



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

TM7 KARLSGÅRDIN SIIRTOLAPUUTARHAN ASEMAKAAVA

TM7 DETALJPLAN FÖR KARLSGÅRDS KOLONITRÄDGÅRD

Asianro/Ärende nr: 1152/2021
28.2.2022, päivitetty / uppdaterat 20.3.2023



Sisällys
Innehåll

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

Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

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

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

Kaavan laatija

Konsultti:
Ramboll Finland Oy
Sonja Semeri

Sipoon kunta:
Jarkko Lyytinen, kaavoituspäällikkö
Antti Kuusiniemi, kaavoittaja

Vad är ett PDB?

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

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

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

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

Planens beredare

Konsult:
Ramboll Finland Oy
Sonja Semeri

Sibbo kommun:
Jarkko Lyytinen, planläggningschef
Antti Kuusiniemi, planläggare

Suunnittelualue

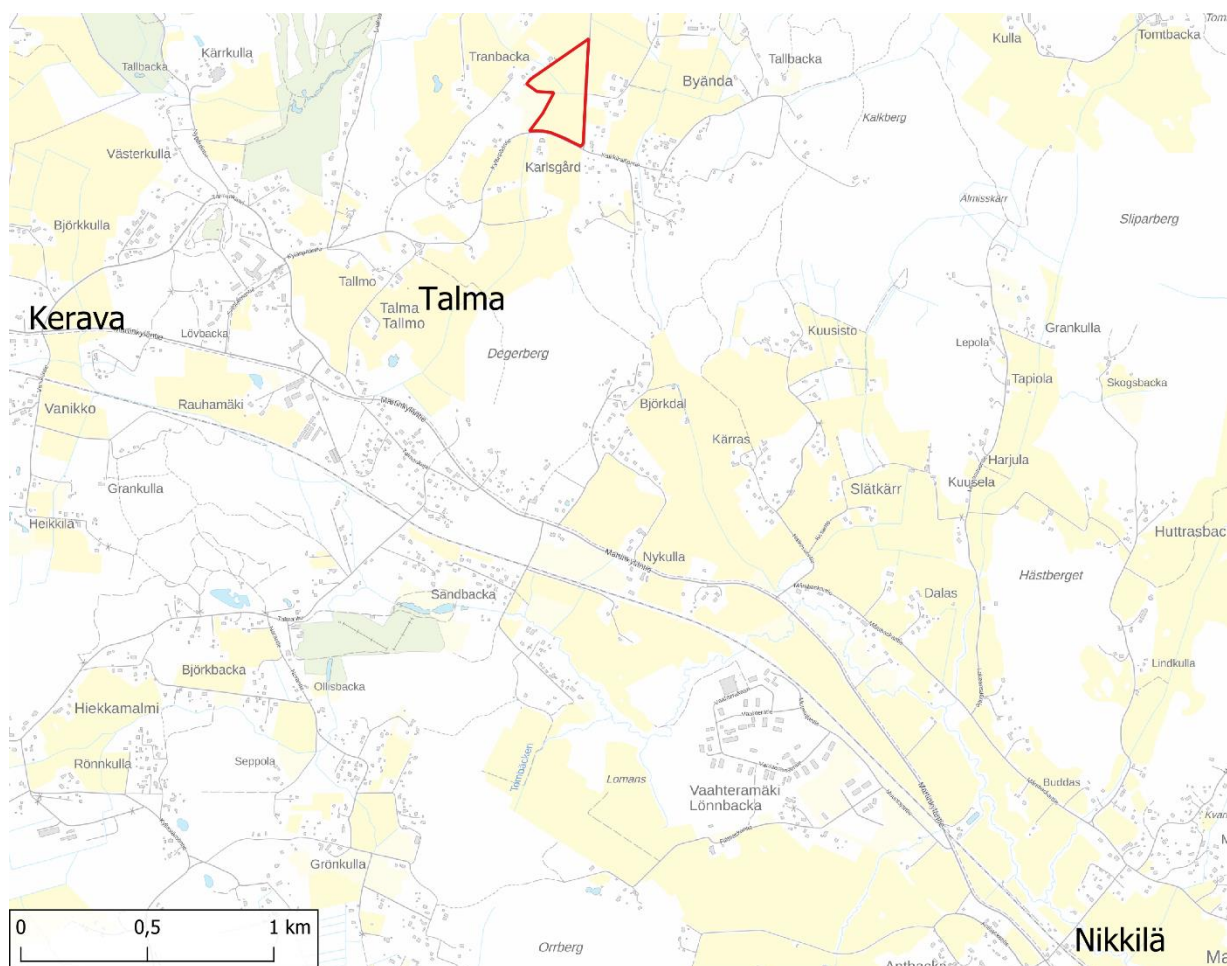
Suunnittelualue sijaitsee Sipoossa Talman kasvavan taajaman läheisyydessä. Alue sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä Talman kyläkeskuksesta koilliseen ja noin 8 km Nikkilästä luoteeseen päin. Suunnittelualue käsittää osoitteessa Kylänpääntie 133 sijaitsevan kiinteistön 753-421-1-122 (Karlsgård) pohjoisosan. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 5,9 hehtaaria. Alue on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta maatalouskäytössä olevaa aluetta. Kylänpääntien varressa on maatalouskäytössä ollut talousrakennus.

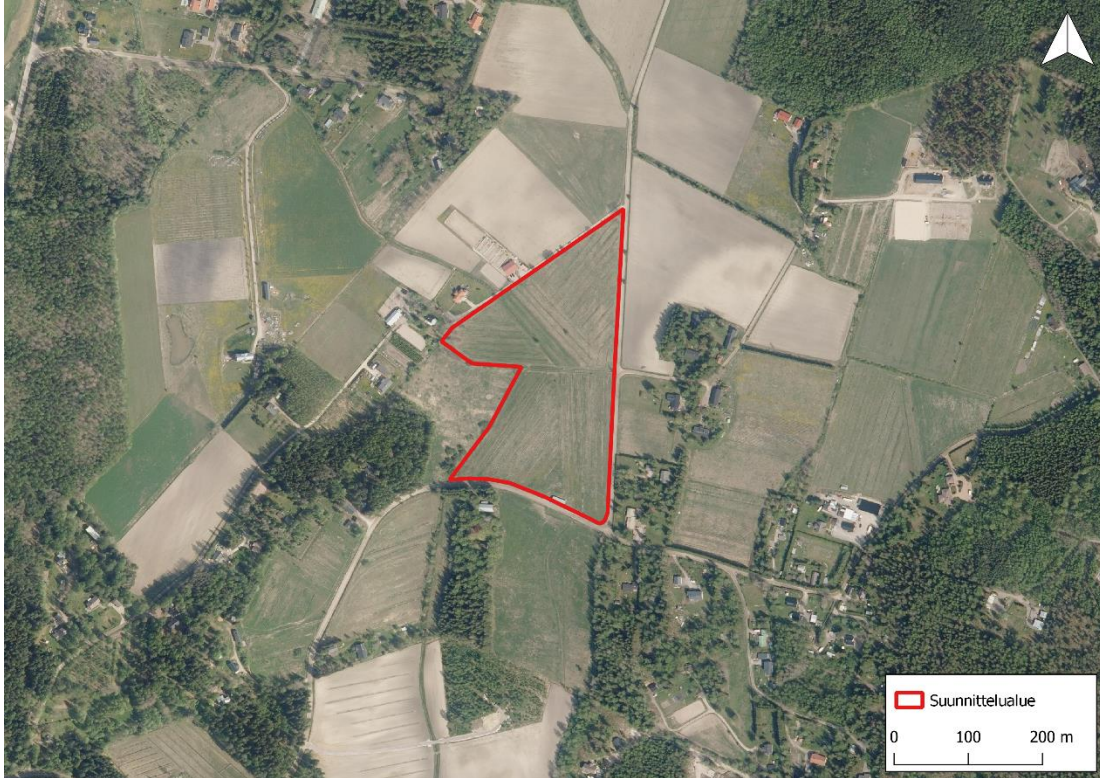
Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i närheten av den växande tätorten Tallmo i Sibbo. Det ligger på ett avstånd av ca 1,5 km från Tallmo bycentrum mot nordost och ca 8 km från Nickby mot nordväst. Planeringsområdet omfattar norra delen av fastigheten 753-421-1-122 (Karlsgård) på adressen Byändavägen 133. Planeringsområdet är 5,9 hektar stort. Det är privatägt.

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



Suunnittelualueen sijainti taustakartalla. Suunnittelualue on esitetty punaisella viivalla. Planeringsområdets läge på en bakgrundskarta. Planeringsområdet visas med röd linje.



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

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingsskeden

ALOITUSVAIHE – STARTSKEDET

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

Osallistuminen - Deltagandet

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

VALMISTELUVAIHE – BEREDNINGSSKEDET

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

Osallistuminen - Deltagandet

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

EHDOTUSVAIHE – FÖRSLAGSSKEDET

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

Osallistuminen - Deltagandet

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

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN – BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

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

KAAVAN HYVÄKSYMINEEN – GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

Osallistuminen - Deltagandet

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

Asemakaavatyyppeiden listaus ja selitykset

Olika slags detaljplaner med förklaringar

Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat

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

Detaljplaner som har ringa verkningar

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

Vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat

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

Andra detaljplaner än sådana som har betydande verkningar

- Med stöd kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar.
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt.
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området.
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt

Tämän kaavan etenemistapa Den här planens framskridande

Vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat

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

Detaljplaner med betydande verkningar

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

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

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

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

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

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

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

Suunnittelutehtävän tavoitteet

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa ekologisten ja yhteisöllisten siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueiden toteuttamisen. Alueelle suunniteltu siirtolapuutarhahanke pohjautuu Suomen siirtolapuutarhaliiton ajatukseen, jossa alueella välitetään 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.

Siirtolapuutarha-alueen toteutuksesta on laadittu aluesuunnitelma, jonka mukaisesti alue koostuu Kylänpääntien pohjoisosan ryhmäpuutarhasta ja palstaviljelyalueista. Ryhmäpuutarhan alue koostuu

Detaljplanens syfte och mål

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

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 trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

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

Planeringsuppgiftens mål

Planarbetet har startats på initiativ av den privata markägaren.

Syftet med planarbetet är att ta fram en detaljplan som gör det möjligt att anlägga ett ekologiskt och gemenskapsorienterat område med koloniträdgård och odlingslotter. Det planerade koloniträdgårdprojektet baserar sig på Finlands Koloniträdgårdsförbunds tanke om att undvika för semesterbyar typiska drag och i stället eftersträva gemenskap och ett genomförande som stöder urban ekologisk produktion för husbehov. Planen syftar till att skapa en helhet som respekterar den nyländska landsbygdstraditionen och ger möjlighet att producera ekologisk mat.

