelualueen länsiosassa. Mittaustulosten perusteella lentomelun Lden arvo on jäänyt alle 55 dB ohjearvon. Suunnittelualueen nykyinen lentomelutaso tullaan mittaamaan kaavatyön edetessä.

Raideliikenteen melu ja tärinä

Aiempien selvitysten (2017) sekä 2022 laaditun meluselvityksen perusteella KeNi-junaliikenteen aiheuttamaa melualue ei näyttäisi ulottuvan Talmankaaren suunnittelualueelle. Talman osayleiskaavan mukainen raideliikenteen mahdollinen tärinäalue (tä-2) sen sijaan kattaa osan Martinkyläntien pohjoispuolisesta asuinrakentamiselle varattavasta alueesta. Tällä vyöhykkeellä asuinrakentamisen on todettu edellyttävän lisätutkimuksia raideliikenteen aiheuttaman tärinän selvittämiseksi. Sipoon kunta, yhdessä Keravan kunnan kanssa, on teettänyt Kerava-Nikkilä junaradan aluevaraussuunnitelman konsulttityönä 2021-2022. Työssä teetettiin tärinämallinnus myös Talman alueelle. Mallinnuksen mukaan junaradan aiheuttama tärinä ei vaikuta Martinkyläntien pohjoispuolen rakentamiseen, vaan alue on luokitukseltaan normaalisti rakennettavaa.

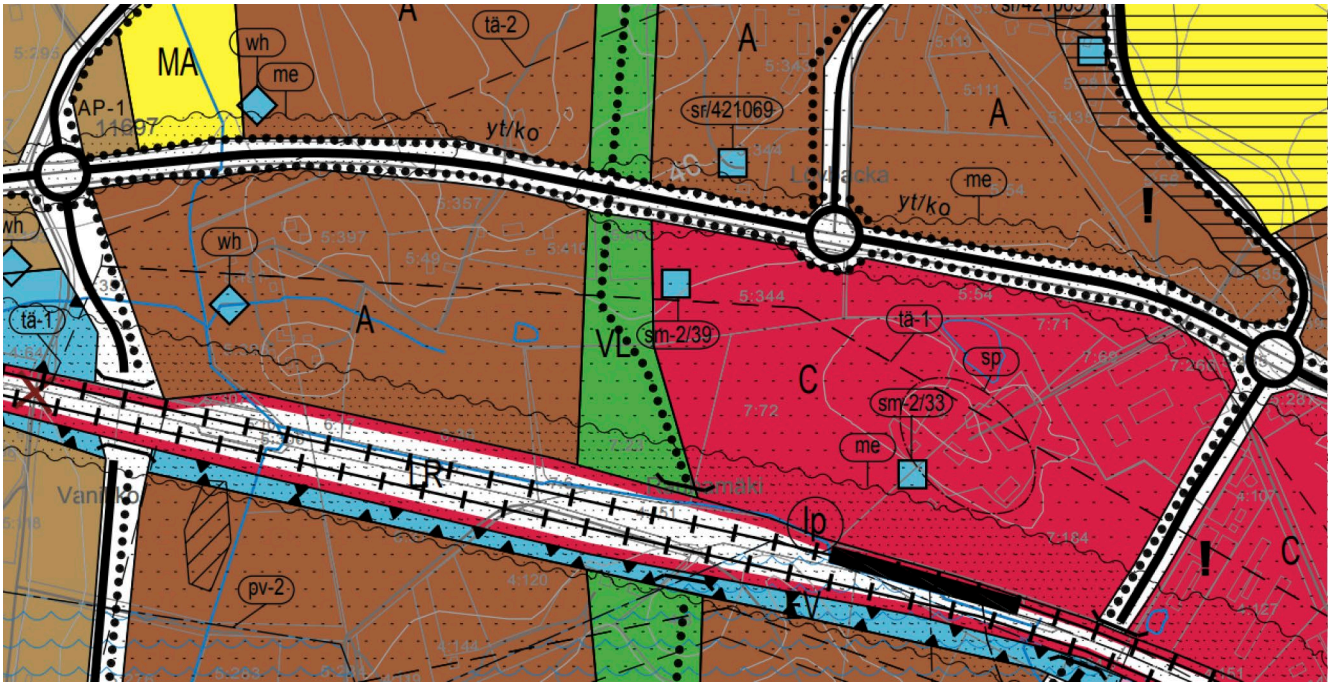
Flygbuller

Planeringsområdet ligger nästan helt inom det s.k. buffertområdet i bullerzonen kring Helsingfors-Vanda flygplats. Bullerzonen kring Helsingfors-Vanda flygplats indelas i ett egentligt flygbulleromräde, där ekvivalentbullernivån (Lden) överskrider 55 dB, och i en buffertzon där Lden ligger mellan 50 och 55 dB.

I området vid Tallmobågen gjordes mätningar av flygbullret 2017 (Ramboll Oy) som en del av detaljplaneområdet Tallmo centrum, södra delen. Mätningar gjordes vid fem punkter, varav en fanns i den västra delen av planeringsområdet. Enligt mätningsresultaten var flygbullrets Lden-värde under riktvärdet 55 dB. Nivån på flygbullret idag kommer att mätas i planeringsområdet under planarbetets gång.

Buller och skakning från spårtrafiken

Utifrån tidigare utredningar (2017) och bullerutredningen som utarbetades 2022 verkar det som om det bulleromräde som hänför sig till KeNi-tågtrafiken inte sträcker sig ända ut till Tallmobågens planeringsområde. Däremot täcker delgeneralplanens potentiella vibrationsområdet i anslutning till spårtrafiken (tä-2) en del av det område som nu ska reserveras för bostadsbyggande på norra sidan av Mårtensbyvägen. Det har konstaterats att bostadsbyggande i denna zon förutsätter ytterligare undersökningar för att fastställa vibrationerna från spårtrafiken. Sibbo kommun har tillsammans med Kervo kommun låtit utarbeta en områdesreserveringsplan för tågbanan Kervo–Nickby som ett konsultarbete 2021–2022. I detta område gjordes en vibrationsmodellering även för Tallmoområdet. Enligt modellen kommer vibrationen från tågbanan inte att påverka byggandet på norra sidan av Mårtensbyvägen, utan området klassificeras som normalt bebyggbart.



Talman osayleiskaavassa osoitettu meluvyöhyke (me) Martinkyläntien osalta. Bullerzon (me) som anvisats vid Mårtensbyvägen i delgeneralplanen för Tallmo.



Talman eteläosan asemakaavan meluselvitys (2017). Bullerutredning för detaljplanen för Tallmo centrum, södra delen (2017)

Tieliikenteen melu

Tieliikennemelusta on tehty koko Sipoon kattava selvitys vuonna 2010, jossa on arvioitu nykytilanteen ohella vuoden 2030 ennustetilannetta. Selvityksen on laatinut WSP Finland Oy. Selvityksen myötä Talman osayleiskaavassa linjataan Martinkyläntien meluvyöhykkeestä seuraavaa: "*Alueen keskimääräinen melutaso ylittää yöarvon 45 dBA vuoden 2030 ennustetilanteessa. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta. Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia ellei voida osoittaa, että alueen melutaso ja siihen ennakoidut tulevat muutokset alittavat valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata.*"

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueella on Sipoon kunnan ohella myös yksityisiä maanomistajia. Maa-alueesta noin 29 hehtaaria on kunnan ja 27 ha yksityisessä omistuksessa. Valtion omistuksessa oleva Martinkyläntie kattaa noin 4 ha suunnittelualueesta. Lista suunnittelualueella sijaitsevista kiinteistöistä on liitteessä 4.

3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Kunnan omistamille maille on laadittu viisi maanvuokrasopimusta, joita yhtä lukuun ottamatta on jatkettu sopimusehtojen mukaisesti. Sopimuskausien päättyessä tilanne tullaan tarkastamaan uudelleen.

Alueella ei ole aiempia voimassa olevia maankäyttösopimuksia, mutta asemakaavoituksen myötä laaditaan maankäyttösopimuksia sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksia. Sopimuksen koskevat alustavan arvion mukaan seuraavia kiinteistöjä:

Buller från vägtrafiken

År 2010 gjordes en undersökning av vägtrafikbullret som täckte hela Sibbo. I denna bedömdes nuläget och prognosen för år 2030. Utredningen gjordes av WSP Finland Oy. Med anledning av utredningen drogs följande riktlinjer i delgeneralplanen för Tallmo i fråga om bullerzonen vid Mårtensbyvägen: *"Den genomsnittliga bullernivån på området överstiger i prognossituationen för år 2030 nattvärdet 45 dBA. Ifall det på området planeras nya, bullerkänsliga verksamheter, bör bullerbekämpningen beaktas i detaljplanläggningen och i byggnadsplaneringen. Nya bostadsbyggnader får inte placeras på området om det inte kan påvisas, att bullernivån och de prognosticerade förändringarna i den på området understiger riktvärdena enligt statsrådets beslut. Befintliga byggnader på området får grundrenoveras.*"

3.1.4 Markägoförhållanden

Utöver Sibbo kommun äger privata markägare fastigheter i planområdet. Av markområdet ägs ca 29 hektar av kommunen och 27 ha av privata markägare. Mårtensbyvägen, som ägs av staten, täcker ca 4 hektar av planeringsområdet. En lista på fastigheterna i planeringsområdet finns i bilaga 4.

3.1.5 Avtal som berör området

För den mark som ägs av kommunen har fem arrendeavtal upprättats. Alla förutom ett har förlängts i enlighet med avtalsvillkoren. När avtalsperioderna går ut kommer situationen att ses över på nytt.

I området finns inga tidigare markanvändningsavtal som skulle vara i kraft, men i och med detaljplaneringen upprättas både markanvändningsavtal och avtal om att starta planläggning. Enligt en preliminär uppskattning kommer avtalen att beröra följande fastigheter:

753-421-0005-0051, 753-421-0005-0055, 753-421-0005-0226, 753-421-0005-0257, 753-421-0005-0279, 753-421-0005-0280, 753-421-0005-0327 ja 753-421-0005-0446.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä

753-421-0005-0051, 753-421-0005-0055, 753-421-0005-0226, 753-421-0005-0257, 753-421-0005-0279, 753-421-0005-0280, 753-421-0005-0327 och 753-421-0005-0446.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjlig heterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färdoch transporttjänster främjas.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.

ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuus (voimaantulo 24.9.2021) sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle sekä Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Talmankaaren asemakaava sijoittuu Helsingin seudun kaava-alueelle. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Talmankaaren pohjoispuolelle on havainnollistettu Helsinki-Pietari -radan likimääräinen sijainti, joka kulkisi kaava-alueella tunnelissa ja nousisi pintaan Talman osayleiskaavan itäosassa. Merkintään ei liity rakentamisrajoitetta.

- Det riksomfattande trafiksystemets funktionsduglighet och resurshushållning främjar man genom att i första hand utveckla befintliga trafikförbindelser och nätverk. Förutsättningarna för rese- och transportkedjor som grundar sig på samanvändning av olika trafikformer och trafiktjänster samt fungerande knutpunkter inom gods- och persontrafiken säkerställs.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.
- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.2 Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 (i kraft 24.9.2021) omfattar tre etapplandskapsplaner som har utarbetats för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Detaljplanen för Tallmo faller inom Helsingforsregionens landskapsplan. I landskapsplanen hör planeringsområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik. Helsingfors–S:t Petersburgsbanan har skisserats upp på norra sidan av Tallmobågen. Den skulle gå i en tunnel genom planområdet och fortsätta på marken i östra delen av Tallmo delgeneralplaneområde. Beteckningen förknippas inte med några begränsningar av byggandet.

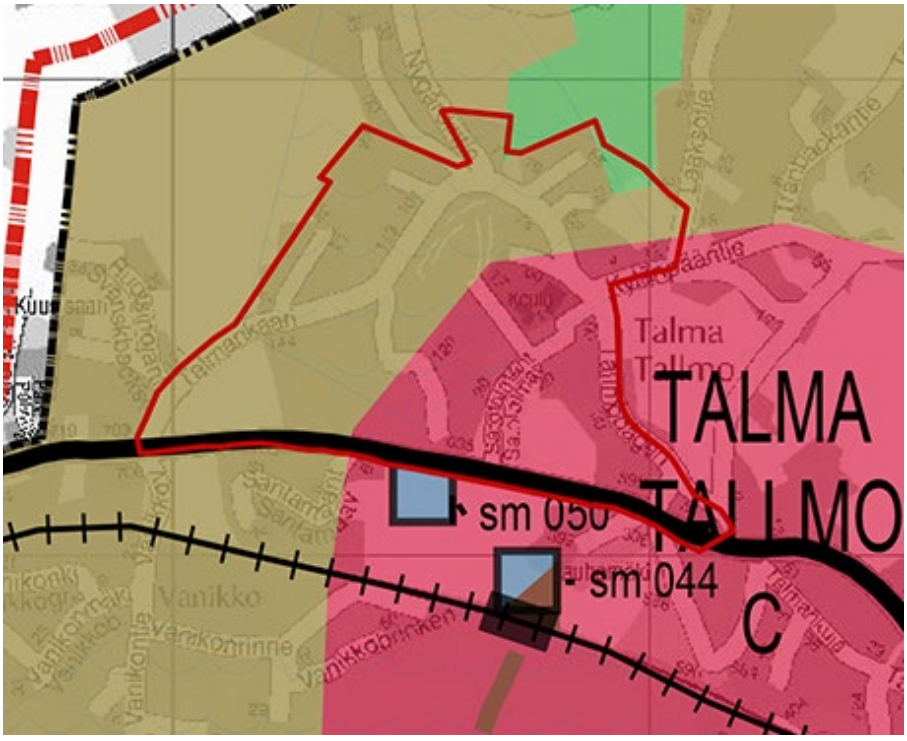


Voimassa olevat kaavamääräykset / Gällande planbestämmelser

Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Ny utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik

Liikennetunneli
Trafiktunnel

Ote Uusimaa 2050 kaavasta (hyväksytty 24.9.2021). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella katkoviivalla. Utdrag ur Nylandsplanen 2050 (godkänd 24.9.2021). Planeringsområdet visas med röd linje på kartan.



Voimassa olevat kaavamääräykset / Gällande planbestämmelser

A Taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner

C Keskustatoimintojen alue
Område för centrumfunktioner

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue
I detaljplanen får inte anvisas sådan verksamhet på området som äventyrar kvaliteten på grund / ytvattnet

VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
Område för idrotts- och rekreationsanläggningar

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaava 2025 kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012. Yleiskaavassa suunnittelualueen kaakkoisosa on keskustatoimintojen (C) aluetta, pohjoinen sekä läntinen osa on osoitettu taajamatoiminnoille (A), mahdollistaen asumisen ja muiden taajamatoimintojen sijoittamisen alueelle.

3.2.4 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Sipoon yleiskaavaa 2025 tarkentava Talman osayleiskaava, joka tuli voimaan 8.3.2017 korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä 6.2.2017 tekemällä päätöksellään kaavaa koskevat valitukset. Osayleiskaavassa Talmankaaren sisäpuolinen alue on osoitettu suurilta osin asuntoalueeksi (A), jolla tonttitehokkuuden tulee olla vähintään e=0,40 ja enintään 1,00. Asuinrakennusten kerrosluku saa olla korkeintaan 4, mutta pääosin 2-3 kerrosta. Alueelle voidaan sijoittaa asuntorakentamisen lisäksi sellaisia liike-, työ- ja palvelutiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Liike-, työ- ja palvelutilojen tulee sijoittua pääosin rakennusten yhteyteen ja pohjakerroksiin. Talmankaaren luoteispuolelle on osoitettu lisäksi tiivistä asuinpientalovaltaista aluetta (AP-1), jossa tonttitehokkuuden tulee olla vähintään 0,30 ja enintään 0,70, sekä väljemmin toteutettavaa pientaloaluetta (AP).

Talman nykyisen koulun alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), jolle voidaan rakentaa päiväkoti- ja opetustoimintaa palvelevia rakennuksia sekä muita julkisluonteisia palveluita. Alueelle on myös osoitettu Talman toinen ns. oppimiskeskus (päiväkoti- ja koulu). Koulun läheisyydessä sijaitsee urheilukenttä, joka on osa suunnittelualuetta pohjois-eteläsuunnassa halkovaa lähivirkistysaluetta (VL). Virkistysalue on keskeinen osa alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä, kytkien Talmankaaren osaksi Talman laajempaa viheralue-

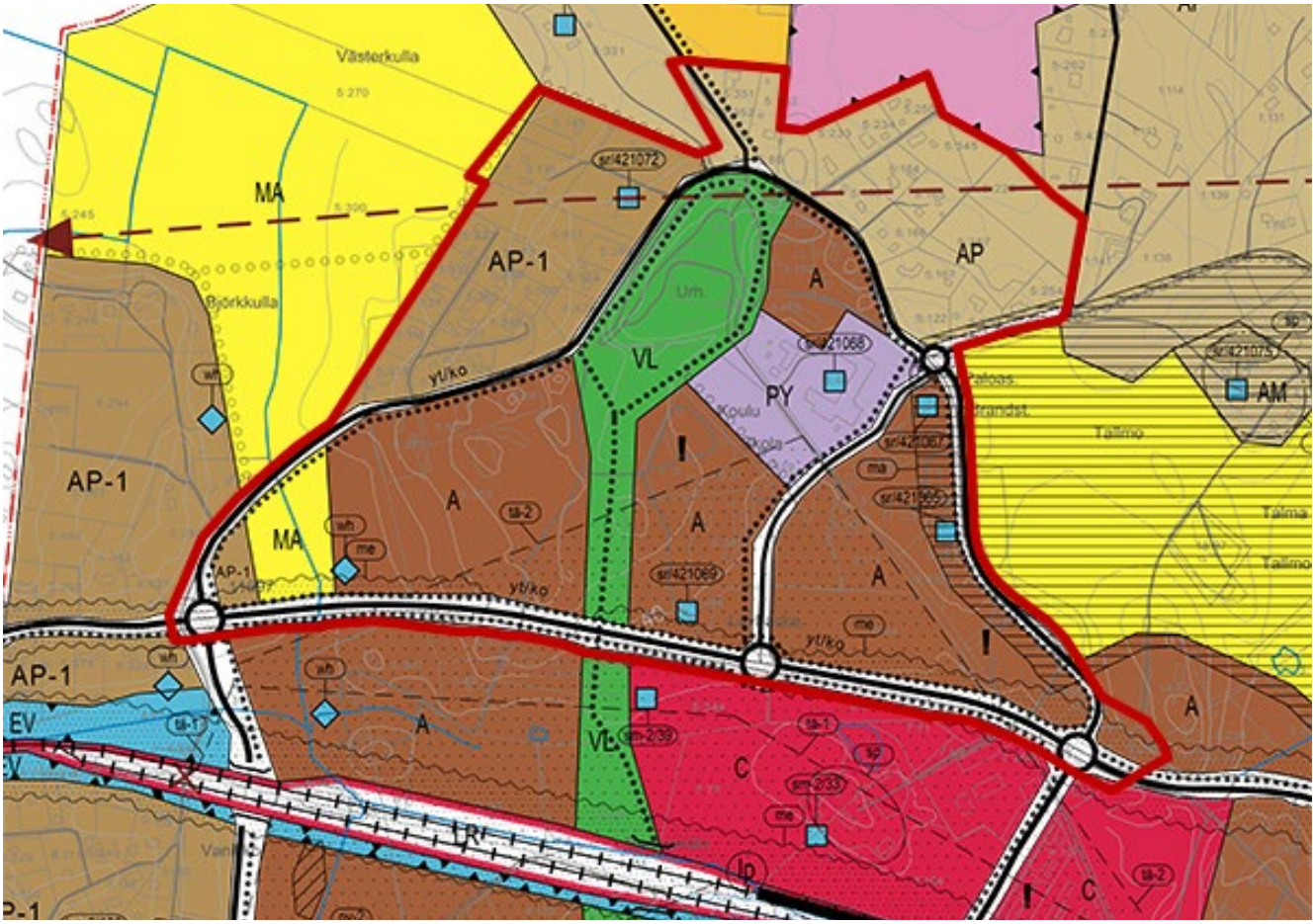
3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

Generalplan för Sibbo 2025 godkändes 25.1.2012. I generalplanen är den nordöstra delen ett område för centrumfunktioner (C). Den norra och västra delen har anvisats för tätortsfunktioner (A), vilket gör det möjligt att placera boende och andra tätortsfunktioner i området.

