



Asemakaavaselostus
Detaljplanebeskrivning

TM7 KARLSGÅRDIN SIIRTOLAPUUTARHAN ASEMAKAAVA

TM7 DETALJPLAN FÖR KARLSGÅRDS KOLONITRÄDGÅRD

20.3.2023

Asianro/Ärende nr: 1152/2021



Sisälllys

Innehåll

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Asemakaavan tarkoitus	3
1.3	Detaljplanens syfte	3
1.4	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista	3
1.4	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	3
2	TIIVISTELMÄ SAMMANDRAG	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	3
2.2	Asemakaavaluonnos.....	4
2.2	Utkastet till detaljplan	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT UTGÅNGSPUNKTER	4
3.1	Suunnittelualan yleiskuvaus.....	4
3.1	Allmän beskrivning av planområdet.....	4
3.1.1	Luonnonympäristö.....	4
3.1.1	Naturmiljön	4
3.1.2	Topografia, maaperä ja rakennettavuus	5
3.1.2	Topografi, jordmån och byggbarhet.....	5
3.1.3	Maisema ja kulttuuriympäristö	7
3.1.3	Landskap och kulturmiljö	7
3.1.4	Yhdyskuntarakenne	10
3.1.4	Samhällsstruktur.....	10
3.1.5	Liikenne	11
3.1.5	Trafik.....	11
3.1.6	Palvelut	12
3.1.6	Service	12
3.1.7	Vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevedet	12
3.1.7	Vatten- och avloppsnät	12
3.1.8	Ympäristöhäiriöt.....	12
3.1.8	Störande faktorer i miljön	12
3.1.9	Maanomistus	16
3.1.9	Markägförhållanden	16
3.1.10	Aluetta koskevat sopimukset	16
3.1.10	Avtal som berör området	16
3.2	Suunnittelutilanne.....	17
3.2	Planeringssituation.....	17
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	17
3.2.2	Maakuntakaavat	17
3.2.2	Landskapsplaner	17
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	18
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	18
3.2.4	Talman osayleiskaava	19
3.2.4	Delgeneralplan för Tallmo	19
3.2.5	Asemakaava	21
3.2.5	Detaljplan	21
3.2.6	Rakennusjärjestys.....	21
3.2.6	Byggnadsordning	21
3.2.7	Pohjakartta	21
3.2.7	Baskarta	21

4	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET OLIKA SKEDEN I PLANERING AV DETALJPLANEN.....	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.1	Behovet av detaljplanering	21
4.2	Asemakaavasunnittelun vireille tulo ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	22
4.2	Anhängiggörande och planeringsstart samt beslut därom	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3	Deltagande och samarbete	22
4.3.1	Osalliset	22
4.3.1	Intressenter	22
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö	23
4.3.2	Deltagande, växelverkan och myndighetssamarbetet	23
4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4	Mål för detaljplanen	25
4.4.1	Kunnan tavoitteet	25
4.4.1	Kommunens mål	25
4.4.2	Maanomistajan tavoitteet	26
4.4.2	Markägarens mål	26
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	27
5.1	Kaavan rakenne	27
5.1	Planens struktur	27
5.1.1	Mitoitus	29
5.1.1	Dimensionering	29
5.1.2	Palvelut	29
5.1.2	Service	29
5.2	Yhdyskuntatekninen huolto	29
5.2	Samhällsteknisk service	29
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	29
5.4	Aluevaraukset	30
5.4	Områdesreserveringar	30
5.4.1	Korttelialueet	30
5.4.1	Kvartersområden	30
5.4.2	Toteuttamismääräykset	31
5.4.2	Genomförandebestämmelser	31
5.4.3	Tilastotiedot	31
5.4.3	Statistik	31
5.5	Kaavan vaikutukset	31
5.5	Planens konsekvenser	31
5.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	31
5.5.1	Konsekvenser för samhällsstrukturen och den byggda miljön	31
5.5.2	Suhde ylempiin kaavatasoihin	32
5.5.2	Förhållande till planer på högre nivå	32
5.5.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	32
5.5.3	Konsekvenser för naturmiljön	32
5.5.4	Vaikutukset maisemaan	32
5.5.4	Konsekvenser för landskapet	32
5.5.5	Vaikutukset liikenteeseen	33
5.5.5	Konsekvenser för trafiken	33
5.5.6	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	34
5.5.6	Konsekvenser för ordnandet av teknisk försörjning	34
5.5.7	Sosiaaliset vaikutukset	35
5.5.7	Sociala konsekvenser	35
5.5.8	Vaikutukset talouteen	35
5.5.8	Konsekvenser för ekonomin	35
5.5.9	Energia- ja ilmastovaikutukset	36
5.5.9	Konsekvenser för energi och klimat	36
5.6	Ympäristön häiriötekijät	36
5.6	Störande faktorer i miljön	36

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	37
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	37
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	37
6.2	Toteutuksen seuranta.....	37
6.2	Uppföljning av genomförandet.....	37

Liitteet – Bilagor

Liite 1 – Bilaga 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma – Program för deltagande och bedömning

Liite 2 – Bilaga 2 Palauteraportti – Responsrapport

Liite 3 – Bilaga 3 Aluesuunnitelmaluonnos – Utkast till områdesplan

Liite 4 – Bilaga 4 Hulevesiselvitys - Dagvattenutredning

Kannessa kuva kaava-alueelta.

Första sidan visar en bild över området.

1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Talma

Kiinteistö: 753-421-1-122

Kaavan nimi: Karlsgårdin siirtolapuutarha

Kaavanumero: TM 7

Asemakaava koskee kiinteistöä 753-421-1-122.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 31200.

Tämä selostus liittyy 5.4.2023 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sipoossa Talman kasvavan taajaman läheisyydessä. Alue sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä Talman kyläkeskuksesta koilliseen ja noin 8 km Nikkilästä luoteeseen päin. Koko suunnittelualan pinta-ala on 5,9 ha. Suunnittelualan länsipuolella sijaitsee Keravan kaupunki.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Tallmo

Fastighet: 753-421-1-122

Planens namn: Karlsgårds koloniträdgård

Plan nummer: TM 7

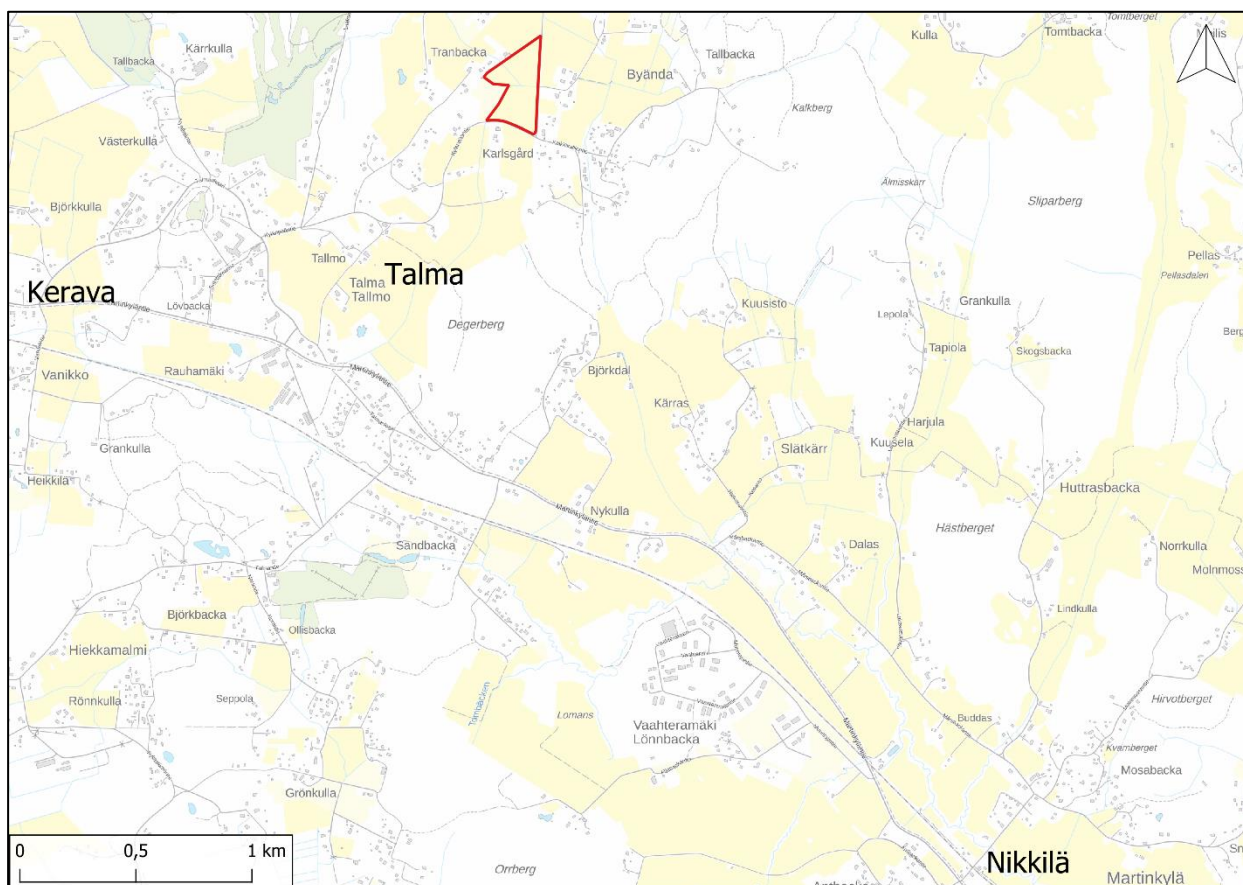
Detaljplanen berör fastigheten 753-421-1-122.

Genom detaljplanen bildas kvarter 31200.

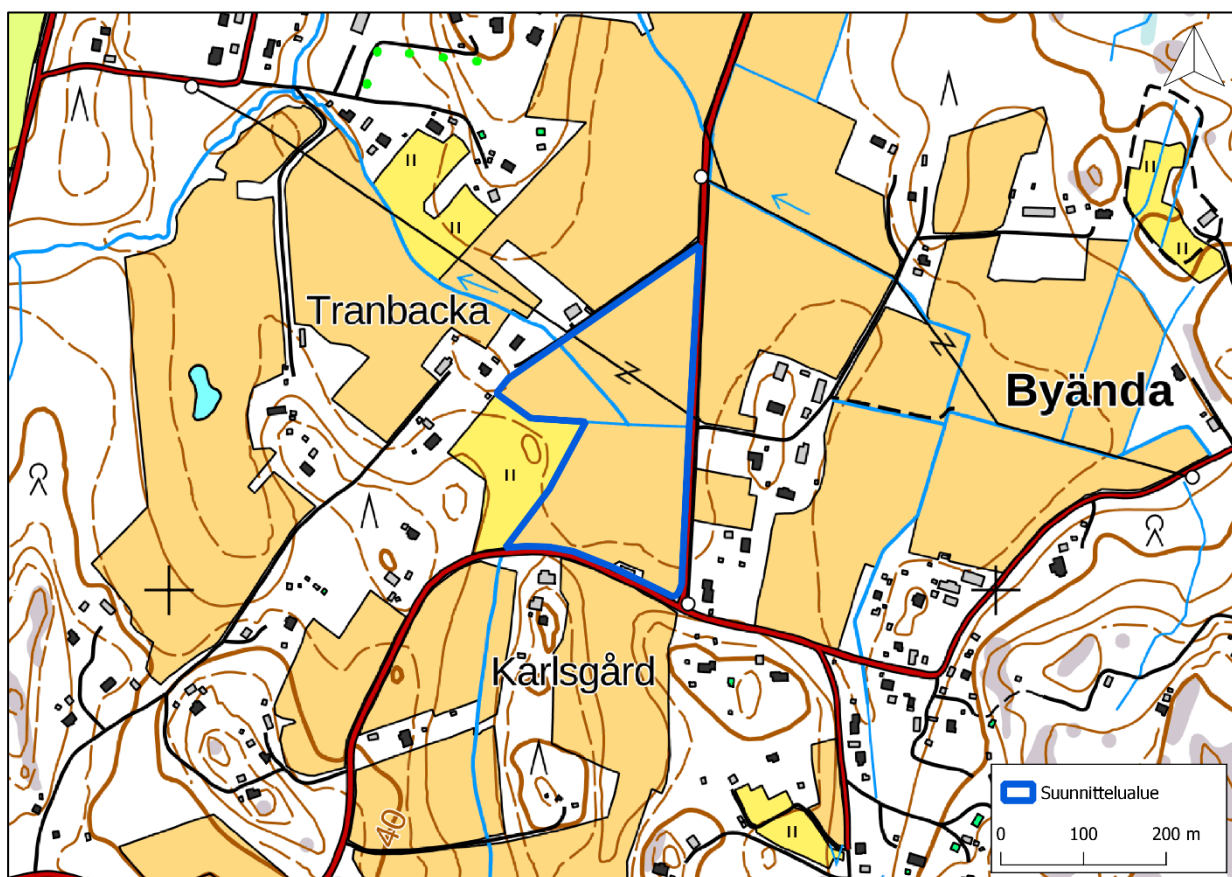
Denna beskrivning gäller den 5.4.2023 daterade detaljplanekartan (1:1 000).

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i närheten av den växande tätorten Tallmo i Sibbo. Det ligger på ett avstånd av ca 1,5 km från Tallmo bycentrum mot nordost och ca 8 km från Nickby mot nordväst. Hela planeringsområdet omfattar 5,9 ha. Kervo stad ligger på västra sidan av planeringsområdet.



Kuva – Figur 1-1 Suunnittelalueen sijainti on osoitettu punaisella rajauksella. Planeringsområdets läge visas med röd gräns.



Kuva – Figur 1-2 Suunnittelualue on osoitettu karttaan sinisellä rajauksella. Planeringsområdet visas med blå gräns.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa ekologisen ja yhteisöllisen siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueen rakentamisen. Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle siirtolapuutarhamökkejä (kooltaan enintään 30 k-m²) sekä yhteiskäyttöön tulevia rakennuksia (yhteensä noin 400 k-m²).

Osana kaavatyötä tarkastellaan liikkumisyhteyksien ja pysäköintialueiden järjestelyt huomioiden eri liikennemuotojen mm. kävelyn, pyöräilyn, auto-, huolto- ja pelastusliikenteen vaatimukset.

1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med planarbetet är att ta fram en detaljplan som gör det möjligt att bygga ett ekologiskt och gemenskapsorienterat koloniträdgårds- och odlingslottsområde. I detaljplanen undersöks möjligheterna att placera (högst 30 vy-m² stora) koloniträdgårdsstugor samt gemensamma byggnader (sammanlagt ca 400 vy-m²) i området.

Som en del av planarbetet granskas arrangemangen för trafikförbindelserna och parkeringsområdena med beaktande av olika färsätt, bl.a. kraven i anslutning till gång- och cykeltrafiken, bil-, service- och räddningstrafiken

1.4 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ramboll, 2021, Rakennettavuusselvitys
- Ramboll 2023, Hulevesiselvitys
- Maanmittauslaitoksen ja GTK:n avoimet aineistot
- Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelu, Museo- ja Väyläviraston paikkatietoaineistot

1.4 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

- Program för deltagande och bedömning
- Ramboll, 2021, Byggbarhetsutredning
- Ramboll, 2023, Dagvattenutredning
- Öppet material från Lantmäteriverket och GTK
- Finlands miljöcentrals tjänst Öppen information, geografisk information från Museiverket och Trafikledsverket

2 Tiivistelmä Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnan kaavoitusohjelmaan 2021–2025 kuuluva Karlsgårdin siirtolapuutarhan asemakaavatyöhön tähtäävä valmistelu on käynnistetty laatimalla maanomistajan ja kunnan välinen sopimus maankäytön yhteistyön käynnistämisestä 13.12.2021.

Asemakaavatyö aloitettiin laatimalla kaavan lähtökohtia sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen inför detaljplanen Karlsgårds koloniträdgård ingår i kommunens planläggningsprogram för perioden 2021–2025 och inleddes genom ett avtal om samarbete inom markanvändning som markägaren och kommunen slöt 13.12.2021.