För genomförandet av koloniträdgården har en områdesplan utarbetats. Enligt den ska om rådet bestå av en grupp trädgård och odlingslotter i norra delen av

siirtolapuutarhamökeistä piha-alueineen sekä yhteiskäyttötiloista.

Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle siirtolapuutarhamökkejä (kooltaan enintään 30 k-m²). Lisäksi kaavan on tarkoitus mahdollistaa yhteiskäyttöön tulevien tilojen rakentamisen. Osana kaavatyötä tarkastellaan liikkumisyhteyksien ja pysäköintialueiden järjestelyt huomioiden eri liikennemuotojen mm. kävelyn, pyöräilyn, auto-, huolto- ja pelastusliikenteen vaatimukset.

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

Asemakaavalla toteutetaan Talman osayleiskaavan tavoitteita:

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

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2021–2025.

Byändavägen. Gruppträdgården består av kolonistugor med gårdsområden samt gemensamma lokaler.

Genom detaljplanen undersöks möjligheterna att placera (högst 30 vy-m² stora) kolonistugor i området. Därtill ska planen göra det möjligt att bygga lokaler att samnyttjas. Som en del av planarbetet granskas regleringen av trafikförbindelserna och parkeringsområdena med beaktande av olika färdstätt, bl.a. kraven i anslutning till gång- och cykeltrafiken, bil-, service- och räddningstrafiken.

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

Detaljplanen verkställer mål som ställts i delgeneralplanen för Tallmo:

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

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2021–2025.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualan ympäristön nykytila

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

Suunnittelualue 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.

Utgångspunkter för planeringen

Miljöns nuvarande tillstånd i planeringsområdets omgivning

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



Näkymä kohti suunnittelualueetta Kylänpääntien mutkasta.

Vy mot planeringsområdet från Byändavägens kurva.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

Voimassa oleva maakuntakaava

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

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

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

Fungerande samhällen och hållbara färdvägar

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

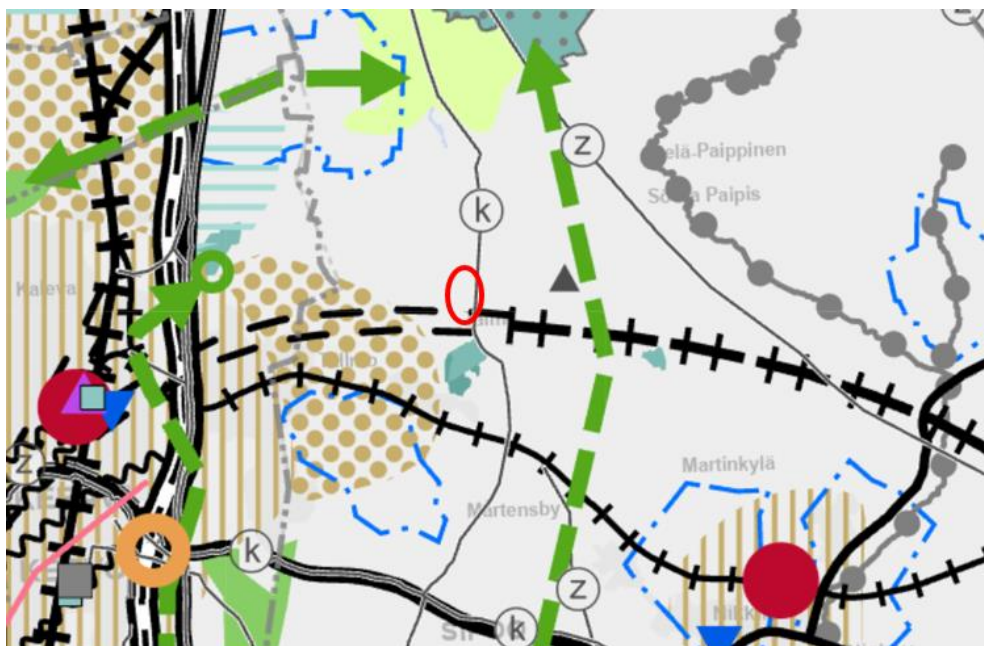
”Förutsättningar skapas för en koldioxidnsål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.”

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

Gällande landskapsplan

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

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



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

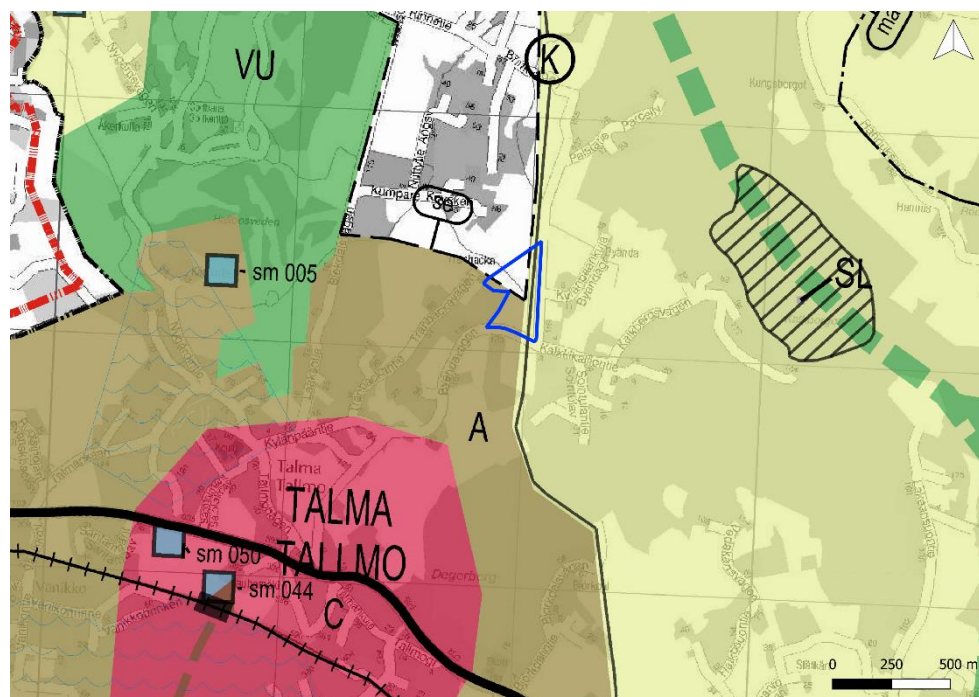
Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner (Nylands förbunds tolkning 11.11.2021). Planeringsområdets läge visas med en röd oval.

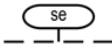
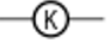
Yleiskaava

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

Generalplan

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



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

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

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

Osayleiskaava

Talman osayleiskaava tarkentaa 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. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu liikenneväylän yhteystarve (punainen katkoviiva), joka osoittaa Helsinki-Pietari-radan tunnelin likimääräisen sijainnin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti. Merkintään ei liity rakentamisrajoitusta. Asuin-entaloalue (AP) sijaitsee länsipuolella suunnittelualueen läheisyydessä.

Delgeneralplan

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

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.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (M)

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

Paikallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue (ma)

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

JORDBRUKSOMRÅDE (MT)

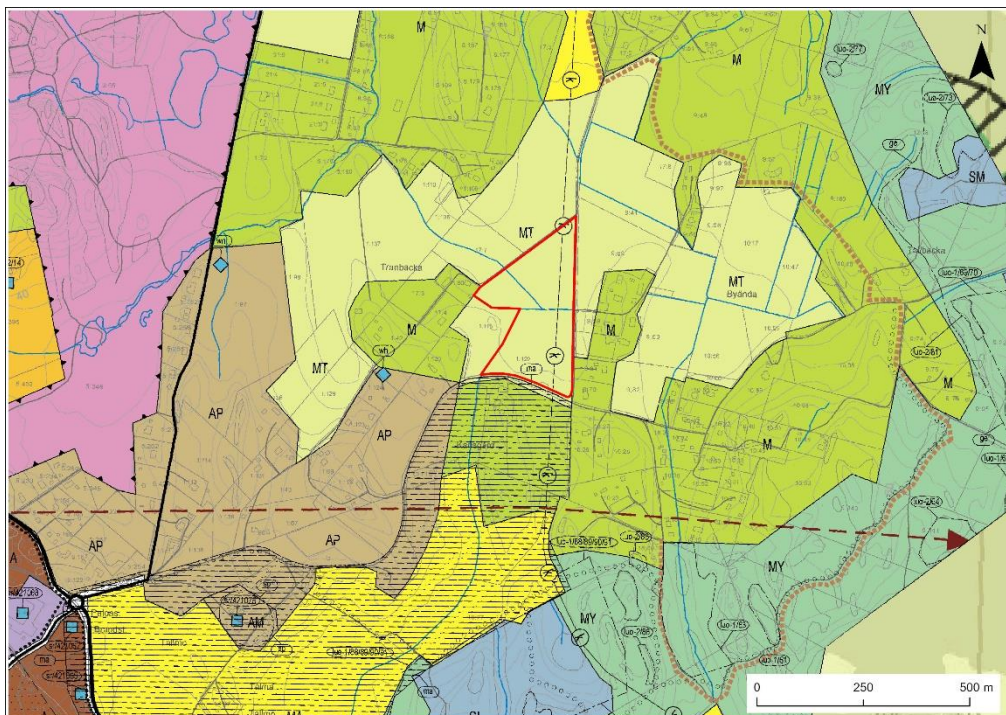
Beteckningen anger främst vanliga åkerområden. På området tillåts för dess användning behövt byggande som betjänar boende och jordbruk. Nybyggen skall placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till existerande bebyggelse och vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av eller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

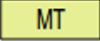


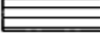

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE (M)

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

Kulturlandskapsområde med lokalt värde (ma)

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



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

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

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

Asemakaava

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

Maanomistus

Suunnittelualue sekä suunnittelualuetta rajaava Kyläpääntie ovat yksityisessä omistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

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

Detaljplan

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

Markägoförhållanden

Planeringsområdet samt Byändavägen, som avgränsar planeringsområdet, är privatägda.