3.2.4 Delgeneralplan

Delgeneralplanen för Tallmo, som preciserar Generalplan för Sibbo 2025, trädde i kraft 8.3.2017 efter att högsta förvaltningsdomstolen genom sitt beslut 6.2.2017 förkastat de besvär som hade anförts om planen. I delgeneralplanen har området innanför Tallmobågen anvisats till största delen som ett bostadsområde (A), där tomteffektiviteten (e) ska vara minst 0,40 och högst 1,00. Våningstalet för bostadshus får vara högst 4, men i huvudsak 2–3. I området är det tillåtet att förutom bostäder uppföra sådana affärs-, arbets- och servicelokaler som inte medför störningar för omgivningen. Affärs-, arbets- och servicelokalerna bör i huvudsak placeras i anslutning till byggnader och i bottenvåningar. På Tallmobågens nordvästra sidan har därtill anvisats ett tätt småhusområde (AP-1), där tomteffektiviteten ska vara minst 0,30 och högst 0,70, samt ett småhusområde som genomförs glesare (AP).

Det nuvarande skolområdet har anvisats som ett område för offentlig service och förvaltning (PY), där det är möjligt att placera daghem och byggnader som betjänar undervisning samt andra tjänster av offentlig natur. I området har dessutom anvisats ett andra s.k. lärcenter (daghem och skola) för Tallmo. I närheten av skolan finns en idrottsplan som ingår i området för närrekreation (VL) som klyver planeringsområdet i nordlig-sydlig riktning. Rekreationsområdet är en viktig del av gång- och cykelförbindelserna i området, och det knyter Tallmobågen till



Voimassa olevat kaavamääräykset / Gällande planbestämmelser

A	Asuinalue / Bostadsområde
AP-1	Tiivis pientalovaltainen asuinalue / Tätt bostadsområde dominerat av småhus
AP	Pientalovaltainen asuinalue / Bostadsområde dominerat av småhus
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue / Område för offentlig service och förvaltning
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue / Landskapsmässigt värdefullt åkerområde
VL	Lähivirkistysalue / Område för närrekreation
•••••••	Kevyen liikenteen reitti / Gång- och cykelväg
○○○○○○○	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti / Till sin sträckning riktgivande friluftsled
◄- - -►	Liikenneväylän yhteystarve / Förbindelsebehov för trafikled
wh	Hulevesialtaan sijainti / Placeringen av dagvattenbassäng
sr/421054	Suojeltava rakennus / Byggnad som skall bevaras
ta-2	Raideliikenteen mahdollinen tärinäalue / Område eventuellt utsatt för spårtrafikens vibrationer
me	Liikenteen melualue / Trafikbulleområde
ma	Paikallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue / Kulturlandskapsområde med lokalt värde

Ote Talman osayleiskaavasta (8.3.2017). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur delgeneralplanen för Tallmo (8.3.2017). Planeringsområdet visas med röd linje på kartan.

den ja virkistyspalvelujen verkostoa. Talmankaaren molemmin puolin sijoittuvat peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA). Merkinnällä on osoitettu maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaat, viljelykäytössä olevat peltoalueet, joiden säilyttäminen avoimina peltoalueina tai hoidettuina niittyalueina on tärkeää.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Lähimmät vireillä olevat asemakaavat ovat Talmankaareen koillisessa rajoittuva Puu-Talma (TM1) sekä kokoojakadun kautta Talmankaareen liittyvä Talman eteläosan asemakaava (TM2).

3.2.6 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuusto päätöksellä 11.12.2017 § 129. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Korkein hallinto-oikeus vahvisti hallinto-oikeuden päätöksen 15.1.2020. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

3.2.7 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta saatetaan ajantasaiseksi ja tarkistetaan kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.8 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

ett större nätverk av grönområden och rekreationstjänster i Tallmo. Åkerområdena på bägge sidorna av Tallmobågen har anvisats som landskapsmässigt värdefulla åkerområden (MA). Med beteckningen anvisas landskapsmässigt och historiskt värdefulla, odlade åkerområden som bör bevaras som öppna åkrar eller vårdade ängar.

3.2.5 Detaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan i planeringsområdet eller dess omedelbara närhet. De närmaste anhängiga detaljplanerna är Trä-Tallmo (TM1), som gränsar till Tallmobågen i nordost, samt södra delen av Tallmo centrum, som ansluter sig till Tallmobågen via matargatan (TM2).

3.2.6 Byggnadsordning

Sibbo kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 11.12.2017 § 129. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande 15.1.2020. Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

3.2.7 Baskarta

Detaljplanens baskarta uppdateras och justeras i samband med utarbetandet av planen.

3.2.8 Byggförbud

Det finns inga gällande byggförbud i detaljplaneområdet.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella on seuraavat Talman osayleiskaavassa sr-merkityt kohteet: Lillängsbacka (sr/421065), Talman koulu (sr/421068), Talman paloasema (sr/421067) Löfbacka (sr/421069) sekä Grankulla (sr/ 421072), joka on sittemmin purettu.

3.2.9 Skyddsbeslut

Följande objekt har beteckningen sr i delgeneralplanen för Tallmo: Lillängsbacka (sr/421065), Talman koulu (sr/421068), Tallmo brandstation (sr/421067) Löfbacka (sr/421069) samt Grankulla (sr/ 421072), som sedermera rivits.

4 Asemakaavasuunnittelun vaiheet
Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Talmankaaren asemakaava toteuttaa osaltaan Sipoon kunnan strategian ja Talman osayleiskaavan mukaista aluekehitystä, jossa Sipoon merkittävin kasvu keskittyy tulevaisuudessa kolmeen keskukseen (Nikkilä, Söderkulla ja Talma). Talman kehittämisen taustalla vaikuttaa erityisesti MAL -tavoitteet ja niiden mukaisesti Kerava-Nikkilä välisen henkilöjunaliikenteen avaamisen tuomat mahdollisuudet joukkoliikenteeseen nojautuvalle aluekehitykselle. Talmaan suunnitteilla oleva juna-asema on avainasemassa alueen kehittämisessä, joskin Talmankaaren suunnittelussa huomioidaan myös skenaario, jossa ratkaisu perustuu bussiliikenteen hyödyntämiseen.

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanen för Tallmobågen bidrar till verkställandet av den regionutveckling som avses i Sibbo kommuns strategi och i delgeneralplanen för Tallmo, där den mest betydande tillväxten i framtiden är koncentrerad till de tre centrumen i Sibbo (Nickby, Söderkulla och Tallmo). Utvecklingen av Tallmoområdet påverkas särskilt av MBT-målen och de möjligheter som de lägger fram för att öppna persontågstrafik mellan Kervo och Nickby i syfte att främja en regionutveckling som stöder sig på kollektivtrafiken. Den planerade tågstationen i Tallmo är i nyckelposition för utvecklingen av området. Parallellt beaktas dock även ett scenario där kollektivtrafiklösningen baserar på busstrafik.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaava kuulutettiin vireille 25.11.2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Sipoon kunta alueen maanomistajana
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten Talman kyläyhdistys ja Urheiluseura
- Alueen tiekunnat (kuten Kylänpääntie)
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, HSL (Helsingin seudun liikenne), Keravan kaupunki, Keravan Energia Oy, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Sipoon Vesi -liikelaitos ja Uudenmaan liitto.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplanen kungjordes anhängig 25.11.2021.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Centrala intressenter i detta detaljplanearbete är

- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Sibbo kommun i egenskap av markägare
- Föreningar och organisationer som har verksamhet i området, såsom byföreningen och idrottsföreningen
- Väglagen i området (t.ex. Byändavägen)
- Kommunens förvaltningar och sakkunniga, såsom avdelningen för teknik och miljö
- Övriga myndigheter och samarbetspartner, såsom Räddningsverket i Östra Nyland, NTM-centralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, HRT (Helsingforsregionens trafik), Kervo stad, Kervo Energi Ab, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Sibbo Vatten och Nylands förbund.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava kuulutettiin vireille 25.11.2021 julkaisemalla kuulutus kunnan verkkosivuilla, Sipoon Sanomissa sekä Östra Nylandetissa. OAS:n nähtävilläolosta tiedotettiin sähköpostitse lisäksi Keravan kaupunkia.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.11.2021-31.1.2022 välisen ajan Sipoon Nikkilän kirjastossa sekä kunnan verkkosivuilla. Aloitusvaiheen asukastyöpaja peruttiin Covid-19 tilanteen pahentuessa joulukuussa 2021. Työpajan korvaavaksi menettelyksi hankkeesta julkaistiin karttakysely, joka oli avoinna 7.2.2022 - 11.3.2022 välisen ajan. Karttakyselystä tiedotettiin kunnan Facebook-sivuilla, kaavahankkeen verkkosivuilla sekä kirjeitse niille asemakaavan osallisille, joiden osoite löytyi kunnan rekisteristä. Lisäksi tietoa jaettiin Talman kyläyhdistyksen kautta. Karttakyselyyn vastasi yhteensä 109 henkilöä ja kaikkiaan kartaoille tehtiin 330 karttailmentymää. Suurimman vastaajajoukon muodostivat alueen asukkaat ja eniten vastauksia saatiin vastaajien ikäryhmistä 36-65 vuotta.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 13.10.2022-17.11.2022 väliseksi ajaksi Nikkilän kirjastoon sekä kunnan verkkosivuille. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestetään valmisteluvaiheen asukastilaisuus Talman koulun tiloissa. Tilaisuudessa esitellään alueelle laadittuja viitesuunnitelmia sekä keskustellaan yleisesti alueen kehittämisen periaatteista.

Luonnoksen ollessa nähtävillä järjestetään myös maanomistajille suunnattuja tapaamisia Nikkilän kirjastossa. Tapaamisissa käydään läpi kaavaluonnosta ja suunnitellaan kiinteistökohtaisesti maankäytön järjestämisestä. Kaavaluonnos toimii vasta

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanen kungjordes anhängig 25.11.2021 genom en kungörelse som publicerades på kommunens webbplats, i Östra Nyland och i Sipoon Sanomat. Dessutom informerades Kervo stad om framläggandet av PDB.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 25.11.2021–31.1.2022 på biblioteket i Nickby och på kommunens webbplats. Den planerade workshopen för invånare i startskedet inställdes när Covid 19-läget förvärrades i december 2021. Som ett kompenserande förfarande publicerades en kartenkät som var öppen under tiden 7.2.2022–11.3.2022. Information om kartenkäten lades ut på kommunens Facebook-sida, på planprojektets webbsidor samt skickades skriftligen till de intressenter vars adress fanns i kommunens register. Dessutom distribuerades information via byföreningen Talman kyläyhdistys. Kartenkäten besvarades av sammanlagt 109 personer och inalles 330 markeringar infördes på kartorna. Det var främst invånare som gav svar och de flesta hörde till åldersgruppen 36–65 år.

Utkastet till detaljplan läggs fram för tiden 13.10.2022–17.11.2022 på biblioteket i Nickby och på kommunens webbplats. Under tiden planutkastet är framlagt ordnas ett invånarmöte i beredningsskedet på Talman koulu. På mötet presenteras referensplanerna för området och diskuteras principerna för utvecklingen av området på ett allmänt plan.

Under framläggningstiden ordnas också möten för markägare vid Nickby bibliotek. På dessa möten går man igenom planutkastet och planerar markanvändningen specifikt för varje fastighet. Planutkastet fungerar som en preliminär som kan preciseras

alustavana suunnitelmana, jota voidaan tarkentaa tai muuttaa käytyjen keskustelujen pohjalta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan valmisteluvaiheessa keväällä 2022 järjestettiin viranomaisneuvottelu, johon kutsuttiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto, Helsingin seudun liikenne (HSL), Porvoon museo, Finavia Oy sekä Väylävirasto. Alueen kehityskuvaa sekä laajemman alueellisen maankäytön ja liikenteen yhteensovittamista on tutkittu myös yhdessä Keravan kaupungin kaavoituksen ja liikennesuunnittelun edustajien kanssa. Viranomaisten ja kuntien asettamista tavoitteista on kerrottu tarkemmin kappaleessa 4.4.3.

Kaavan ehdotusvaiheessa järjestetään neuvottelut Keravan Energian sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. 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

eller ändras utifrån dessa samtal.

4.3.4 Myndighetssamarbete

I beredningsskedet våren 2022 ordnades myndigheternas samråd, till vilket kallades företrädare för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NMT), Nylands förbund, Helsingforsregionens trafik (HRT), Borgå museum, Finavia Abp samt Trafikledsverket. Utvecklingsbilden för området och i ett större sammanhang samordnandet mellan den regionala markanvändningen och trafiken har undersökts även tillsammans med Kervo stads planläggning och trafikplanering. Myndigheternas och kommunernas målsättningar behandlas mer ingående i avsnitt 4.4.3.

I planens förslagsskede ordnas förhandlingar med Kervo Energi och Räddningsverket i Östra Nyland.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska även landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar tas i beaktande. 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 markäga-

huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon kunnan strategian 2022 mukainen vuotuinen väestökasvutavoite on noin 500 uutta asukasta, joka tarkoittaa vuositasolla noin 25 000 k-m2 uutta rakentamista. Kaavoituksella lisätään kunnan kaavavarantoa siten, että valtuustokaudella 2022-2025 luodaan kaavavarantoa noin 800 uudelle asukkaalle per vuosi, tavoitekerrosneliömäärän ollessa noin 40 000 k-m2. Kaavavarannolla vastataan osaltaan myös seudullisiin asuintuotantotavoitteisiin, jotka on asetettu Helsingin seudun kuntien ja valtion MAL-yhteistyössä. MAL-suunnitelmassa linjataan kuntien kasvun ohjaamisesta pääasiassa joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Sipoon kunnan eräs keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava-Nikkilä välillä ja Nikkilä-Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen. Talmasta on tavoitteena muodostaa kunnan kolmas taajamakeskus.

Talmankaaren asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-2024. Talmankaaren sisäpuolista osaa kaava-alueesta on tarkoitus kehittää Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti tulevaan juna-asemaan ja taajamakeskukseen tukeutuvana, monimuotoisena ja osin varsin tehokkaana asumisen alueena. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden

ren 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.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Enligt Sibbo kommuns strategi 2022 är målet för den årliga befolkningstillväxten ca 500 nya invånare, vilket betyder att ca 25 000 vy-m2 nya bostäder behöver byggas varje år. Genom planläggningen utökas kommunens planreserv så, att man under fullmäktigeperioden 2022–2025 skapar en planreserv för ca 800 nya invånare per år, varvid den målsatta omfattningen på byggandet blir ca 40 000 vy-m2. Planreserven bidrar också till uppnåendet av de regionala målen för bostadsproduktionen som ställts upp inom MBT-samarbetet mellan Helsingforsregionens kommuner och staten. MBT-planen ger riktlinjer för hur kommunerna bör styra tillväxten i huvudsak till områden som är konkurrenskraftiga med hänsyn till kollektivtrafiken. Ett av Sibbo kommuns viktigaste mål är att inleda persontågstrafik mellan Kervo och Nickby i ett så tidigt skede som möjligt och därigenom sätta fart på utvecklingen i tillväxtzonen Nickby-Tallmo. Målet är att utveckla Tallmo till kommunens tredje tätortscentrum.

Detaljplanen för Tallmobågen ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2022–2024. Den del av planområdet som faller på insidan av Tallmobågen utvecklas i enlighet med delgeneralplanen som ett mångsidigt och ställvis rätt så effektivt bostadsområde som stöder sig på den framtida tågstationen och tätorten. Vidare gör detaljplanen det möjligt att utveckla och utvidga skol- och daghemsverksamheterna för den växande tätorten invid och i närheten av de befintliga skol- och daghemstom-

läheisyydessä. Talmankaaren pohjoispuolista aluetta on tarkoitus kehittää omakotipainotteisena alueena, olevaa rakennetta täydentäen. Osana kaavatyötä Talmankaari osoitetaan katualueeksi ja sille varataan riittävät tilat mm. jalankulkuyhteyttä varten.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Talmankaaren kaavoittaminen toteuttaa osaltaan Talman osayleiskaavan mukaista kehityskuvaa, jossa Sipoon kuntaan muodostuu uusi joukkoliikenteen saavutettavuusalueelle sijoittuva taajama, Nikkilän ja Söderkullan rinnalle. Talmassa valtaosa uudesta asumisesta tulee sijoittumaan Kerava-Nikkilä junaradan eteläosiin, mutta tavoitteet edellyttävät yhdyskuntarakenteen tiivistämistä myös radan pohjoispuolisilla alueilla, tulevan henkilöjunaliikenteen terminaalin saavutettavuusalueella. Talman osayleiskaavan mukaisen kehittäminen tulevaisuuden taajamakeskukseksi on päätetty käynnistää radan pohjoispuolelta, nykyiseen kyläkeskukseen tukeutuen. Talmankaaren alueella väestökasvuun varaudutaan mahdollistamalla asuminen noin 1 700 uudelle asukkaalle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Talmankaaren suunnittelussa sekä luonnonympäristö että kulttuurinen rakennettu ympäristö toimivat vahvasti suunnittelun lähtökohtana. Kaavatyössä tavoitteena on luoda ratkaisuja, jotka korostavat alueen sijaintia suhteessa ympäröivään maisemaan ja alueen historiaan. Suunnittelun tavoitteena on korostaa paikallisia kulttuurisia ominaispiirteitä sekä luonnontekijöitä, ja hyödyntää niitä suunnittelussa; tämä on erityisen tärkeää, kun tavoitteena on luoda uutta ympäristöä vanhaa kunnioittaen.

terna. Området norr om Tallmobågen utvecklas som ett egnahemsdominerat område som kompletterar den befintliga strukturen. Om en del av planarbetet anvisas Tallmobågen som ett gatuområde och tillräckligt utrymme reserveras bl.a. för en gångbana.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Planläggningen av Tallmobågen bidrar till verkställandet av utvecklingsbilden i delgeneralplanen för Tallmo, som innebär att kommunen parallellt med Nickby och Söderkulla får en ny tätort inom kollektivtrafikens tillgänglighetszon. I Tallmo kommer merparten av de nya bostäderna att finnas längs de södra delarna av tågbanan Kervo-Nickby, men målen förutsätter att samhällsstrukturen förtätas även på norra sidan av banan, i områden som nås enkelt från den nya persontågsterminalen. Kommunen har beslutat att utvecklingen av Tallmo i enlighet med delgeneralplanen mot ett framtida tätortscentrum ska startas på norra sidan av banan, med stöd av det befintliga bycentrumet. I området kring Tallmobågen skapas beredskap att ta emot ca 1 700 nya invånare.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Både naturmiljön och den byggda kulturmiljön utgör starka utgångspunkter för planeringen av Tallmobågen. Planarbetet syftar till att ta fram lösningar som framhäver områdets läge i förhållande till det omgivande landskapet och områdets historia. Ett mål för planeringen är att lyfta fram lokala kulturella särdrag och naturfaktorer, och att utnyttja dem i planeringen; detta är särskilt viktigt eftersom målet är att skapa en ny miljö med respekt för det gamla.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavoituksen valmisteluvaiheessa on teetetty useita selvityksiä, jotka ovat osaltaan luoneet uusia tai tarkentaneet jo asetettuja tavoitteita. Erityisesti alueen historiasta kertovat selvitykset ovat tuoneet suunnitteluun mukaan kulttuurihistoriasta johtavia tavoitteita. Konkreettisia tällaisia tavoitteita ovat mm. vanhan kyläkeskuksen eheyttäminen elinvoimaiseksi kohtaamispaikaksi sekä vanhan pistoraiteen käyttöönotto viihtyisänä kävely- ja pyöräilyalueena.