Detaljplanearbetet inleddes med att kartlägga utgångspunkterna för planen och utarbeta ett program för deltagande och bedömning.

ELY-keskuksen kanssa pidettiin kaavatyötä koskeva työkokous 24.1.2022.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 28.2.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.2.–29.4.2022.

Vuosien 2021–2023 aikana laadittiin työn edellyttämiä selvityksiä sekä tutkittiin eri vaihtoehtoja mm. rakennusten sijoittumisesta kaava-alueella.

Ett arbetsmöte angående detaljplanearbete hölls med ELY-centralen den 24 januari 2022.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 28.12.2022 och programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 28.2–29.4.2022.

Åren 2021–2023 har behövliga utredningar sammanställts och olika alternativ undersökts bl.a. med hänsyn till placeringen av byggnaderna i området.

2.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa Kylänpääntien pohjoispuolelle on osoitettu siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue (RP), jonne saa siirtolapuutarhamökkien (50 kpl) lisäksi rakentaa mm. yhteiskäytössä olevan saunan ja huolto- ja yhteiskäyttörakennuksen.

Alue tukeutuu olemassa oleviin yksityistieihin ja alueen sisäiset tiet on osoitettu ajoyhteysrasitteina. Kylänpääntien varteen on osoitettu ohjeellinen varaus jalankulku- ja pyörätielle.

2.2 Utkastet till detaljplan

I utkastet till detaljplan har en koloniträdgård/odlingslotter (RP) anvisats på norra sidan av Byändavägen. Här får förutom kolonistugor (50 st.) även uppföras en gemensam bastu och en gemensam servicebyggnad.

Området stöder sig på befintliga enskilda vägar och områdets interna vägar har anvisats som körförbindelseservitut. Längs Byändavägen anvisas en riktgivande reservering för en cykel- och gångbana.

3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää osoitteessa Kylänpääntie 133 sijaitsevan kiinteistön 753-421-1-122 (Karlsgård) pohjoisosan. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 5,9 hehtaaria

Suunnittelualuetta etelä- ja itäosaa rajaa Kylänpääntie. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta maatalouskäytössä olevaa aluetta. Kylänpääntien varressa on maatalouskäytössä ollut talousrakennus. Alueen itäosan halki kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti maakaasulinja.

3.1 Allmän beskrivning av planområdet

Planeringsområdet omfattar norra delen av fastigheten 753-421-1-122 (Karlsgård) på adressen Byändavägen 133. Planeringsområdet är 5,9 hektar stort.

I söder och öster avgränsas området av Byändavägen. Planeringsområdet är i huvudsak ett obebyggt område som används för jord- och skogsbruk. Längs Byändavägen finns en ekonomibyggnad som använts inom jordbruket. Genom områdets östra del går en naturgasledning i sydlig-nordlig riktning.

3.1.1 Luonnonympäristö

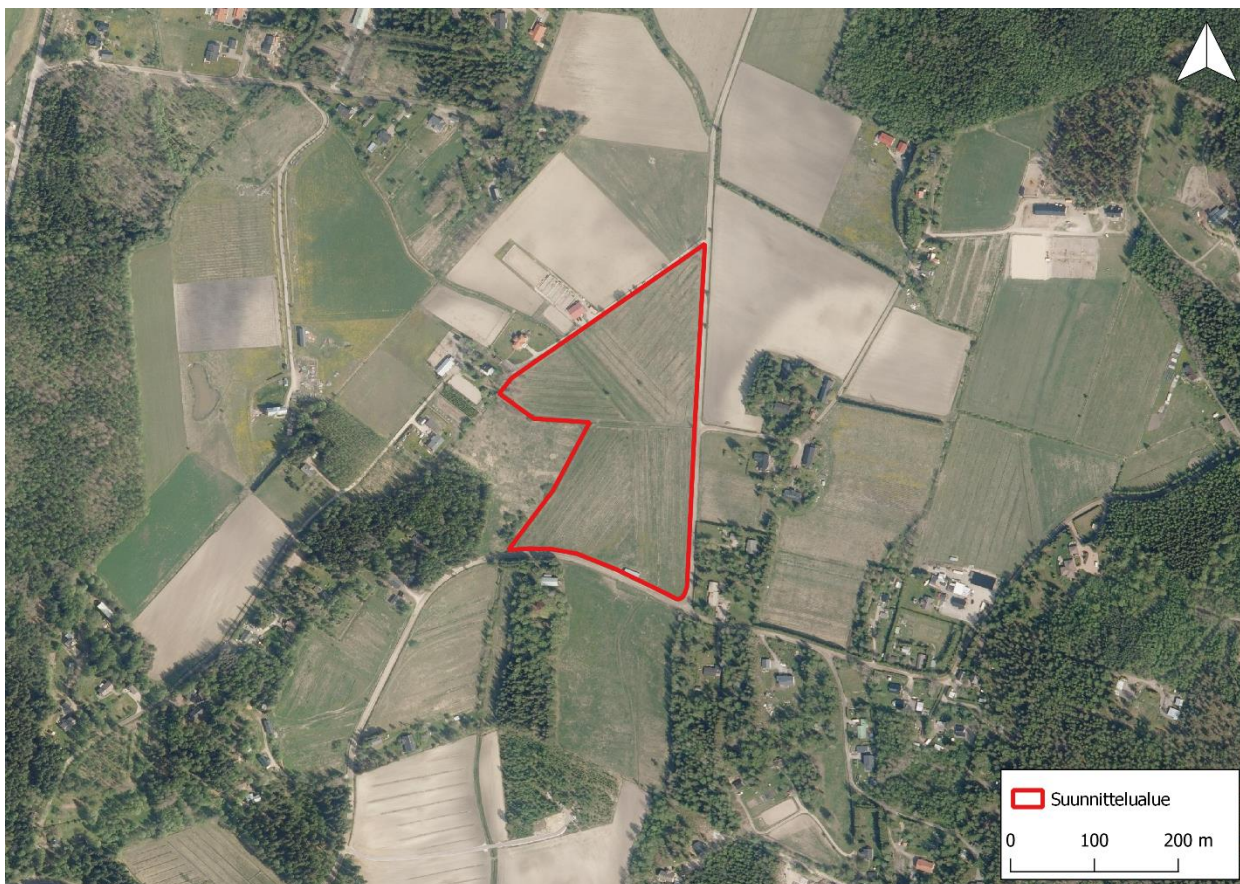
Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta laidunkäytössä olevaa avointa aluetta. Suunnittelualueella ei ole uhanalaisia, rauhoitettuja tai muilta osin huomionarvoisia

3.1.1 Naturmiljön

Planeringsområdet är i huvudsak ett öppet område som används som betesmark. På planeringsområdet finns inga hotade, fridlysta eller på annat sätt beaktansvärda

kasvilajeja eikä luonnontilaisia luontotyyppejä.

växtarter, eller naturtyper i naturligt tillstånd.



Kuva – Figur 3-1 Suunnittelualue ilmakuvassa. Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella. Flygbild av planeringsområdet. Planeringsområdets grän visas med rött.

3.1.2 Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Topografialtaan suunnittelualueen maasto on hyvin tasaista, maapinnan korkeus vaihelee tasolla +32,0...+32,5 m mpy.

Alueen rakentamiseen liittyvässä tasaamisessa tulee huomioida se, ettei alueen sisälle muodostu lammikoituvia alueita, vaan että pintavalunta saadaan ohjattua länsipuolen ojaan.

Koko suunnittelualueella vallitseva maalaji on GTK:n maaperäkartan mukaan savi. Kallioisia alueita esiintyy alueen eteläpuolella, sekä kauempana alueen länsi- ja itäpuolella.

Maaperäolosuhteiden selvittämiseksi tarkemmin on suunnittelualueella tehty kairaustutkimuksia ja näytteenottoa lokakuussa 2021.

3.1.2 Topografi, jordmån och byggbarhet

Terrängen i planeringsområdet är mycket flack till sin topografi, marknivån varierar mellan +32,0...+32,5 m.ö.h.

Vid markjämning som görs för byggande ska det beaktas att pölbildande områden inte får uppkomma i området, utan ytavrinningen ska kunna ledas till diket i väster.

Enligt GTK:s jordmånskarta är lera den dominerande jordarten i hela planeringsområdet. Hällmark förekommer på områdets södra sida samt längre bort i väster och öster.

För att närmare utreda jordmånsförhållandena gjordes borrhningar och togs prov i planeringsområdet i oktober 2021.

Pohjatutkimusten perusteella alueen maaperäolosuhteet ovat samantyyppiset koko suunnittelualueella, eli alueella esiintyy melko paksu savikerros, jonka alla on moreenia ja hiekkaa. Rakennettavuudessa tai perustamistavoissa ei siten ole isompia alueellisia eroja.

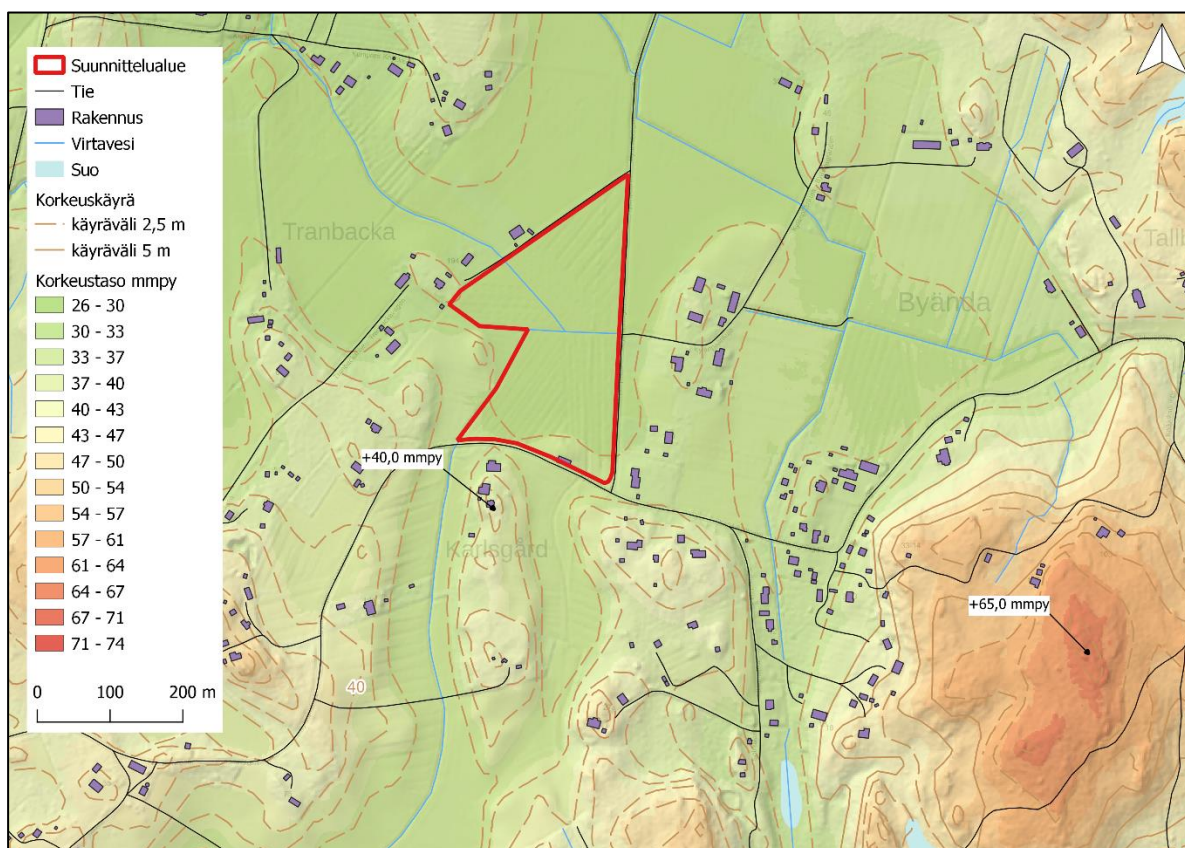
Suunnittelualueella ei tutkimusten mukaan esiinny paineellista pohjavettä. Pohjavesipinta on kuitenkin melko lähellä maanpintaa, noin 1,6 m syvyydessä.

Alueelle suunnitellaan pääosin pieniä ja kevytrakenteisia siirtolapuutarhamökkejä, joten lisätutkimuksia ei ole tarpeen tehdä. Kevyet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kuivakuorisavikerroksen päällä olevan murskearinan varaan tai pienpaaluja (esim. ruuvipaalu) käyttäen. Liikennöinti- ja piha-alueet voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti, mikäli maanpinnan korotus on maltillinen ja päällysteet eivät ole erityisen painumaherkkiä.

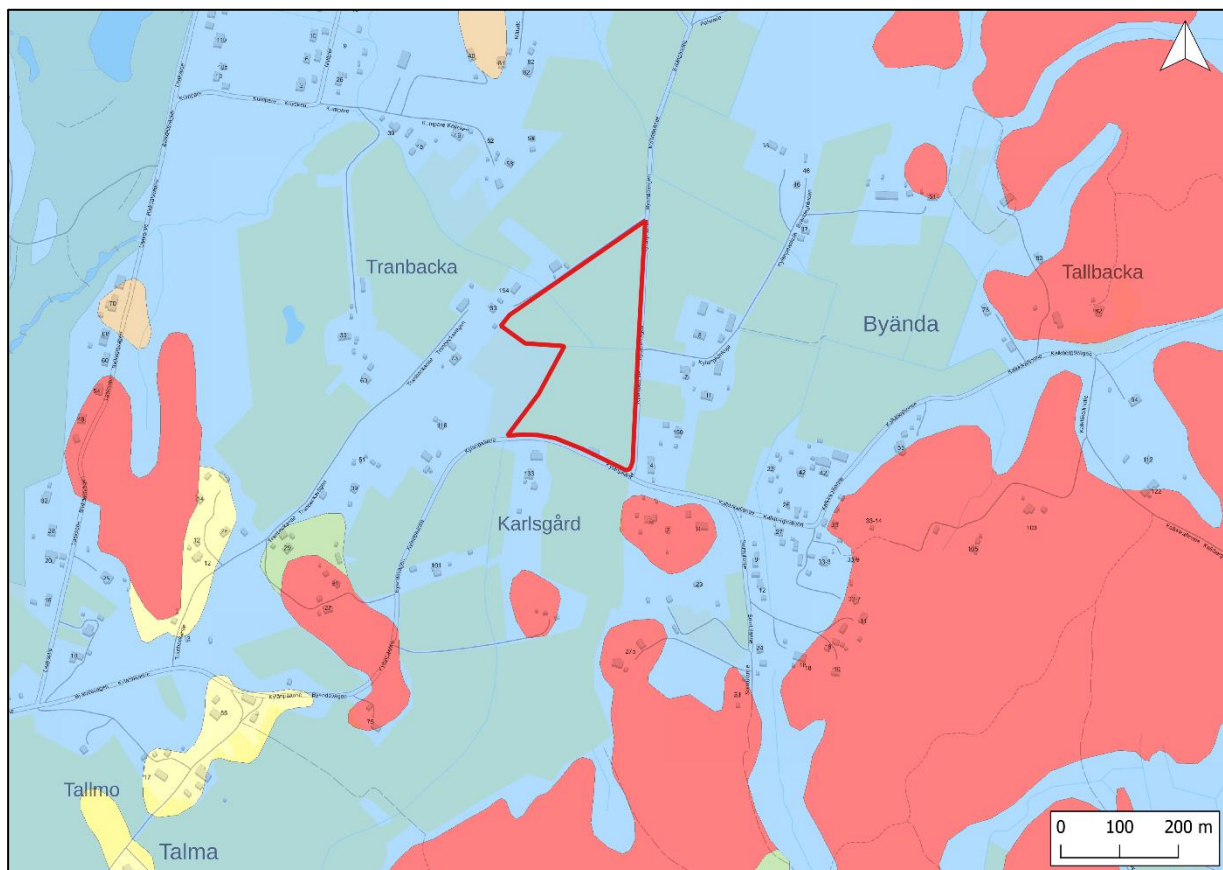
Enligt de geotekniska undersökningarna är jordmånsförhållandena likadana i hela planeringsområdet, dvs. överallt förekommer ett tämligen tjockt lerskikt ovanpå morän och sand. Således finns det inga större skillnader mellan områdena vad gäller bygghälsan eller grundläggningssätten.