Avtal gällande området

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

Kaavan vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

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

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

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

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

Vaikutusalue

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

Planens konsekvensbedömning

Konsekvensbedömning

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

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

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

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

Konsekvensområde

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

Selvitykset

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

Tehdyt selvitykset

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

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

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullessaan tekemään ainakin seuraavat erilliselvitykset:

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

Utredningar

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

Gjorda utredningar

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

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

Utredningar som ska göras

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

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

Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

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

Vuorovaikutus

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

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

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

Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

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

Växelverkan

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

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

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

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

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

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

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

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

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

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

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

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

Växselverkan i startskedet

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

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

Växselverkan i beredningsskedet

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

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

Växselverkan i förslagsskedet

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 godkännandehandling. Vid behov anordnas ett myndighetssamråd.

Hyväksymisvaihe

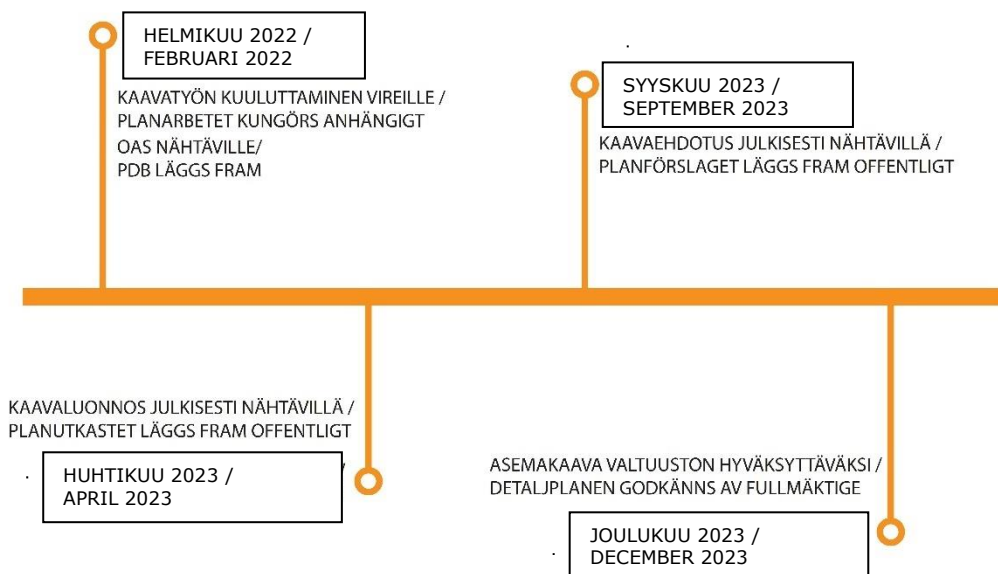
Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli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

Godkännande

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

Alustava aikataulu

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



Preliminär tidtabell

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

Tiedottaminen

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

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee, on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Sipoinfo Nikkilässä.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kuulutukset

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

Information

Information om planlägningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen <https://www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/anhangiga-detaljplaner/tm-7-karlsgardskolonialträdgård/>.

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

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

Kungörelser

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

Yhteyshenkilöt

Kontaktpersoner

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat /
Tilläggsuppgifter om detaljplanarbetet ges av:

Sipoon kunta / Sibbo kommun:

Jarkko Lyytinen
050 409 3957
etunimi.sukunimi@sipoo.fi/fornamn.efternamn@sibbo.fi

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

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

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

Konsultti / Konsult:

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

**KARLSGÅRDIN SIIRTOLAPUUTARHAN ASEMAKAAVA,
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN VASTINERAPORTTI**

Projekti **Karlsgårdin siirtolapuutarhan asemakaava**
 Projekti nro **1510065161**
 Asiakirjatyyppe **Vastineraportti, OAS**
 Päivämäärä **5.4.2023**
 Laatiija **Sonja Semeri, Ramboll Finland Oy**

SISÄLTÖ

1.	Mielipiteet	1
1.1	Mielipide 1, Martinkylän Metsästysseura ry, 7.4.2022	1
1.2	Mielipide 2, Byändan tiehoitokunta, 28.4.2022	2
1.3	Mielipide 3, Yksityishenkilö, 13.4.2022	5
1.4	Mielipide 4, Yksityishenkilö, 13.4.2022	5
1.5	Mielipide 5, Yksityishenkilö, 26.4.2022	6
1.6	Mielipide 6, Yksityishenkilöt: 45 allekirjoittajaa, 27.4.2022	7
1.7	Mielipide 7, Yksityishenkilöt: 17 allekirjoittajaa, 27.4.2022	9
1.8	Mielipide 8, Yksityishenkilöt: 2 allekirjoittajaa, 28.4.2022	11
1.9	Mielipide 9: Yksityishenkilöt, 2 allekirjoittajaa, 29.4.2022	12

1. Mielipiteet

Mielipiteet on esitetty tässä raportissa anonymisoituina sekä harkinnan mukaan tiivistettyinä.

1.1 Mielipide 1, Martinkylän Metsästysseura ry, 7.4.2022	Vastine mielipiteeseen
<p>Metsästysseura on toiminut alueen läheisyydessä vuosikymmeniä ja tehnyt riistanhoitotyötä mm. järjestämällä talviruokintaa alueen eläimistöille. Ruokinnan ansiosta suunnittelualueella ja sen ympäristössä on pysyvä metsäkauris- ja valkohäntäpeurakanta.</p> <p>Lähimetsä on Talma/Martinylän alueen suurin yhtenäinen metsäalue rajautuen pohjoisessa Paippisten puolen metsiin, koillisessa Hannuksen peltoalueisiin, etelässä Huttrasbackaan, lounaassa Degerbergiin ja lännessä Kylänpään peltoalueisiin, jonne siirtolapuutarhaa suunnitellaan. Lähimetsä ja peltoalue ovat myös kyseisten ja muidenkin</p>	<p>Kaavan mahdollistaman maankäytön muutoksen myötä jokamiehen oikeudella liikkuminen suunnittelualan ympäristössä tulee todennäköisesti jonkun verran lisääntymään. Arvioimme, että maankäytön muutoksen vuoksi liikkumisen määrän kasvu ei tule olemaan niin suurta, että se vaurioittaisi puuston juuria tai luonnoneläinten elinoloja.</p> <p>Siirtolapuutarha-alue ja erityisesti palstaviljelyalueet tarjoavat käyttäjille puutarhan hoitoon liittyvää ajanvietettä. Suunnittelualan käyttö ja siitä aiheutuva liikenne tulee painottumaan kesäkuukausiin, syys-talvikuukausina alueen käyttö on merkittävästi</p>

<p>eläinten lisääntymis- ja ympärivuotista esiintymisaluetta. Näitä ovat em. lisäksi hirvi, mäyrä, majava, kettu, supi, ilves, rusakko, pyy, sepelkyyhky, fasaani, lisäksi monet rauhoitetut metsä- ja peltolinnut.</p> <p>Merkittävä vapaa-ajan asumisrakentaminen ja siitä johtuva lisääntyvä vapaa-ajan asuminen johtaa väistämättä myös lähialueen metsien lisääntyvään kuormitukseen. Lisääntyvä liikenne metsissä karkottaa eläimet ja luonto köyhtyy. Metsästysseuran tavoitteena on säilyttää monimuotoinen eläinkanta ruokinnalla ja elinympäristöä hoitamalla yhdessä maanomistajien kanssa. Liikenne rajoittaa myös seuran harjoittamaa virkistymetsästystä, jota seura tekee noin kolmen kuukauden aikana vuodesta (loka - tammikuu).</p> <p>Alueen lähimetsät ovat kuusivaltaisia ja osa metsästysseuramme jäsenistä omistaa suunnittelualueen lähimetsiä. Lisääntyvä liikenne sulan maan aikaan vaurioittaa puiden juuria, josta seurauksena on juurikäpää (maannousemasieni). Se tuhoaa terveet puut.</p> <p>Tämän hankkeen toteutuessa luontoarvot heikkenevät huomattavasti Talma/Martinkylän suurimmalla yhtenäisellä metsäalueella.</p>	<p>vähäisempää eikä virkistymetsästykselle arvioida koituvan haittaa.</p>
<p>1.2 Mielipide 2, Byändan tiehoitokunta, 28.4.2022</p>	<p>Vastine mielipiteeseen</p>
<p>Tiehoitokunta vastustaa hanketta.</p> <p>Tiehoitokuntana otamme kantaa seuraaviin tienkäyttöön liittyviin asioihin.</p> <p><u>Turvallisuus sekä liikennemäärät</u> Tien liikennemäärien kasvaessa liikenteen turvallisuus alenee merkittävästi ja se kohdistuu ennen kaikkea kevyeen liikenteeseen, koska tiellä ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää, vaan kevyt liikenne kulkee tien reunassa. Tienkäyttäjinä on mm. paljon jalan ja pyörällä liikkuvia alakoululaisia. Tiellä ei myöskään ole valaistusta, joka omalta osaltaan vaikuttaa liikkumisen turvallisuuteen liikennemäärien kasvaessa.</p>	<p>Kaavan liikennevaikutuksien arvioinnissa esitetty ajoneuvoliikenteen enimmäistilanne aurinkoisena kesäviikonloppuna on enimmillään 70-90 ajoneuvoa / vrk. Kyseisen enimmäistilanteen on arvioitu toistuvan vain muutamana viikonloppuna vuoden aikana. Kokonaisuudessaan Kylänpääntien liikennemäärän arvioidaan olevan vähäinen, mutta määrän suhteellinen kasvu on merkittävää. Kaavan aiheuttamat liikennevaikutukset tulevat kohdistumaan Kylänpääntien osuuteen Talmankaaren ja suunnittelualueen välillä. Kaava-alueen suunnitelmassa on varauduttu jalankulku-</p>