Osallisten tavoitteet

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelussa nousi esiin seuraavat seikat

Uudenmaan liitto:

Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu kehittämisvyöhykemerkintä, joka on tarkoitettu alueelle, jossa rakennetta ohjataan raideliikenteeseen tukeutuen. Maankäyttö ja uusi ratayhteys tulee kytkeä toisiinsa, samalla tulee kiinnittää erityshuomiota kävelyn ja pyöräily edellytyksiin. Yleisesti asemakaavan lähtökohdat ovat maakuntakaavan periaatteiden mukaisia.

Helsingin seudun liikenne (HSL):

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu KeNi-rata, jonkarakentuminen nykyisellä maankäytön kehittymisellä ajoittuu aikaisintaan 2030-luvulle. Hanke edellyttää noin 20 000 uutta käyttäjää kokonaisuudessaan. Hankkeeseen liittyy myös erinäisiä varikko- ja kalustokysymyksiä, joita tullaan tulevaisuudessa ratkomaan. KeNi-radasta riippumatta TM6 asemakaavan tulee tukeutua bussiliikenteeseen ja mahdollistaa sen tehokas hyödyntäminen. Kävelyn ja pyöräilyn edistämisen keinoin luodaan edellytyksiä myös joukkoliikenteen kasvuosuuksille. Kävely- ja pyöräily-yhteyksien tulee olla hyvin huomioitu suunnittelussa, jotta ne tukevat joukkoliikenteen toimintaa.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

I planens beredningsskede lät man göra ett flertal undersökningar som har lett till nya mål eller preciserat tidigare uppsatta mål. I synnerhet de utredningar som handlar om områdets historia har medfört mål som hänför sig till kulturhistorien. Exempel på konkreta mål av det här slaget är att återuppliva bycentrumet till en livskraftig mötesplats och att ta i bruk det gamla stickspåret som ett trivsamt promenad- och cykelstråk.

Intressenternas mål

Följande lyftes fram vid myndigheternas samråd i beredningsskedet:

Nylands förbund:

Etapplandskapsplanen har beteckningen för en utvecklingszon, där strukturen styrs med stöd av spårtrafiken. Markanvändningen och den nya banförbindelsen bör kopplas samman, och på samma gång bör uppmärksamhet fästas vid förutsättningarna för att promenera och cykla. På det hela taget är utgångspunkterna för detaljplanen förenliga med principerna i landskapsplanen.

Helsingforsregionens trafik (HRT):

KeNi-banan nämns i programmet för deltagande och bedömning. Enligt den nuvarande utvecklingen inom markanvändningen kommer banan att byggas tidigast på 2030-talet. Projektet förutsätter på det hela taget ca 20 000 nya användare. Till projektet hör också att lösa olika frågor om depåer och material i framtiden. Oberoende av KeNi-banan bör detaljplanen TM6 stöda sig på busstrafiken och möjliggöra ett effektivt anlitande av busstrafiken. När man främjar gång och cykling skapas förutsättningar även för ökning i kollektivtrafiken. Gång- och cykelförbindelserna bör vara väl beaktade i planeringen för att de ska stöda kollektivtrafikens funktion.

Porvoon museo:

Vuonna 2007 valmistunut rakennusinventointi on vanha ja hyvin yleispiirteinen, se tulisi päivittää ajan tasalle. Talman koulun osalta olisi hyvä laatia RHS-tyyppinen tutkielma, eli tarkempi rakennushistoriaselvitys. TM6 kaava-aluetta laajemmalla alueella on havaintoja kivikautisista asuinpaikoista, jotka sijaitsevat yleisesti noin 30-40 m korkeuskäyrillä. Kaava-alueen keskivaiheilla on taannoin tehty löytö kivitaltasta (alue nykyään tasoitettua sorakenttää). Vuonna 2007 tehdyssä selvityksessä arkeologi ei löytänyt alueelta kivikautista asuinpaikkaa, mutta museoviraston mukaan potentiaalisia asuinpaikkoja saattaisi löytyä. Alueella tulisi laatia noin yhden päivän kestävä inventointi, jolla varmistetaan, ettei mitään tärkeää tuhoudu aluetta rakennettaessa.

Finavia:

Kaava sijaitsee lentomelualueen puskurivyöhykkeellä (Lden 50-55 dB), eli sinänsä tilanne on hyvä. Sijainti laskeutumiskiitotien jatkeen välittömässä läheisyydessä aiheuttaa kuitenkin sen, että lentomelu tulee asemakaavassa huomioitavaksi. Maakuntakaavan liitekartalla on esitetty laskeutumisvyöhykkeet, joilla tulisi soveltaa 35 dB äänieristävyysmääräyksiä. Alue on myös siinä määrin etäällä Hki-Vantaan lentoasemalta, että uusien asukkaiden informointi lentomeluasioista voisi olla paikallaan.

Uudenmaan ELY-keskus:

1) Asemakaava perustuu Talman osayleiskaavaan liikenneratkaisujen osalta. OAS:ssa on mainittu liikenneselvityksen päivityksestä, joka on tarpeen tehdä. On selvää, että asukasmäärän kasvaessa myös liikenne tulee lisääntymään alueella ja sen läpi. Erityisesti Martinkyläntien ylityksiä tulee parantaa kevyen liikenteen ehdoilla. Keskeisen seikka on tulevaisuuden kiertoliittymät, ja miten ne suunnitellaan. Osayleiskaavan suunnitelma on sinänsä mallikelpoinen, kunhan sitä tarkennetaan tarvittavilta osin.

Borgå museum:

Byggnadsinventeringen från 2007 är föråldrad och mycket översiktligt, och borde därför uppdateras. I fråga om Talman koulu vore det bra att utarbeta en studie av RHS-typ, dvs. en mer ingående byggnadshistorisk inventering. I området kring planområdet TMS har man observerat boplatser från stenåldern. Dessa ligger vanligtvis på ca 30–40 meters höjd. I planområdets mitt har man tidigare hittat en stenmejsel från forna tider (området är numera en utjämnad grusplan). I inventeringen 2007 hittade arkeologen ingen stenåldersboplats i området, men enligt museiverket kan det förekomma potentiella boplatser där. I området borde man göra en endagsinventering för att säkerställa att inget viktigt förstörs när området börjar byggas.

Finavia:

Planen ligger inom buffertzonen för flygbullret (Lden 50–55 dB), så i sig är situationen bra. Områdets läge i omedelbar närhet av landningsbanans förlängning medför emellertid att flygbullret måste tas i beaktande i detaljplanen. På en bilaga till landskapsplanen visas de zoner vid landningsbanor där man bör tillämpa bestämmelserna om 35 dB ljudisolering. Området är såpass långt från Helsingfors-Vanda flygplats att det kunde vara på sin plats att informera nya invånare om frågor som rör flygbuller.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland:

1) I fråga om trafiklösningarna grundar sig detaljplanen på delgeneralplanen för Tallmo. I PDB nämns en uppdatering av trafikutredningen, och en sådan behöver göras. Det är klart att trafiken kommer att öka inom och genom området allteftersom antalet invånare ökar. Särskilt hur man korsar Mårtensbyvägen bör förbättras på fotgängarnas och cyklisternas villkor. Planeringen av de framtida rondellerna är en viktig aspekt. Lösningen i delgeneralplanen kan tjäna som modell men behöver preciseras till vissa delar.

2) Lentomelu on alueella merkittävin melulähde. Vaikkakin ollaan 50-55 dB alueella, niin liikennettä on verraten paljon. Se mm. vähentää alueen viihtyisyyttä jonkin verran. Tulevat asukkaat eivät ehkä osaa odottaa, että lentoliikenne on alueella merkittävä tekijä. Tieliikenteen osalta kaavatyössä on hyvät mahdollisuudet huomioida meluasiat erilaisilla kaavaratkaisuilla. Koska Talmaan on tavoitteena kaikkiaan yli 10 000 asukkaan uusi alue, on kasvulla myös vaikutus alueen ulkopuolella. Tämä pitäisi pyrkiä huomiomaan seurannaisvaikutuksineen.

3) Entä jos rataa ei saada käyttöön, niin miten se vaikuttaa alueen kehittymiseen. Tätä tarkastelua olisi tarpeen suorittaa myös asemakaavassa, onko esimerkiksi tarpeen antaa ajoitusmääräyksiä. Joka tapauksessa kaavassa tulee osoittaa, ettei kaava tukeudu henkilöautoliikenteeseen. Alueen tulisi muodostua joukkoliikenteen ehdoilla. Palvelujen osalta tulisi osoittaa niiden toimivuus Talman alueella, tätä tulisi arvioida erikseen kaavaselostuksessa. Myös ilmastovaikutusten arviointi tulee ilmetä kaavaselostuksesta siten, että se huomioi eri skenaariot (kaavan vaikutukset junaliikenteen kanssa ja ilman sitä). Myös hiilinielujen osalta tulee tehdä arviointia, koska alueella on laajahko metsä ja se on ennestään rakentamatonta. Ilmastoasiat korostuvat, koska suunnitellaan kokonaan uutta aluetta.

Lausunnot OAS-vaiheessa

Asemakaavan valmisteluvaiheessa saatiin lausunto Keravan kaupungilta sekä Talman urheiluseuralta. Lisäksi mielipiteitä esittivät useat yksityiset maanomistajat. Osallisten tavoitteita kerättiin myös karttakyselyn avulla.

Keravan kaupungin lausunnossa nostettiin esiin kuntarajaan rajoittuvan Skogsterin asemakaavan sekä Keravan viherkaavan huomioiminen Talmankaaren kaavatyössä. Lisäksi Kerava ehdotti asemakaavan vaikutustenarvioinnissa huomioitavaksi

2) Flygbullret är den största bullerkällan i området. Även om området hör till zonen 50–55 dB är trafiken tämligen livlig. Det försämrar något trivseln i området. Nya invånare kan kanske inte föreställa sig att flygtrafiken är en faktor att räkna med. I fråga om vägtrafiken har man i planarbetet bra möjligheter att beakta bullerfrågorna med hjälp av olika planlösningar. Eftersom inalles över 10 000 nya invånare eftersträvas i Tallmo har tillväxten betydelse även utanför området. Detta och följdeffekterna bör tas i beaktande.

3) Om banan inte tas i bruk för persontågstrafik, hur påverkar det utvecklingen i området? Denna granskning bör göras även i detaljplanen. Finns det t.ex. behov av bestämmelser om tajmningen? I varje fall bör det i planen påvisas att planen inte stödjer sig på personbilstrafiken. Området bör byggas upp på kollektivtrafikens villkor. I fråga om servicen bör det påvisas att den fungerar i Tallmoområdet och detta bör bedömas separat i planbeskrivningen. Likaså bör bedömningen av konsekvenserna för klimatet framgå av planbeskrivningen så att beskrivningen innehåller olika scenarion (planens konsekvenser med och utan tågtrafik). Även när det gäller kolsänkor bör man göra en bedömning eftersom området till stor del består av skog och är hittills obebyggd. Klimatfrågorna accentueras eftersom man planerar ett helt nytt område.

Utlåtanden i PDB-skedet

Kervo stad och idrottsföreningen Talman urheiluseura gav utlåtanden i detaljplanens beredningsskede. Dessutom lämnade flera privata markägare in åsikter. Intressenternas mål samlades också in med hjälp av en kartenkät.

I Kervo stads utlåtande poängterades behovet av att i Tallmobågens detaljplanering ta hänsyn till detaljplanen för Skogster, vilken tangerar kommungränsen, samt Kervos grönplan. Därtill föreslog Kervo att man i konsekvensbedömningen särskilt ska beakta konsekvenserna av det växande invå-

erityisesti kasvavan asukasmäärän vaikutukset Porvoontien liikennemääriin ja meluun, sekä vaikutukset suhteessa Keravan juna-aseman liityntäpysäköinnin kapasiteettiin. Porvoontien liikenteen hajauttamista tutkitaan yhdessä Keravan kaupungin kanssa asemakaavahankkeen aikana.

Talman urheiluseuran lausunnossa on pyydetty turvaamaan kaava-alueen nykyiset liikuntamahdollisuudet sekä kehittämään ja parantamaan niitä osana asemakaavatyötä.

Osallisten kehitysideoita ja toiveita kerättiin myös karttakyselyn avulla. Kyselyn teemat olivat 1) asuinrakentaminen, 2) luonto ja virkistys, 3) liikunta, 4) liikenne sekä 5) palvelut. Vastaajat saivat esittää kussakin teemassa alueella olemassa olevia tärkeitä arvoja ja sijainteja, sekä vastaavasti esittää kussakin teemassa oman näkemyksensä alueen kehittämiseksi. Asuinrakentamisen osalta korostui luontoon istuva mittakaava ja rakentamisen sijoittaminen siten, että myös metsäalueita voitaisiin säästää. Eniten luonto- ja virkistysarvoja koettiin olevan harjun laella olevalla kallioalueella, jossa mm. päiväkotilaisten ja koulun oppilaat käyvät retkeilemässä. Alueelle toivottiin myös kuntopolkuja ja talvisin latureittejä. Talmankaaren nykyinen, vanhassa soramontussa sijaitseva liikuntapaikka koettiin tärkeäksi ja edelleen kehittäväksi kohteeksi, johon toivottiin myös palveluja (kuten kioskia). Alueelle toivottiin myös kaupallisia palveluja sijoittuneena pääasiassa Martinkyläntien varteen. Talman koulun sekä paloasema "Talmukan" aluetta pidettiin asukkaiden tärkeänä kokoontumispaikkana, jota tulisi tulevaisuudessa myös pyrkiä kehittämään.

narantalet för trafikmängderna och trafikbullret på Borgåvägen samt konsekvenserna i förhållande till kapaciteten hos anslutningsparkeringen vid Kervo tågstation. Fördelningen av trafiken på Borgåvägen undersöks i samarbete med Kervo stad under detaljplaneprojektets gång.

I Talman urheiluseuras utlåtande bad man trygga de nuvarande motionsmöjligheterna i planområdet samt utveckla och förbättra dem som en del av detaljplanearbetet.

Intressenternas utvecklingsidéer och önskemål samlades också in med hjälp av en kartenkät. Teman i enkäten var 1) bostadsbyggande, 2) natur och rekreation, 3) motion, 4) trafik och 5) service. För varje tema fick de som svarade nämna viktiga värden och platser samt ge sin egen syn på utvecklingen av området. I fråga om bostadsbyggande önskades framför allt en skala som sitter bra i naturen och att byggandet skulle placeras så att skogsområden också kan bevaras. De flesta upplevde att klipporna på åskrönet har de största natur- och rekreationsvärdena. Dit tar man bl.a. daghemsbarn och skolelever på utflykt. Önskemål lades också fram om motionsstigar och skidspår. Den nuvarande motionsplatsen i det gamla grustaget betraktades som en viktig plats att vidareutveckla och förhoppningsvis komplettera med service (som en kiosk). Man önskade också kommersiell service i huvudsak längs Mårtensbyvägen. Området vid skolan och brandstationen ”Talmukka” betraktades som en samlingsplats som också borde utvecklas i framtiden.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen suunnittelussa tavoitellaan korkeaa laatua niin rakennetun kuin luonnonympäristönkin osalta. Tavoitteena on toteuttaa omaleimainen, toiminnoiltaan monipuolinen, luonnon- ja kulttuuriympäristön arvoista juontava asuinpainotteinen aluekokonaisuus, joka tarjoaa runsaat virkistys- ja harrastusmahdollisuudet mahdollisimman laajalle käyttäjäkunnalle.

Kaavaratkaisulla toteutetaan kestäviä liikkumisen ratkaisuja ja luodaan edellytyksiä kävelylle ja pyöräilylle sekä joukkoliikenteelle. Tavoitteena on mm. sijoittaa alueelle riittävästi pyöräpysäköintiä sekä kehittää alueen nykyisiä joukkoliikenteen pysäkkejä.

Mål för detaljplanens kvalitet

Vid planeringen eftersträvas en hög kvalitet beträffande såväl den byggda miljön som naturmiljön. Målet är att genomföra en särpräglad, avseende funktionerna mångsidig, bostadsdominerad områdeshelhet som har sina rötter i natur- och kulturmiljön och som erbjuder rikligt med rekreations- och hobbymöjligheter för en så stor användarskara som möjligt.

Genom planlösningen uppnås hållbara färdlösningar och skapas förutsättningar för gång- och cykeltrafiken samt kollektivtrafiken. Ett mål är bl.a. att ordna tillräckligt med cykelparkering och att förbättra de nuvarande hållplatserna för kollektivtrafik.

5 Asemakaavan luonnoksen kuvaus
Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

Talmankaaren suunnittelun taustalla on Talman osayleiskaavan mukainen perusratkaisu, jolla pyritään merkittävissä määrin hyödyntämään alueen olevia ominaispiirteitä niin luonnonympäristön kuin rakennetun infrastruktuurinkin osalta. Alueen toiminnallinen ympäristö sekä kulttuuritekijät muodostavat yhdessä lähtökohdan uuden ja vanhan yhdistämiselle. Suunnitteluratkaisu tukeutuu siten myös vahvasti olevaan liikenneverkkoon ja sen parantamiseen joukkoliikenteen edellytykset huomioiden. Tärkeänä paikallisena identiteettitekijänä toimii laaja liikuntapainotteinen virkistysalue, joka halkoo kaava-aluetta pohjois-etelä suunnassa liittäen sen osaksi laajempaa aluerakennetta viheryhteyksineen. Alueen suunnittelulla tavoitellaan kestävää, verraten tiivistäkin kaupunkirakennetta, mutta kuitenkin pienimuotoisessa ja kompaktissa mittakaavassa, viherympäristö huomioiden.

5.1 Planens struktur

Planläggningen av Tallmobågen bottnar i den grundläggande lösningen i delgeneralplanen för Tallmo, där man i hög grad strävar efter att utnytt- ja särdragen i såväl naturmiljön som den byggda infrastrukturen. Den funktionella miljön och de kulturella elementen bildar tillsammans utgångsläget för kombinationen av nytt och gammalt. Planeringslösningen stöder sig således också starkt på det befintliga trafiknätet och på att förbättra det med beaktande av förutsättningarna för kollektivtrafiken. Det stora, motionsinriktade rekreationsområdet fungerar som en viktig lokal identitetsfaktor som klyver området i nordlig-sydlig riktning och integrerar det med den vidare områdesstrukturen och grönförbindelserna. Genom planeringen av området eftersträvas en hållbar, ställvis tät stadsstruktur, som dock är småskalig och kompakt och som tar hänsyn till grönmiljön.