Enligt undersökningarna förekommer inget artesiskt grundvatten i området. Grundvattenytan ligger emellertid relativt nära markytan, på ett djup av ca 1,6 m.

I området planeras i huvudsak små och lätt konstruerade kolonistugor, och därför behöver inga ytterligare undersökningar göras. De lätta byggnaderna kan grundläggas på en krossbädd som lagts ovanpå torrskorpelera eller med hjälp av små pålar (t.ex. skruvpålar). Trafik- och gårdsområdena kan i regel grundläggas på marken om höjningen av markytan är måttlig och beläggningen inte är särskilt känslig för sättningar.



Kuva – Figur 3-2 Topografikarta suunnittelualueelta ja ympäristöstä. Topografikarta över planeringsområdet och omgivningen.



Kuva – Figur 3-3 Alueen maaperäkartta (GTK). Kalliomaa punaisella, hiekkamoreeni ja soramoreeni ruskealla, hiekka vihreällä, karkea hiekka keltaisella ja savi sinisellä. *Jordmånskarta (GTK). Hällmark med rött, sandmorän och grusmorän med brunt, sand med grött, grovmo med gult och lera med blått.*

3.1.3 Maisema ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu ympäristöministeriön maisema-aluejärjestelmän (1993) maisemamaakuntajaon mukaan Eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin Eteläiseen viljelysseutuun. Eteläinen viljelysseutu on maastonmuodoiltaan vaihteleva. Seudulle ovat tyypillisiä savikoille raivatut kumpuilevat ja metsäsaarekkeiden rikkomat peltoalueet. Rakennukset on perinteisesti sijoitettu peltoaukeiden tuntumassa oleville kumpareille ja reunaselänteille, peltoaukeiden ja metsämaan rajavyöhykkeelle, minne myös suurin osa tiestöstä on syntynyt. Seudun kasvillisuus kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Kasvillisuuden yleisilme on lähes koko seudulla rehevä.

Talman osayleiskaava-alueen maisemaselvityksen (2010) mukaan koko suunnittelualue sijaitsee paikallisesti arvokkaalla yhtenäisellä avoimella alueella. Suunnittelualueen ulkopuolinen Kylänpääntien eteläpuoli kuuluu myös paikallisesti arvokkaaseen harmoniseen maisema-alueeseen (42105 Talman

3.1.3 Landskap och kulturmiljö

Enligt en indelning i landskapsprovinser som gjordes av en arbetsgrupp vid miljöministeriet (1993) hör planeringsområdet till Södra kustlandet och närmare bestämt till Södra odlingsregionen. Södra odlingsregionen har omväxlande terräng. Åkerområden röjda på kuperade lermarker, splittrade av mindre skogspartier, är typiska för regionen. Byggnaderna står vanligtvis på kullar i anslutning till åkrarna, på gränsen mellan åker- och skogsmarkerna, dit även största delen av vägnätet har bildats. Vegetationen hör till den sydboreala vegetationszonen. Vegetationen har en frodig framtoning i nästan hela regionen.

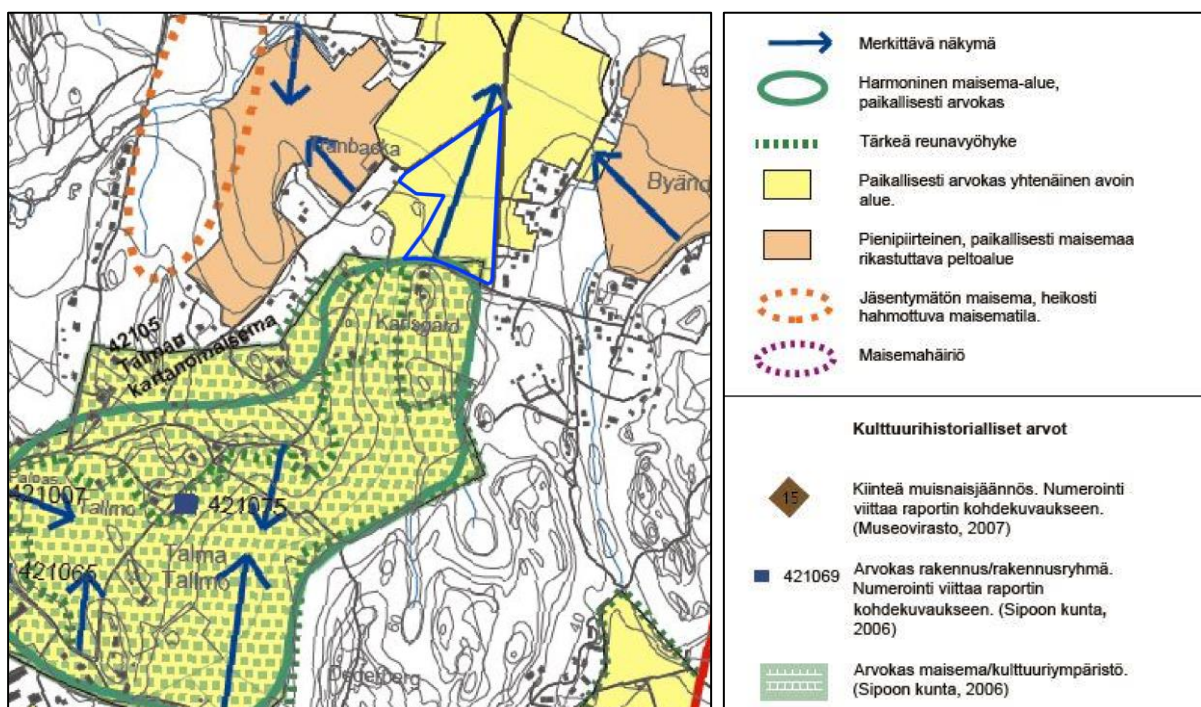
Enligt den landskapsutredning som gjordes i anslutning till Tallmo delgeneralplan (2010) ligger hela planeringsområdet i ett lokalt värdefullt, enhetligt öppet område. Området söder om Byändavägen, som faller utanför planeringsområdet, hör också till ett värdefullt, harmoniskt landskapsområde (42105 Tallmo herrgårdsmiljö). Tallmo herrgårdsmiljö är den mest betydande, delvis bevarade herrgårdsmiljön med

kartanomaisema). Talman kartanomaisema on Talman alueen merkittävin osittain säilynyt kartanoympäristö ja viljelysmaisema. Suunnittelualueesta lounaan suunnassa sijaitseva kartanokumpare on kauniisti kumpuilevien, metsien rajaamien peltojen ympäröimä. Kartanomaisemaan avautuu Martinkyläntieltä näkymiä, jotka korostavat Talmaan saapumisen mielikuvia.

Suunnittelualueen eteläpuolelta aukeaa merkittävä näkymä suunnittelualueen yli kohti pohjoista.

odlingslandskap i Tallmoområdet. Från planeringsområdet mot sydväst ligger herrgården ligger på en backe, vackert omgiven av kuperade, skogskantade åkrar. Från Mårtensbyvägen öppnas vyer mot gårdsskapet som stärker bilden av ett välkomnande, särpräglad Tallmo.

Från planeringsområdets södra sida öppnas en bred vy över planeringsområdet mot norr



Kuva – Figur 3-4 Maiseman erityispiirteet (Talman osayleiskaava-alueen maisemaselvitys 2010). Suunnittelualue on esitetty sinisellä rajauksella. Suunnittelualueelle on osoitettu paikallisesti arvokas avoin alue sekä suunnittelualueen halki lounaasta koilliseen suuntautuva merkittävä näkymä. *Landskapets särdrag (Landskapsutredning, Tallmo delgeneralplaneområde 2010). Planeringsområdet visas med blå gräns. I planeringsområdet har ett lokalt värdefullt område samt en viktig vy genom planeringsområdet i sydvästlig-nordöstlig riktning anvisats.*

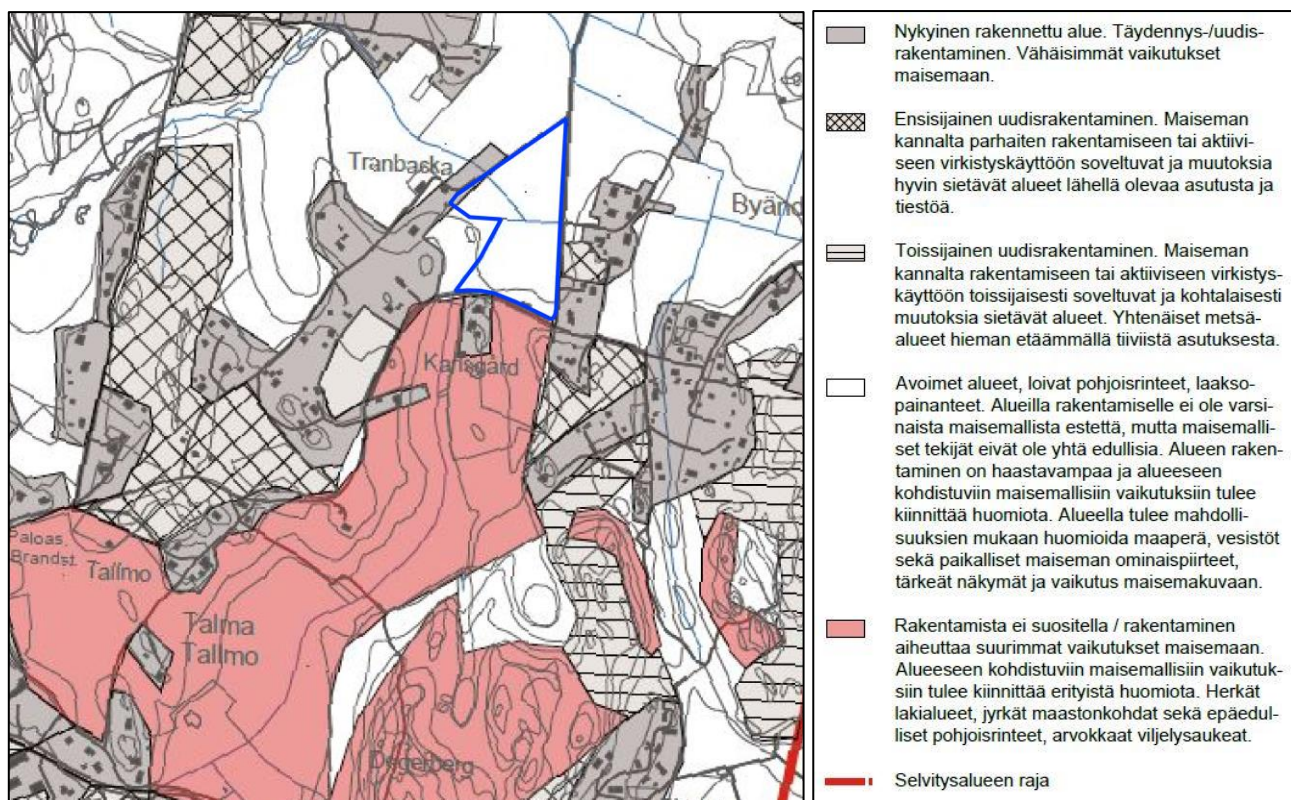
Talman osayleiskaava-alueen maisemaselvityksen (2010) mukaan suunnittelualueen rajaamalle alueelle on osoitettu maankäyttösuosituksia:

- Kylänpääntien pohjoispuoli on avointa ja loivaa maastoa, jonka rakentamiselle ei ole varsinaista maisemallista estettä.

Enligt landskapsutredningen för Tallmo delgeneralplan (2010) har markanvändningsrekommendationer getts för planeringsområdet:

- Norra sidan av Byändavägen är öppen och flack terräng där det inte finns något egentligt landskapsmässigt hinder för byggande.

- Suunnittelualueen ulkopuolella olevat, Kylänpääntien eteläpuolen pellot sekä metsäsaarekkeen eteläosa kuuluvat alueeseen, minne rakentamista ei suositella, sillä se voi aiheuttaa suurimmat vaikutukset maisemaan.
- Rakentamisessa on huomioitava selvityksessä esille tuotuja maiseman ja ympäristön asettamia rajoituksia, vaatimuksia ja arvoja.
- Alueen maisemalliset arvot ja erityispiirteet tulisi mahdollisuuksien mukaan huomioida alueen kehittämisessä ja hyödyntää niitä alueen identiteettiä ja vetovoimaa vahvistavina tekijöinä.
- Avoimina säilytettävien maisematilojen reunoja tulisi korostaa puu- ja pensaskasvillisuudella ja maisemaan istuvalla rakentamisella. Rakennettujen alueiden ja avoimen maisematilan reunaa on hyvä pehmentää kasvillisuuden muodostamalla reunavyöhykkeellä. Reunavyöhykkeen kasvillisuus tulee koostua pääosin lehtipuista ja korkeista pensaista, mutta havupuiden tarjoamaan talvenaikaiseen suojaan tulee myös kiinnittää huomiota. Reunapuusto tarjoaa myös edullisemman ja suojaisamman pienilmaston asuinalueelle avoimen alueen laidalla.
- Åkrarna söder om Byändavägen, som ligger utanför planeringsområdet, samt södra delen av skogsön hör till ett område där byggande inte rekommenderas eftersom det kan orsaka de största konsekvenserna för landskapet.
- De begränsningar och krav som ställs av landskapet och miljön samt de relaterade värdena som lagts fram i utredningen ska tas i beaktande vid byggandet.
- Områdets landskapsmässiga värden och särdrag bör i den mån det är möjligt beaktas vid utvecklingen av området och utnyttjas som faktorer som stärker områdets identitet och dragningskraft.
- Utkanterna av de landskapsrum som bevaras öppna bör framhållas med träd och buskar och av byggnader som passar in i landskapet. Gränsen mellan bebyggda områden och öppna landskapsrum bör mjukas upp med vegetationszoner. Vegetationen i dessa skyddsremsor ska främst bestå av lövträd och höga buskar, men uppmärksamhet bör även fästas vid det skydd som barrträd ger vintertid. När öppna landskap kantas av träd uppkommer också ett fördelaktigare och bättre skyddat mikroklimat i bostadsområden



Kuva – Figur 3-5 Talman osayleiskaava-alueen maisemaselvityksessä annettuja maankäyttösuosituksia (2010). Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella. Suunnittelualue on kartassa valkoista aluetta, joilla rakentamiselle ei ole varsinaista maisemallista estettä, mutta maisemalliset tekijät eivät ole yhtä edullisia kuin kartan osissa, jotka on osoitettu merkinnöillä nykyinen rakennettu alue, ensisijainen uudisrakentaminen ja toissijainen uudisrakentaminen. *Markanvändningsrekommendationer i landskapsutredningen för Tallmo delgeneralplan (2010). Planeringsområdet visas med blå gräns. På kartan är planeringsområdet ett vitt område där det inte finns något egentligt landskapsmässigt hinder för byggande, men de landskapsmässiga faktorerna är inte lika fördelaktiga som i de delar av kartan där det finns beteckningar för det nuvarande bebyggda området, det primära nybyggnadsområdet och det sekundära nybyggnadsområdet.*

3.1.4 Yhdyskuntarakenne

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) taajamia sekä taajaman lievealueita kuvaavien karttatiedostojen ('YKR-taajama' -aineistot 2021) mukaan suunnittelualue sijoittuu pääosin harvalle taajama-alueelle. Harva taajama-alue voi olla keskeneräistä asemakaava-aluetta, asemakaavan lähialuetta, tiheämpää tienvarsiasutusta tai tiheään taajamaan kytkeytyvää, luonteeltaan kylämäistä asutusta.