<p><u>Tien kantavuus</u></p> <p>Tien kantavuus on ollut koetuksella jo näillä käyttäjämäärillä. Tie on vanha kylätie, eikä sen pohjat ole tehty kestävänsä suuria liikennemääriä. Tie on perustettu saven päälle, eikä se tässä kunnossaan tule kestävänsä voimakasta lisärasitusta. Tiehoitokunnassa on tällä hetkellä n.90 osakasta, joista osa on kesäasukkaita. Liikennemäärät tulisivat siis yli kaksinkertaistumaan hankkeen vuoksi.</p> <p><u>Hulevesien vaikutus teiden kuntoon</u></p> <p>Viimeiset talvet ovat tuoneet esille sen, ettei kokoamaojien vetoisuus riitä viemään kaikkea runsaslumisen/sateisen talven vesiä pois, vaan vedet tulvivat tielle, varsinkin suunnitellut siirtolapuutarhan alueella. Siirtolapuutarhan vesien johtaminen kokoomaajiin lisää vesimääriä huomattavasti ja aiheuttaa monin paikoin olettaen tulevaisuudessa kestäättömiä tulvia. Huomioon tulee ottaa myös kerrannaisvaikutukset tiehoitokunnan ulkopuolella. Tämän vuoksi tulisi konsultoida myös kunnan ympäristövalvonnan vastaavaa henkilöä vaikutusten osalta. Hulevesisuunnitelma tulisi siis ulottaa huomattavasti rakennettavaksi suunniteltua aluetta laajemmalle. Huomioon tulee ottaa myös puutarhalla käytettävien lannoitteiden käyttö, sekä turvaetäisyydet kokoomaajiin.</p>	<p>ja pyörätien toteuttamiseen Kylänpääntien varteen kaavaan kuuluvan kiinteistön alueella. Jalankulku- ja pyörätien toteuttaminen edistää alueen liikenneturvallisuutta.</p> <p>Kaavan toteuttamisen myötä perustettava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö sitoutuu kunnostamaan Kylänpääntien alkuosan noin 1.5 km matkalta liikennemäärien vaatimalle ja turvalliselle tasolle. Kaavasuunnitelmassa on varauduttu jalankulku- ja pyörätien toteuttamiseen Kylänpääntien varteen kaavaan kuuluvan kiinteistön alueella.</p> <p>Perustettava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö liittyy osaksi tiekuntaa ja maksaa tienhoitomaksua uuteen maankäyttöön perustuen merkittävästi nykyistä enemmän.</p> <p>Kaavatyön aikana on tehty hulevesiselvitys (2023, Ramboll). Työssä tarkasteltiin rakentamisen vaikutuksia hulevesiin sekä esitettiin kohteelle soveltuvimmat hallinnan toimenpiteet (periaateratkaisut ja tilatarpeet). Hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää kiinteistön purkuvirtaama nykytilaa vastaavalla tasolla myös alueen rakentamisen jälkeen, jotta vastaanottavien ojien kapasiteetti riittää hulevesille tulevaisuudessakin. Selvityksessä on huomioitu osavaluma-alueet, joille suunnittelualue sijoittuu. Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu 96 ha kokoiseen valuma-alueeseen, jonka vedet johtuvat suunnittelualueelle ja joka purkaa luoteeseen.</p> <p>Hulevesiselvityksen perusteella todettiin vesien imeyttämisen ja viivyttämisen olevan tarpeellista alueen rakentuessa. Suositellussa hulevesien hallinnan kokonaisuudessa hulevedet ohjataan avojen alueen purkupisteen läheisyydessä sijaitsevaan hulevesialtaaseen viivyttymään ennen vesien johtumista vastaanottavaan uomastoon. Kattovedet imeytetään alueella tonttikohtaisesti ja hyödynnetään kasteluvesinä. Alueen ojaiston säilyttäminen on tärkeää erityisesti suuren valuma-alueen vuoksi.</p> <p>Kaava-alueella muodostuvien hulevesien johtaminen viivytysohjanteisiin auttaa määrän hallinnan lisäksi myös laadullista hallintaa.</p>
--	--

<p><u>Hankkeen tiehoitokunnalle luvatut hyödyt</u></p> <p>Hankkeen suunnittelija on lupautunut toteuttamaan kevyenliikenteenväylän kiinteistönsä kohdalle sekä toisaalta kunnan toteuttavan kevyenliikenteenväylän Talmankaaren päähän. Kunnalta tähän ei kuitenkaan ole tullut vahvistusta. Kevyenliikenteenväylä vaatisi tien varressa olevien kiinteistöjen luvan rasittaa kiinteistöjä kevyenliikenteenväylällä tai maa-alueiden lunastamista kevyenliikenteenväylän käyttöön. Hankkeen vastaava on myös kertonut, että hankkeen mukana vesi- ja viemärointi tulisi kylän perälle asukkaiden hyödyksi. Kunnasta taas on annettu täysin erilainen kuva tilanteesta. Kysymys herääkin, miten siirtolapuutarhan vesi- ja viemärointi tullaan toteuttamaan ympäristöä ja vanhaa asuntokantaa kunnioittaen.</p> <p>Mikäli hanke kuitenkin saa luvan jatkaa, niin vaadimme, että kunta huomioi, että hankkeessa tehdään kaikki kunnolla infrastruktuuria alkaen, johon kuuluu kunnollinen tie, viemärit, hulevesien huomioon ottaminen sekä tienkäytön turvallisuus sekä muut yllä mainitut</p>	<p>Viljelyalueilla tullaan ohjaamaan luonnonmukaiseen viljelyyn.</p> <p>Kaavan toteuttamiseen liittyen, perustettavan kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tullaan kieltämään viljelyssä muiden kuin luonnonmukaisten lannoitteiden ja suojeluaineiden käyttäminen. Alueen luonteen johdosta muodostuvien hulevesien haitta-ainepitoisuuksien oletetaan olevan pieniä ja ehdotetut rakenteet ehkäisevät huleveden haitta-aineiden kulkeutumista vastaanottavaan vesistöön. Alueelle ehdotetut hulevesialtaat ja ojat laskeuttavat rakenteiden pohjalle kiintoainesta, joka sisältää ravinteita ja muita haitta-aineita. Rakenteissa kasvava kasvillisuus sitoo ja vapauttaa hulevesistä lisää ravinteita.</p> <p>Hulevesiselvityksessä suositeltujen toimenpiteiden toteuttaminen edesauttaa Kylänpääntien tulevaisuuden tulvatilanteiden hallintaa.</p> <p>Kaavahankkeeseen liittyen Sipoon veden liikelaitejohtajalta Matti Huttuselta on saatu vahvistus, että vesi- ja viemäri liittymien tuominen alueelle ei ole ongelma, vaan on toteutettavissa, kuten muillekin kaavoitettaville alueille.</p> <p>Kevyen liikenteen väylän toteuttaminen muualle kuin siirtolapuutarhan asemakaavaa koskevalle alueelle on riippuvainen alueen asemakaavahankkeiden etenemisestä. Tällä hetkellä on Kylänpääntien alkupäässä, Talmankaaren ja Laaksotien välillä vireillä Puu-Talman asemakaava (TM1, asemakaavaehdotus oli nähtävillä 9.2. – 13.3.2023) ja Talmankaaren asemakaava (TM6, asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.10.2022–17.11.2022). Laaksotielle ja Kylänpääntien alkuosaan mahdollistetaan em. asemakaavoilla kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen.</p> <p>Kaavatyöhön liittyvistä tien parantamistoimenpiteistä tullaan sopimaan tiekunnan kanssa niin, ettei kunta ole niiden toteuttajana (tästä maininta kaavan käynnistämissopimuksessa, että kaavatyön tulee olla kunnalle ns. kustannusneutraali). Viimeistään kaavaehdotusvaiheessa Sipoon kunnan kanssa</p>
---	---

seikat kunnan toimesta , kunnioittaen kylän maisema-arvoja.	tehtävässä maankäyttösopimuksessa sovitaan toteutusehdoista ja periaatteista.
1.3 Mieli pide 3, Yksityishenkilö, 13.4.2022	Vastine mielipiteeseen
<p>Mielipiteen laatija on huolissaan kaavasta aiheutuvasta lisäliikenteestä ravihevosten harjoittamiselle Kylänpääntiellä.</p> <p>Mielipiteen laatija vastustaa hanketta sen oheistoimintoihin.</p>	<p>Kaavan liikennevaikutuksien arvioinnissa esitetty ajoneuvoliikenteen enimmäistilanne aurinkoisena kesäviikonloppuna on enimmillään 70-90 ajoneuvoa / vrk. Kyseisen enimmäistilanteen on arvioitu toistuvan vain muutamana viikonloppuna vuoden aikana. Kaavan aiheuttamat liikennevaikutukset tulevat kohdistumaan Kylänpääntien osuuteen Talmankaaren ja suunnittelualueen välillä.</p> <p>Kaavan toteuttamisen myötä perustettava kiinteistöosakeyhtiö sitoutuu kunnostamaan Kylänpääntien alkuosan noin 1.5 km matkalta liikennemäärien vaatimalle ja turvalliselle tasolle.</p> <p>Ratsastaminen, hevosella ajaminen ja hevosen taluttaminen rinnastetaan tieliikennelaissa moottorikäyttöisellä ajoneuvolla ajamiseen. Hevosta ajettaessa noudatetaan ajoneuvoille tarkoitettuja liikennemerkkejä ja liikennesääntöjä.</p> <p>Liikenneturva ohjeistaa hevosten liikuttamisesta yksityisteillä (https://www.liikenneturva.fi/liikenteessa/hevonen-liikenteessa/#7d97bd27): <i>Yksityistiet ovat usein kapeita, joten hevosella liikkumista siellä kannattaa välttää turvallisuuden vuoksi. Tie kunta voi varoittaa hevosliikenteestä muu vaara -merkillä ja lisäkilvellä, jos tietä käytetään yleisesti hevosliikenteeseen. Pysyvän liikennemerkin asettamiseen yksityistiellekin tarvitaan kunnan lupa. Ratsastajan ja hevosajoneuvon kuljettajan on noudatettava ajoneuvon kuljettajaa koskevia säännöksiä myös yksityisteillä.</i></p>
1.4 Mieli pide 4, Yksityishenkilö, 13.4.2022	Vastine mielipiteeseen
Lähialueen asukas vastustaa kaavahanketta. Mielipiteessä mainitaan tärkeinä näkymät itä- ja pohjoissuunnassa, jotka suuntautuvat suunnitellulle alueelle.	Kaava-alueen rajausta on päivitetty kaavan vireille tulon jälkeen kaavaluonnosratkaisua laadittaessa. Kaava-alue on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS 28.2.2022) poiketen rajattu vain Kylänpääntien pohjoispuolella olevalle kiinteistön osalle. Näin ollen Kylänpääntien