Alueidentiteetti ja kaupunkikuva

Suunnittelutyön alussa Talmankaarelle muodostettiin kolme konseptia, jotka olivat perinteinen kylä, moderni kylä ja aktiivinen kylä (liite 3). Konseptien pohjalla toimivat kunnan alkuvaiheen tavoitteiden lisäksi osallisille suunnatun karttakyselyn tulokset. Kolmesta konseptista jatkosuunnitteluun valikoitui perinteinen ja aktiivinen kyläkonsepti, joita tarinallistettiin seuraavasti:

Perinteinen kylä: *Maalaismaisemassa aistit lepäävät. On tilaa hengittää. Pihapiireissä tuoksuu asukkaidenyrtit ja kuuluu lasten leikit. Alueelle onsiroteltu väljästi pientaloja henkeen sopien. Pienen mittakaavan näkee kutsuvana myös ulkopuolelta. Näkymät ulospäin siintävät pitkälle idylliseen peltomaisemaan. Talmankaaren keskiössä ovat kyläkeskus ja kokoava kyläraitti, jonka varrella voi moikata naapuria tai nähdä kauriin.*

Aktiivinen kylä: *Talmankaari tunnetaan virkistymisen elämyksellisenä keitaana, Liikuntahubina. Alueelle saavutaan kauempaakin. Rakennukset sijoittuvat ulkoväylille ja ne on kytketty toisiinsasolumaisesti maiseman ehdoilla. Aktivoivia javaihtelevia liikuntapaikkoja on sijoiteltu eripuolille aluetta lajeille luontevasti, mutta keskipisteenä on rakastettu liikuntamonttu. Aktiviteetit ovat eri tavoin alueen asukkaita yhdistävä tekijä. Asukkaat pyöräilevät ja kävelevätkin verrattain paljon. Omaa autoa ei monikaan halua.*

Konseptityöstä johtaen Talmankaaresta on suunniteltu kaupunkikuvallisesti kylämäinen ja yhteisöllinen asuinpainotteinen alue, jossa uusi kohtaa vanhan. Alue on yleisilmeeltään pienimittakaavainen, ja se istuu ympäröivään rakennettuun, historialliseen ja luonnontilaiseen maisemaan. Suunnittelun keskiössä on kaksi alueen historiasta ja nykyisestä identiteetistä kertovaa paikallista vetovoimatekijää: elävä *kyläkeskus* ja monipuolinen *urheilupuisto*. Satotalmantien varrelle koulun, päiväkodin ja VPK:n yhteyteen muodostuva kyläkeskus, käveltävine

Lokal identitet och stadsbild

I början av planeringsarbetet utarbetades tre koncept: en traditionell by, en modern by och en aktiv by (bilaga 3). Koncepten baserade förutom på kommunens mål i startskedet även på resultaten från enkäten som riktades till intressenterna. Av de tre koncepten utsågs för den fortsatta planeringen en traditionell by och en aktiv by. Koncepten beskrevs med följande ord:

Traditionell by: *Sinnena vilar i landsbygdslandskapet. Det finns utrymme att andas. På gårdarna känner man doften av invånarnas örtodlingar och hör barnen leka. Till andan hör att småhus placeras ut glest. Småskaligheten upplevs som lockande även av utomstående. Vyerna utåt sträcker sig långt in i det idylliska åkerlandskapet. Hjärtat av Tallmobågen består av bycentrumet och en samlande bygata där man hälsar på grannar och ser rådjur.*

Aktiv by: T*allmobågen är känd som en oas av rekreation och upplevelser, en "motionshub". Hit kommer man också längre bortifrån. Byggnaderna står längs de yttre farlederna, kopplade till varandra som celler på landskapets villkor. Aktiverande motionsplatser som erbjuder omväxling har placerats på olika håll i området, men medelpunkten för aktiviteterna utgörs av den kära motionsgropen. Aktiviteterna är en faktor som för samman invånarna på olika sätt. Invånarna cyklar och promenerar förhållandevis mycket. Det är inte många som vill ha egen bil.*

Med utgångspunkt i konceptarbetet har Tallmobågen planerats som ett samhällstillvänt bostadsområde med en byliknande stadsbild där nytt och gammalt möts. Området har en småskalig allmän framtoning och det sitter fint i det omgivande byggda, historiska och naturliga landskapet. Kärnan i planeringen utgörs av två lokala attraktionsfaktorer som beskriver områdets historia och nuvarande identitet: ett levande bycentrum och en mångsidig

ympäristöineen ja torialueineen, kokoaa ihmiset yhteen viettämään aikaa ja järjestämään tapahtumia. Vanhassa hiekkamontussa sijaitseva monipuolinen liikuntapaikka toimii laajan virkistysalueen ja metsäpuiston sydämenä, yhdistäen alueen sekä lähiympäristöön että laajempiin virkistystoimintoihin Talman alueella.

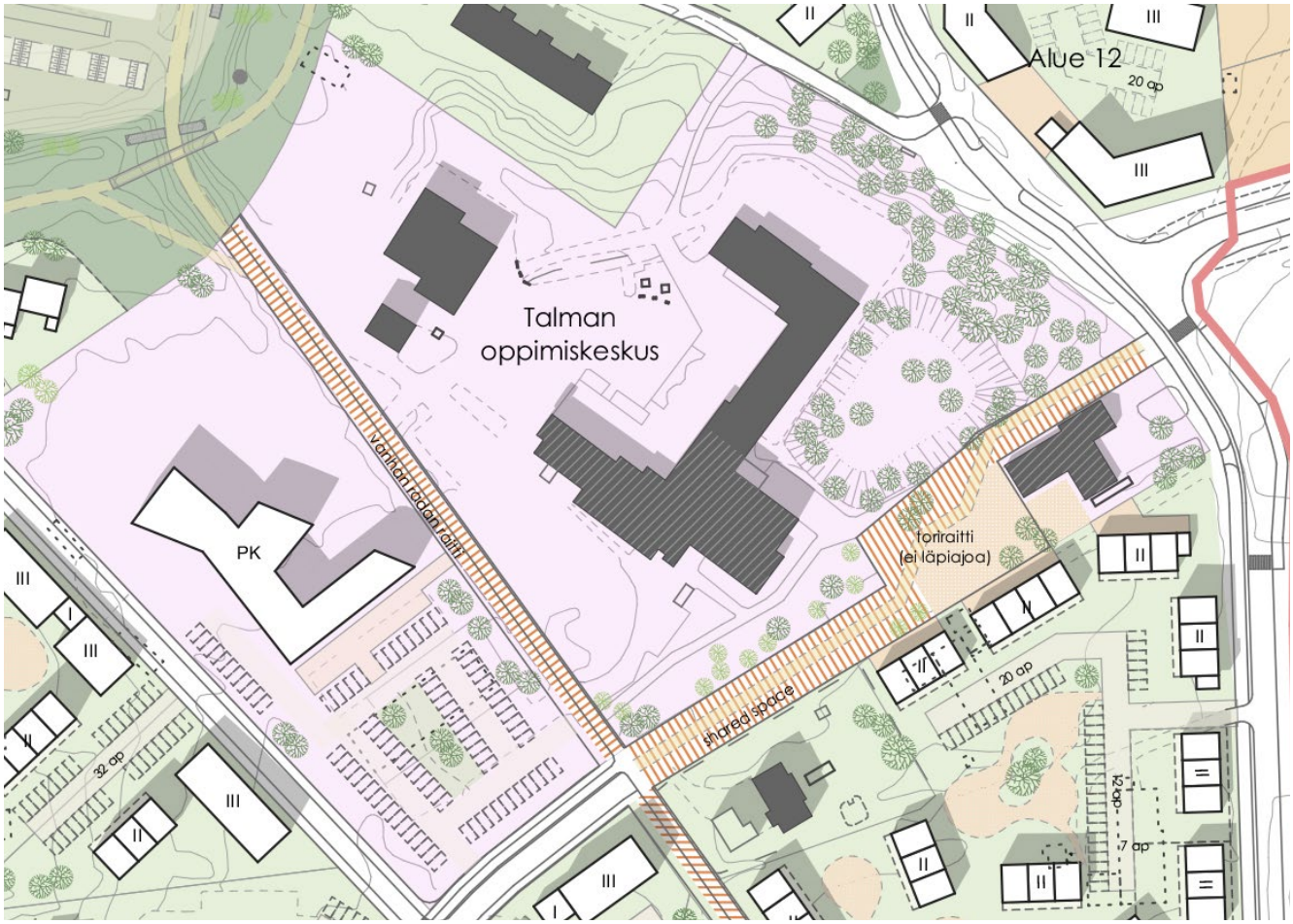
Alueen korttelirakenteissa lähtökohtana toimii maisemalliset ominaisuudet; korttelit liittyvät virkistysreitteihin mahdollistaen aktiivisen elämäntavan. Korttelialueet koostuvat metsärinteeseen sijoittuvista ja saarekkeiksi muodostuvista alueista sekä Martinkyläntiehen, Satotalmantiehen ja Talmankaareen rajoittuvista tiiviimmin rakennetuista alueista. Laaja viheralue ja metsäpuistovyöhyke toimii alueen sisäisenä sekä lähiympäristöön yhdistävänä päävirkistysalueena reitteineen.

idrottspark. Bycentrumet, gågatorna och torgen byggs upp längs Satotalmavägen i anslutning till skolan, daghemmet och brandstationen för att samla människorna så att de kan ordna evenemang och tillbringa tid tillsammans. Den mångsidiga motionsplatsen i den gamla sandgropen är det vidsträckta rekreationsområdets och skogsparkens hjärta: den sammankopplar området med närområgivningen och med rekreationstjänsterna längre bort i Tallmo området.

I kvartersstrukturen ger de landskapsmässiga egenskaperna utgångspunkterna för planeringen: kvarteren ansluter till friluftsleder, vilket möjliggör en aktiv livsstil. Kvartersområdena består av olika områden som uppkommer på skogssluttningarna och bildar öar samt av de tätare, bebyggda områdena som gränsar till Mårtensbyvägen, Satotalmavägen och Tallmovägen. Det omfattande grönområdet och skogsparkszonen fungerar både som ett internt huvudrekreationsområde och som en koppling till närområgivningen.



Talmankaaren rakenne. Tallmobågens struktur (Sitowise Oy, 2022)



Talman uusi kyläkeskus ympäröivine asuinkortteleineen.Oppimiskeskuksen pohjoispuolella mahdollinen palveluasumisen korttelialue (alue 12). Det nya bycentrumet i Tallmo med omgivande bostadskvarter. Potentiellt kvartersområde för serviceboende på norra sidan av lärcentret (område 12).

Julkinen tila

Kyläkeskuksen torialue, Talman oppimiskeskuksen korttelit sekä urheilupuisto muodostavat monimuotoisen julkisten toimintojen keskittymän nykyisen kyläkeskuksen alueelle ja sen läheisyyteen. Talman koulun nykyisestä paikoitusalueesta muodostuu puistomainen viherkaista, joka rajaa torikorttelin alueen koulun pihapiiristä. Uutta paikoitusaluetta tutkitaan sijoitettavaksi viereiselle päiväkodin kiinteistölle. Autoliikenteen poistuminen Satotalmantien pohjoisosasta mahdollistaa viihtyisän ja turvallisen kävely-ympäristön kehittymisen alueelle. Vanhan junaradan linjausta noudattava *vanhan radan raitti* yhdistää urheilupuiston, torialueen ja itäosien asuinkorttelit toisiinsa.

Det offentliga rummet

Torgområdet, kvarteren för lärcentret och idrottsparken bildar ett mångsidigt kluster av offentliga verksamheter inom och i närheten av det nuvarande bycentrumet. Det nuvarande parkeringsområdet vid skolan blir en parkliknande grönremsa som avgränsar torgkvarteret från skolgården. Man undersöker möjligheterna att placera ett nytt parkeringsområde på den intilliggande daghemsfastigheten. När biltrafiken upphör i norra delen av Satotalmavägen uppkommer en trivsam och säker promenadmiljö. Längs den gamla tågbanesträckningen anläggs en gång- och cykelbana som förenar idrottsparken med torgområdet och bostadskvarteren i de östra delarna.

Asuinkorttelien suunnittelussa korostuu suojaisat yksityiset pihapiirit, jotka liittyvät eheäksi osaksi alueen julkista tilaa. Asuinkorttelien ja kulkuväylien välille muodostuu yhteisöllistä puolijulkista tilaa, mahdollistaen päivittäiset kohtaamiset alueen asukkaiden kesken.

Viherrakenne ja virkistys

Talmankaaren viherrakenne ulottuu tasaisesti koko Talmankaaren alueelle keskellä olevasta metsäisen luonteensa säilyttävästä metsäpuistosta. Aluetta ympäröivät pellot ja avoin viljelymaisema yhdistyy visuaalisesti ulkoilureitistöön muodostamalla alueen reunoille katselupaikkoja ympäröivään maisemaan. Alueen ulkokehällä on paikoin virkistysalueita, jotka mahdollistavat oleskelun ympäröivän maaseutumaiseman äärellä. Julkinen viherrakenne soljuu mutkattomasti yhteen korttelien ja tonttien viherrakenteen kanssa muodostaen aluekohtaisesti erilaisia luontotyyppejä metsäisestä niittyiseen.

Talmankaaren viherrakenteessa vaihtelevat luontoalueet ovat hoidettuja, mutta niiden yleisilme pysyy kauttaaltaan luonnollisena. Myös rakennetun ympäristön ulkoasu pyritään toteuttamaan luontoa jäljittelevänä. Korttelirakenne muodostaa vanhaan pistoraiteeseen vaihtelevan kokoisia taskuja, joissa on toimintoja oleskelusta leikkiin ja kuntoiluun, mutta myös avoimuuden ja kasvillisuuden keinoin tunnelmaltaan vaihtelevia tilkkuja.

Urheilupuiston alue (kuva s. 74) muodostaa varsin monimuotoisen kokonaisuuden, mahdollistaen erilaiset virkistyksen ja urheilun tarjoumat alueen asukkaille, mutta myös laajemmalle käyttäjäkunnalle. Urheilupuiston alue palvelee myös koulu- ja päiväkotiryhmiä. Urheilupuistosta noin 300 metriä lounaaseen sijaitsee suosittu kalliopaikka, jossa viihtyvät niin aikuiset kuin lapsetkin.

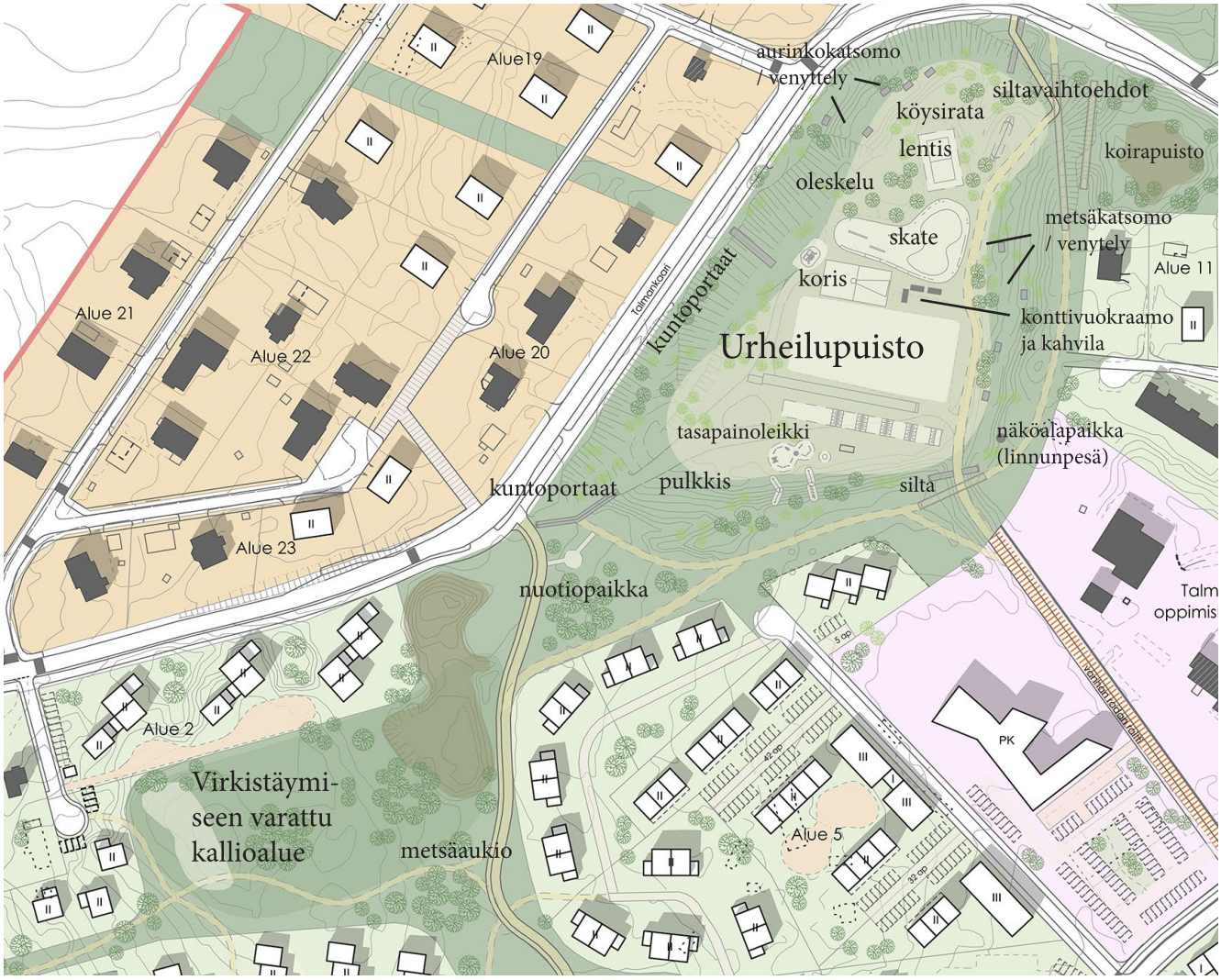
Vid planeringen av bostadskvarteren framhävs skyddade privata gårdsplaner som ansluter sig smidigt till det offentliga rummet. Mellan bostadskvarteren och farlederna bildas ett gemensamt, halvoffentligt rum där invånarna möts naturligt dagligen.

Grönstruktur och rekreation

Grönstrukturen har sin kärna i den naturliga skogsparken och sträcker sig jämnt ut över Tallmobågens område. De omgivande åkrarna och det öppna odlingslandskapet knyts visuellt till nätverket av friluftsleder, där man på flera ställen kan stanna upp och betrakta landskapet. Längs den yttre cirkeln finns det ställvis rekreationsområden som gör det möjligt att stanna upp framför landsbygdslandskapet. Den offentliga grönstrukturen smälter smidigt samman med grönstrukturen i kvarteren och på tomterna: i de olika områdena uppkommer olika naturtyper från skog till äng.

Naturområdena inom grönstrukturen i Tallmo är välvårdade, men har ändå en naturlig framtoning. Även den byggda miljöns yttre genomförs så att den efterliknar naturen. Längs det gamla stickspåret bildar kvartersstrukturen olika stora fickor med olika funktioner från utevistelse till lek och motion, men också fläckar med varierande vegetation och grad av öppenhet.

Området vid idrottsparken (bild s. 74) blir en mångfunktionell helhet som erbjuder rekreations- och motionsmöjligheter för invånarna men också för en vidare användarkrets. Idrottsparken tjänar också skol- och daghemsgrupper. Ungefär 300 meter från idrottsparken mot sydväst finns ett klippområde som är populär bland såväl vuxna som barn.



Talman urheilupuiston "ideasuunnitelma" sekä osa pohjoista viher- ja virkistysaluerakennetta. Alavasemmalla asukkaiden aktiivisessa käytössä oleva kallioalue "pikkukakkikallio", joka muodostaa osan alueen virkistystoiminnoista. ”Idéplan” för idrottsparken i Tallmo samt en del av den norra grön- och rekreationsstrukturen. Nedan till vänster klippan (”pikkukakkikallio”) som används flitigt av invånarna och utgör en del av rekreationsfunktionerna i området.

Asuminen

Asuinrakentamista suunnitellaan monimuotoisesti yhtiömuotoisina kytkettyinä pientaloina, pienkerrostaloina sekä omakotitalotontteina. Jaetut yhteistilat suunnitellaan osin pihapiirien erillisiin rakennuksiin. Pihapiireistä suunnitellaan avoimia, mutta paikoitellen myös suojaisia siten, että ne yhdessä julkisten tilojen kanssa muodostavat viihtyisää ja käveltävää ympäristöä. Kaavaratkaisun monipuoliset korttelirakenteet mahdollistavat myös eri sukupolvisen asumisen samassa pihapiirissä.

Boende

Bostadsbyggandet planeras allsidigt som kopplade småhus och låghus i bolagsform samt egnahemstomter. Delade gemensamma utrymmen planeras delvis i separata byggnader i gårdsområdena. Gårdsområdena planeras öppna men ställvis också skyddade så att de tillsammans med de offentliga rummen bildar en trivsam promenadmiljö. Den mångsidiga kvartersstrukturen i denna planlösning gör det möjligt för olika generationer att bo inom samma gårdsområde.

Asumisen yhteyteen suunnitellaan pienviljelyksiä ja tutkitaan myös mahdollisuuksia kotieläinten pitoon / laiduntamiseen yhteisöllisillä korttelialueilla.