Suunnittelualue kuuluu Kerava–Talma–Järvenpään taajama-aluetta ympäröivään reunavyöhykkeeseen. Suunnittelualueesta noin 1,5 km etäisyydellä sijaitseva Talman kyläkeskus on yksi kolmesta Sipoon kehitettävästä, tulevaan raideliikenteeseen tukeutuvasta taajamakeskuksesta. Talman odotetaan kasvavan vuoteen 2035 mennessä nykyisestä 1 300 asukkaan taajamaseudusta noin 7 500 asukkaan keskustaksi, josta on

3.1.4 Samhällsstruktur

Enligt Finlands miljöcentralers kartfiler som beskriver tätorterna samt tätorternas perifera delar ("YKR-taajama"-material 2021) ligger planeringsområdet i huvudsak i ett glest tätortsområde. Ett glest tätortsområde kan vara ett detaljplaneområde som inte har byggts färdigt, ett område nära ett detaljplaneområde, tätare bebyggelse längs en väg eller byliknande bosättning med koppling till en tätort.

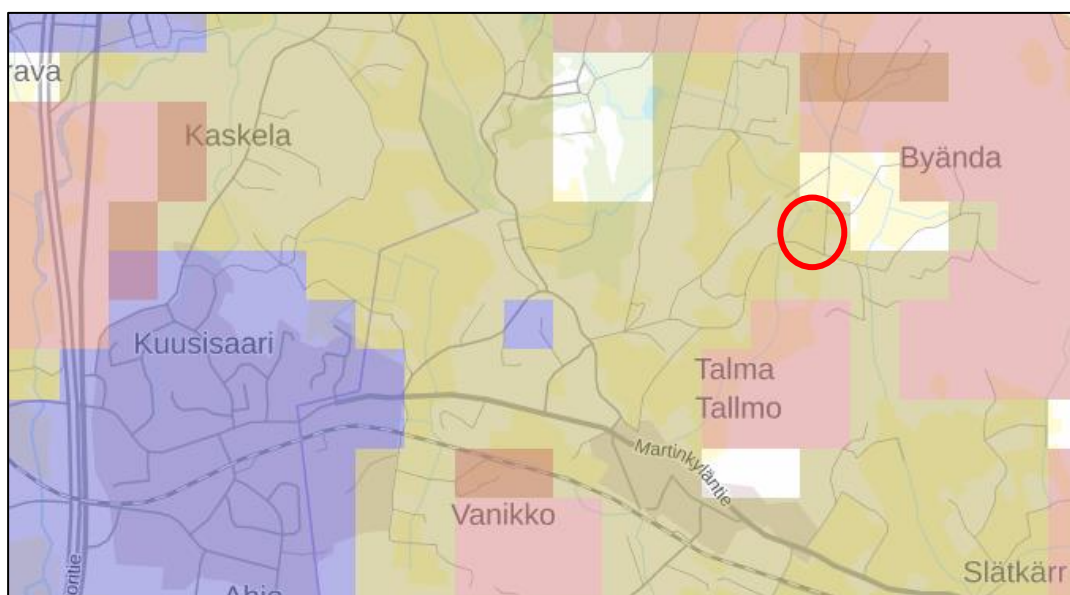
Planeringsområdet hör till den skyddsremsa som omger tätortsområdet Kervo–Tallmo–Träskända. Tallmo bycentrum ligger på ett avstånd av ca 1,5 km från planeringsområdet och är ett av de tre tätortscentrumen som ska utvecklas i Sibbo med stöd av den framtida spårtrafiken. Tallmo väntas växa fram till år 2035 från dagens tätortsregion med 1 300 invånare till ett centrum med ca 7 500 invånare. Från

henkilöjunayhteys Keravan kautta pääradalle.

Suunnittelualue kuuluu Talman osayleiskaava-alueeseen ja Talman keskusta-alueiden asemakaavoitus on käynnissä. Karlsgårdin siirtolapuutarhan asemakaava-alue sijoittuu osayleiskaavassa osoitetun Talman keskustan koillispuolelle, lähes välittömästi uusien täydentyvien asuinalueiden viereen, ja on täten tulevaisuudessa osa yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta.

centrumet ska det gå en persontågsförbindelse via Kervo till huvudbanan.

Planeringsområdet ingår i Tallmo delgeneralplaneområde och detaljplaneringen av centrumområdena i Tallmo är på gång. Detaljplaneområdet Karlsgårds koloniträdgård ligger på den nordöstra sidan av det centrum som anvisats i delgeneralplanen, nästan omedelbart intill de bostadsområden som kommer att kompletteringsbyggas. Detaljplaneområdet kommer således i framtiden att en del av ett större enhetligt område av tätortsfunktioner



Kuva – Figur 3-6 Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) taajamia sekä taajaman lievealueita kuvaavien karttatiedostojen ('YKR-taajama' -aineistot 2019) mukaan suunnittelualue (punainen raja) sijoittuu pääosin harvalle taajama-alueelle (keltaruskea väri). Suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuolilla on taajaman lievealuetta (punertava alue). Sinisellä on väritetty tiheät taajama-alueet. Enligt Finlands miljöcentralas kartfiler som beskriver tätorterna samt tätorternas perifera delar ("YKR-taajama"-material 2019) ligger planeringsområdet (röd gräns) i huvudsak i ett glest tätortsområde (gulbrun färg). Söder och norr om planeringsområdet finns tätortens perifera delar (rödaktigt område). Tätta tätortsområden visas med blått.

3.1.5 Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu yksityisen Kylänpääntien pohjois- ja länsipuolelle. Kylänpääntie alkaa luoteen suunnalta Talman keskustasta ja jatkuu suunnittelualueen pohjoispuolelle, jossa se muuttuu Rinnetieksi. Suunnittelualueen itäpuolelle haarautuvat Kalkkikalliontie ja Kylänpäänkuja. Suunnittelualueen pohjoispuolella aluetta rajaa nimetön yksityistie, joka johtaa hevostalleille (Kylänpääntie 194).

3.1.5 Trafik

Planeringsområdet ligger på norra och västra sidan av Byändavägen. Byändavägen börjar i Tallmo centrum från nordväst och fortsätter till norra sidan av planeringsområdet, där den övergår till Brinkvägen. På planeringsområdets västra sida går förgreningar till Kalkbergsvägen och Byändagränden. I norr avgränsas planeringsområdet av en enskild, namnlös väg som leder till häststallen (Byändavägen 194).

Kylänpääntie on yksityistie ja sen liikennemäärän arvioidaan olevan hyvin vähäinen. Tarkkoja tietoja Kylänpääntien liikenteestä ei ole ollut saatavilla. Tie on sorapäälysteinen, eikä sillä ole jalkakäytävää, pyörätietä tai va-laistusta. Kylänpääntiellä on 40 km / h nopeusrajoitus.

3.1.6 Palvelut

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

3.1.7 Vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevedet

Kaava-alue ei tällä hetkellä kuulu vesi- ja viemäriverkoston toiminta-alueelle. Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkoston toteuttaminen alueelle voi tapahtua, mikäli alueelle sijoittuu nykyistä enemmän mahdollisia verkostoon liittyviä kiinteistöjä.

Kaavatyön aikana on tehty hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll 2023). Työssä tarkasteltiin rakentamisen vaikutuksia hulevesiin sekä esitettiin kohteelle soveltuvimmat hulevesien hallinnan toimenpiteet (periaateratkaisut ja tilatarpeet). Hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää suunnittelualueen purkuvirtaama nykytilaa vastaavalla tasolla myös alueen rakentamisen jälkeen, jotta vastaanottavien ojien kapasiteetti riittää hulevesille tulevaisuudessakin.

3.1.8 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue sijaitsee hieman Helsinki-Vantaan lentoasemalle koillisen suunnasta laskeutuvien lentokoneiden reitin eteläpuolella. Lentoonlähdöt kaava-alueen suuntaan ovat harvinaisia.

Byändavägen är en enskild väg och trafikmängden på den bedöms vara mycket liten. Det finns inga exakta uppgifter om trafiken på Byändavägen. Vägen är grusbelagd och det finns ingen trottoar, cykelväg eller belysning. Hastighetsbegränsningen på Byändavägen är 40 km/h.

3.1.6 Service

Det finns ingen service i planområdet. I närheten finns bl.a. en golfbana, bärödlings, bilverkstad, häststall, kennlar och en köttförädlingsanläggning. I fråga om daglig service finns bl.a. ett daghem, en skola och en idrottsplan i det närliggande bycentrumet. När det gäller kommersiell service stöder sig planområdet dels på Kervo och Träskända centrum samt Nickby, dels via motor- och järnvägsförbindelsen även i ett större sammanhang på servicekoncentrationerna i huvudstadsregionen.

3.1.7 Vatten- och avloppsnät

Planområdet ingår för närvarande inte i vatten- och avloppsnätets verksamhetsområde. Sibbo kommuns vatten- och avloppsnät kan sträckas ut till området, om det blir fler potentiella fastigheter som ansluter sig till nätet.

Under planarbetets gång har en plan för dagvattenhanteringen utarbetats (Ramboll 2023). I arbetet granskades byggandets konsekvenser för dagvattnet och framfördes de bästa åtgärderna för att hantera dagvattnet (principiella lösningar och behov av utrymmen). Syftet med dagvattenhanteringen är att bevara tömningsflödet på en nivå som motsvarar dagsläget även efter byggandet, för att recipientdikenas kapacitet ska räcka till även i framtiden.

3.1.8 Störande faktorer i miljön

Planområdet ligger något söder om rutten för flyg som landar på Helsingfors-Vanda flygplats från nordost. Det händer sällan att flyg startar i riktning mot planområdet.

Melun ohjearvoina maankäytön suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä käytetään valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaisia ohjearvoja. Ohjearvot on annettu eri maankäyttömuodoille päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. VNp 993/32 mukaiset yleiset melutason ohjearvot ulkona:

- Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.
- Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa vakituiseen asumiseen sovellettavia ohjearvoja.

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskimelutasoa eli ekvivalenttimelutasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon desibelirajan ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää myös hiljaisempia ajanjaksoja.

Kun pitkän ajanjakson aikana esiintyvää vaihtelevaa melua ja ihmisen kokemaa terveys- tai viihtyvyyshaittaa kuvataan yhdellä luvulla, käytetään käsitettä keskiäänitaso. Keskiäänitason muita nimityksiä ovat ekvivalentti A-äänitaso ja ekvivalenttitaso ja sen tunnus on LAeq.

Lentomelun jakautumista kuvataan melualuekarttojen avulla. Kartoissa esitetään samanarvokäyrillä alueet, joilla tietty, keskimäärin yhtä suuri melutaso vuositasona ylittyy. Melukäyrät perustuvat toteutuneisiin reitteihin ja tietokonelaskentoihin. Lentokonemelun määrän kuvaamiseen käytetään päivä-ilta-yömelutasoksi kutsuttua tunnuslukua. Sen lyhenne on Lden ja se

Som riittävä väre i planering av markanvändning och i tillståndsförfaranden för byggande tillämpas riktvärdena i statsrådets beslut (SRb 993/92). Riktvärdena har getts som medelbullernivåer för olika markanvändningsformer under dagen (7-22) och nattetid (22-7). Allmänna riktvärden för buller utomhus enligt SRb 993/32:

- I bostadsområden, rekreatiomsområden i tätorter eller i deras omedelbara närhet och i områden avsedda för vårdinrättningar eller läroanstalter bör bullernivån utomhus under dagen (kl. 7-22) inte överstiga riktvärdet 55 dB för den A-vägdä ekvivalentnivån (LAeq), nattetid (kl. 22-7) inte riktvärdet 50 dB. I nya bostadsområden tillämpas emellertid riktvärdet 45 dB nattetid.
- I områden med fritidshus, campingområden, rekreatiomsområden utanför tätorterna och i naturskyddsområden bör bullernivån dagtid inte överstiga riktvärdet 45 dB, nattetid 40 dB. I områden med fritidshus inom tätorterna kan dock de i 1 mom. avsedda riktvärdena för fast bosättning tillämpas.

Riktvärdet avser medelbullernivån, dvs. den ekvivalenta bullernivån under hela tidsintervallet. Således orsakar kortvariga överskridningar av riktvärdets decibelgräns inte nödvändigtvis en sådan överskridning av riktvärdet som avses i beslutet, om intervallet även innehåller tystare perioder.

När man med ett tal beskriver varierande buller som förekommer under en lång period och den hälso- eller trivselolägenhet som människan upplever används begreppet medelljudnivå. Medelljudnivån kallas också A-ljudnivå och ekvivalentnivå, och den betecknas LAeq.

Fördelningen av flygbuller beskrivs med hjälp av bullerområdeskartor. Kartorna visar med konturkartor de områden där en viss, i genomsnitt lika hög bullernivå överskrids på årsbasis. Bullerkurvorna baserar sig på faktiska rutter och datorberäkningar. För att beskriva bullret från flygplan används ett nyckeltal som kallas dag-kväll-natt-nivå. Det förkortas Lden och beskriver det viktade medelvärdet av bullerenergin under ett dygn

kuvaa meluenergian painotettua keskiarvoa yhden vuorokauden (24 h) aikana (keskiäänitaso, ekvivalenttitaso). Ilta-ajan (klo 19-22) melua painotetaan +5 dB. Yöajan melua (klo 22-07) melua painotetaan +10 dB. Painotusta käytetään, jotta melun ilta- ja yöaikainen kiusallisuus voidaan huomioida.

Yli lentävien koneiden hetkellisesti aiheuttama melu on suurempi kuin Lden-tunnusluvulla kuvattu keskimääräinen melutaso. Suomessa lentokonemelutasoa Lden 45 dB käytetään ohjearvona loma-asualueiden suunnittelussa (muualla kuin taajama-alueilla).

Seuraavissa kuvissa on esitetty otteet Finavian meluselvityksestä (Finavia 2020). Ensimmäisessä kuvassa (Kuva – Figur 3-7) on esitetty yöaikaisen lentomelun LAeq (22-7) 45 dB verhoikäyrän ulottuvuus ja suuntautuminen. 40 dB verhoikäyrää ei ole esitetty. Toisessa kuvassa (Kuva – Figur 3-8) on esitetty lentomelun Lden 50 dB verhoikäyrän ulottuvuus ja suuntautuminen. 45 dB verhoikäyrää ei ole esitetty.