<p>Sikäli kun olen tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eniten ihmetyttää, että osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi määritellylle alueelle suunnitellaan LUOMUKYLÄN nimellä vuokrattavia vapaa-ajanasuntoja viljelypalstojen lisäksi.</p> <p>Ollaanko rakentamassa kylän keskelle mahdollisesti ympärivuotista LOMAKYLÄÄ siirtolapuutarhamökkien ja viljelypalstojen lisäksi ekologisen ruuantuotannon ja luomuviljelyn varjolla? Suunnitelman mukaan siirtolapuutarhamökkien koko olisi enintään 35 m², niin kuinkahan isoja nämä "hieman isommat vapaa-ajanasunnot" olisivat? Alueellahan ei ole myöskään kunnan vesi- eikä viemäriverkostoa.</p> <p>Koska alue sijaitsee aivan kylän keskellä niin aiotut suunnitelmat vaikuttavat häiritsevästi jokaisen kyläläisen elämäänsä niin maisemallisesti kuin liikenteellisesti.</p> <p>Työ- sekä vapaa-ajan liikenne autoilla, rekoilla, traktoreilla, polkupyörillä, kävelen, juosten, lastenrattaita työnneen, ratsastaen, hevoscärryillä ajellen ym. tehdään ko. suunnittelun alueen läpi kulkiessa kuin myös alueelle suuntautuvat palvelukuljetukset kuten lehdenjakelu, postiauto, koulutaksit ja tavarantoimitukset ym. Liikenne tulisi moninkertaistumaan, rakentamisajan raskas liikenne ja rakentaminen aiheuttavat myös huomattavaa meluhaittaa. Suunnitelmassa ei edes mainita siirtolapuutarhamökkien eikä lomamökkien lukumääriä.</p> <p>En halua, että kotikylämme maisemat tällä tavalla muutettaisiin rakentamalla täyteen siirtolapuutarhamökkejä ja vuokrattavia lomamökkejä paikallisten asukkaiden viihtymisen ja asumismukavuuden kustannuksella.</p>	<p>eteläpuolella olevalle Karlsgård-kiinteistön osalle ei suunnitella muutoksia tällä asemakaavalla. OAS:sta poiketen, alueelle ei suunnitella muuta kuin siirtolapuutarha-alueen rakentamista. Kylänpääntien eteläpuolelle aiemmin suunnitellut vapaa-ajan asunnot on jätetty suunnitelmasta pois.</p> <p>Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalueen korttelialueelle muodostetaan enintään 50 tonttia ja kullekin tontille saa rakentaa enintään 30 k-m².</p> <p>Kaavan toteuttamiseen liittyen, perustettavan kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tullaan kieltämään mökkien vuokraaminen, kylpytynnyrien sijoittaminen sekä viljelyssä muiden kuin luonnonmukaisten lannoitteiden ja suojeluaineiden käyttäminen.</p> <p>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 peltöjen välillä puustoisten reunavyöhykkeiden istuttamisella lievennetään alueen maisemavaikutuksia.</p> <p>Suunnittelun alue sijoittuu paikallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisema-alueeksi määritellyn alueen pohjoispuolelle.</p> <p>Kaavahankkeen myötä Kylänpääntien alueelle on mahdollista toteuttaa vesi- ja viemäriverkosto. Siirtolapuutarhamökkien omistajat veloitetaan liittymään vesi- ja viemäriverkkoon.</p> <p>Alueen toteuttamisella tulee olemaan sekä liikenteellisiä että maisemallisia vaikutuksia, mutta alueen luonteen huomioiminen osana kasvavaa Talman taajama-aluetta voidaan todeta siirtolapuutarha-alueen ja palstaviljelyalueiden säilyttävän Talmassa viljelykulttuuria.</p>
<p>1.5 Mieli-pide 5, Yksityishenkilö, 26.4.2022</p>	<p>Vastine mielipiteeseen</p>
<p>Lähialueen asukas: Mielestäni kyseinen hanke ei sovellu nykyiseen kylämiljööseen, varsinkin</p>	<p>Ks. vastine kohdassa 1.4.</p>

<p>kun osayleiskaavassa kyseinen alue on vielä määritelty "paikallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisema-alueeksi".</p> <p>Vastustan hanketta, sillä alueelle kaavaillut isommat vapaa-ajanasuntorakennukset ja vielä lisäksi mahdollisia yhteiskäyttöön tulevat tilat ovat vastoin osayleiskaavan määrittelyä ja henkeä! Kyseisen mallinen toiminta keskellä kylää muuttaisi muutenkin radikaalisti kylän ilmapiiriä ja rikkoo perinteistä rauhallista kyläyhteisöä sekä samoin tien liikennöinti ja kuormitus lisääntyy. Alueelta puuttuu myös kunnallistekniikka.</p>	
<p>1.6 Mielipide 6, Yksityishenkilöt: 45 allekirjoittajaa, 27.4.2022</p>	<p>Vastine mielipiteeseen</p>
<p>Alueen asukkaina olemme huolissamme alueelle suunniteltavasta siirtolapuutarhahankkeesta ja sen vaikutuksista ympäristöön ja vastustamme hanketta.</p> <p><u>Kulttuurimaisema</u> Mikäli alueelle rakennetaan suunnitellut lomamökit, siirtolapuutarhamökit, viljelypalstat ja yhteiskäyttöön tulevat tilat sekä autopaikoitusalueet tulee alueen luonne muuttumaan kokonaan ja kulttuurimaisema katoamaan.</p> <p><u>Jätevesi</u> Alueella ei ole jätevesiviemäriä. Rakennettava alue on savimaata, jolle imeytyskenttien rakentaminen on vaikeaa tai lähes mahdotonta. Yhteiskäyttöisen puhdistamon kapasiteetin on oltava riittävän suuri ja siihen on johdettava myös harmaat vedet siirtolapuutarhamökkialueilla suosioon tulleista kylpytynnyreistä / -paljuista. Vaihtoehtoisesti kylpytynnyrit tms. on kiellettava, mutta kiellon valvonta on vaikeaa.</p> <p><u>Vesi</u> Alueella ei ole kunnallista vesijohtoa. Miten vesihuolto toteutetaan?</p> <p><u>Hulevedet</u> Alueesta noin puolet on keväisin tulvivaa aluetta. Hulevesisuunnitelma tulisi tehdä</p>	<p>Ks. vastine kohdassa 1.4.</p> <p>Kaavan toteuttamiseen liittyen, perustettavan kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tullaan kieltämään kylpytynnyrien sijoittaminen alueelle.</p> <p>Kaavahankkeeseen liittyen Sipoon veden liikelaitosjohtajalta Matti Huttuselta on saatu vahvistus, että vesi- ja viemäri liittymien tuominen alueelle ei ole ongelma, vaan on toteutettavissa, kuten muillekin kaavoitettaville alueille.</p> <p>Ks. vastine kohdassa 1.2.</p>

<p>laajemmalle alueelle kuin vain kaavoitettavalle alueelle, jotta ympäristölle aiheutuva haitta alueen hulevesistä tulee esille.</p> <p><u>Kaasuputki</u> Aluetta halkoo kaasuputki, jonka läheisyydessä rakentaminen ja muu toiminta on rajoitettua.</p> <p><u>Tie ja liikenne</u> Kylänpääntie on kapea ja sitä pitkin pienet koululaiset kulkevat Talman kouluun. Jalankulkijoiden turvallinen tienkäyttö on taattava rakentamalla tien viereen kevyen liikenteen väylä.</p> <p><u>Autopaikoitusalueet</u> Vähintään 110 autolle pitää rakentaa autopaikoitusalueet. Mihin nämä autot, ajoneuvot sijoitetaan, siten että paikallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue säilyy?</p> <p><u>Loma-asuntojen ja siirtolapuutarhamökkien käyttö</u> Ympärivuotinen loma-asuminen vastaa vakituista asumista. Tämä tuottaa samat haitat ympäristölle kuin pysyvä asuminen. Rakennuksille pitää täten asettaa samat vaatimukset kuin pysyvälle uudisrakentamiselle. Tämän tyyppinen loma-asuminen tulee muuttamaan nyt erittäin rauhallisen alueen luonnetta oleellisesti, sillä valitettavasti vuokramökit ja siirtolapuutarhamökkialueet ovat nykyisin tyyppillisesti vapaa-ajanviettoalueita siihen liittyvine lieveilmiöineen.</p> <p><u>Kantatilat ja niille rakentaminen</u> Tällä hetkellä alueelle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen / kantatila. Muuttuuko käytäntö koko alueella, jos alueelle aletaan kaavoittaa tiloittain omia asemakaavoja? Onko Talman tulevaisuus postimerkkikaavat?</p>	<p>Kaasuputki suoja-alueineen on huomioitu asemakaavassa.</p> <p>Ks. vastine kohdassa 1.2.</p> <p>Uuden maankäytön autoliikenteen matkatuotoksen arvioidaan olevan kesäaikaan enimmillään 70 - 90 ajoneuvoa / vrk. Laskelma sisältää edestakaiset matkat alueelle ja sieltä pois vuorokauden aikana. Kaava-alueelle saapuva liikenne ohjataan pysäköintialueelle, jonka pysäköintipaikkamäärä on 67 autopaikkaa.</p> <p>Rakentamisessa on noudatettava asemakaavamääräyksiä ja Sipoon kunnan voimassa olevaa rakennusjärjestystä. Asemakaava sisältää määräyksiä, jotka koskevat mm.: rakennusten sijaintia, enimmäiskokoa ja korkeutta, rakennusryhmien visuaalista yhtenevyyttä hulevesien käsittelyä ja istutettavia alueen osia.</p> <p>Talman osayleiskaava ohjaa lähtökohtaisesti alueen tarkempaa suunnittelua ja asemakaavoitusta sekä rakentamista alueella. Osayleiskaavassa on määritelty yleispiirteisesti asemakaavoitettavat alueet. Asemakaavat laaditaan aina näin isoille alueille vaiheittain ja kokonaisuudessaan Talman alueelle tullaan laatimaan useita asemakaavoja pitkällä aikavälillä. Asemakaavat ohjaavat tarkemmin alueen rakentamista.</p>
--	--