Talmankaaren pohjoispuolelle sijoittuu hieman isompia omakotitalotontteja (noin 1200–1300 m2) sekä mahdollisesti yhteisiä viljelypalstoja.

Liikenne

Talmankaaren liikenneratkaisu perustuu merkittävissä määrin olemassa olevaan katuverkkoon sekä uusien kävely- ja pyöräilyväylien sijoittamiseen alueelle. Alustava suunnitelma alueen ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn osalta on esitetty kuvassa sivulla 76.

Asemakaavan myötä Talmankaaren tiealue muuttuu kokoojakaduksi, jonka varrelle sijoitetaan kävely- ja pyöräilykaista. Talmankaaren ja Martinkyläntien liittymät suunnitellaan kiertoliittyminä. Satotalmantien kokoojakadun pohjoispää varataan autottomaksi torialueeksi, joka liittyy osaksi uutta kävelyn ja pyöräilyn pääyhteyttä, v*anhan radan raittia*. Raitti toimii liikuntapuiston, koulun ja kaava-alueen itäosan kokoavana viihtyisänä väylänä, liittyen lopulta Martinkyläntiehen. Keskiosan virkistysalueella kävely- ja pyöräily toteutuu etelä-pohjois -suuntaisen pääväylän ja siihen liittyvien viherreittien muodostamana verkostona, joka jatkuu etelässä Martinkyläntien yli kohti Talman eteläosia.

Ajoneuvojen läpikulkuliikenteen poistaminen Satotalmantien pohjoispäästä muuttaa merkittävästi kyläkeskuksen toiminnallisuutta. Ratkaisulla mahdollistetaan turvallisen ja elävän kyläkeskuksen muodostuminen alueelle. Muutoksen myötä pohjoisesta koulun ja päiväkodin alueelle saapuva ajoneuvoliikenne kiertää Martinkyläntie kautta. Koulun pohjoispuolelle, Martinkyläntien varteen, sijoitetaan koululaiskuljetuksia palveleva pysähtymisalue.

I anslutning till bostäderna planeras också små odlingslotter och undersöks möjligheterna att hålla husdjur/låta husdjur beta i de gemensamma områdena av kvarteren.

I norra delen av Tallmobågen planeras något större tomter för egnahemshus (ca 1 200–1300 m2) och eventuellt gemensamma odlingslotter.

Trafik

Trafiklösningen i Tallmobågens planområde grundar sig i hög utsträckning på det befintliga gatunätet samt på nya gång- och cykelleder. En preliminär plan för fordonstrafiken respektive gång- och cykeltrafiken visas på bild s. 76.

I och med detaljplanen ändras vägområdet vid Tallmobågen till en matargata och längs den placeras en gång- och cykelfil. Rondeller planeras i anslutningarna mellan Tallmobågen och Mårtensbyvägen. Norra ändan av matargatan Satotalmantie reserveras som ett bilfritt torgområde som ansluter sig till den nya huvudleden för fotgängare och cyklister – den gamla banan. Denna trivsamma gång- och cykelbana går via idrottsparken, skolan och östra delen av planområdet och når avslutningsvis Mårtensbyvägen. I rekreationsområdet i planområdet mitt kan man promenera och cykla längs huvudleden i sydlig-nordlig riktning och på nätverket av gröna leder i anslutning till den. I söder fortsätter nätverket över Mårtensbyvägen mot södra delarna av Tallmo.

Funktionaliteten i bycentrumet förändras avsevärt när genomfartstrafiken för fordon förbjuds i norra ändan av Satotalmavägen. Lösningen möjliggör ett säkert och levande bycentrum. Ändringen medför att fordonstrafiken som anländer norrifrån till skolan och daghemmet kör runt via Mårtensbyvägen. På norra sidan av skolan, längs Mårtensbyvägen, anläggs ett område där skolskjutsar lämnar och hämtar elever.



Talmankaaren liikenneratkaisu. Detaljplaneutkastets trafiklösning.

Talmankaaren ja Kylänpääntien liittymää parannetaan ja Kylänpääntien alkuosaan sijoitetaan kävely- ja pyöräilyväylä katualueen eteläpuolelle. Laaksotien osalta ratkaisuna tutkitaan ns. kylätietä, jossa autoliikenteelle on varattu normaalia kapeampi ajorata väylän keskelle, kävelyn ja pyöräilyn sijoittuessa molemminpuolisille pientareille. Kylätiellä parannetaan kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita kustannustehokkaasti. Myös Talmankaaren ja Nygårdintien liittymää parannetaan uudella linjauksella.

Luonnosratkaisussa pysäköinti sijoittuu pääasiassa kiinteistöille, kulku paikoitusalueille tapahtuu pihakatujen kautta. Oppimiskeskuksen alueelle tutkitaan laajempaa paikoitusaluetta, jonka myötä nykyinen paikoitusalue siirtyisi päiväkodin kiinteistölle. Alueen itäosassa Talmankaaren tiealue kulkee ympäristöönsä nähden varsin korkealla; tästä

Anslutningen mellan Tallmobågen och Byändavägen förbättras och i början av Byändavägen byggs en gång- och cykelbana på södra sidan av gatuområdet. I fråga om Blekdalsvägen undersöks möjligheterna att anvisa en s.k. byväg där ett smalare fält reserveras för biltrafik mitt på vägen, och fotgängare och cyklister får plats på vardera vägkanten. En byväg är ett kostnadseffektivt sätt att för bättra förhållandena för gång- och cykeltrafiken. Anslutningen mellan Tallmobågen och Nygårdsvägen förbättras också med hjälp av en ny sträckning.

I planutkastet förläggs parkeringen i huvudsak till fastigheterna och infarten till parkeringsområdena sker via gårdsgator. I området kring lärcentret undersöks möjligheterna att anlägga ett större parkeringsområde, varvid det nuvarande parkeringsområdet skulle flyttas till daghemsfastigheten.

syystä korttelissa tutkitaan pysäköinnin sijoittamista tasoon rakenteellisena ratkaisuna. Rinnealueella ja pohjoispuolen omakotialueilla paikoitus toteutuu pääosin pihapysäköintinä.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen laajuus on noin 60 hehtaaria. Alue on nykyisellään haja-asutusmaisesti ja pääosin melko väljästi rakentunut, tiiveintä asuinrakentaminen on luoteisosan asuinpientalovaltaisella alueella. Kaavaratkaisulla Talmankaaren alueelle mahdollistetaan asunnot noin 1700 uudelle asukkaalle. Alueelle mahdollistetaan myös liiketiloja pääasiassa katutasoon kivijalkaliiketilana. Liiketilojen mitoitus ja sijoittuminen selviää suunnittelutyön edetessä. Ympäristöä häiritsemätön yksityinen liiketoiminta sallitaan myös muualla kuin liiketiloiksi osoitetuilla alueilla.

Suunnittelualueen uusi asuinrakentamisen aluetehokkuus olisi kaavaluonnoksen mukaisena toteutuen noin e^a=0.13. Uusien asuintarkoitukseen

I områdets östra del löper Tallmobågens vägområde relativt högt jämfört med omgivningen; av den anledningen undersöks möjligheten att lösa placeringen av parkeringen i form av en konstruktion. I sluttningsområdet och i egnahemsområdena på norra sidan genomförs parkeringen i huvudsak som gårdsparkering.

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet omfattar ca 60 hektar. Området är för närvarande mest likt ett glesbygdsområde. Bebyggelsen är tätast på det småhusdominerade området i nordväst. Planlösningen gör det möjligt att bygga bostäder för ca 1 700 nya invånare i Tallmobågens område. I området blir det också möjligt med affärslokaler, främst i den lägsta våningen på gatuplanet. Dimensioneringen och placeringen av affärslokalerna klarnar under planeringsarbetets gång. Privat affärsverksamhet som inte stör miljön tillåts också annanstans än i de områden där affärslokaler har anvisats.

Käyttötarkoitus / Användningsändamål	Pinta-ala / Area (m2)	%	Kerrosala (k-m2) / Våningsyta (vy-m2)
Asuinrakennusten korttelialue / Kvartersområde för bostadshus (A, AK)	159170	26,9 %	59738
Asuinpientalojen korttelialue / Kvartersområde för småhus (AP)	57100	9,7 %	13816
Omakotitalojen korttelialue (AO)	118400	20,0 %	7263
Yhteensä / Sammanlagt	**334670**	**56,6 %**	**80817**
Yleisten rakennusten korttelialue / Kvarterensområde för allmänna byggnader (Y)	38200	6,5 %	14500
Lähivirkistysalue / Område för närrekreation (VL, VP)	97300	16,5 %	-
Kadut, aukiot ja kevyen liikenteen väylät / Gator, torg och lättraf kens traf kled	120900	20,5 %	-
Yhteensä / Sammanlagt	**591070**	**100,0 %**	**95317**

Alueiden suuntaa antava pinta-ala ja uusi kerrosala käyttötarkoituksittain. Lukuihin ei ole laskettu olemassa olevaa rakennusoikeutta. Områdenas riktgivande areal och den nya våningsytan per användningsändamål. Den gällande byggrätten har inte räknats med i talen.

osoitettujen korttelien kokonaisrakennusoikeus on noin 80 800 k-m2, josta pienkerrostaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä taloja noin 59 800 k-m2, asuinpientaloja noin 13 800 k-m2 ja uusia omakotitaloja noin 7 200 k-m2. Julkisille palveluille osoitettu kokonaiskerrosala on noin 14 500 k-m2.

Yleisistä alueista puisto- ja viheralueiksi on osoitettu kokonaisuudessaan noin 9,7 ha, josta urheilupuiston ja keskiosan metsäpuiston osuus on noin 8,2 ha. Katualueille, aukioille ja kevyen liikenteen väylille on varattu noin 12,1 ha.

5.1.2 Palvelut

Kaavaluonnoksella on varattu runsaasti tilaa Talman oppimiskeskusta varten, nykyisen koulun ja päiväkodin alueelle. Varaus mahdollistaa oppimiskeskuksen kehittymisen toiminnoiltaan monipuoliseksi kortteliksi. Myös Talman koulun vanha päärakennus mahdollistaa erilaisten kaupallisten sekä yrityspalvelujen sijoittumisen alueelle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen lähipalveluiksi aluksi elintarvikekioskin ja myöhemmin myös pienimuotoista päivittäistavarakauppaa. Martinkyläntien ja Satotalmantien varteen voidaan varata tilaa kivijalkaliiketiloille. Urheilupuistoon on mahdollista sijoittaa erilaisia pienpalveluja, kuten välinelainaamo ja muut vastaavat harrastamista tukevat toiminnot. Kyläkeskuksen torialueelle voidaan sijoittaa pienimuotoisia kaupallisia palveluja (toritoiminnot ja pop-up). Koulun kiinteistöllä nykyisin sijaitseva amfiteatteria muistuttava alue voidaan niin ikään valjastaa mm. kulttuuritoimintaa varten.

Palvelutalon mahdollisine alueen asukkaille suuntautuvine palveluineen (esim. lounasravintola, pieni kirjasto) sijoittamista VPK:n pohjoispuolisen hiekkamontun paikalle tutkitaan.

Den nya områdeseffektiviteten för bostadsbyggande är enligt planutkastet ungefär e^a=0.13. Den totala byggrätten för de kvarter som anvisats för bostäder är ca 80 800 vy-m2, varav flervåningshus, radhus och andra kopplade hus utgör ca 59 800 vy-m2, småhus ca 13 800 vy-m2 och egnahemshus ca 7200 vy-m2. För offentlig service anvisas byggrätt på ca 14 500 vy-m2.

Av de allmänna områdena anvisas ca 9,7 ha park- och grönområden, varav idrottsparken och skogsparken i mittersta delen utgör ca 8,2 ha. För gatuområden, öppna platser och lätt trafikleder har reserverats ca 12,1 ha.

5.1.2 Service

I planutkastet har rikligt med plats reserverats för lärcentret vid dagens skola och daghem. Reserveringen gör det möjligt att utveckla lärcentret till ett funktionellt mångsidigt kvarter. Kommersiell service och företagstjänster kan också drivas i Talman koulus gamla huvudbyggnad.

Planlösningen gör det möjligt för området att få närservice; till en början en livsmedelskiosk och senare också en liten dagligvarubutik. Längs Mårtensbyvägen och Satotalmavägen kan utrymme reserveras för butikslokaler i gatuplan. I idrottsparken är det möjligt att placera olika tjänster som tillhandahålls i mindre omfattning, såsom utlåning av motionsutrustning och andra funktioner som stöder hobbyverksamheter. I torgområdet i bycentrumet kan kommersiell service i mindre omfattning anvisas (torghandel och pop-up). Det nuvarande området på skolfastigheten som påminner om en amfiteater kan likaså användas t.ex. för kulturella verksamheter.

Vidare undersöks möjligheten att placera ett servicehus med tjänster för invånarna i området (t.ex. en lunchrestaurang, ett litet bibliotek) i sandgropen på norra sidan av FBK:s brandstation.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Talmankaaren asemakaava käynnistää Talman uuden, tulevaisuudessa henkilöjunaliikenteeseen tukeutuvan taajamakeskuksen rakentumisen, yhdessä Talman eteläosan asemakaavoituksen kanssa. Ympäristön laadun osalta eräs tärkeä osatavoite on luoda edellytyksiä kestävien kulkumuotojen käytölle. Paikallisesti tavoite konkretisoituu mm. toimivan ja tehokkaan liikenneratkaisun muodossa, joka huomioi Talman laajemman kehitystavoitteen Sipoon uutena, yli 10 000 asukkaan taajamana. Paikallisesti asemakaava lisää huomattavasti Talmankaaren tiealueen liikenneturvallisuutta kävelyn ja pyöräilyn osalta, mutta parantaa merkittävästi myös ajoneuvoliikenteen puitteita.

Kaavan laatutekijät ovat vahvasti sidoksissa luontoon ja ympäristöstä johdettuihin tavoitteisiin mm. ekologisten ratkaisujen osalta. Kestävien liikkumisen muotojen ohella alue mahdollistaa aktiivisen, luonnonläheisen ja yhteisöllisen elämäntavan kaikille; tätä tavoitetta tuetaan kaavaratkaisun tarjoamalla monipuolisella asuntotarjonnalla. Asuinrakentamista ohjataan painottaen erityisesti puurakentamista niin pienkerrostaloissa kuin omakotitaloissakin.

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Talman osayleiskaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella. Alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa rakentamistapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentumista laadukkaaksi, terveelliseksi ja turvalliseksi asuinalueeksi.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen för Tallmobågen startar tillsammans med detaljplaneringen av södra Tallmo uppbyggnaden av ett nytt tätortscentrum som i framtiden stöder sig på persontågstrafiken. Ett viktigt delområde i fråga om miljön är att skapa förutsättningar för hållbara färdsätt. Lokalt konkretiseras målet bl.a. i en fungerande och effektiv trafiklösning som beaktar utvecklingsmålet om att göra Tallmo till en ny tätort i Sibbo med över 10 000 invånare. Lokalt sett förbättrar detaljplanen betydligt trafiksäkerheten för fotgängarna och cyklisterna på Tallmobågen, men även för fordonstrafiken.

Planens kvalitetsfaktorer är starkt bundna till de mål som härletts från naturen och miljön, bl.a. i fråga om de ekologiska lösningarna. Utöver de hållbara färdsätten har alla möjlighet till en aktiv, naturnära och samhällstillvänd livsstil: detta mål stöds av planens mångsidiga bostadsutbud. Bostadsbyggandet styrs särskilt till träbyggande, både när det gäller låghus och egnahemshus.

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga bostäder i områden som har anvisats för tätortsfunktioner i delgeneralplanen för Tallmo. I förslagsskedet utarbetas byggsättsanvisningar som stödjer genomförandet av ett förstklassigt, sunt och tryggt bostadsområde.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Osa-alueet

Seuraavat osa-alueet rajauksineen ovat luonnosvaiheessa vielä suuntaa antavia ja niitä päivitetään kaavatyön edetessä mm. maanomistajatapaamisten myötä. Osa-alueista muodostetaan kortteleita kaavaehdotukseen.

5.3 Områdesreserveringar

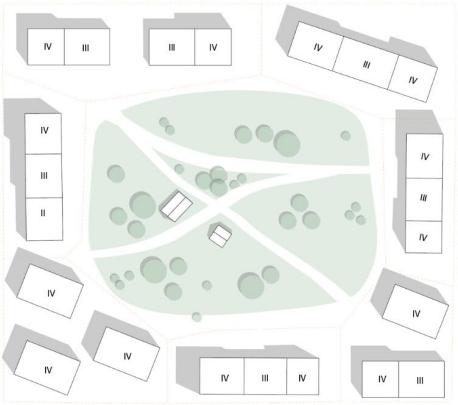
5.3.1 Delområden

Följande delområden och deras gränser är riktgivande i utkastskedet och kommer att uppdateras allteftersom planarbetet fortskrider, bl.a. efter mötena med markägarna. Av delområdena bildas kvarter i planförslagsskedet.

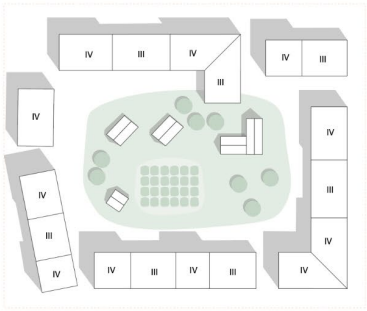


Luonnosvaiheen aluekaavio, jossa on esitetty alustavat kerrosalojen lisäykset alueittain. Rakennusoikeuden lisäystä tutkitaan myös alueilla, joille ei vielä ole esitetty uutta rakennusoikeutta. Områdesschema i utkastskedet. Utkastskedets områdesschema med den preliminära ökningen av våningsytan områdesvis. Höjning av byggrätten utreds också på områden som inte ännu har föreslagits ny byggrätt.

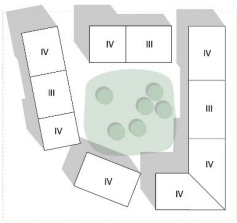
PUISTOKORTTELI



YHTEISÖLLINEN KORTTELIPIHA



”TIIVIS” PIENKERRROSTALOKORTTELI



Asuinrakennusten alue (A) / Asuinkerrostalojen alue (AK)

Alue on tarkoitettu pääasiassa kolme tai neljäkerroksisten tyypiltään vaihtelevien asuinrakennusten alueeksi. Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostalojen ohella myös rivitaloja sekä kytkettyjä asuinrakennuksia rakennusalojen osoittamalla tavalla (tarkennetut rakennusalat osoitetaan myöhemmin kaavaehdotuksessa). Korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat pääasissa pääväylien Martinkyläntien ja Satotalmantien varrelle ja madaltuvat virkistysalueiden suuntaan. Korttelialueille voidaan osoittaa myös yhteiskäyttöisiä tiloja. A-alueilla pysäköinti sekä piha-alueiden toiminnot on osoitettu toteutettavaksi pääosin korttelialueilla, lukuun ottamatta aluetta 8, jossa tutkitaan rakenteellista pysäköintiratkaisua.

Aluekaaviossa A- ja AK-korttelit sijoittuvat alueille nro 1 ja 4–12. Pääasiallisesti pienkerrostalovaltaista AK-rakentamista tutkitaan alueilla 1 ja 8 , muilla alueilla (A) rakentaminen painottuu II–III kerroksiseen asuinrakentamiseen. Alueelle 12 on mahdollista sijoittaa palveluasumista.

Alueiden kokonaispinta-ala on noin 15,9 ha ja rakennusoikeuden lisäys noin 59 700 k-m2. Tonttitehokkuus vaihtelee välillä e = 0.45–0.70 (A-AK).