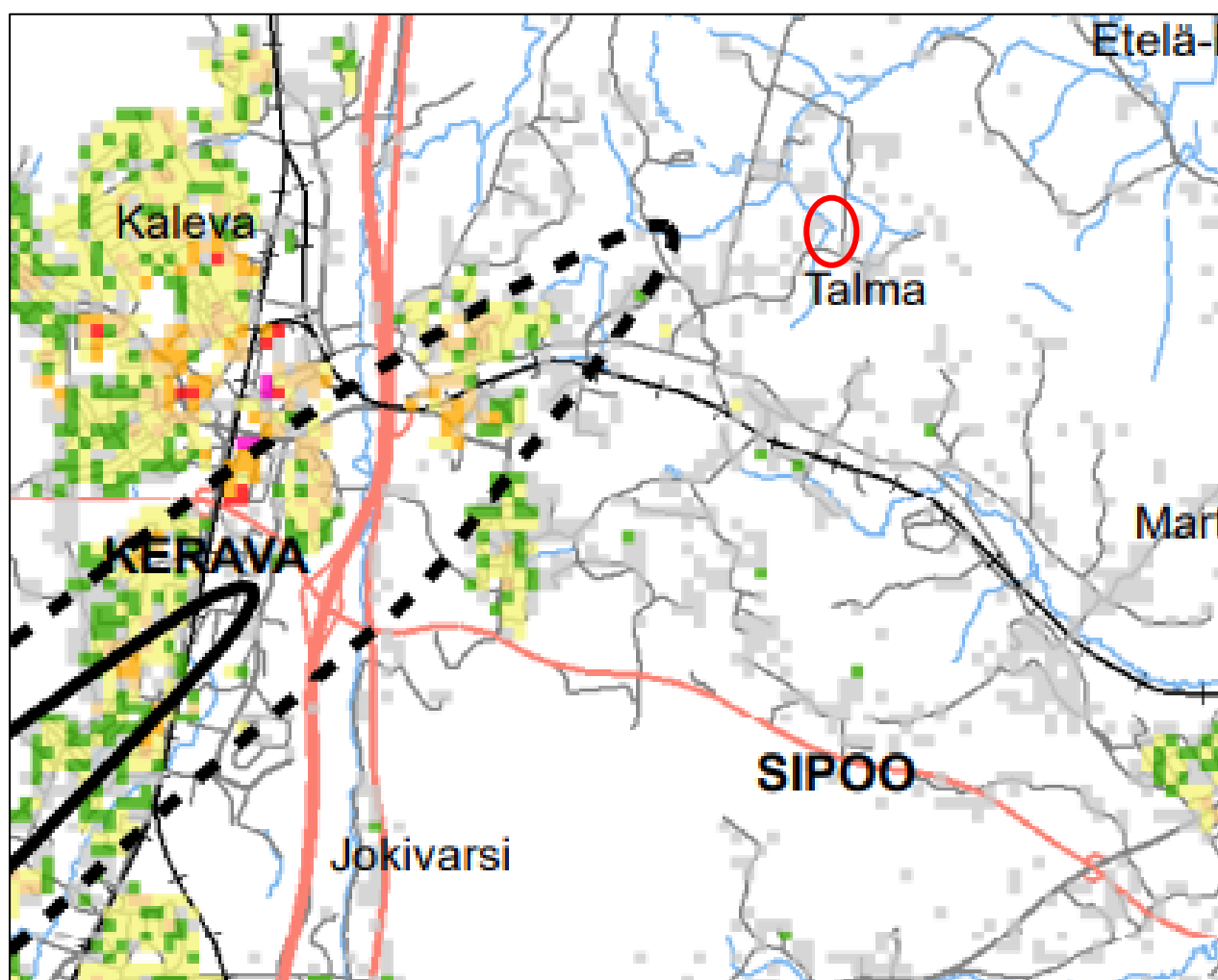
Lähteenä on käytetty Finavian vuoden 2019 toteutuneiden lentomelutilanteiden tuloksia, koska vuoden 2019 tilanteeseen ei vielä vaikuttanut Covid-19-poikkeustilanne, joka romahdutti liikennemäärät vuonna 2020-2021. Koronarajoitukset vaikuttivat edelleen vuonna 2022 erityisesti Aasian liikenteeseen. Myös Venäjän ilmatilan sulkua vaikuttaa lentoreitteihin sekä alentavasti operaatiomääriin.

(24 timmar) (medelljudnivå, ekvivalentnivå). Bullret under kvällstid (kl. 19-22) viktas med +5 dB. Bullret under nattetid (kl. 22-07) viktas med +10 dB. Viktningen används för att ta hänsyn till bullrets störningsförmåga under kvälls- och nattetid.

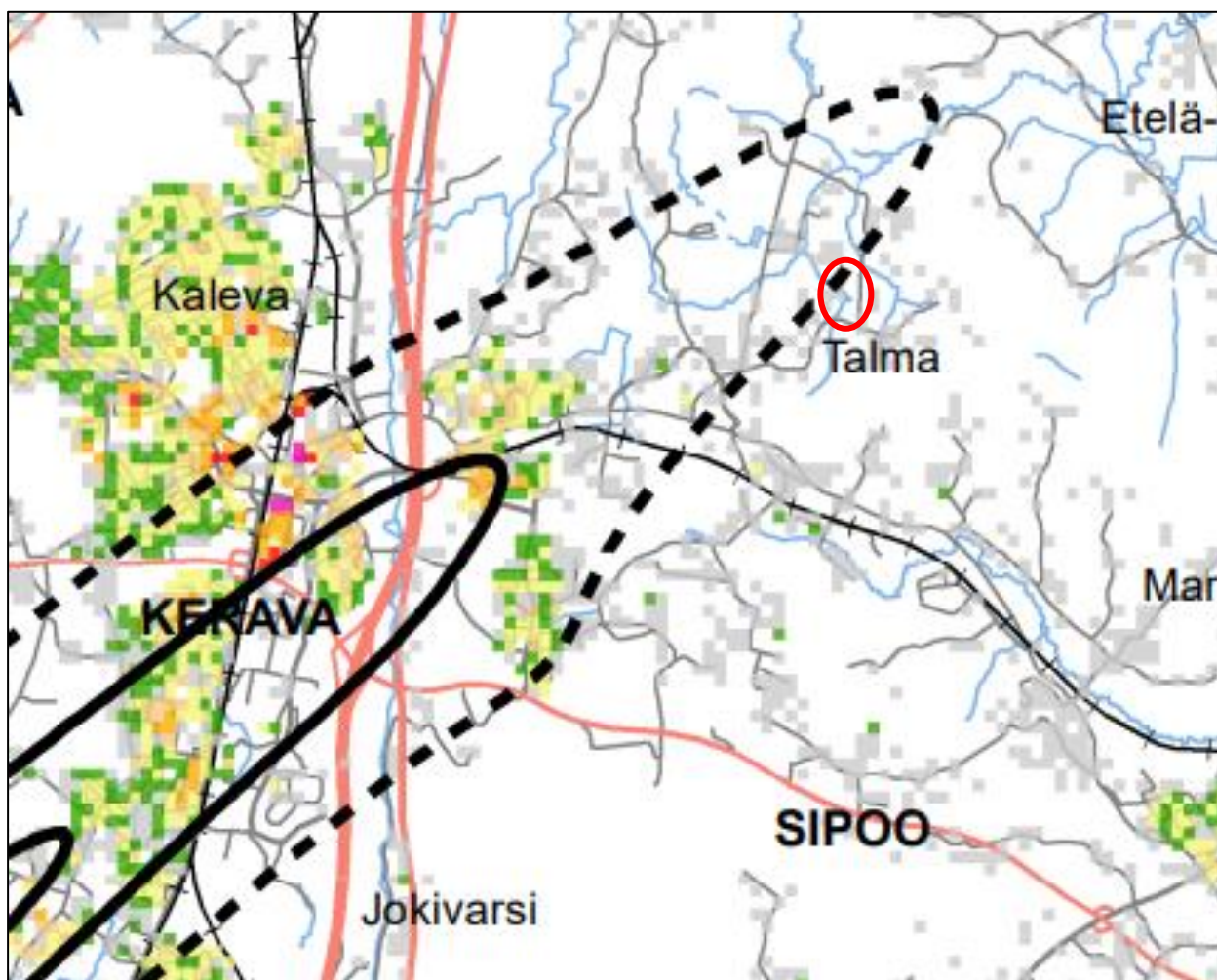
De överflygande flygplanens momentana buller är större än den genomsnittliga bullernivå som beskrivs med Lden-nyckeltalet. I Finland används flygbullernivån Lden 55 dB som riktvärde vid planeringen av bostadsområden (även utanför tätorterna).

Följande bilder visar utdrag ur Finavias bullerutredning (Finavia 2020). Den första bilden (Kuva – Figur 3-7) visar en envelopkurva som beskriver hur långt flygbullret sträcker sig nattetid LAeq (22-7) 45 dB och i vilken riktning. Ingen 40 dB envelopkurva har framtagits. Den andra bilden (Kuva – Figur 3-8) visar envelopkurvans LAeq 50 dB utsträckning och riktning. Ingen 45 dB envelopkurva har framtagits.

Finavias statistik över flygbullret år 2019 är källan till ovan nämnda uppgifter. Den exceptionella situationen med Covid-19, som fick trafikvolymerna att rasa år 2020-2021, hade inte börjat påverka siffrorna för år 2019. Coronarestriktionerna påverkade särskilt trafiken till Asien ännu år 2022. Att det ryska flygrummet stängts påverkar också flygrutterna och minskar antalet operationer



Kuva – Figur 3-7 Ote kartasta: Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokonemeluselvitys, vuosi 2019 (Finavia Oyj 31.8.2020). Kartalla on esitetty vuonna 2019 toteutunut tilanne yöaikaan, jolloin melualue L_{Aeq} (22-7) 45 dB (musta katkoviiva) ei kohdistu suunnittelualueelle (punainen raja). Utdrag ur karta: Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokonemeluselvitys, vuosi 2019 (Finavia Oyj 31.8.2020). (Helsingfors-Vanda flygplats, Flygbullerutredning, år 2019 (Finavia Abp 31.8.2020). Kartan visar det faktiska läget nattetid år 2019, när bullerområdet L_{Aeq} (22-7) 45 dB (svart streckad linje) inte nådde planeringsområdet (röd gräns).



Kuva – Figur 3-8 Ote kartasta: Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokonemeluselvitys, vuosi 2019 (Finavia Oyj 31.8.2020). Kartalla on esitetty vuonna 2019 toteutunut tilanne, jolloin melualue Lden 50 dB (musta katkoviivaa) kohdistuu suunnittelualueen (punainen raja) pohjois- ja länsipuolille. *Utdrag ur karta: Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokonemeluselvitys, vuosi 2019 (Finavia Oyj 31.8.2020).* (Helsingfors-Vanda flygplats, Flygbullerutredning, år 2019 (Finavia Abp 31.8.2020). Kartan visar det faktiska läget år 2019, varvid bullerområdet Lden 50 dB (svart streckad linje) nådde norra och västra sidan av planeringsområdet (röd gräns).

3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue sekä suunnittelualueella oleva Kyläpääntie ovat yksityisessä omistuksessa.

3.1.9 Markägoförhållanden

Planeringsområdet och Byändavägen som går genom planeringsområdet är privatägda.

3.1.10 Aluetta koskevat sopimukset

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

3.1.10 Avtal som berör området

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

3.2.2 Maakuntakaavat

Voimassa oleva maakuntakaava

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

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alueen poikki on osoitettu

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) fungerar som utgångspunkter för planeringen i det syfte som är förenligt med 24 § i MBL. Enligt markanvändnings- och bygglagen skall målen beaktas, och vad som är ännu viktigare, möjligheterna att uppnå dem främjas vid planering på landskapsnivå, i kommunernas planläggning och i de statliga myndigheternas verksamhet. Detta detaljplanearbete styrs framför allt av följande punkt i målen:

Fungerande samhällen och hållbara färdvägar

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

Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.”

”Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas.”

3.2.2 Landskapsplaner

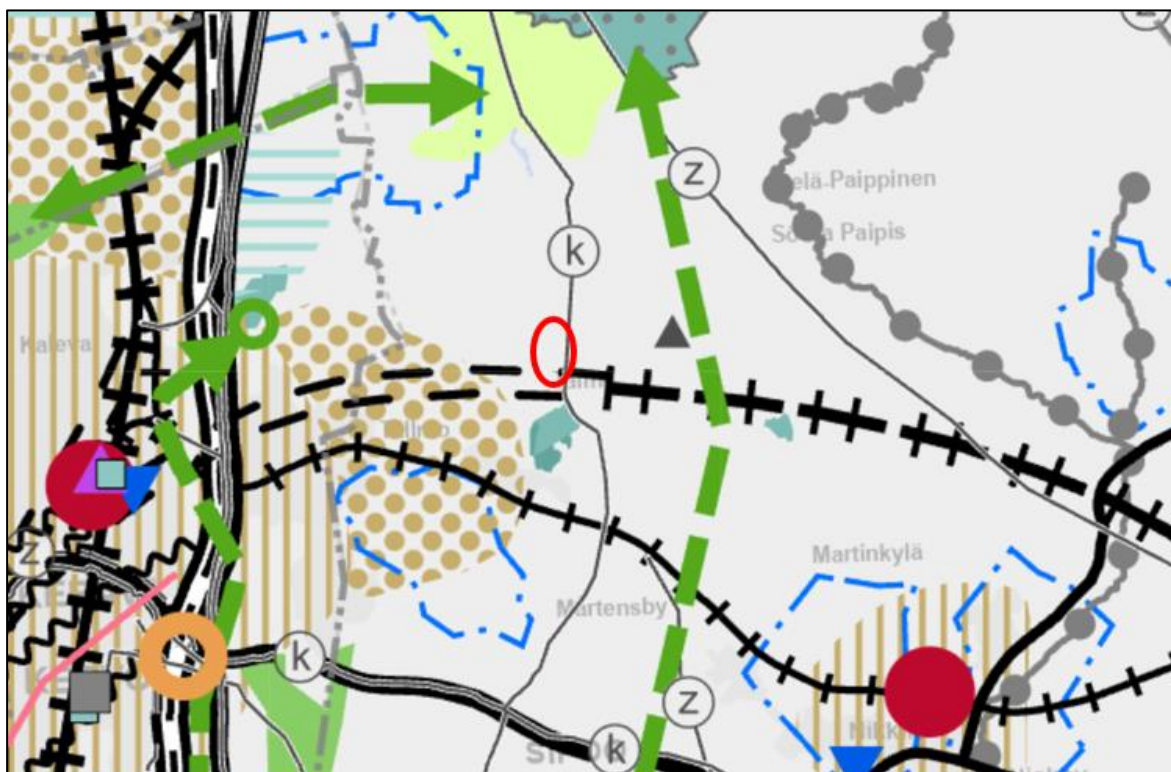
Gällande landskapsplan

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

I sammanställningen av landskapsplanerna för Nyland anvisas en naturgashuvudledning (k) genom området. På områdets västra

maakaasun runkoputki (k). Alueen länsipuolelle on osoitettu uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (vaalean ruskea palloaluemerkintä). Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen liikennetunnelin linjaus (ratayhteys lentoradalta Porvoseen, musta katkoviiva) ja luonnonsuojelualue (Degerberg, turkoosi alue).

sidan anvisas en ny utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik (områdesbeteckning som består av ljusbruna bollar). Söder om planeringsområdet anvisas en riktgivande sträckning för en trafiktunnel (banförbindelse från flygbanan till Borgå, svart streckad linje) och ett naturskyddsområde (Degerberg, turkost område).



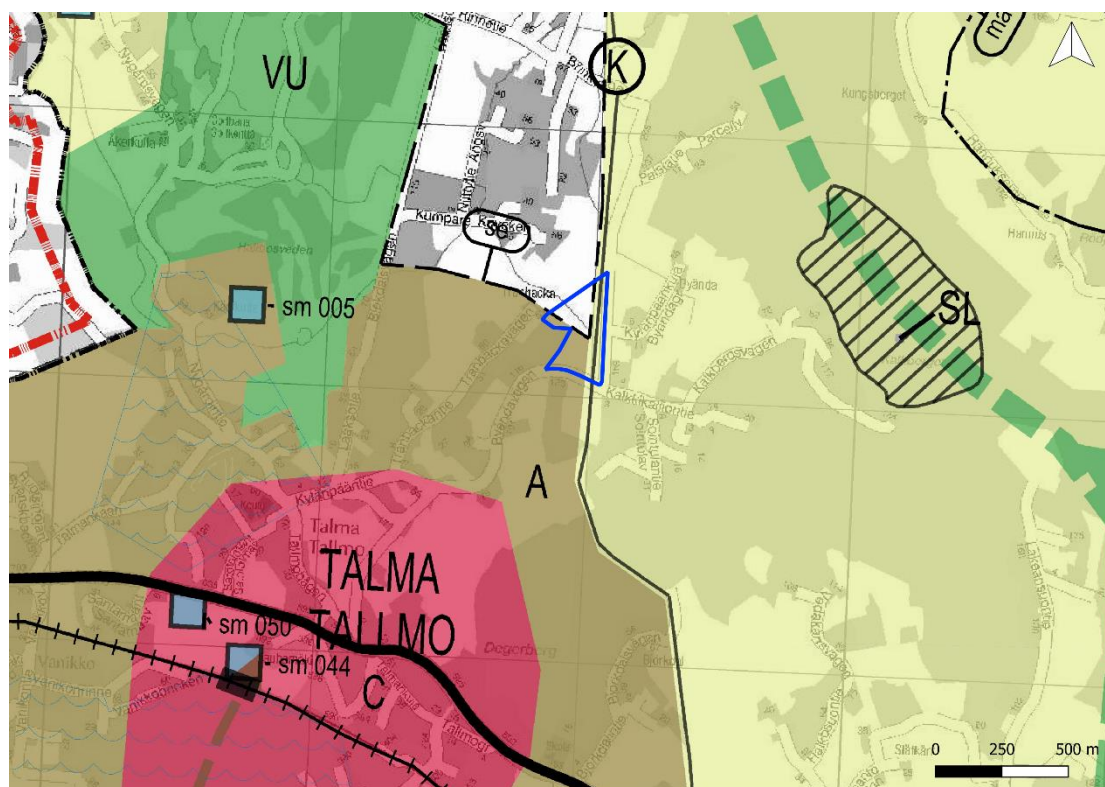
Kuva – Figur 3-9 Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella soikiolla. Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner (Nylands förbunds tolkning 11.11.2021). Planeringsområdets läge visas med en röd oval.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

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

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

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



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

Kuva – Figur 3-10 Ote voimassa olevasta Sipoon yleiskaavasta 2025. Suunnittelualue on esitetty sinisellä viivalla. Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025. Planeringsområdet visas med blå linje.