	<p>Karlsgårdin siirtolapuutarhan asemakaavassa on kyse yksityisen maanomistajan kunnalle tekemästä kaavoitusaloitteesta. Kunnanhallitus päättää vuosittain osana kaavoitusohjelman käsittelyä kaavoitusohjelmaan otettavista uusista asema- ja yleiskaavatöistä tai mahdollisesta kaavoitusaloitteen hylkäämisestä.</p> <p>Yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta laadittavat kaavatyöt edellyttävät sopimusta kunnan kanssa (ennen kaavatyön käynnistämistä tehdään ns. kaavoituksen käynnistämissopimus ja viimeistään ennen kaavan viemistä hyväksyttäväksi tulee olla hyväksytty kunnan ja maanomistajan välinen maankäytösopimus, jossa on sovittu yksityiskohtaisesti kaava-aloitteen tehneen yksityisen tahon osallistumisesta kaavan aiheuttamiin toteuttamiskustannuksiin).</p> <p>Kaavoitusaloitteen käsittelystä ei peritä maksua, mutta kaikista kaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista vastaa maanomistaja. Lisäksi kunta perii maanomistajalta korvauksen kaavan laatimisen ns. hallinnollisista kuluista.</p>
<p>1.7 Mielipide 7, Yksityishenkilöt: 17 allekirjoittajaa, 27.4.2022</p>	<p>Vastine mielipiteeseen</p>
<p>Suunnittelussa pitää huomioida, että ympäristönä on perinteinen avara rauhallinen maalaismaisema, maatalous- ja pienyritys- ja harrastustoimintoinen, jossa myös nykyisten pysyvien asukkaiden tarpeet, toiveet ja oikeudet on huomioitava. Suunnittelussa tulee huomioida kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu ja nykyisen Talman osayleiskaavan perustelut maalaismaiseman säilyttämiseksi.</p>	<p>Kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun periaatteita toteutetaan kunnassa niin eri suunnittelun tasoilla kuin erityisesti maapoliittisten periaatteiden ja linjausten kautta. Tässä tapauksessa aloite kaavan laatimiseen on tullut maanomistajalta ja kunta on päättänyt ottaa kaavan mukaan kaavoitusohjelmaan, sillä periaatteella, että maanomistaja maksaa kaikki kaavan laatimisesta ja alueen toteuttamisesta aiheutuneet kulut, eikä kunnalle aiheudu näin kustannuksia. Lisäksi kaavatyön käynnistämistä kunnan puolelta puolsivat aikanaan se, että hankkeen katsottiin tukevan Talman kehittämistavoitteita ja esim. vapaa-ajantarjontaa alueella.</p> <p>Yksittäisessä, isommassa suunnittelukokonaisuudessa tasapuolisuusperiaatetta toteutetaan pyrkimällä suunnittelussa kokonaisuuden kannalta toimivaan ja tarkoituksenmukaiseen ratkaisuun, jossa toteutuu kaavatyölle asetetut tavoitteet kunnan kannalta parhaalla</p>

<p>1. Suunnitelma on ristiriidassa nykyisen voimassa olevan Talman osayleiskaavan kanssa, jossa suunniteltu alue on kaavoitettu maatalousmaaksi ja jonka mukaan uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan. Suunnitelmassa esitetty rakennusmäärä on liian suuri ja sen sijoittelu rikkoo avoimen peltomaiseman. Suunnitelma ei myöskään tue esitetystä Talman tulevan taajaman vapaa-ajantoimintoja, koska alue on huomattavasti kauempana tulevasta aseman seudulle suunnitellusta taajama-alueesta kuin esitetty 1,5 km.</p> <p>2. Nykyisin alue on maatalous- ja metsämaata, josta suurin osa on hevoslaitumena ja siten pysyvällä nurmella. Suunnittelussa tulee huomioida maankäytön muutoksen vaikutukset, varsinkin kun tulevaisuudessa kunnille todennäköisesti tulee velvoite kompensoida maankäytön muutokset.</p> <p>3. Suunnittelun alueen halkaisee maahan upotettu kaasuputki, mikä varoalueineen vaikeuttaa suunnittelua ja varsinaista rakentamista. Lisäksi rakennusten sijoitteluun vaikuttaa tontilla kulkeva sähköjohto ja naapuritilan kotieläinsuojat.</p> <p>4. Alue tulvii voimakkaasti keväisin ja on hallanarkaa. Maaperä on savinen.</p>	<p>mahdollisella tavalla. Yksittäisen kiinteistön näkökulmasta kaavaratkaisuun vaikuttaa kiinteistön sijainti ja ympäristötekijät (esim. mahdolliset luontoarvot ja rakentamiskelpoisuus).</p> <p>Ks. vastine kohdassa 1.4.</p> <p>Kaavahankkeen siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueiden voidaan katsoa toteuttavan osayleiskaavaan merkittävää käyttötarkoitusta: maatalousalue, pienviljelyn mahdollistajana.</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee Sipoossa Talman kasvavan taajaman läheisyydessä. Alue sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä Talman kyläkeskuksesta koilliseen.</p> <p>Maankäytön muutoksen vaikutuksia arvioidaan kaavatyön aikana ja raportoidaan kaavaselostukseen. Kaavalla on hyvin vähän vaikutuksia esimerkiksi luonnon monimuotoisuuteen. Alueella säilyy avoimia niitty- tai laidunalueita, joita voidaan kehittää luontoarvoiltaan nykyistä monimuotoisimmiksi. Pienviljely palstoilla voi myös parantaa alueen luonnon monimuotoisuutta muun muassa tarjoamalla pölyttäjähönteisille ravintokasveja.</p> <p>Maakaasuputki, sähköjohtolinja ja naapurin eläinsuoja on huomioitu suunnitelmassa suoja-alueineen. Sipoon rakennusjärjestyksen mukaan tallin tai muun vastaavan eläinsuojan etäisyyden naapurikiinteistön asuinrakennuksesta tai oleskelupihasta taikka koulusta, päiväkodista, puistosta tai muusta vastaavasta kohteesta tulee olla vähintään 50 m. Naapurin kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyys voi olla pienempi.</p> <p>Hulevesiselvitystä ja siihen liittyviä alueen suunnittelua koskevia suosituksia on käsitelty vastineessa kohdassa 1.2.</p>
---	---

<p>5. Alueelta puuttuu kunnallistekniikka. Talman kaivovesien laatu on huono (esim. seuraavia ongelmia esiintyy yleisesti: kalkki, rauta, sulfaatti, radon). Alueella ei ole viemäriverkostoa. 50+10 lomarakennuksen jätehuoltoa ei voi perustaa kuivakäymälöihin ja harmaiden vesien juoksutukseen maastoon</p> <p>6. Liikenteen turvallisuutta ei ole huomioitu. Suunnitelma puhuu ekologisesta kevytliikenteestä, kun fakta on lisääntyvä autoliikenne johtuen puuttuvasta joukkoliikenteestä ja palveluiden sijainnista Keravalla. Lähin linja-autopysäkki on 1,5 kilometrin päässä. Alue sijaitsee yksityistien varressa, jonka liikennemäärät ovat nykyisinkin jo kantokyvyn rajoilla. Siten tie on turvaton erityisesti kevyen liikenteen väylänä. Suunnitelman mukainen rakennusmäärä lisäisi liikennettä valtavasti ja aiheuttaisi tiekunnalle huomattavia lisäkustannuksia tien ylläpidossa.</p> <p>7. Siirtolapuutarhakonsepti on suunniteltu kaupunkien viherryttämiseen ja kotitarveviljelyyn eikä sovellu maaseutumaisemaan. Suunnitelma ei täytä oikeastaan miltään osin Suomen Siirtolapuutarhaliiton mukaan Siirtolapuutarhan suunnittelussa huomioon otettavia seikkoja, vaikka Suomen Siirtolapuutarhaliitto on antanut suunnitelmasta puoltavan lausunnon.</p>	<p>Kaavahankkeeseen liittyen Sipoon veden liikelaitosjohtajalta Matti Huttuselta on saatu vahvistus, että vesi- ja viemäri liittymien tuominen alueelle ei ole ongelma, vaan on toteutettavissa, kuten muillekin kaavoitettaville alueille.</p> <p>Ks. vastine kohdassa 1.4.</p> <p>Suomen Siirtolapuutarhaliitto kertoo siirtolapuutarhan olevan taajamassa tai sen liepeillä sijaitseva pieni puutarha, jossa palstat on määritelty siten, että ne muodostavat harmonisen kokonaisuuden (https://www.siirtolapuutarhaliitto.fi/kaytannon-tietoa/perusteet/). Suomen Siirtolapuutarhaliitossa hanketta on tuettu muun muassa sen vuoksi, että Itä-Vantaan ja Keravan tarpeita palvelemaan ei toistaiseksi ole olemassa lähialueen siirtolapuutarhaa.</p>
<p>1.8 Mielipide 8, Yksityishenkilöt: 2 allekirjoittajaa, 28.4.2022</p>	<p>Vastine mielipiteeseen</p>
<p>Lähialueen asukkaina vastustamme näin laajamittaista suunnitelmaa avoimella maa- ja metsätalousalueella keskellä Kylänpään asuinalueella.</p> <p>Perustelut: Kylänpääntie on ensisijainen kulkuyhteys tilallemme ja kaikille muille asukkaille tien varrella. Liikenne on vilkkainta kesäaikaan puutarhaviljelyn sesonkiaikaan. Myös muu päivittäinen liikenne vaikeutuu siirtolapuutarhan lisääntyvän liikenteen johdosta.</p>	<p>Ks. vastine kohdassa 1.2.</p>

<p>Ympäristösuojelun kannalta katsottuna puutarhaviljelystä johtuva hulevesi, lannoite-, torjunta-aine-, kemikaalijäämät ja mahdolliset tuholaiset ja vieraskasvilajit päätyvät ympäröivään maaperään ja ojiin jotka mm virtaavat peltoalueidemme kautta (loppujen loppuksi päätyen Sipoon jokeen).</p> <p>On oletettavaa, että puutarhaan suunniteltu suuri viljelijämäärä ei ole yhtä hyvin perillä jokamiehen oikeuksista ja rajoituksista kuin nykyiset vakituiset asukkaat ja satunnaiset ulkoilijat. Peltojen ja metsien kasvusto, eläinkunta ja asukkaiden piha-alueiden yksityisyys vaarantuu.</p> <p>Siirtolapuutarhoja on myös muualla lähistöllä ja mm. Paippisissa Kaskelantien ja Keravanjoen välisellä alueella on siirtolapuutarhavaraus. Jos Karlsgårdin alueesta ei tulekaan yhteisöllinen menestys, alueen ennallistaminen tai kunnostaminen muuhun soveltuvampaan käyttöön vaikeutuu.</p> <p>Asemakaavan laatiminen loma-asuntoja varten, jotka kuitenkin aikaa myöden muuttuvat vakituisiksi asunnoiksi, on varauksin myönteinen alku, mutta liian kohdennettu toimenpide koko Kylänpäätä ajatellen.</p>	<p>Ks. vastine kohdassa 1.1.</p> <p>Suomen Siirtolapuutarhaliitossa hanketta on tuettu muun muassa sen vuoksi, että Itä-Vantaan ja Keravan tarpeita palvelemaan ei toistaiseksi ole olemassa lähialueen siirtolapuutarhaa.</p> <p>Kaava-alue on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS 28.2.2022) poiketen rajattu vain Kylänpääntien pohjoispuolella olevalle kiinteistön osalle. Näin ollen Kylänpääntien eteläpuolella olevalle Karlsgård-kiinteistön osalle ei suunnitella muutoksia tällä asemakaavalla. OAS:sta poiketen, alueelle ei suunnitella muuta kuin siirtolapuutarha-alueen rakentamista. Kylänpääntien eteläpuolelle aiemmin suunnitellut vapaa-ajan asunnot on jätetty suunnitelmasta pois.</p>
<p>1.9 Mieli-pide 9: Yksityishenkilöt, 2 allekirjoittajaa, 29.4.2022</p>	<p>Vastine mielipiteeseen</p>
<p>Alueelle tuleva kunnallistekniikka: vesi- ja viemäriverkostot ovat kipeästi toivottua kehitystä Kylänpääntien alueen nykytilanteeseen, jossa kiinteistöt kärsivät kaivoveden liiallisesta rauta- ja mangaanipitoisuudesta.</p> <p>Miten taataan tasapuoliset rakentamis- ja kaavoitus-oikeudet kaikille kiinteistöille maatalousmaaksi kaavoitetuilla alueilla</p>	<p>Kylänpääntien eteläpuolelle aiemmin suunnitellut vapaa-ajan asunnot on jätetty suunnitelmasta pois. Ks. aiemmat vastineet kohdissa 1.6 ja 1.7.</p>