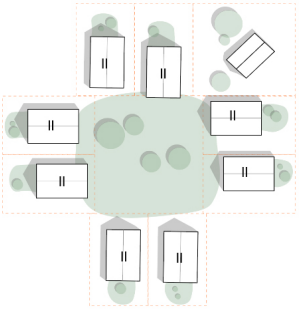
Område för bostadshus (A) / Låghus (AK)

Området är i huvudsak avsett för bostadshus av varierande typ i tre eller fyra våningar. I området kan man förutom låghus även bygga radhus och kopplade bostadshus på det sätt som visas på byggnadsytorna (preciserade byggnadsytor läggs fram senare i planförslaget). De högsta byggnadsmassorna finns i huvudsak längs huvudlederna Mårtensbyvägen och Satotalmavägen, och byggnadsbeståndet blir lägre i riktning mot rekreationsområdena. I kvartersområdena kan lokaler också anvisas för sambruk. I A-områdena har parkeringen och funktionerna på gårdsplanerna anvisats främst inom kvartersområdena, bortsett från område 8, där en konstruktion undersöks som parkeringslösning.

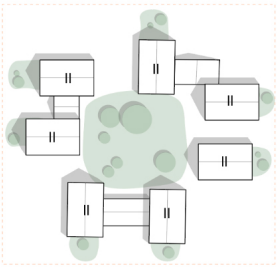
I områdesschemat finns A- och AK-kvarteren i områdena nr 1 och 4–12. Låghusdominerat byggande undersöks i huvudsak i områdena nr 1 och 8, i andra områden (A) ligger tonvikten i byggandet på bostadshus i två till tre våningar. I område nr 12 är det möjligt att placera servicebostäder.

Områdenas totala areal är ca 15,9 ha och ökningen av byggrätten ca 59 700 vy-m2. Exploateringstalet för tomterna varierar mellan e = 0.45–0.70 (A-AK).

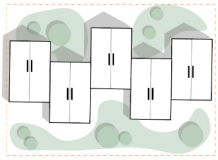
YHTEISÖLLINEN PIENTALOALUE



YHTEISÖLLINEN PIENTALOALUE (kytketyt pientalot)



RIVITALO



Tiivis asuinpientalojen alue (AP)

Korttelialue on tarkoitettu erityyppisille asuinrakennuksille, joiden korkein sallittu kerrosluku on II. Asuinrakennuksiin voidaan sijoittaa sellaisia liike-, työ- ja palvelutiloja, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Alueilla pysäköinti sekä piha-alueiden toiminnot on osoitettu toteutettavaksi korttelialueilla. Toiminnot kuten oleskeluun ja leikkiin varatut paikat tulee erottaa suojaistutuksin ja/tai aidoin huoltoliikenteen käyttämistä reiteistä ja paikoitusalueista. Ympäristön vehreyden aikaansaamiseksi on rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, istutettava käyttäen myös puita ja pensaita. Aluekaaviossa AP kortteleita on alustavasti osoitettu alueille 2–3.

AP-alueiden kokonaispinta-ala on noin 57 100 m2 ja rakennusoikeuden lisäys noin 13 800 k-m2. Tonttitehokkuus vaihtelee välillä e = 0.25–0.30.

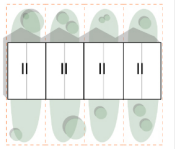
Tätt område för småhus (AP)

Kvartersområdet är avsett för olika typer av bostadshus, vars högsta tillåtna våningstal är II. Bostadshusen kan också ha sådana affärs-, arbets- och servicelokaler som inte medför störningar för omgivningen. Parkering och funktionerna på gårdsområdena har anvisats inom kvartersområdena. De områden som reserverats för utevistelse och lek ska avskiljas med skyddsplanteringar och/eller staket från servicetrafikens rutter och parkeringsområdena. För att åstadkomma en frodig miljö ska de obebyggda delar av tomten, vilka inte används som lekplatser, gångar eller parkering, planteras så att man även använder träd och buskar. Enligt områdesschemat kan AP-kvarter anvisas i områdena nr 2–3.

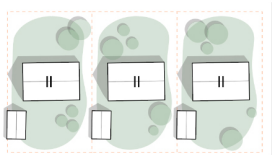
AP-områdenas totala areal är ca 57 100 m2 och ökningen av byggrätten ca 13 800 vy-m2. Exploateringstalet för tomterna varierar mellan e = 0.25–0.30.



TOWNHOUSE



ERILLISTALO



Omakotitalojen alue (AO) / Asuinpientalojen alue (AP)

Alue on tarkoitettu omakotitaloille, joiden korkein sallittu kerrosluku on II. Asuinpientalojen alueella tutkitaan mahdollisuutta tiivistää olemassa olevaa korttelirakennetta ja nostaa olemassa olevien omakotitonttien rakennusoikeuksia maanomistajien kannalta tasapuolisesti. Osa AP-alueista voi toteutua hieman väljempinä AO-kortteleina. Aluekaaviossa kortteleita voidaan osoittaa alueille 13–23.

AO-alueiden kokonaispinta-ala on noin 118 400 m2 ja rakennusoikeuden lisäys noin 7200 k-m2. Tonttitehokkuus vaihtelee välillä e = 0.07–0.20.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) tai Yleisten alueiden korttelialue (Y)

Opetustoiminnalle varatussa korttelissa rakentamiselle varataan riittävästi rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa alueen toteutumisen monimuotoisena oppimiskeskuksena. Lopullinen käyttötarkoitus ja laajuus tarkentuu ehdotusvaiheessa. Vaihtoehtona tutkitaan käyttötarkoitusta Y tai YO, ensimmäisen mahdollistaessa laajemmin yleisten palvelujen toimintojen sijoittumisen korttelialueelle.

Område för egnahemshus (AO) / Område för småhus (AP)

Området är avsett för egnahemshus, vars högsta tillåtna våningstal är II. I området för småhus undersöks möjligheten att förtäta den befintliga kvartersstrukturen och höja befintliga tomters byggrätter på ett för markägarna jämlikt sätt. En del av AP-områdena kan byggas som något glesare AO-kvarter. Enligt områdesschemat kan kvarter anvisas i områdena nr 13–23.

AO-områdenas totala areal är ca 118 400 m2 och ökningen av byggrätten ca 7200 vy-m2. Exploateringstalet för tomterna varierar mellan e = 0.07–0.20.

Kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO) eller kvartersområde för allmänna byggnader (Y)

I kvarteret som reserverats för undervisningsverksamhet anvisas tillräckligt med byggrätt för att området ska kunna utvecklas som ett mångsidigt lärcenter. Det slutliga användningsändamålet och omfattningen preciseras i förslagsskedet. Som alternativ undersöks Y eller YO. Det förstnämnda gör det möjligt att även planera andra allmänna funktioner i kvarteret.

Yleisten alueiden kokonaispinta-ala on noin 38 200 m2 ja enimmäisrakennusoikeus 14 500 k-m2.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Urheilutoiminnalle on mahdollista varata erillinen käyttötarkoitusalue. Tämä tarkentuu asemakaavan ehdotusvaiheeseen.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Suunnittelualueen katuverkostosta on laadittu alustava tilavaraussuunnitelma vuonna 2018 (WSP Oy), sekä asemakaavan ja kunnallisteknisen viitesuunnittelun yhteydessä katutyyppien esisuunnitelmat 2022 (Sitowise Oy).

Paikalliset kokoojakadut muodostuvat Talmankaaren ja Satotalmantien nykyisistä teistä, jotka liittyvät Martinkyläntien alueelliseen kokoojakatuun. Tonttikadut liittyvät pääosin paikallisiin kokoojakatuihin lukuun ottamatta Martinkyläntiehen liittyvää katua harjun länsipuolella.

De allmänna områdenas totala areal är ca 38 200 m2 och den maximala byggrätten är 14 500 vy-m2.

Kvartersområde för idrottsbyggnader (YU)

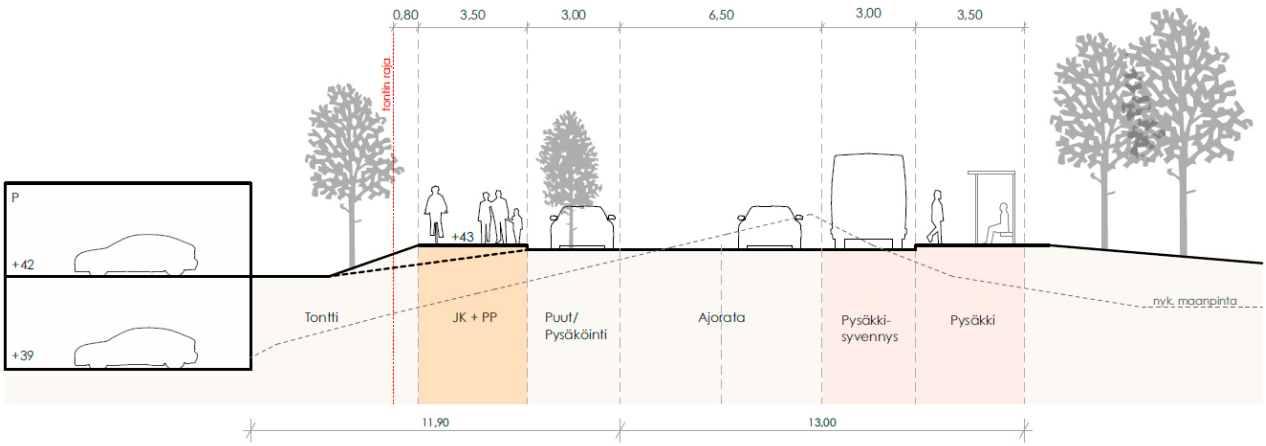
Ett separat område kan reserveras för detta ändamål. Reserveringen preciseras inför detaljplanens förslagsskede.

5.3.2 Övriga områden

Gatuområden

Över gatunätet i planeringsområdet utarbetades en preliminär utrymmesreserveringsplan 2018 (WSP Oy), och i samband med detaljplanen och den kommunaltekniska referensplanen utarbetades preliminära planer för gatutyperna 2022 (Sitowise Oy).

De lokala matargatorna består av de befintliga vägarna Tallmobågen och Satotalmavägen, som ansluter sig till områdets matargata Mårtensbyvägen. Tomtgatorna ansluter sig främst till de lokala matargatorna bortsätt från en gata som ansluter sig till Mårtensbyvägen på västra sidan av åsen.



Esimerkkikuva Talmankaaresta, katuleikkaus bussipysäkin kohdalta 1:1000 (Sitowise 2022). Exempelbild av Tallmobågen, gatutvärsnitt vid busshållplatsen 1:1000 (Sitowise 2022).

Lähivirkistysalue (VL) ja puisto (VP)

Talmankaaren laaja metsäpuistomainen alue on mahdollista osoittaa esimerkiksi VL ja VP alueeksi. Käyttötarkoitus tarkentuu asemakaavan ehdotusvaiheeseen.

Viljelypalstojen alue (RP)

Yhteisiä viljelyspalstoja voidaan tutkia ryhmäpienviljelyn korttelialueina. Käyttötarkoitus tarkentuu asemakaavan ehdotusvaiheeseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset kohdistuvat suunnittelualueen välittömään ympäristöön, ja toisaalta myös Talman tulevan keskuksen kehityksen käynnistymisen myötä laajemmalle alueelle. Alueen rakentuminen mahdollistaa Talman kasvun ja kehittymisen elinvoimaiseksi kyläkeskukseksi Nikkilän ja Söderkullan rinnalle, kunnan strategian mukaisesti.

Yleisesti taajamarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassaolevaa infrastruktuuriverkostoa hyödyntäen tukee valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista, sekä ylempitasoisten kaavojen toteutumista. Sijoittuminen joukkoliikenteen vyöhykkeelle edesauttaa kestävien liikkumismuotojen hyödyntämistä ja luo edellytyksiä niiden kehittämiselle.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavaratkaisulla muutetaan merkittävästi Talman kyläkeskuksen ympäristöön sijoittuvaa yhdyskuntarakennetta, joka on nykyisellään hyvin hajautunut, muutamia omakotitalokortteleita lukuun ottamatta.

Område för närrekreation (VL) och park (VP)

Det vidsträckta skogsparksområdet kan anvisas t.ex. som ett VL- och VP-område. Användningsändamålet preciseras inför detaljplanens förslagsskede.

Område för odlingslotter (RP)

Gemensamma odlingslotter kan eventuellt anvisas som kvartersområden för småskalig odling i grupp. Användningsändamålet preciseras inför detaljplanens förslagsskede.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanens socialekonomiska, sociala, och kulturella konsekvenser berör dels planeringsområdets omedelbara omgivning, dels också ett större område eftersom planen startar uppbyggnaden av den framtida tätorten Tallmo. Genomförandet av området gör det möjligt för Tallmo att växa och utvecklas till ett livskraftigt bycentrum parallellt med Nickby och Söderkulla, i enlighet med kommunens strategi.

Att förtäta tätortsstrukturen och göra den mer sammanhängande med hjälp av det befintliga infrastrukturnätet stöder på ett allmänt plan uppfyllandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen och verkställandet av planerna på högre nivå. Läget inom kollektivtrafikzonen främjar hållbara färdsätt och skapar förutsättningar för att utveckla dem.

Samhällsstruktur och tätortsbild

Planlösningen förändrar starkt samhällsstrukturen i Tallmo bycentrum med omgivningar, som för närvarande är mycket fragmenterad om man bortser från några egnahemshuskvarter. Det nya byggandet

Uusi rakentaminen osoitetaan merkittävissä määrin rakentamattomille, luonnontilaisille alueille, kuitenkin vanhaa rakennetta täydennysrakentaen ja eheyttäen. Uudisrakentaminen suuntautuu pääosin Talmankaaren katualueelta kohti etelää, muodostaen Talmankaaren ja Martinkyläntien väliselle alueelle varsin tiiviin ja monimuotoisen asumispainotteisen alueen, joka yhdistyy Talman osayleiskaavan mukaisesti tulevaisuudessa Martinkyläntien eteläpuolen tiiviimpään ja keskustamaiseen alueeseen.

Talmankaaren nykyinen metsäinen harjualue on pääasiassa rakentamatonta, mutta polkuineen aktiivisessa virkistyskäytössä. Läntinen peltoniitty sekä Satotalmantien itäpuolinen nuorehko metsikkö, ovat niin ikään Talmankaaren taajamakuvaa määrittäviä rakentamattomia alueita. On selvää, että taajamakuva muuttuu merkittävästi asemakaavoituksen myötä, koska rakentamattomia alueita varataan verraten tiiviiden asuinkorttelien rakentamiselle.

Kyläkeskuksen kehittyminen kaavaratkaisun mukaiseksi monipuoliseksi keskusalueeksi luo alueelle nykyistä elävämpää, kylämäistä taajamakuvaa.

Palvelut ja virkistystoiminnot

Talmankaaren asemakaavalla mahdollistetaan liike- ja palvelutilojen sijoittumien maantasoon Martinkyläntien sekä mahdollisesti Satotalmantien katujen varrella. Lisäksi nykyisen, varsin vähäisellä käytöllä olevan kyläkeskuksen kehittämisellä torialueeksi luodaan edellytyksiä paikalliselle yritystoiminnalle ja sekä tuetaan osaltaan myös lähituotantoa. Kaavoituksella varataan riittävästi tilaa elävän ja aktiivisen torikorttelin muodostumiselle.

Talman koulun alueelle mahdollistetaan riittävät tilat monipuolisille opetus- ja varhaiskasvatustoiminnoille, mikä osaltaan elävöittää kyläkeskuksen aluetta ja tuo alueelle uusia käyttäjiä. Erityisesti kesäisin ja lomasesonkien aikana Talman vanhaa

anvisas i hög utsträckning till obebyggda områden i naturtillstånd, dock så att den gamla strukturen kompletteras och görs mer sammanhängande. Nybyggandet förläggs i huvudsak söderut från Tallmobågens gatuområde och bildar ett tämligen tätt och mångsidigt, bostadsdominerat område mellan Tallmobågen och Mårtensbyvägen. I enlighet med delgeneralplanen för Tallmo ansluter det nya området i framtiden till det tätare och centrumliknande området söder om Mårtensbyvägen.

Den nuvarande skogsklädda åsen i Tallmo är i huvudsak obebyggd, men området och stigarna används aktivt för rekreation. Den västliga åkerängen och den unga skogsdungen öster om Satotalmavägen är likaså viktiga obebyggda områden som definierar tätortsbilden. Det är uppenbart att detaljplaneringen förändrar tätortsbilden betydligt eftersom obebyggda områden reserveras för tämligen täta bostadskvarter.

När bycentrumet utvecklas enligt planlösningen till ett mångsidigt centrumområde får området en mer levande och byliknande tätortsbild jämfört med dagsläget.

Service och rekreationsfunktioner

Detaljplanen för Tallmobågen gör det möjligt att placera affärs- och servicelokaler på gatuplan längs Mårtensbyvägen och eventuellt också längs Satotalmavägen. När det nuvarande bycentrumet, som används i ringa omfattning, planeras som en torgmiljö skapas också förutsättningar för lokal företagsverksamhet, vilket även bidrar till att stöda närproduktion. Vid planläggningen reserveras tillräckligt med utrymme för uppkomsten av ett levande och aktivt torgkvarter.

I skolområdet reserveras tillräckligt med utrymme för mångsidig undervisning och småbarnspedagogik, vilket bidrar till att ge liv åt bycentrumet och

koulurakennusta on tulevaisuudessa mahdollista hyödyntää erilaisiin käyttötarkoituksiin (mm. yrityshotelli, kesäajan majoittuminen, työtilat- ja pajat yms.). Kesäisin alueella liikkuu runsaasti myös Golf Talman käyttäjäkuntaa, joka osaltaan luo kysyntää erilaisille palveluille (mm. majoittuminen).

Talman virkistys- ja liikuntapalvelut on seudullisessakin mittakaavassa huomionarvoiset. Nykyistä monipuolisempien toimintojen mahdollistaminen on myös Talmankaaren lähiliikuntapalvelujen kehittymisen kannalta tärkeä tekijä. Talvikauden virkistystoiminnoista voidaan nostaa esiin erityisesti hiihto, luistelu ja pulkkailu, sekä myös niihin liittyvä välinevuokraus. Kesäisin liikuntapuisto ja siihen liittyvä virkistysalue mahdollistaa toimintoja aina polkujuoksusta laitekuntoiluun. Metsäalue tarjoaa osaltaan mahdollisuuden luonnossa liikkumiseen ja myös koirien ulkoiluttamiseen. Liikuntapuiston alueelle on mahdollista sijoittaa myös pienimuotoisia kaupallisia palveluja, kuten kioski.

Alueen rakentumisen alkuvaiheessa alueen käyttäjät tukeutuvat Nikkilän julkisiin palveluihin ja Keravan kaupallisiin palveluihin. Talman laajemmassa kehityskuvassa paikallisia palveluja muodostuu Talman eteläosan sekä tulevan juna-aseman ympäristöön.

Asuminen ja väestön rakenne

Kaava lisää kunnan asuintonttitarjontaa palveluiden läheisyydessä ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä, vastaten osaltaan kunnan asuntotuotantotavoitteisiin. Asemakaavalla kehitetään myös useita yksityisiä kiinteistöjä. Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen noin 1700 asukkaalle, lisäten täten myös alueen väestörakenteen monipuolisuutta. Alueelle pyritään mahdollistamaan myös palveluasumisen korttelialuetta.

lockar nya användare till området. Särskilt sommartid och under lov kan den gamla skolbyggnaden i framtiden användas för olika ändamål (bl.a. företagshotell, inkvartering sommartid, arbetsrum och verkstäder). Sommartid har Golf Talma rikligt med besökare, vilket bidrar till efterfrågan på olika tjänster (bl.a. inkvartering).

Rekreations- och motionstjänsterna i Tallmo är beaktansvärda även med regionala mått mätt. Att möjliggöra ännu mångsidigare funktioner är en viktig faktor även med tanke på utvecklingen av närmotionstjänsterna i Tallmobågens planområde. När det gäller rekreation vintertid kan man särskilt lyfta fram skidåkning, skridskoåkning och pulkåkning samt relaterad uthyrning av utrustning. På sommaren kan man syssla med allt från stiglöpning till att träna på fasta gymanordningar i idrottsparken och det intilliggande rekreationsområdet. Skogsområdet bjuder på möjligheter till rekreation i det fria och hundrastining. Vid idrottsparken kan man också placera småskalig kommersiell service, såsom en kiosk.