3.2.4 Talman osayleiskaava

Talman osayleiskaava tarkoittaa alueella Sipoon yleiskaavaa 2025 (Talman osayleiskaava on tullut voimaan 8.3.2017).

Talman osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu maatalousalueeksi (MT). Alueen halki on osoitettu pohjois-eteläsuuntaisesti maanalainen maakaasuputki (k), jonka läheisyydessä rakentaminen ja muu toiminta on rajoitettua.

Asuinpientaloalue (AP) sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä sen lounaispuolella

3.2.4 Delgeneralplan för Tallmo

Delgeneralplanen för Tallmo preciserar Generalplan för Sibbo 2025 (delgeneralplanen trädde i kraft 8.3.2017).

I delgeneralplanen har planeringsområdet anvisats som ett jordbruksområde (MT). Genom området har en underjordisk jordgasledning (k) anvisats i nordlig-sydlig riktning, och möjligheterna att bygga i närheten av den har begränsats.

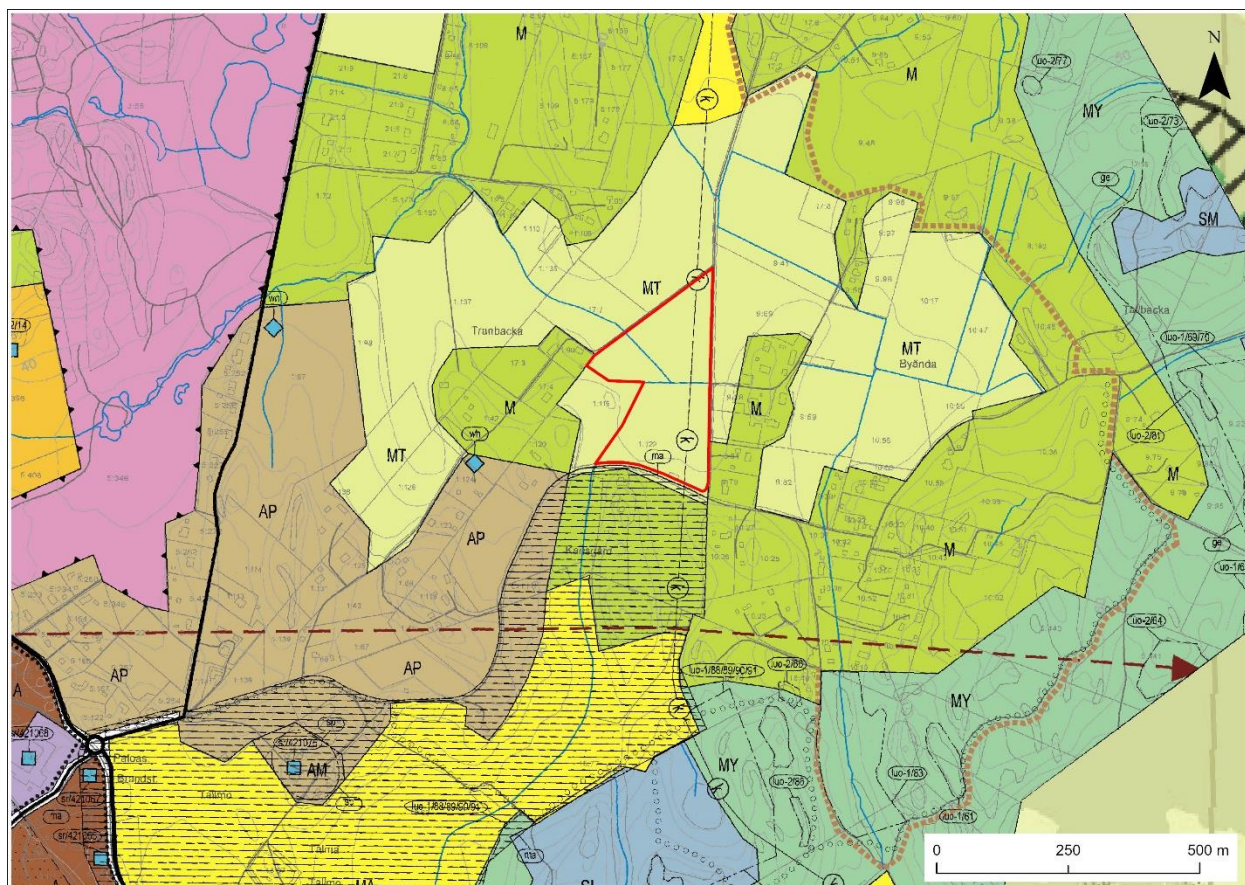
Ett småhusområde (AP) finns i närheten av planeringsområdet, på dess sydvästra sida.

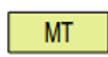
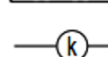
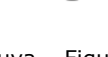
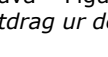
MAATALOUSALUE (MT)

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

JORDBRUKSOMRÅDE (MT)

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



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

Kuva – Figur 3-11 Ote voimassa olevasta Talman osayleiskaavasta. Suunnittelualue on esitetty punaisella viivalla. Utdrag ur den gällande delgeneralplanen för Tallmo. Planeringsområdet visas med röd linje.

3.2.5 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Lähimmät voimassa olevat asemakaavoitetut alueet sijaitsevat noin 2 kilometrin etäisyydellä etelän suunnassa Martinkylässä (L2 Vaahteramäen yrityspuisto). Suunnittelualueen länsipuolella, noin 500 metrin etäisyydellä sijaitsee lähin suunnitteilla oleva asemakaava (TM 1 Puu-Talma).

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.7 Pohjakartta

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukaisesti suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2021 asemakaavan pohjakartta mittakaavaan 1:1000. Käytetty pohjakartta on Sipoon kunnan käyttämässä karttaprojektiossa ETRS-GK25. Korkeusjärjestelmä on N2000. Pohjakartta on tarkastettu ja hyväksytty Sipoon kunnassa 22.8.2022.

3.2.5 Detaljplan

Det finns ingen detaljplan i området. De närmaste detaljplanerade områdena finns på ca 2 kilometers avstånd i Mårtensby i söder (L2 Lönnbacka företagspark). På planeringsområdets västra sida, ca 500 meter bort, finns den närmaste detaljplanen som är under arbete (TM 1 Trä-Tallmo).

3.2.6 Byggnadsordning

I Sibbo kommun gäller den byggnadsordning som är förenlig med HFD:s beslut 15.1.2020.

3.2.7 Baskarta

År 2021 utarbetades i enlighet med 54 a § i markanvändnings- och bygglagen en baskarta för planeringsområdet i skala 1:1000. Baskartan ingår i kartprojektion ETRS-GK25, som tillämpas i Sibbo kommun. Höjdsystemet är N2000. Baskartan har granskats och godkänts av kommunen 22.8.2022.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planering av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

Aloite asemakaavan laatimiselle on tullut maanomistajalta ja tarkoitus on kehittää aluetta siirtolapuutarha-alueena. Hankkeen käynnistymisen myötä MRL mukainen kynnys asemakaavan laatimiselle ylittyy.

4.1 Behovet av detaljplanering

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

Initiativet till att utarbeta en detaljplan har kommit från markägaren och avsikten är att utveckla området som ett koloniträdgårdsområde. I och med planeringsstarten överskrider tröskeln enligt MBL för att utarbeta en detaljplan.

4.2 Asemakaavasuunnittelun vireille tulo ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavahankkeen aloituskokous pidettiin 20.9.2021. Sen jälkeen on laadittu kaavan lähtökohtia sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 28.2.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.2.-29.4.2022. Karlsgårdin asemakaavatyö on kuulunut kunnan kaavoitusohjelmaan vuodesta 2021 alkaen.

4.2 Anhängiggörande och planeringsstart samt beslut därom

Det inledande mötet för detaljplaneprojektet hölls 20.9.2021. Därefter sammanställdes utgångspunkterna för planen samt ett program för deltagande och bedömning. Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 28.12.2022 och programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 28.2–29.4.2022. Karlsgårds detaljplan har ingått i kommunens planläggningsprogram sedan år 2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

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

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Byändavägens väglag
- Föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området, som byaföreningen Talman kyläyhdistys
- Kommunens förvaltningar och sakkunniga, som t.ex. avdelningen för teknik och miljö, Mätning och fastigheter
- Övriga myndigheter och samarbetspartner, som Räddningsverket i Östra Nyland, NTM-centralen i Östra Nyland, Borgå museum, Sibbo Energi Ab, samkommunen Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, affärsverket Sibbo Vatten och Nylands förbund, Gasgrid Finland Oy (gasöverföringsnät).

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §).

Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista tulee tiedottaa.

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

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

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilässä 28.2.-29.4.2022 (Pohjoinen Koulutie 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhdeksän mielipidettä 28.2.-29.4.2022 välisenä aikana: Martinkylän metsästysseura ry, Kylänpääntien tiekunta ja seitsemän yksityishenkilöä tai yksityishenkilöistä koostuvaa ryhmää. Kooste mielipiteiden sisällöstä ja kaavan laatijan vastineet mielipiteisiin on esitetty palauteraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa on laadittu kaava- aluetta koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo

4.3.2 Deltagande, växelverkan och myndighetssamarbetet

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

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

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

Växelverkan i startskedet

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

Programmet för deltagande och bedömning har varit offentligt vid Sibboinfo i Nickby 28.2-29.4.2022 (Norra Skolvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kunde även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

Om programmet för deltagande och bedömning inlämnades åtta åsikter under tiden 28.2-29.4.2022: Mårtensby jaktförening rf, Byändavägens väglag och sex privatpersoner eller grupper av privatpersoner. En sammanfattning av innehållet i åsikterna och plankonsultens bemötanden av dem ges i en rapport som finns som bilaga 2 till planbeskrivningen.

Växelverkan i beredningsskedet

I beredningsskedet har över planläggningsområdet utarbetats ett planutkast, som läggs fram offentligt vid Sibboinfo i Nickby i 30 dagar. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet

Nikkilään 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Kaavan valmisteluvaiheen aikana on pidetty viranomaisten työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa ja kunnan kanssa sekä työneuvotteluja kunnan kanssa. Suunnittelualueeseen on käyty tutustumassa paikan päällä.

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

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Kaavaluonnosaineistoon tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtävälle asettamista.

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

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtävälle. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja

att framföra sina åsikter om planutkastet och om eventuellt annat beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och eventuella andra som berörs av planen (t.ex. föreningar).

Under beredningsskedet har myndighetssamråd hållits med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och kommunen, och med kommunen har arbetsmöten hållits. Planeringsområdet har inspekterats på ort och ställe.

När beredningsmaterialet är framlagt ordnas även ett möte för allmänheten för att presentera planutkastet och det övriga beredningsmaterialet. På mötet har intressenter möjlighet att kommentera och bedöma materialet.

Växelvekan i förslagsskedet

Utifrån anmärkningarna och utlåtandena görs eventuellt ändringar i utkastmaterialet innan planförslaget läggs fram offentligt.

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

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

Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsen förslag. Man kan besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex

edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu niin, kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

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

4.4.1 Kunnan tavoitteet

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

veckor efter beslutet, ifall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den har kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

4.4 Mål för detaljplanen

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

MBL 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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

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

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.4.1 Kommunens mål

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

investointikustannusten osalta kustannusneutraalisti.

Asemakaavalla toteutetaan Talman osayleiskaavan tavoitteita:

- Luonnonläheinen asumisen ja vapaa-ajan alue.
- Kehitetään monipuolisia harrastus- ja virkistysmahdollisuuksia.
- Alueen ominaispiirteiden ja vahvuuksien hyödyntäminen. Alueen identiteetin muodostamisessa korostetaan alueen luontaisia vahvuuksia ja ominaispiirteitä.

Asemakaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2021–2025.

4.4.2 Maanomistajan tavoitteet

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa ekologisen ja yhteisöllisen siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueiden toteuttamisen. Alueelle suunniteltu siirtolapuutarhahanke pohjautuu Suomen siirtolapuutarhaliiton ajatukseen, jossa alueella vältetään lomakylämäisyyttä ja luodaan alueelle yhteisöllisyyttä ja urbaania kotitarpeiden luomuruuantuotantoa tukeva toteutus. Suunnitelman tarkoituksena on luoda kokonaisuus, joka kunnioittaa uusmaalaista maaseutuperinnettä ja tarjoaa mahdollisuuden ekologiseen ruuantuotantoon.

Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle siirtolapuutarhapalstoja mökkeineen sekä ja erillinen palstaviljelyalue. Lisäksi kaavan on tarkoitus mahdollistaa siirtolapuutarha-alueen ja ympäristön asukkaiden yhteiskäyttöön tulevien tilojen rakentamisen. Osana kaavatyötä tarkastellaan liikkumisyhteyksien ja pysäköintialueiden järjestelyt huomioiden eri liikennemuotojen mm. kävelyn, pyöräilyn, auto-, huolto- ja pelastusliikenteen vaatimukset.

Siirtolapuutarha-alueen toteutuksesta on laadittu aluesuunnitelmaluonnos, jonka mukaisesti alue koostuu siirtolapuutarhasta ja yleisesti vuokrattaviksi tarjottavista viljelypalstoista (Liite 3). Siirtolapuutarhan

service kommer genomförandet att bli kostnadsneutralt.

Detaljplanen verkställer mål som ställts i delgeneralplanen för Tallmo:

- Naturnära område för boende och fritid.
- Utveckling av mångsidiga hobby- och rekreationsmöjligheter utvecklas.
- Utnyttjande av områdets särdrag och styrkor. Områdets naturliga styrkor och särdrag framhävs i uppkomsten när områdets identitet skapas.

Detaljplanearbetet ingår i kommunens planlägningsprogram 2021–2025.

4.4.2 Markägarens mål

Planarbetet har startats på initiativ av en privat markägare.

Målet är att ta fram en detaljplan som möjliggör ett ekologiskt och gemenskapsorienterat koloniträdgårds- och odlingslottsområde. Det planerade koloniträdgårdsprojektet baserar sig på Finlands Koloniträdgårdsförbunds tanke om att undvika för semesterbyar typiska drag och i stället eftersträva samhällstillväx och ett genomförande som stöder urban ekologisk produktion för husbehov. Planen syftar till att skapa en helhet som respekterar den nyländska landsbygdstraditionen och ger möjlighet att producera ekologisk mat.

I detaljplanen undersöks möjligheterna att placera koloniträdgårdslotter med stugor samt ett separat område med odlingslotter i detaljplaneområdet. Därtill ska planen göra det möjligt att bygga gemensamma lokaler för koloniträdgårdsområdet och dem som bor i omgivningen. Som en del av planarbetet granskas regleringen av trafikförbindelserna och parkeringsområdena med beaktande av olika färdssätt, bl.a. kraven i anslutning till gång- och cykeltrafiken, bil-, service- och räddningstrafiken.

Över genomförandet av koloniträdgårdsområdet har ett utkast till områdesplan utarbetats. Enligt den består området av en koloniträdgård och av odlingslotter som allmänheten kan hyra (Bilaga 3). Koloniträdgården består av

alue koostuu siirtolapuutarhamökeistä piha-alueineen sekä yhteiskäyttötiloista.

kolonistugor med gårdsområden och gemensamma utrymmen.

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan siirtolapuutarha-alueen ja palstaviljelyalueen sijoittaminen alueelle.