<p>Talmassa, jos jollekin annetaan lupa rakentaa kiinteistönsä täyteen siirtolapuutarha- ja vapaa-ajanmökkejä? Vapaa-ajan asunnothan muuttuvat, kokemuksen mukaan, ajan saatossa vakituisiksi asunnoiksi.</p> <p>Maisemallisesti rakentaminen keskelle laajahkoa peltoaukeaa muuttaa ja rikkoo perinteisen maatalousmaiseman, mitä Talman osayleiskaavassa on tahdottu suojella.</p> <p>Viemäriojien halkoma alava peltoalue on "kylmä" puutarhatuotantoa ajatellen.</p> <p>Kymmenien suunniteltujen uusien palstojen käyttäjät yhdellä kiinteistöllä lisäävät kapean, sorapintaisen yksityistien käyttöä merkittävästi ja lisäävät kevyen liikenteen turvattomuutta Kylänpääntiellä.</p>	<p>Ks. aiemmat vastineet ja vaikutusten arviointi kaavaselostuksessa.</p> <p>Ks. aiemmat vastineet ja vaikutusten arviointi kaavaselostuksessa.</p>
---	---



Luonnos
31.1.2023

Karlsgårdin siirtolapuutarha
Aluesuunnitelma
1:1000

Siirtolapuutarhamökkit 50 x 30 m²

Saunarakennus 100 m²

Huolto- ja yhteistilarakennus 200 m²

Kesäkeittiö ja grillikatokset yhteensä enintään 90 m²

RAMBOLL

Vastaanottaja
J & O Tiimi Oy
Juha Kukkonen

Asiakirjatyyppi
Hulevesiselvitys

Päivämäärä
11.4.2022
päivitys 22.2.2023

KARLSGÅRDIN

SIIRTOLAPUUTARHA, SIPOO

HULEVESISELVITYS



KARLSGÅRDIN SIIRTOLAPUUTARHA, SIPOO

Laatija **Monica Kivivirta**
Tarkastaja **Marjo Valtanen**
Hyväksyjä **Sonja Semeri**
Kuvaus **Suunnitelmaselostus**

Viite 1510065161-010

Kannen kuva: Ramboll 2021

Ramboll Finland Oy
Niemenkatu 73
15140 LAHTI
T +358 20 755 6800
F +358 20 755 6801
www.ramboll.fi

Sisältö

1.	Johdanto	1
2.	Suunnittelualan kuvaus	1
2.1	Nykytilanne	1
2.2	Tulevaisuus ja maankäytön muutokset	4
3.	Hulevesien hallinta	4
3.1	Tavoitteet	4
3.2	Mitoitusperusteet	4
3.3	Hulevesien johtaminen ja viivyttäminen	5
3.4	Kaavamääräykset	5
4.	Yhteenveto	6

LIITTEET

Suunnitelmapaketti

1. JOHDANTO

Hankkeessa laadittiin hulevesiselvitys Sipoon Karlsgårdin Siirtolapuutarhan alueelle. Alueella on voimassa Talman osayleiskaava. Aluetta ollaan nyt asemakaavoittamassa ja tämä hulevesiselvitys on tehty asemakaavoituksen tueksi. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueiden rakentaminen. Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle siirtolapuutarhamökkejä. Lisäksi kaavan on tarkoitus mahdollistaa siirtolapuutarhan yhteiskäyttöön tulevien tilojen rakentamisen.

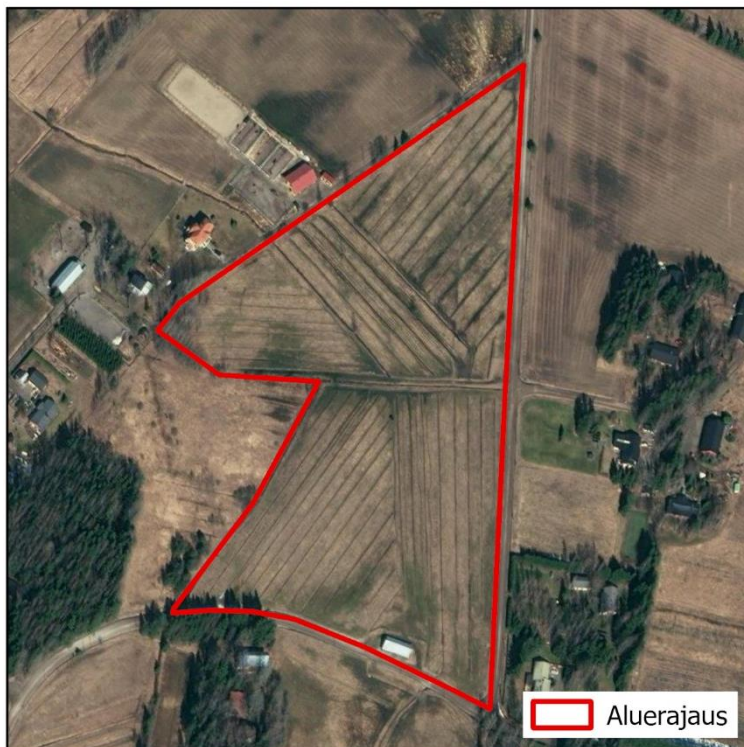
Työssä tarkasteltiin rakentamisen vaikutuksia hulevesiin sekä esitettiin kohteelle soveltuvimmat hallinnan toimenpiteet (periaateratkaisut ja tilatarpeet). Hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää tontin purkuvirtaama nykytilaa vastaavalla tasolla myös alueen rakentamisen jälkeen, jotta vastaanottavien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

Suunnitelman ovat laatineet DI Monica Kivivirta sekä FT Marjo Valtanen Ramboll Finland Oy:stä. Työn tilaajana on toiminut J & O Tiimi Oy.

2. SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

2.1 Nykytilanne

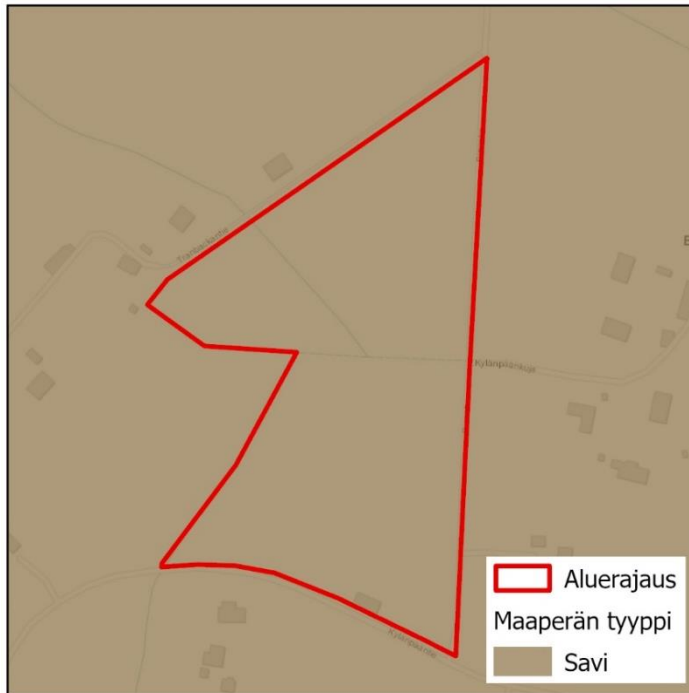
Kohdealue sijaitsee Sipoon Talmassa, Kylänpääntien varrella. Alueen sijaintikartta on esitetty alla olevassa kuvassa 1. Kokonaisuudessaan suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen (punainen raja) sijainti.