När området börjar byggas upp stöder sig användarna på den offentliga servicen i Nickby och den kommersiella servicen i Kervo. I den vidare utvecklingsbilden av Tallmo uppkommer lokal service i södra delen av Tallmo och i omgivningen kring den kommande tågstationen.

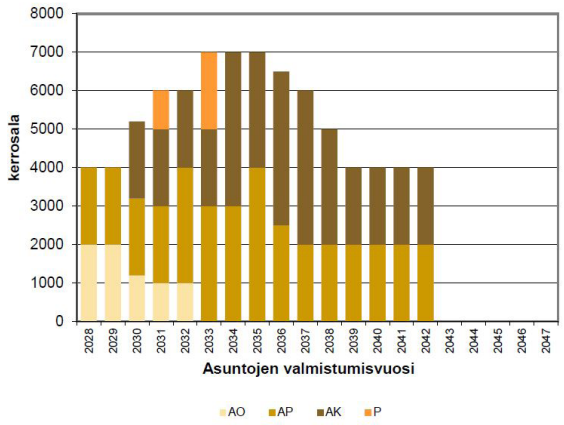
Boende och befolkningsstruktur

I och med planen utökas kommunens utbud av bostadstomter i närheten av servicen och inom kollektivtrafikens influensområde, vilket är förenligt med kommunens mål för bostadsproduktionen. I detaljplanen anvisas också flera privata fastigheter. Planeringslösningen gör det möjligt att bygga mångsidiga bostäder för ca 1 700 invånare, vilket även bidrar till en bred åldersstruktur hos invånarna. Man strävar också efter att planera ett kvartersområde med servicebostäder.

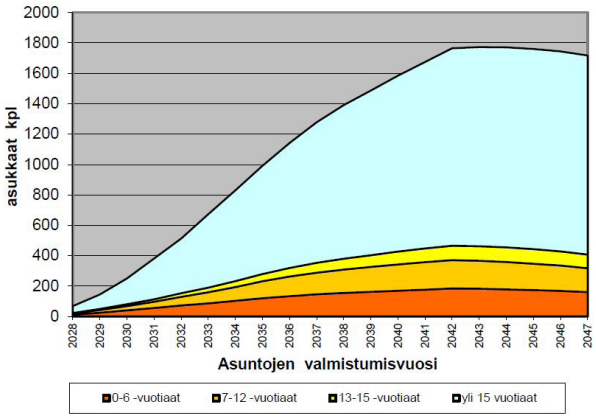
Alueen asuntotuotanto (kerrosala) vuosittain ja yhteensä																					
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	Yhteensä
Omakotitalo	2000	2000	1200	1000	1000																7200
Rivitalo	2000	2000	2000	2000	3000	3000	3000	4000	2500	2000	2000	2000	2000	2000	2000						35500
Kerrostalo 2 - 4 kerrosta			2000	2000	2000	2000	4000	3000	4000	4000	3000	2000	2000	2000	2000						34000
Kerrostalo > 4 kerrosta																					0
Palveluasunnot				1000		2000															3000
Kerrosala yhteensä	4000	4000	5200	6000	7000	7000	7000	7000	6500	6000	5000	4000	4000	4000	4000	0	0	0	0	0	79700

Asukkaiden lukumäärä vuosina 2028 - 2047																				
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
0 - 6 -vuotiaat	12	25	40	55	72	86	103	120	134	146	155	162	169	176	183	182	178	173	167	159
7 - 12 -vuotiaat	8	17	29	41	57	72	90	110	128	142	153	163	173	181	186	184	180	174	167	158
13 - 15 -vuotiaat	3	6	11	17	24	31	39	49	57	65	72	78	85	90	95	96	96	95	93	90
yli 15 -vuotiaat	46	95	171	268	360	483	596	711	823	925	1010	1083	1157	1228	1301	1311	1316	1318	1317	1311
Asukkaita yhteensä	68	143	251	381	513	673	829	990	1142	1277	1390	1487	1584	1675	1765	1773	1770	1760	1744	1718
(päivähoidossa)	8	17	28	39	51	61	73	85	95	103	110	115	120	125	130	129	127	123	119	113

Asuntotuotanto Talmankaarella vuosina 2028-2047



Asukasmäärän kehitys Talmankaarella



Ennuste asuntotuotannon ja asukaskannan kehityksestä ikäluokittain. Prognos över utvecklingen av bostadsproduktion och befolkningstal enligt åldersgrupp.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Osana Talman taajamakeskuksen kehittämistä Talmankaaren rakentamisella luodaan merkittävissä määrin kysyntää erilaisille paikallisille palveluille mm. väestömäärän kasvun myötä. Paikallista elinkeinotoimintaa pyritään mahdollistamaan sallimalla asuinrakennuksiin sijoittuvia liike-, työ- ja palvelutiloja, joista ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.

Lähin Sipoon kunnassa sijaitseva laajempi työpaikka-alue sijaitsee Bastukärrissä, linnuntietä noin 3,2 km etelään suunnittelualueesta. Talman keskuksen kehittyessä Bastukärrin alue on myös Talmankaarelta paremmin saavutettavissa, mahdollistaen pendelöinnin Bastukärrin ja Talmankaaren välillä.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom ramen för utvecklingen av tätortscentrumet innebär byggandet av Tallmobågen en betydande efterfrågan på olika lokala tjänster, bl.a. i och med att befolkningen ökar. Man strävar efter att främja lokal näringsverksamhet genom att i anslutning till bostäder tillåta affärs-, arbets- och servicelokaler som inte medför störningar för miljön.

Det närmaste större arbetsplatsområdet i Sibbo kommun finns i Bastukärr, som ligger ca 3,2 km söderut fågelvägen. Allteftersom Tallmo centrum utvecklas kan Bastukärr nås enklare även från Tallmobågen och det blir fullt möjligt att pendla mellan Bastukärr och Tallmobågen.

Liikenne

Talman osayleiskaavan yhteydessä on laadittu koko Talman aluetta koskeva liikenteen toimivuustarkastelu ja liikennesuunnitelma. Talmankaaren asemakaavatyön edetessä teetetään kaava-alueen liikenteen toimivuustarkastelu ja liikenneselvitys, joka ulotetaan kattamaan myös keskeisimmät liittymät Keravan osalta. Tämä on perusteltua, koska kaava-alueen liikenne suuntautuu alkuvaiheessa vahvasti länteen, lisäten myös tarvetta juna-aseman liityntäpysäköinnille. Vuonna 2014 laaditussa ennusteessa on laskettu päivittäisen pysäköintitarpeen olevan noin 40-50 autopaikkaa, kun Talman osayleiskaava-alueen asukasmäärä on kokonaisuudessaan noin 5000 asukasta. Tähän peilaten Talmankaaren asukasmäärä, joka on noin 34 % kokonaisarviosta, tarkoittaisi kysynnän lisäystä noin 15 autopaikalla Keravan asemalla. Tämän ennustamiseen liittyy kuitenkin epävarmuutta.

On selvää, että Talman laajempi kehittyminen lisää liikennesuoritteita Sipoon sisäisesti sekä Keravan suuntaan merkittävissä määrin. Osayleiskaavan liikenneselvityksen mukaan liikennemäärät kasvavat eniten Martinkyläntiellä (Porvoontie), jonka kautta valtaosa liikennemäärästä ohjautuu länteen kohti Lahden moottoritietä (valtatie 4) ja Lahdentietä (mt 140). Selvityksessä kuitenkin todetaan nykyisen Martinkyläntien/Porvoontie kaksikaistaisen väylän välityskyvyn olevan riittävä koko Talman alueen kasvu huomioiden, joskin liittymien parannustarpeita saattaa ilmetä. Liikenteen nopeuksia rajoittamalla ja kiertoliittymien suunnittelulla voidaan osaltaan ehkäistä liikennemäärän kasvusta johtuvia haittoja.

Talmankaaren rakentaminen luo merkittävästi kysyntää joukkoliikenteelle. On kuitenkin huomioitava, että alkuvaiheessa alueen joukkoliikenne rakentuu bussiliikenteen, ja sen matkaketjujen toimivuuden varaan. Kerava-Nikkilän rataosuudella avattava

Trafik

I samband med delgeneralplanen för Tallmo utarbetades en granskning av trafikens funktion och en trafikutredning som gällde hela Tallmoområdet. Under detaljplanearbetets gång låter kommunen utarbeta en granskning av trafikens funktion i planområdet samt en trafikutredning som även täcker de viktigaste anslutningarna på Kervosidan. Detta är motiveras med att en stor del av trafiken i början går västerut, vilket också ökar behovet av anslutningsparkering vid tågstationen. I en prognos som utarbetades 2014 uppskattades det dagliga behovet av parkering till ca 40–50 bilplatser, när antalet invånare i Tallmo delgeneralplaneområde i sin helhet är ca 5 000. Då antalet invånare i Tallmobågen är ca 34 % av den totala uppskattningen innebär det att efterfrågan vid Kervo station ökar med ca 15 bilplatser. Prognosen förknippas emellertid med osäkerhet.

Det är klart att utvecklingen av Tallmo i större omfattning ökar trafikprestationerna väsentligt både inom Sibbo och i riktning mot Kervo. Enligt den trafikutredning som gjordes i samband med delgeneralplanen kommer trafikmängderna att öka mest på Mårtensbyvägen (Borgåvägen), varifrån största delen styrs västerut mot Lahtis motorväg (riksväg 4) och Lahtisvägen (lv 140). I utredningen konstateras emellertid att kapaciteten hos den nuvarande tvåfiliga Mårtensbyvägen/Borgåvägen är tillräcklig med tanke på tillväxten i hela Tallmoområdet, men att det kan bli nödvändigt med förbättringsåtgärder i anslutningarna. Hastighetsbegränsningar och en bra planering av rondellerna bidrar till att förebygga olägenheter från trafikökningen.

Genomförandet av Tallmobågens planområde skapar en stor efterfrågan på kollektivtrafik. Det bör dock märkas att kollektivtrafiken till en början stöder sig på busstrafiken och fungerande resekedjor i anslutning till den. Nästa steg är att inleda

henkilöliikenne on seuraava vaihe, joka ajoittuu nykyisen arvion mukaan 2030-luvulle. Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan tulevan juna-aseman jalankulkuvyöhykkeelle (alle kilometrin etäisyydelle). KeNi-radan henkilöliikenne vähentää Keravalle suuntautuvaa ajoneuvoliikennettä merkittävästi, parantaen liikenteen sujuvuutta erityisesti ruuhkatunteina. Tämä vähentää myös kysyntää liityntäpysäköinnille Keravan alueella.

Martinkyläntien ja Talmankaaren liittymät suunnitellaan kiertoliittymiksi osayleiskaavan ratkaisua mukaillen. Samalla kiertoliittymien välisen katuosuuden ajonopeuksia lasketaan nykyisestä 50 km/h 40 km/h.

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on hakea ratkaisua, joka ohjaa liikkumista kohti kestäviä liikennemuotoja. Tämä pyritään varmistamaan panostamalla kävely- ja pyöräily-ympäristöön sekä mahdollistamalla matkaketjujen toimivuus myös tilanteessa, jossa juna-asema ei toteutuisikaan. Alueen kävely-ja pyöräilyreittien alustavassa suunnittelussa on huomioitu asuinkortteleiden ja nykyisen joukkoliikenteen pysäkkien saavutettavuus. Pysäkkien sijoittumisesta ja infrastruktuurin kehittämisen osalta tavoitteena on yhdessä HSL:n kanssa muodostaa aluetta mahdollisimman tehokkaasti palveleva ratkaisu (uudet pysäkit, vanhojen mahdolliset siirrot ym.). Sipoon pysäköintistrategian mukaisesti alueelle sijoitetaan useita pyöräpysäköintialueita, jotka sijaintinsa puolesta tukevat toimivien matkaketjujen muodostumista yhdessä bussiliikenteen vuorovälien tehostamisen kanssa.

Kestäviin kulkutapoihin kannustetaan mm. seuraavin ratkaisuin:

- Vanha junaradan pistoraide muutetaan viihtyisäksi kävely- ja pyöräilyväyläksi, joka yhdistää Talman oppimiskeskuksen ja kyläkeskuksen Martinkyläntiellä kulkevaan seudulliseen ke-

persontrafik på banavsnittet Kervo–Nickby. Enligt dagens uppskattning blir det aktuellt på 2030-talet. Planområdet ligger i sin helhet inom fotgängarzonen kring den kommande tågstationen (på ett avstånd av mindre än en kilometer). Persontrafiken på KeNi-banan minskar avsevärt biltrafiken mot Kervo och förbättrar smidigheten i trafiken särskilt under rusningstimmarna. Det minskar också efterfrågan på anslutningsparkering i Kervoområdet.

Anslutningarna mellan Mårtensbyvägen och Tallmobågen planeras som rondeller i enlighet med lösningen i delgeneralplanen. På samma gång sänks hastigheten på gatuavsnittet mellan rondellerna från dagens 50 km/h till 40 km/h.

Ett centralt mål för detaljplanen är att ta fram en lösning som styr invånarna att välja hållbara trafikformer när de färdas. Därför görs satsningar på gång- och cykelvägar samt fungerande resekedjor även med tanke på ett läge där tågstationen inte byggs. I den preliminära planen över gång- och cykelbanorna har man beaktat tillgängligheten till bostadskvarteren och till de nuvarande hållplatserna. I fråga om hållplatsernas placering och infrastrukturens utveckling är målet att tillsammans med HRT ta fram en lösning som tjänar området så effektivt som möjligt (nya hållplatser, eventuella flyttningar av gamla hållplatser osv.). I enlighet med Sibbo kommuns parkeringsriktlinjer ska det finnas flera cykelparkeringsområden som tack vare läget stöder uppkomsten av fungerande resekedjor samtidigt som busstrafikens turintervaller effektiviseras.

Invånarna uppmuntras till hållbara färdsätt bl.a. genom följande lösningar:

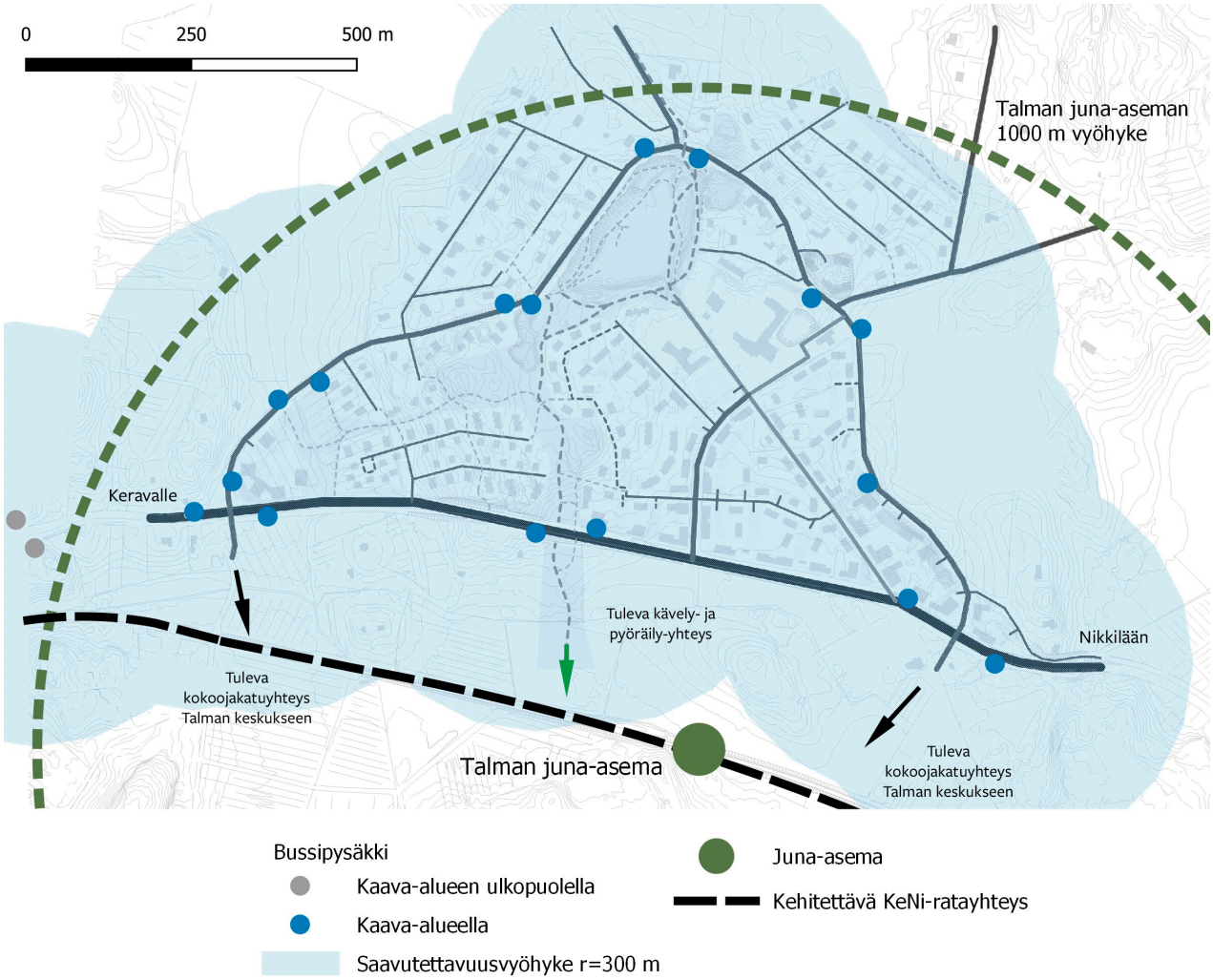
- Stickspåret till den gamla tågbanan ändras till en trivsam gång- och cykelbana som förenar lärcentret och bycentrumet med de regionala stråken för den lätta trafiken längs Mårtensbyvägen. Tillräckligt med cykelparkeringsplatser

vyenliikenteen reitistöön. Väylän ja pysäkkien välittömään läheisyyteen toteutetaan riittävästi pyöräpysäköintiä.

- Kyläkeskuksen torikorttelin alue varataan käveltäväksi ympäristöksi poistamalla läpiajo Satotalmantieltä. Tämä lisää myös merkittävästi koulun alueen turvallisuutta ja luo alueelle viihtyisää kyläympäristöä. Samalla Kylänpäärtien ja Talmankaaren nykyisestä heikosti porrastetusta liittymästä muodostuu T-liittymä, jossa kevyenliikenteen ylityksen turvataan suojatietä korottamalla.
- Alueen keskellä sijaitseva laaja virkistysalue suunnitellaan siten, että sekä itä-länsi että pohjois-etelä suuntaiset siirtymät ovat mahdollisimman toimivia. Virkistysalueen reitistö yhdistää läntisen ja itäisen Talmankaaren saumattomasti yhteen.
- Martinkyläntien ylitykset toteutuvat alkuvaiheessa tasoliittymien kautta, mutta alueen kasvaessa kiertoliittymien yhteyteen. Virkistysalueen kautta kulkevaa yhteyttä tutkitaan toteutettavaksi Martinkyläntie alituksena.
- Talmankaaren ja Nygårdintien liittymän näkemiä parannetaan siirtämällä liittymää länteen. Tämä mahdollistaa kevyenliikenteen ylityksen liittymän itäpuolelta. Liittymän alueella tutkitaan myös alikulkuvaihtoehtoa.

ordnas i omedelbar närhet av banan och hållplatserna.