Kaavassa on osoitettu siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue, jonne saa siirtolapuutarhamökkien lisäksi rakentaa mm. yhteiskäytössä olevan saunan ja huolto- ja yhteiskäyttörakennuksen. Alue tukeutuu olemassa oleviin yksityistieihin ja alueen sisäiset tiet on osoitettu ajoyhteysmerkinnöin ja ohjeellisina jalankululle ja polkupyöräilylle varattuina alueen osina, joilla on huoltoajo sallittu. Kaavoitettavan kiinteistön alueelle on tehty Kylänpääntien varteen varaus jalankulku- ja pyörätielle.

5.1 Planens struktur

Detaljplanen gör det möjligt att placera en koloniträdgård och ett område med odlingslotter i området.

I planen har en koloniträdgård/odlingslotter (RP) anvisats, där man förutom kolonistugor även får uppföra en gemensam bastu och en servicebyggnad med gemensamma utrymmen. Området stöder sig på befintliga enskilda vägar. De interna vägarna på området har anvisats med beteckningar för körförbindelse och som riktgivande vägar för fotgängare och cyklister, där servicekörning är tillåten. En reservering för en gång- och cykelbana har gjorts längs Byändavägen på den fastighet som är föremål för planläggning.



Kuva – Figur 5-1 Havainnekuva kaavan mahdollistamasta maankäytöstä suunnittelualueella. Näkymä on esitetty ilmaperspektiivistä lännen suunnalta. *Illustration av den markanvändning som i och med planen blir möjlig i området. Vyn visas ur fågelperspektiv från väster.*



Kuva – Figur 5-2 Havainnekuva kaavan mahdollistamasta maankäytöstä suunnittelualueella. Näkymä on esitetty ilmaperspektiivistä idän suunnalta. *Illustration av den markanvändning som i och med planen blir möjlig i området. Vyn visas ur fågelperspektiv från öster.*



Kuva – Figur 5-3 Havainnekuva kaavan mahdollistamasta maankäytöstä siirtolapuutarhan alueella. *Illustration av den markanvändning som i och med planen blir möjlig i koloniträdgården.*



Kuva – Figur 5-4 Havainnekuva kaavan mahdollistamasta maankäytöstä siirtolapuutarhan alueella. Havainnekuvassa on esitetty näkymä alueen eteläpuolella kulkevan Kylänpääntien kohdalta kohti pohjoista. *Illustration av den markanvändning som i och med planen blir möjlig i koloniträdgården. Illustrationen visar vyn från Byändavägen i områdets södra del mot norr.*

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 5,9 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1 890 k-m², josta

- siirtolapuutarhamökit (50 kpl) 1 500 k-m²
- pohjoisosan yhteiskäyttörakennukset 390 k-m²

Siirtolapuutarha-alueella on yhteispysäköintialue, johon on toteutettava vähintään 1 autopaikka / siirtolapuutarhatontti (50 pysäköintipaikkaa) sekä liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja (varattu 2 pysäköintipaikkaa). Vieraspäikoiksi ja palstaviljelyaluetta varten on varattu pysäköintialueelle yhteensä 15 pysäköintipaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavassa ei ole osoitettu uusia palveluita. Vapaa-ajan asuminen ei edellytä kunnalta julkisia palveluita.

5.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavahankkeen toteutumisen myötä Kylänpääntien alueelle toteutetaan vesi- ja viemäriverkosto, johon kaava-alueen kiinteistö liitetään. Vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen yhteydessä on mahdollista rakentaa kevyenliikenteenväylä Talmankaaren ja kaavoitettavan kiinteistö välille.

Kaavahankkeen yhteydessä korttelialueelle on laadittu hulevesiselvitys.

Kaavahankkeen toteutumisen myötä myös valokuituverkon rakentaminen Kylänpääntien ympäristöön on mahdollista.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavahankkeen on tarkoitus edistää alueen vapaa-ajan palveluita, pienviljelyperinnettä ja yhteisöllisyyttä sekä vastata kestävä kehityksen tavoitteisiin ja säilyttää arvokasta maalaismaisemaa.

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet mäter totalt ca 5,9 ha. Den totala byggrätten i området är 1 890 vy-m², varav

- kolonistugor (50 st.) 1 500 vy-m²
- gemensamma byggnader i norra delen 390 vy-m².

I koloniträdgården finns en gemensam parkeringsplats där det anläggs minst 1 bilplats/kolonitomt (50 parkeringsplatser) samt parkeringsplatser för rörelsehindrade (reservation för 2 platser). Som gästparkering och parkering för dem som besöker odlingslotterna har sammanlagt 15 parkeringsplatser reserverats.

5.1.2 Service

Ingen ny service har anvisats i detaljplanen. Fritidsboende förutsätter ingen offentlig service av kommunen.

5.2 Samhällsteknisk service

I och med genomförandet av planprojektet byggs ett vatten- och avloppsnät i området längs Byändavägen och fastigheten i planområdet ansluts till det. I samband med byggandet av vatten- och avloppsnätet är det möjligt att bygga en cykel- och gångbana mellan Tallmobågen och den fastighet som ska planläggas.

I samband med planprojektet har en dagvattenutredning sammanställts för kvartersområdet.

I och med genomförandet av planprojektet blir det även möjligt att bygga ett fiberoptiskt kommunikationsnät i omgivningen kring Byändavägen

5.3 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planprojektet syftar till att främja fritidstjänsterna i området, värna om odlingstraditionen, stärka gemenskapsandan, svara på målen för hållbar utveckling och bevara det värdefulla landsbygdslandskapet.

Kaava sisältää määräyksiä, jotka koskevat mm.:

- Rakennusten sijaintia, enimmäiskokoa ja korkeutta
- Rakennusryhmien visuaalista yhtenevyyttä
- Hulevesien käsittelyä
- Istutettavia alueen osia

Planen innehåller bestämmelser som bl.a. gäller:

- byggnadernas läge, maximala storlek och höjd
- byggnadsgruppernas enhetliga visuella framtoning
- behandling av dagvatten
- delar av området som ska planteras.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

RP Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue

RP-korttelialue on varattu siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueen korttelialueeksi. Korttelialue voidaan jakaa 50:ksi siirtolapuutarhapalstaksi, joiden pinta-ala on n. 300 – 360 m². Kaavassa ohjeellisena esitettyä siirtolapuutarhapalstojen määrää ei saa ylittää. Kullekin siirtolapuutarhapalstalle saa rakentaa yhden siirtolapuutarhamökin ja yhden enintään 5 k-m² kokoisen ulkorakennuksen. Kunkin siirtolapuutarhapalstan rakennusoikeus sisältäen apurakennukset on 30 k-m².

Siirtolapuutarha-alueelle on lisäksi osoitettu /yk-alueita, jotka on tarkoitettu yhteisten oleskelualueiden sekä yhteistilojen, kuten huolto- ja yhteiskäyttörakennuksen, saunan ja grillikatoksen rakentamista varten. Rakennusten tulee olla enintään yksikerroksisia ja niille osoitettua rakennusoikeutta ei saa ylittää.

Korttelialueelle voidaan sijoittaa vuokrattavaksi tarkoitettuja viljelypalstoja. Palstoja on arvioitu sijoitettavan alueelle noin 30 ja yhden palstan koko on enintään 10 x 10 eli 100 m².

Siirtolapuutarha-alueella on ajoneuvoilla ajo sallittu vain huoltoajona. Siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueen pysäköinti on osoitettu ohjeellisena alueen itäosaan ja autopaikkoja on mitoitettu alueelle 67. Yhteiskäyttöiset jätekatokset on ehdotettu sijoitettavaksi pysäköintialueen yhteyteen.

Alueella muodostuvat hulevedet imeytetään siirtolapuutarhapalstoilla ja johdetaan kootusti hulevesien viivytämistä varten

5.4 Områdesreserveringar

5.4.1 Kvartersområden

RP Koloniträdgård/odlingslotter

RP-kvartersområdet har reserverats som ett område för koloniträdgård och odlingslotter. Kvartersområdet kan indelas i 50 kolonilotter som är ungefär 300–360 m² stora. Antalet kolonilotter som anvisats som riktgivande i planen får inte överskridas. På varje kolonilotterna är det tillåtet att bygga en kolonistuga och ett högst 5 vy-m² stort förråd. Byggrätten för en kolonilott, inklusive hjälpyggnaderna, är 30 vy-m².

I koloniträdgårdsområdet har dessutom anvisats /yk-områden som är avsedda för gemensamma vistelseområden och lokaler, som en servicebyggnad med gemensamma utrymmen, en bastu och en täckt grillplats. Byggnaderna ska ha högst en våning och den anvisade byggrätten får inte överskridas.

I kvartersområdet är det möjligt att placera odlingslotter för uthyrning. Det finns plats för ungefär 30 st. lotter och en lott får utgöra högst 10 x 10 dvs. 100 m².

I koloniträdgårdsområdet är körning tillåten endast i samband med service. Parkering för koloniträdgården och odlingslotterna har anvisats som riktgivande i områdets östra del. Antalet bilplatser har dimensionerats till 67. Det föreslås att gemensamma sopskjul placeras i anslutning till parkeringsområdet.

Dagvatten som uppkommer i området infiltreras på kolonilotterna och samlas för avledning till en fördröjningsbassäng. Dessutom kan en damm anläggas i området.

tehtävään hulevesialtaaseen. Alueelle voidaan rakentaa lisäksi tekolampi.

5.4.2 Toteuttamismääräykset

Täydennetään myöhemmin.

5.4.2 Genomförandebestämmelser

Kompletteras senare.

5.4.3 Tilastotiedot

5.4.3 Statistik

Taulukko 1 Asemakaavalla muodostuvien alueiden käyttötarkoitukset, pinta-alat ja rakennusoikeudet.

Tabell 2 Användningsändamål, arealer och byggrätter för de områden som bildas genom detaljplanen.

Käyttötarkoitus Användningsändamål	Pinta-ala ha Areal ha	Rakennusoikeus k-m ² Byggrätt vy-m ²
RP	5,9	1890

5.5 Kaavan vaikutukset

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

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

Karlsgrårdin asemakaava-alue on melko suppea vapaa-ajan toimintojen alue, jossa käyttö, palsta- ja puutarhaviljely, tulee keskittymään erityisesti kesäaikaan.

5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteen harvan taajaman alueelle. Asemakaava mahdollistaa taajaman läheisyydestä hyötyvän ja toisaalta maaseutuympäristöön sopivan siirtolapuutarhan rakentamisen.

5.5 Planens konsekvenser

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planens genomförande på det sätt som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen (MBL 9 § och MBF 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrande verkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som sätts upp.

Konsekvenserna av detaljplanearbetet berör i huvudsak planeringsområdet och dess näromgivningar. Influensområdets omfattning varierar dock i viss mån beroende på vilka faktorer som granskas.

Karlsgrårdens detaljplaneområde är ett relativt snävt område för fritidsfunktioner, där användningen – koloniträdgård och odlingslotter – kommer att koncentreras särskilt till sommartiden.

5.5.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen och den byggda miljön

Planeringsområdet är beläget i en glesbebyggd del av tätortsstrukturen. Detaljplanen gör det möjligt att bygga en koloniträdgård som passar in i landsbygdslandskapet men som samtidigt drar fördel av närheten till tätorten.

Siirtolapuutarhan toteutuminen vahvistaa Talman alueen elinvoimaa.

Genomförandet av koloniträdgården stärker livskraften i Tallmo

5.5.2 Suhde ylempiin kaavatasoihin

Kaavahankkeen siirtopuutarha- ja palstaviljelyalueet mahdollistavat pienviljelyharrastuksen, jonka voidaan katsoa toteuttavan osayleiskaavaan merkittyä käyttötarkoitusta: maatalousalue.

Alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa on osoitettu asemakaavoitettavia pientaloalueita suunnittelualueen lounaispuolelle. Kyseisten asemakaavojen toteutuessa siirtolapuutarhan alue on läheisessä yhteydessä Talman asemakaavoitettuun taajama-alueeseen.

Karlsgårdin siirtolapuutarhan asemakaavassa osoitettu maankäyttö ei haittaa alueella voimassa olevan osayleiskaavan toteuttamista, vaan on linjassa osayleiskaavan asettamien tavoitteiden ja yhdyskuntarakenteen ”raamien” kanssa. Asemakaavan toteutuminen tukisi Talman osayleiskaavan tavoitteita luonnonläheisen asumisen ja monipuolisten vapaa-ajan toimintojen kehittämisestä.

5.5.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole havaittu erityisiä luonnonympäristön arvoja. Rakentaminen tulee muuttamaan laitumena toimineen alueen eliöiden ja kasvilajien ympäristöä, kun merkittävä osa alueesta muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja hoidetuiksi pihapiireiksi.

5.5.4 Vaikutukset maisemaan

Siirtolapuutarha-alue sijoittuu pääosin avoimeen maatalousympäristöön, joten alueen rakentamisella on vaikutusta paikalliseen maisemakuvaan. Alueen rakentuessa avoin maisematila muuttuu puoliavoimeksi maisemaksi, joka paikoin rajoittaa näkymiä alueen halki. Rakentaminen on pienimittakaavaista eikä näin ollen ole ristiriidassa lähialueen rakennetun ympäristön luonteen kanssa. Puutarhapalstoille istutettava kasvillisuus tulee ajan myötä parantamaan rakentamisen sopeutuvuutta maisemaan. Lisäksi rakennettavan alueen ja avoimien peltojen

5.5.2 Förhållande till planer på högre nivå

Koloniområdet och området för odlingslotter gör det möjligt att bedriva småskalig odling som hobby, vilket kan anses verkställa användningsändsamålet i delgeneralplanen: jordbruksområde.

I den gällande delgeneralplanen har småhusområden anvisats för detaljplanering på den sydvästra sidan av planeringsområdet. När dessa detaljplaner genomförs kommer koloniträdgården att ha en nära koppling till den detaljplanerade tätortsstrukturen i Tallmo.

Den markanvändning som har anvisats detaljplanen för Karlsgårds koloniträdgård utgör inget hinder för genomförandet av den gällande delgeneralplanen, utan är i linje med delgeneralplanens mål och de samhällsstrukturrella ramarna. Genomförandet av detaljplanen stöder målen i delgeneralplanen för Tallmo som gäller att utveckla ett naturnära boende och mångsidiga fritidsfunktioner

5.5.3 Konsekvenser för naturmiljön

Inga särskilda naturmiljövärden har observerats i planeringsområdet. Byggandet kommer att förändra miljön för organismerna och växterna i det område som hittills varit betesmark, i och med att en stor del av området blir till en bebyggd miljö och vårdade gårdsområden.

5.5.4 Konsekvenser för landskapet

Koloniträdgårdsområdet ligger i huvudsak i en öppen jordbruksmiljö och därför kommer byggandet att påverka den lokala landskapsbilden. Landskapsrummet blir en halvsluten miljö som ställvis begränsar vyerna genom området. Byggandet är småskaligt och därför inte i konflikt med karaktären hos den byggda miljön i näromgivningen. Den växter som planteras på odlingslotterna kommer med tiden att göra att byggandet passar bättre in i landskapet. Konsekvenserna för landskapet lindras dessutom av träden som planteras på

välillä puustoisten reunavyöhykkeiden istuttamisella lievennetään alueen maisemavaikutuksia.

Vaikutukset maisemaan ovat merkittävimmillään rakentamisen aikana ja ympäristön ollessa vielä keskeneräinen.

5.5.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueen uusi maankäyttö hyödyntää enimmäkseen olemassa olevaa liikenneverkkoa. Alueelle osoitetut uudet liikenneyhteydet palvelevat pääasiassa alueen pysäköintiliikennettä, huoltoajoa ja jalankulkua sekä pyöräilyä.

Uuden maankäytön autoliikenteen matkatuotoksen arvioidaan olevan kesäaikaan enimmillään 70 – 90 ajoneuvoa / vrk ja huipputunnissa enintään 20 ajoneuvoa / h sisältäen siirtolapuutarhamökkien ja vuokraviljelypalstojen kävijät sekä huoltoajon. Noin 24 % kävijöistä oletaan kulkevan muilla kulkutavoilla kuin henkilöautoilla.