- Torgkvarteret i bycentrum blir en promenadmiljö i och med att genomfart från Satotalmavägen förbjuds. Det ökar också betydligt säkerheten i skolområdet och skapar en trevlig bymiljö. På samma gång görs den nuvarande, dåligt strukturerade anslutningen mellan Byändavägen och Tallmobågen till en T-korsning med upphöjd skyddsväg för fotgängare och cyklister.
- Det vidsträckta rekreationsområdet i mitten av planområdet planeras så att man kan förflytta sig så smidigt som möjligt både mellan öster och väster och mellan norr och söder. Rekreationslederna sammanflätas naturligt med västra och östra delarna av Tallmobågen.
- Mårtensbyvägen korsas till en början via plankorsningar, men rondeller byggs allteftersom området växer fram. Vidare undersöks möjligheterna att genomföra förbindelsen som går via rekreationsområdet som en underfart under Mårtensbyvägen.
- Sikten vid anslutningen mellan Tallmobågen och Nygårdsvägen förbättras genom att man flyttar anslutningen västerut. På det sättet kan fotgängare och cyklister korsa vägen på östra sidan av anslutningen. Här undersöks även alternativet med en underfart.



Talman bussipysäkkien 300 m saavutettavuusvyöhykkeet tavoitetilanteessa. Tillgänglighetszoner på 300 m i målbilden för Tallmo.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta laadittiin rakennushistoriallinen inventointi kesällä 2022, jossa uusien inventointikohteiden lisäksi tarkistettiin Talman osayleiskaavan mukaiset tiedot suojelumerkintöjen osalta. Asemakaavalla vahvistetaan olevia sr-merkintöjä vuonna 1923 rakennetun Lillängsbackan, Talman koulun (v. 1955), Talman paloaseman (v. 1940) ja Grankullan (v. 1946) tilojen osalta. Mahdollisten uusien suojelukohteiden arviointi tehdään ehdotusvaiheessa yhteystyössä museoviranomaisen kanssa.

Tekninen huolto

Kaavalla mahdollistetaan nykyistä kattavampi kunnallistekninen verkosto Talmankaaren alueelle.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Över planområdet utarbetades en byggnadshistorisk inventering sommaren 2022 där man utöver nya objekt även såg över uppgifterna enligt skyddsbeteckningarna i delgeneralplanen. I detaljplanen bekräftas följande befintliga sr-beteckningar: Lillängsbacka (1923), Talman koulu (1955), brandstationen (1940) och Grankulla (1946). I förslagsskedet görs en bedömning av eventuella nya skyddsobjekt i samarbete med museimyndigheten.

Teknisk försörjning

Planen möjliggör ett mer heltäckande kommunalt tekniskt nät i Tallmobågens område.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisema

Maisemalliset vaikutukset ovat verraten merkittäviä, koska kyseessä on pääosin rakentamattomalle alueelle toteutuva uusi asuinpainotteinen alue. Alueen suunnittelussa on kuitenkin pyritty sovittamaan korkeampi rakentaminen (III-IV krs.) topografialtaan alavammille sijainneille pääasiassa Martinkyläntien ja Satotalmantien varrelle. Vastaavasti rinteisiin ja lakialueille sijoitetaan matalampaa rakentamista (II krs.), osittain metsäalueisiin rajautuen ja niiden lomaan. Talmankaaren katualueella rakentaminen on tehokkaampaa kyläkeskuksen alueella, jossa tarkoituksena on luoda yleisilmeeltään kylämäistä miljöötä. Kuitenkin myös kyläalueelle jätetään vanhaa puustoa, painottaen erityisesti Talman koulun kiinteistön pohjoisosaa.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Alueen rakentaminen on topografia huomioiden paikoitellen varsin haastava. Haastavimpien korttelialueiden rakentaminen edellyttää maantäyttöjä, jonka massat voidaan arvion mukaan osittain saada paikallisesti.

Kasvillisuus ja eläimistö

Luontoselvitysten mukaan alueella ei sijaitse erityistä suojelua edellyttää kasvillisuutta tai eläimistöä. On kuitenkin selvää, että alueen rakentuminen pienentää potentiaalisten kasvu- ja elinympäristöjen pinta-alaa, koska suunnittelualue on isoilta osin rakentamatonta metsikköä. Alueen keskellä sijaitseva laaja viheralue tullaan toteuttamaan mahdollisimman luonnontilaisena.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Landskap

De landskapsmässiga konsekvenserna är tämligen betydande eftersom det handlar om att planera ett nytt bostadsdominerat område på ett tidigare i huvudsak obebyggt område. Vid planeringen av området har man emellertid strävat efter att anvisa högre byggnader (våningstal III–IV) i områden med mer låglänt topografi, främst längs Mårtensbyvägen och Satotalmavägen. På motsvarande sätt placeras lägre byggnader (II vån.) på sluttningarna och krönen, delvis intill och bland skogspartier. Gatuområdet vid Tallmobågen byggs mer effektivt inom bycentrumet, där syftet är att skapa en miljö med byliknande framtoning. Men även i byområdet bevaras gamla träd, särskilt i norra delen av skolfastigheten.

Topografi, jordmån, byggbarhet

Med hänsyn till topografin ställs byggandet i området ställvis inför utmaningar. De svårast byggbara kvartersområdena förutsätter markfyllning. Det bedöms att massorna delvis kan fås lokalt.

Flora och fauna

Enligt naturinventeringen finns det inga växter eller djur som kräver särskilt skydd. Det är dock klart att byggandet minskar ytan av potentiella växt- och livsmiljöer eftersom planeringsområdet till största delen består av obebyggd skog. Det vidsträckta grönområdet i områdets mitt kommer att bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.

Pienilmasto

Pienilmaston osalta suunnittelussa on huomioitu auringonvalo eri vuorokaudenaikoina. Toisaalta rakentaminen mittakaavaltaan verraten matalaa, mikä osaltaan vähentää varjoisten pihapiirien muodostumista. Pohjoisosan pientaloalueilla varjoisuus on merkittävämpi tekijä. Suunnittelualuetta ympäröi melko avoin peltomaisena, joka on tuulisuuden kannalta huomioitava seikka. Rakennusten ja puuston sijoittumisella ehkäistään mm. pyörteiden muodostumista korkeimpien asuinkorttelien alueilla.

Laajalla viheralueella ja puuston säilyttämisellä on tuulta suojaavia ominaisuuksia. Rakennusten sijoittamisella viheralueisiin rajautuen voidaan ehkäistä erityisesti pyörteiden syntymistä pihapiireissä.

Vesistöt ja vesitalous

Alueelta laaditaan tarkempi hulevesiselvitys kaavaehdotuksen pohjalta, tämä tarkentaa vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen. Voidaan kuitenkin todeta, että alueella ei ole vesistöjä eikä alue sijaitse pohjavesialueella.

Maankäytön muutoksen myötä muodostuu tarvetta hulevesien hallinnalle. Alustavien havaintojen ja aiempien selvitysten perusteella alueen länsiosan peltoniitylle muodostuu luonnollisesti hulevesiallas, kuten myös alueen itäosaan, jossa kyse on pienimuotoisemmasta kosteikosta. Tämänhetkisen arvion mukaan alueella ei ole tarvetta hulevesien pumppaamiselle, koska hulevesiä voidaan ohjata alueen korkeusvaihtelut ja asuinkorttelien sijoittuminen huomioiden varsin kustannustehokkaasti.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueen verraten pienimuotoisena toteutuneet maanviljelystoiminnot poistuvat kaava-alueen rakentuessa.

Mikroklimat

Vid planeringen beaktas solljuset under olika tider på dygnet. Å andra sidan är de nya byggnaderna tämligen låga, vilket minskar uppkomsten av skuggiga gårdsområden. Skuggan har större betydelse i småhusområdena i den norra delen. Planeringsområdet omges av ett rätt så öppet landskap och därför bör blåsten tas i beaktande. Genom placeringen av byggnaderna och trädbeståndet kan man förebygga att t.ex. virvelvindar uppkommer i de högsta bostadskvarteren.

Det stora grönområdet och de träd som bevaras ger skydd mot vindarna. Genom att placera byggnader strax intill grönområden kan man förebygga uppkomsten av virvelvindar i gårdsområdena.

Vattendrag och vattenhushållning

Över området utarbetas en mer ingående dagvattenutredning utifrån planförslaget, vilket preciserar konsekvenserna för vattendragen och vattenhushållningen. Det kan emellertid redan nu konstateras att det inte finns några vattendrag i området och att det inte ligger inom ett grundvattenområde.

När markanvändningen ändras uppkommer behov av dagvattenhantering. Utifrån preliminära observationer och tidigare utredningar uppkommer en naturlig dagvattenbassäng på åkerängen i den västra delen, liksom även i den östra delen där det finns ett mindre våtmarksområde. I dag bedömer man att det inte kommer att finnas behov av att pumpa dagvatten i området, eftersom dagvattnet tack vare höjdskillnaderna och placeringen av bostadskvarteren kan ledas bort mycket kostnadseffektivt.

Jord- och skogsbruk

Den odling som idkats i ringa omfattning upphör allteftersom planområdet byggs upp.

Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Luontoselvityksissä ei noussut esiin erityisiä tarpeita luonnonsuojelun osalta. Alueen yleiset suunnitteluperiaatteet kuitenkin jo itsessään ohjaavat säilyttämään mahdollisimman runsaasti olevaa puustoa ja metsikköä.

Maisemallisesti tärkeän alueen muodostaa Talman kartanomaiseman osalta kyläkeskus, jossa uuden rakentaminen tulee sovittaa harkitusti vanhaan. Kaavatyössä huomioidaan Talman osayleiskaavassa osoitettu maisemallisesta arvokas peltoniitty alueen itäosassa.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen

Kuntatalouden näkökulmasta alueen rakentuminen tuo kunnalle kustannuksia mm. kunnallisteknisten investointien, yleisten alueiden toteuttamisen ja palvelujen järjestämisen muodossa. Merkittävimmät investoinnit liittyvät nykyisen tieverkoston peruspparannukseen, jalankulku- ja pyöräilyväylien sekä uusien katujen ja torialueen toteuttamiseen. Talmankaaren nykyinen tiealue vaatii kokonaisuudessaan kunnostamista kävely- ja pyöräilyväylineen. Martinkyläntien ja Talmankaaren kiertoliittymät ovat varsin merkittäviä investointeja, kuten myös mahdollisten alikulkujen toteuttaminen. Alueen rakentaminen tulee kuitenkin vaiheistumaan siten, että esimerkiksi kiertoliittymiä ei toteuteta heti alkuvaiheessa. Yleisesti suunnitelma on pyritty laatimaan siten, että uusia katuja tulee rakennettavaksi verraten vähän ja olemassa olevaa infrastruktuuria kehitetään sen toimivuuden parantamiseksi (mm. bussiliikenteen edellytykset).

Alueelta saadaan tontinmyyntituloja, joiden määrää tullaan arvioimaan kaavatyön edetessä. Tulevaisuu-

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Av naturinventeringen framgick inga särskilda behov av naturskydd. De allmänna planeringsprinciperna styr dock i sig mot att bevara trädbestånd och skogspartier i den mån det är möjligt.

Bycentrumet i herrgårdslandskapet utgör ett viktigt element och här ska nya byggnader anpassas omsorgsfullt till det gamla byggnadsbeståndet. Den landskapsmässigt värdefulla åkerängen i områdets västra del, som anvisats i delgeneralplanen för Tallmo, tas i beaktande även i detta planarbete.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för kommunekonomin

Ur kommunekonomisk synvinkel medför genomförandet av området kostnader bl.a. i och med att investeringar måste göras i kommunaltekniken, allmänna områden ska byggas och offentlig service ordnas. De mest betydande investeringarna hör samman med grundliga förbättringar av det nuvarande vägnätet och med byggandet av de nya gång- och cykelvägarna, gatorna och torgområdet. Det nuvarande vägområdet vid Tallmobågen samt gång- och cykelvägarna behöver iståndsättas genomgående. Rondellerna mellan Mårtensbyvägen och Tallmobågen är mycket betydande investeringar, likaså byggandet av eventuella underfarter. Området kommer emellertid att byggas upp i etapper så att t.ex. rondellerna inte behövs genast i början. På det hela taget har man strävat efter att utarbeta planen så att förhållandevis få nya gator byggs och den befintliga infrastrukturen förbättras för att bli smidigare (bl.a. förutsättningarna för busstrafiken).

Området ger inkomster från tomtförsäljningen. Beloppen kommer att uppskattas längre fram under planarbetet. I framtiden får kommunen inkomster

dessa alueelta kertyy kunnalle tuloja mm. asukkaiden ja yritysten verotulojen myötä sekä vesihuollon perus- ja käyttömaksuista sekä liittymismaksuista. Yleisesti voidaan myös todeta, että kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen.

Energia- ja ilmastovaikutukset

Energia- ja ilmastovaikutuksia tullaan arvioimaan tarkemmin kaavaprosessin edetessä. Alueen ilmastovaikutuksia arvioidaan tarkemmin myös liikennejärjestelmän toteutumisen osalta, huomioiden skenaariot joissa pääasiallinen joukkoliikenneratkaisu perustuu 1) henkilöjunaliikenteeseen ja 2) bussiliikenteeseen.

Yleisesti alueella mm:

- tutkitaan pääosin puurakentamiseen perustuvia asuinkortteleita ja huomioidaan mm. massiivipuurakenteiden merkitys hiilivarastoina
- kannustetaan paikalliseen energiatuotantoon (kuten aurinkovoima, maalämpö) ja huomioidaan aurinkoenergian potentiaali mm. asuinrakentamisen suuntautumisessa
- asetetaan rakennuksille energiatehokkuusvaatimukset
- tuetaan kestäviä liikkumisen muotoja

Olemassa olevan kasvillisuuden merkitys hiilinieluina ja -varastoina tullaan selvittämään ilmastovaikutusten osalta kaavatyön edetessä. Alueella on sekä hiilivarastona toimivaa täysikasvuista metsää että hiilinieluna toimivaa kasvavaa metsikköä. Yleisenä tavoitteena on säilyttää mahdollisimman paljon olevaa puustoa, mutta myös huomioida viherrakentaminen osana ilmastovaikutusten hillitsemistä.

bl.a. i form av skatteinkomster från invånare och företag samt av grund-, bruks- och anslutningsavgifter för vattentjänsterna. Generellt sett kan det också fastslås att nya skattebetalare som flyttar till kommunen har en positiv effekt för kommunens ekonomi.

Konsekvenser för energi och klimat

Konsekvenserna för energi och klimat kommer att bedömas mer ingående under planprocessens gång. Klimateffekterna bedöms också närmare i fråga om trafiksystemet. I det sammanhanget beaktas scenarier där den huvudsakliga kollektivtrafiken grundar sig på persontågtrafik och busstrafik.

På ett allmänt plan kommer man i området bl.a. att

- undersöka möjligheterna att anvisa bostadskvarter som är inriktade främst på träbyggande och beakta vilken betydelse t.ex. konstruktioner i massivträ har som kollager
- uppmuntra till lokal energiproduktion (såsom solel, bergvärme) och beakta potentialen för solenergi bl.a. i riktningen på bostadshus
- ställa krav på energieffektiviteten i byggnaderna
- stöda olika former av hållbara färdsätt.

Vilken betydelse den befintliga vegetationen har som kolsänka och kolförråd kommer att utredas i anslutning till bedömningen av konsekvenserna för klimatet längre fram i planarbetet. I området finns det såväl mogen skog som fungerar som kolförråd som växande skog som fungerar som kolsänka. Ett allmänt mål är att bevara så mycket träd som möjligt, men att också beakta grönbyggande som ett sätt att dämpa klimatkonsekvenserna.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu ja tärinä

Kaava-alueen rakentumisen myötä liikennemäärät alueen katuverkossa tulevat kasvamaan, mutta katuverkon hitaiden ajonopeuksien takia melutasojen ei oleteta kasvavan alueella merkittävästi.

Rakentamisen aikainen melu aiheuttaa väliaikaista haittaa alueen asukkaille. Suunnittelualue sijaitsee osittain paksuhkolla pehmeikköalueella, joten rakentamisen aikainen tärinähaitta on myös tarpeen huomioida.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Luonnosvaiheeseen ei ole laadittu kattavasti kaavamerkintöjä eikä kaavamääräyksiä. Kaavamerkinnät ja määräykset muotoillaan ehdotusvaiheessa, kun suunnitteluratkaisusta on saatu palautetta kaavan osallisilta.

Lentomelun osalta alueella tullaan käyttämään seuraavia määräyksiä:

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden AL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Toimistojen ja vastaavien työtilojen ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden AL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö suunnitellaan ehdotusvaiheessa yhteistyössä nimistötoimikunnan kanssa.

5.5 Störande faktorer i miljön

Buller och vibration

Allteftersom planområdet byggs kommer trafikvolymerna i gatunätet att växa, men på grund av de låga körhastigheterna antas bullernivån inte stiga nämnvärt i området.

Bullret under byggnadstiden orsakar tillfälliga olägenheter för invånarna i området. Planeringsområdet ligger delvis på relativt tjock mjukmark och därför bör hänsyn tas även till vibrationsolägenheter under byggnadstiden.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Inför utkastskedet har inga heltäckande planbeteckningar eller planbestämmelser utarbetats. Planbeteckningarna och bestämmelserna utformas i förslagsskedet efter att intressenterna har gett respons på planeringslösningen.

I fråga om flygbullret kommer följande bestämmelser att tillämpas i området:

Ljudisoleringen AL mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens ytterskal ska vara minst 32 dB.

Ljudisoleringen AL mot flyg- och trafikbuller i kontorslokalers och motsvarande arbetslokalers ytterskal ska vara minst 32 dB.

5.7 Namn

Namnen i planområdet planeras i förslagsskedet tillsammans med namnkommittén.

6 Asemakaavan toteutus
Genomförande av detaljplanen



6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-aineiston liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa on esitetty mm. rakennusten alustava sijoittelu korttelialueilla. Suunnitelma ohjaa osaltaan kaavan toteuttamista. Varsinainen kaavakartta laaditaan ehdotusvaiheessa. Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan myös sitovat rakentamistapaohjeet, jotka asetetaan nähtäville asemakaavan ehdotusvaiheessa

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan suunnitelmien laadinta on käynnistetty yhdessä asemakaavatyön kanssa keväällä 2022.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I referensplanen som finns som bilaga till planmaterialet visas bl.a. en preliminär placering av byggnaderna i kvartersområdena. Referensplanen bidrar till styrningen av genomförandet. Den egentliga plankartan utarbetas i förslagsskedet. För genomförandet av detaljplanen utarbetas också bindande byggsättsanvisningar. Dessa läggs fram parallellt med detaljplanen i förslagsskedet.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas när planen och gatuplanerna har vunnit laga kraft. Våren 2022 började man utarbeta gatuplanerna

Asuinkortteleiden toteuttamisen yhteydessä tulee varmistaa kaavassa osoitettujen melunsuojaustoimenpiteiden toteutuminen. Rakentamiseen ryhdyttäessä on lisäksi selvitettävä maaperän rakennettavuus ja perustamistapa rakennushankekohtaisesti.

Kaavan voimaantulon myötä Talmankaari, Satotalmantien ja osa Martinkyläntiestä muuttuvat kaavan mukaisiksi kaduiksi, jolloin hallinnointi ja ylläpito siirtyvät kunnalle. Kiertoliittyminen toteutus voidaan tehdä vaiheittaisena alueen rakentumista seuraten.

Alueen toteuttamisen vaiheistumista tarkempine suunnitelmineen tutkitaan laadittavaksi kaavatyön edetessä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamistapaohjeet ohjaavat alueen rakentumista. Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

och planerna för kommunaltekniken parallellt med detaljplanearbetet.

Vid byggandet av bostadskvarteren ska säkerställas att de anvisade bullerskyddsåtgärderna vidtas. När byggnadsarbetet inleds ska därtill jordmånens byggbarhet och grundningssättet utredas specifikt för varje byggprojekt.

När planen trätt i kraft ändras Tallmobågen, Satotalmavägen och en del av Mårtensbyvägen till gator, varvid förvaltningen och underhållet övertas av kommunen. Rondellerna kan byggas i etapper allteftersom området byggs upp.

Etapperna för genomförandet och mer detaljerade planer kommer att fastställas senare under planarbetets gång.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Anvisningarna om byggsättet styr byggandet i området. Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



SIPOO
SIBBO