Matkatuotoksesta on hyvä huomioida, että kyseessä on laskennallinen enimmäistilanne, joka voi toteutua muutamana aurinkoisena kesäviikonloppuna. Vapaa-ajan asunnoille tehtyjen matkojen määrä vaihtelee huomattavasti eri vuodenaikoina ja eri viikonpäivinä. Heinäkuun osuus koko vuoden mökkimatkoista on noin 20 %. Kesä-, heinä- ja elokuussa tehtyjen matkojen osuus kaikista mökkimatkoista on noin 50 %. Vähiten matkoja mökeille tehdään marras- ja tammikuussa.

Arvio perustuu siirtolapuutarhamökkien - osalta "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa"-ohjeeseen. Ohje ei ota kantaaviljelypalstojen matkatuotoksiin, joten niiden matkatuotos on laadittu asiantuntija-arviona ohjetta soveltaen. Ohjeessa ei ole myöskään tietoja erityisesti siirtolapuutarhamökkien matkatuotoksista, joten niiden matkatuotokset on arvioitu vapaa-ajan asuntojen matkatuotoslukujen perusteella.

Kokonaisuudessaan Kylänpääntien liikennemäärän arvioidaan olevan vähäinen, mutta määrän suhteellinen kasvu on merkittävää.

Siirtolapuutarha-alueelle saapuva liikenne ohjataan yhdelle pysäköintialueelle, johon on suunniteltu 67 autopaikkaa. Autopaikat

skyddsremsorna mellan det område som ska byggas och de öppna åkrarna.

Konsekvenserna för landskapet är som störst under byggnadstiden och så länge miljön fortfarande håller på att byggas upp.

5.5.5 Konsekvenser för trafiken

Den nya markanvändningen i planområdet drar i huvudsak fördel av det befintliga vägnätet. De nya trafikförbindelserna som anvisats i planen betjänar främst trafiken till parkeringen, servicekörningar samt gång och cykling.

Trafikalstringen av den nya markanvändningen uppskattas sommartid bli högst 70–90 fordon/dygn och under rusningstimmarna högst 20 fordon/timme inräknat dem som besöker kolonistugorna och de hyrda odlingslotterna samt servicetrafiken. Ungefär 24 procent av besökarna antas färdas på något annat sätt än med personbil.

I fråga om trafikalstringen är det bra att märka, att det handlar om en kalkylmässig maximal situation som kan uppkomma under några soliga sommarhelger. Antalet resor till fritidsbostäder varierar stort efter olika årstider och veckodagar. Cirka 20 procent av alla resor till stugan företas i juli. De stugresor som företas i juni, juli och augusti utgör ca 50 procent av alla stugresor. Minst åker man till stugan i november och januari.

Uppskattningen grundar sig i fråga om kolonistugorna på miljöministeriets anvisning "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (Bedömning av trafikalstring vid planering av markanvändning). I anvisningen tas ingen ställning till trafikalstring i anslutning till odlingslotter, utan för dem har trafikalstringen uppskattats som en sakkunnigbedömning med stöd av anvisningen. I anvisningen finns inte heller uppgifter om trafikalstring i anslutning till koloniträdgårdar, och därför har trafikalstringen för koloniträdgården i det här sammanhanget bedömts utifrån siffrorna för fritidsbostäder.

På det hela taget bedöms trafikmängden på Byändavägen förbli liten, men den relativa ökningen i mängden är betydande.

Trafiken som anländer till koloniträdgårdsområdet hänvisas till ett

on tarkoitettu siirtolapuutarhamökkien ja viljelypalstojen käyttäjille. Siirtolapuutarhamökkialueen sisäisten liikkumisyhteyksien mitoituksessa on huomioitu huolto- ja pelastusliikenteen tilantarve.

Kylänpääntien jalankulkija- ja pyöräilijämäärien arvioidaan kasvavan merkittävästi suhteessa nykytilaan, mutta olevan kokonaisuudessaan vähäistä. Liikenneturvallisuutta voidaan parantaa mm. tievalaisimilla, näkemäalueita parantamalla tai nopeusrajoitusta alentamalla. Kaava-alueen suunnitelmassa on varauduttu jalankulku- ja pyörätien toteuttamiseen Kylänpääntien varteen kaavaan kuuluvan kiinteistön alueella. Jalankulku- ja pyörätien toteuttaminen edistää alueen liikenneturvallisuutta. Vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen yhteydessä on mahdollista rakentaa kevyenliikenteenväylä Talmankaaren ja kaavoitettavan kiinteistö välille.

5.5.6 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavahankkeen myötä Kylänpääntien alueelle on mahdollista toteuttaa vesi- ja viemäriverkosto. Siirtolapuutarhamökkien omistajat veloitetaan liittymään vesi- ja viemäriverkkoon.

Valokuituverkon toteuttaminen Kylänpääntien alueelle mahdollistuu myös kaavahankkeen toteutumisen myötä.

parkeringsområde med 67 bilplatser. Bilplatserna är avsedda för dem som använder kolonistugorna och odlingslotterna. Behovet av utrymme för service- och räddningstrafik har tagits i beaktande i dimensioneringen av de interna förbindelserna i koloniområdet.

Antalet fotgängare och cyklister på Byändavägen väntas öka avsevärt jämfört med dagsläget, men på det hela taget förbli litet. Trafiksäkerheten kan förbättras bl.a. genom vägbelysning, förbättrade siktområden eller sänkta hastighetsbegränsningar. I planen finns beredskap för en gång- och cykelväg längs det avsnittet av Byändavägen som ligger inom den fastighet som detaljplaneras. En gång- och cykelväg förbättrar trafiksäkerheten i området. I samband med byggandet av vatten- och avloppsnätet är det möjligt att bygga en cykel- och gångbana mellan Tallmobågen och den fastighet som ska planläggas.

5.5.6 Konsekvenser för ordnandet av teknisk försörjning

I och med planprojektet blir det möjligt att bygga ett vatten- och avloppsnät i området längs Byändavägen. De som äger kolonistugor förpliktas att ansluta sig till vatten- och avloppsnätet.

I och med genomförandet av planprojektet blir det även möjligt att bygga ett fiberoptiskt kommunikationsnät i omgivningen kring Byändavägen.

5.5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan valmisteluvaiheessa alueen asukkaat ja muut osalliset ovat ilmaisseet huolensa kaavan aiheuttamista vaikutuksista erityisesti alueen maisemaan, liikenteeseen ja luonnon kulutuskestävyyteen.

Siirtolapuutarhan toteuttamisen katsotaan lisäävän alueen liikennettä merkittävästi aiheuttaen näin haittaa ympäristön asukkaille ja toimijoille. Lähimetsän kulutuskestävyydestä ollaan huolissaan mahdollisesti lisääntyvän virkistyskäytön vuoksi.

Maisemavaikutusten arvioinnissa todetaan maiseman muuttuminen ja sen vaikutukset (luku 5.5.4). Alueen maiseman luonne tulee osittain muuttumaan rakentamisen myötä, mutta esimerkiksi kasvillisuuden avulla pyritään lieventämään haitallisiksi koettuja vaikutuksia.

Suunnitellun alueen kylämäinen rakenne on omiaan edistämään sosiaalisesti tasapainoisen vapaa-ajan asumisyhteisön muodostumista.

Kaavahankkeen myötä Kylänpääntien alueelle on mahdollista toteuttaa vesi- ja viemäriverkosto, mikä parantaa nykyisten asukkaiden vesihuoltoa.

Valokuituverkon toteuttaminen parantaa ympäristön digitaalisia mahdollisuuksia.

Alueen liikenneturvallisuutta pyritään parantamaan osoittamalla yleisessä käytössä oleva jalankulku- ja pyörätie kaavoitettavalle alueelle Kylänpääntien varteen.

Kylänpääntien yksityistien osakkaita tulee merkittävästi lisää, jolloin tien kunnostamisen ja ylläpidon resurssit paranevat.

Lähimetsien virkistyskäytön ei katsota maankäytön muutoksen vuoksi lisääntyvän niin paljon, että se aiheuttaisi häiriötä tai merkittävää kulutusta metsäalueilla.

5.5.8 Vaikutukset talouteen

5.5.7 Sociala konsekvenser

I planens beredningsskede har invånare i området och andra intressenter uttryckt sin oro över planens konsekvenser, särskilt i fråga om konsekvenserna för landskapet, trafiken och naturens hårdighet mot slitage. Genomförandet av koloniträdgården anses avsevärt öka trafiken i området och därmed orsaka olägenheter för dem som bor och driver verksamhet i omgivningen. Man är bekymrad över att närskogen slits allteftersom rekreationsbruket ökar.

I bedömningen av landskapskonsekvenserna fastställs att landskapet förändras och vilka följer det har (kapitel 5.5.4). Landskapets karaktär kommer delvis att förändras av byggandet, men till exempel med hjälp av vegetationen strävar man efter att lindra de konsekvenser som upplevs negativa.

Det planerade områdets bylika struktur är ägnad att främja uppkomsten av en socialt balanserad gemenskap av fritidsboende.

I och med planprojektet blir det möjligt att bygga ett vatten- och avloppsnät i området längs Byändavägen, vilket förbättrar vattentjänsterna för de nuvarande invånarna.

Ett fiberoptiskt nät förbättrar de digitala möjligheterna i omgivningen.

Man strävar efter att förbättra trafiksäkerheten genom att anvisa en gång- och cykelbana för allmänt bruk längs det avsnitt av Byändavägen som ligger inom det område som detaljplaneras.

Den enskilda vägen Byändavägen får mycket fler delägare varvid det finns mer resurser för att iståndsätta och underhålla vägen.

Rekreatationsbruket i närskogarna anses inte öka så mycket till följd av ändringen i markanvändningen att det skulle medföra störningar eller betydande slitage på skogarna.

5.5.8 Konsekvenser för ekonomin

Karlsgårdin siirtolapuutarha- alueen toteuttaminen vaikuttaa todennäköisesti positiivisesti Talman alueen palveluiden kysyntään.

Alueen infran rakentamiskustannuksista vastaa maanomistaja. Alueen toteuttaminen ei myöskään lisää julkisten palveluiden tarvetta, sillä vapaa-ajan asukkaat eivät ole oikeutettuja kunnan palveluihin.

5.5.9 Energia- ja ilmastovaikutukset

Hanke tarjoaa energia- ja ilmastonäkökulmasta poikkeuksellisen edullisen tavan vapaa-ajan vietoille ja loma-asumiselle, joka perinteisesti Suomessa perustuu lähes poikkeuksetta pitkiin siirtymiin. Kaava-alueen siirtolapuutarha ja palstaviljelyalue sijoittuvat pääkaupunkiseudun liepeille hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähetyville, joten se tarjoaa esimerkiksi helsinkiläisille mahdollisuuden poikkeuksellisen vähähiiliselle lomamatkustamiselle – lähialueelta jopa lihasvoimin polkupyörällä.

Suunnittelualue sijoittuu nykyiselle pellolle / niitylle, joiden hiilivaraston ja hiilinielun määrä on vähäisempi verrattuna esimerkiksi metsäalueelle sitoutuneeseen hiileen, eikä hankkeella siten ole hiilensidonnasta kannalta samanlaista merkitystä kuin metsäalueille rakentaessa olisi. Näin ollen hankkeen maankäytön vaikutukset ovat hiilensidonnasta näkökulmasta vähäiset. Kaavamääräyksissä määrätään rakennukset pääosin julkisivuiltaan ja rakenteiltaan puisiksi, jolloin osa puun hiilidioksidista säilyy rakenteissa rakennusten elinkaaren ajan hidastaen sen päättymistä ilmakehään ja pienentäen syntyvää ilmastovaikutusta.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijoittuu laskennallisen lentomelualueen läheisyyteen (L_{den} 50 dB), mutta ei Finavian selvityskarttojen mukaan kyseiselle lentomelualueelle.

Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa vakituisen asumiseen sovellettavia ohjeita (VNp 993/1992), joissa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohje (klo 7-22) on 55 dB ja yöohje (klo 22-7) 50

Genomförandet av Karlsgårds koloniträdgård kommer sannolikt att inverka positivt på efterfrågan på tjänster i Tallmo.

Markägaren ansvarar för kostnaderna för att bygga infrastrukturen i området. Genomförandet av området ökar inte heller behovet av offentlig service, eftersom fritidsboende inte är berättigade till kommunal service

5.5.9 Konsekvenser för energi och klimat

Ur energi- och klimatsynvinkel erbjuder projektet ett förmånligt sätt att tillbringa fritiden och bo på fritiden, vilket i Finland brukar innebära att man måste resa långa vägar. Koloniträdgården och odlingslotterna är belägna i utkanten av huvudstadsregionen nära goda kollektivtrafikförbindelser, och ger exempelvis helsingforsbor möjlighet till exceptionellt kolsnåla fritidsresor – de som bor nära kan till och med cykla hit.

Planeringsområdet ligger på en åker/äng, vars kolförråd och kolsänka är mindre jämfört till exempel med kol som är bundet i skog, och därför har projektet inte lika stor betydelse för kolbindningen som när man bygger i skogsområden. Markanvändningens konsekvenser är således ringa med hänsyn till kolbindningen. I planbestämmelserna bestäms att byggnaderna i huvudsak ska ha fasader och konstruktioner av trä, varvid en del av koldioxiden i virket bevaras i konstruktionerna under byggnadernas livscykel. Det gör att koldioxiden når atmosfären långsammare och klimatpåverkan blir mindre.

5.6 Störande faktorer i miljön

Planområdet ligger i närheten av ett kalkylmässigt flygbullerområde (L_{den} 50 dB), men enligt Finavias utredningskartor inte inom flygbullerområdet i fråga.

På områden som används för fritidsbostäder inom en tätort kan man tillämpa riktvärdena för fast bosättning (SRb 993/1992): riktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (L_{Aeq}) dagtid (kl. 7–22) är 55 dB och nattetid (kl. 22–7) 50 dB. I nya områden tillämpas riktvärdet 45 dB nattetid.

dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo 45 dB.

6 Asemakaavan toteutus Genomförandet av detaljplanen

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan vaiheittain kaavan saatua lainvoiman.

Kaavan toteuttamisesta ja sen aiheuttamista kustannuksista vastaa kaavoitettavan alueen kiinteistönomistajat ja -haltijat.

Kaava-alueen siirtolapuutarhalle perustetaan kiinteistöosakeyhtiö, joka liittyy Kylänpääntien tiekunnan osakkaaksi. Kaavan toteuttamisen myötä perustettava kiinteistöosakeyhtiö sitoutuu kunnostamaan Kylänpääntien alkuosan noin 1.5 km matkalta liikennemäärien vaatimalle ja turvalliselle tasolle. Kaavatyöhön liittyvistä tien parantamistoimenpiteistä tullaan sopimaan tiekunnan kanssa niin, ettei kunta ole niiden toteuttajana.

Kevyen liikenteen väylän toteuttaminen muualle kuin siirtolapuutarhan asemakaavaa koskevalle alueelle on riippuvainen Talman keskustan ja Kylänpääntien alueen asemakaavahankkeiden etenemisestä.

6.2 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6.1 Genomförande och tidsplanering

Innan kommunstyrelsen godkänner planen upprättas ett markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren, som läggs fram för godkännande av kommunstyrelsen.

Genomförandet av detaljplanen påbörjas i etapper efter att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsägarna och -innehavarna i området ansvarar för genomförandet av planen och för kostnaderna i samband med det.

För koloniträdgårdsområdet grundas ett fastighetsaktiebolag som går med som delägare i Byändavägens väglag. Det fastighetsaktiebolag som grundas för genomförandet av planen förbinder sig att iståndsätta början av Byändavägen på en sträcka av ungefär 1,5 km till den nivå som krävs med tanke på trafikmängderna och trafiksäkerheten. Om de vägförbättrings-åtgärder som hör samman med planarbetet kommer man att avtala med väglaget så att kommunen inte är den som utför åtgärderna.

Huruvida en gång- och cykelbana kan genomföras på andra ställen än längs det avsnitt som omfattas av koloniträdgårdens detaljplan beror på hur detaljplaneprojekten i Tallmo centrum och vid Byändavägen fortskrider.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.