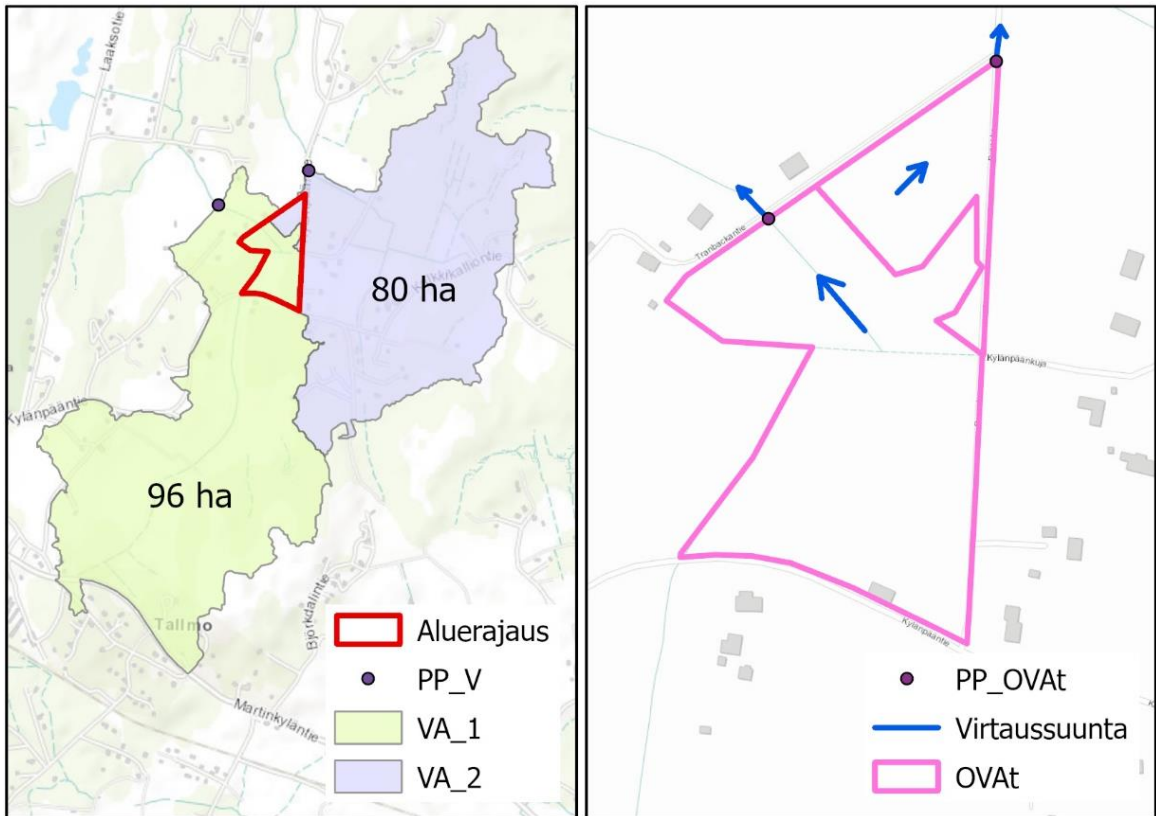
Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Suunnittelualueen länsipuolella (kiinteistörajalla) kulkee oja, joka suunnittelualueen pohjoisosassa kääntyy kulkemaan alueen läpi jatkuen tästä luoteeseen. Siltä osin, kun oja nykytilassa kulkee keskellä suunnittelualueetta (pohjoisosassa), tulee se siirtää tai putkittaa, kun aluetta rakennetaan. Rakennettavuusselvityksen mukaan pohjaveden pinnan taso on 1,62 m syvyydessä maanpinnasta. Pohjaveden painetaso ei siis nouse maanpinnan yläpuolelle, mutta on melko lähellä maanpintaa, ainakin suunnittelualueen keski- ja pohjoisosissa. Etelämpänä pohjaveden päällä voi olla hieman enemmän maakerrosta, mutta eteläosassa ei ole tutkittua tietoa.

Suunnittelualue on nykytilassa valtaosin avonaista pelto- laidunaluetta, joka sijaitsee savimaalla (kuva 2). Topografialtaan maasto on suunnittelualueella hyvin tasaista. Suunnittelualueen itä-osassa kulkee etelä-pohjoissuuntainen kaasuputki.

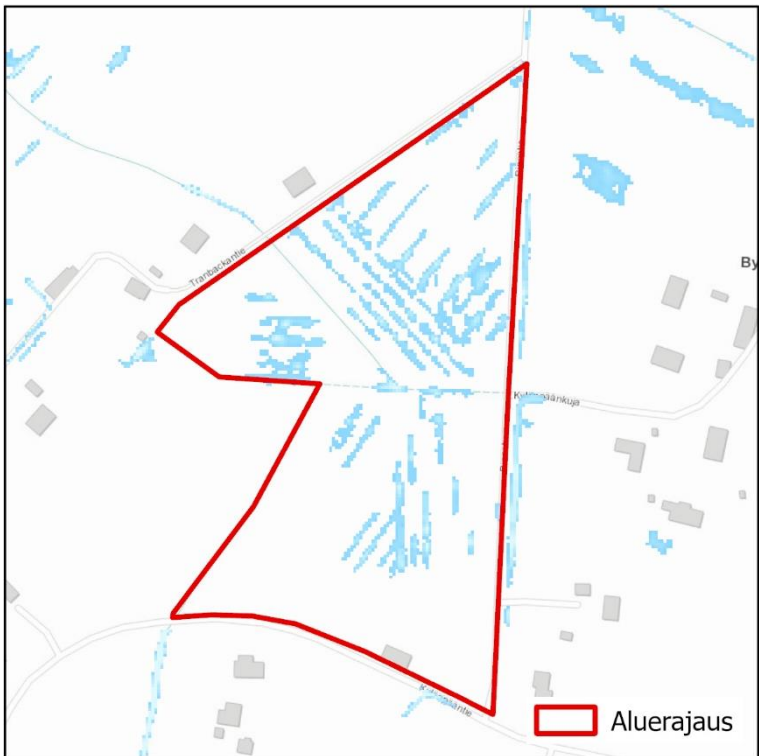


Kuva 2. Maaperäkartta (GTK).

Suunnittelualue sijoittuu kahteen osavaluma-alueeseen. Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu 96 ha kokoiseen valuma-alueeseen, jonka vedet johtuvat suunnittelualueelle ja joka purkaa luoteeseen (kuva 3). Noin 20 % suunnittelualueesta kuuluu 80 ha kokoiseen valuma-alueeseen, joka purkautuu puolestaan Pohjoiseen. Hulevedet kulkeutuvat suunnittelualueella pääosin pintavaluntana sekä ojien kautta. Valunnan virtaussuunnat ovat pohjoiseen sekä luoteeseen. Valuma-alueiden rajausta sekä virtaussuunnat ovat esitettyinä kuvassa 3. Alueelta lähtevät hulevedet virtaavat Kumbäcken ja Sipoonjoen kautta Sipoonlahteen. Alueelle ei nykyisellään sijoitu suuria hulevesien tulvimisalueita (kuva 4), mutta myös jatkossa ojituksesta on hyvä pitää huolta vesien keräytymisen ehkäisemiseksi erityisesti suunnittelualueen suuri valuma-alue huomioiden.



Kuva 3. Suunnittelualueen (punainen rajaus) sijoittuminen kahdelle valuma-alueelle (VA_1 ja VA_2). PP tarkoittaa valuma-alueen hulevesien purkupistettä ja OVA osavaluma-alueita.



Kuva 4. Hulevesien kertyminen (siniset alueet) suunnittelualueella 20 mm sateella. Scalgo, 2022.

2.2 Tulevaisuus ja maankäytön muutokset

Alueen pohjoisosaan ollaan kaavoittamassa siirtolapuutarha-alue, jonne tulee sijoittumaan n. 50 mökkiä, näiden puutarhat, palstaviljelyalue, yhteiskäyttörakennus pihoineen, peli- ja leikkialueita sekä saunatilat. Alueelle sijoittuu myös pysäköintialueita sekä kulku- ja huoltoyhteydet, joita ei asfaltoida. Maankäyttösuunnitelma (31.01.2023) on esitettyä liitteenä olevassa suunnitelma-kartassa.

3. HULEVESIEN HALLINTA

3.1 Tavoitteet

Hulevesien hallinnan tavoitteena on ehkäistä hulevesistä aiheutuvia haittoja. Alueelle on aiemmin sijoittunut viljelyä ja laidunmaata ja alue toimii jatkossa puutarha- ja vapaa-ajan asumisen käytössä liikennemäärien hieman lisääntyessä. Siten hulevesiin johtuvien haitta-aineiden muutokset eivät ole todennäköisesti suuria, mutta rakentamisen myötä vesimäärät ja virtaussuunnat voivat muuttua ja vesien hallintaan on syytä kiinnittää huomioita. Myös vastaanottavan uomaston kapasiteetin riittävydestä on pidettävä huolta ja siten suunnittelualueen sekä mahdollisesti myöhemmin sen läheisten alueiden valumavesimäärät eivät saisi kasvaa nykyisistä.

3.2 Mitoitusperusteet

Suunnittelualueen vesimäärien muutosten tarkastelussa käytettiin taulukossa 3.1 esitettyä mitoitusadetta. Käytetty sateen kesto valittiin sen perusteella, kuinka kauan veden virtaus laskennallisesti kestää valuma-alueen kauimmaisesta pisteestä tarkastelupisteeseen. Rankkuus ja kertymä määritettiin Rankkasateen ja taajamatulvat (RATU) -hankkeen tulosten (Suomen ympäristö 31/2008) mukaan ja niissä on huomioitu ilmastonmuutoksesta aiheutuva 20 % lisäys.

Taulukko 3.1 Suunnittelualueella käytetty mitoitusadde.

Toistuvuus	Kesto [min]	Sademäärä [mm]	Rankkuus [l/s/ha]
Kerran vuodessa	30	9	50
Kerran 5 vuodessa+20%	30	18	99,6

Virtaamalaskentaa varten kullekin valuma-alueelle määritettiin valumakerroin sen maankäytön mukaan (taulukko 3.2).

Taulukko 3.2 Käytetyt valumakertoimet maankäytön mukaan.

Maankäyttö	Valumakerroin
Katto	90 %
Pelto/Piha	10 %
Parkkipaikka/Tie	80 %
Peli- ja leikkialueet	30%

Valumakertoimen ϕ , alueen pinta-alan A ja mitoitusateen rankkuuden i perusteella laskettiin kullakin alueella muodostuva hulevesivirtaama Q seuraavasti:

$$Q = \phi * A * i$$

Suunnittelualueelta (ks. luku 3.1) muodostuvat huleveden virtaamat ja kertymät on esitetty taulukossa 3.3. Taulukossa on esitetty tulevalle tilanteelle kaksi eri vaihtoehtoa:

- Vaihtoehto 1 – Kattojen vedet imeytetään tonteilla, jolloin alueelta muodostuvan huleveden määrä pienenee ja viivytystilavuutta ennen purkupisteelle johtamista tarvitaan vähemmän
- Vaihtoehto 2 – Kattojen vedet johdetaan tonttien ulkopuolelle viivyttämään esimerkiksi katujen reunaojien kautta.

Taulukko 3.3 Suunnittelualueelta syntyvä hulevesivirtaama ja -kertymä.

Alue	Virtaama [l/s]	Kertymä [m ³]	Kertymän erotus [m ³] vaihtoehto - nykytilane
Nykytilanne	30	55	
Vaihtoehto 1	202	364	309
Vaihtoehto 2	218	393	338

3.3 Hulevesien johtaminen ja viivyttäminen

Suunnittelualueen nykyiset ojat on syytä säilyttää tai siirtää vesien virtaussuunnat huomioiden, sillä valumavesiä ohjautuu ojiin suunnittelualueen ulkopuolelta laajalta alueelta, ja ojien täyttyessä vedet voisivat kerääntyä suunnittelualueelle tulvimaan.

Jotta alueen vesitase säilyisi nykytilaa vastaavana, on kattovedet suositeltavaa imeyttää maaperään. Maaperä on savea, jonka imeytyskyky on heikko, mutta mikäli kasvillisuus, jolle vedet johdetaan, on nurmea monikerroksisempaa, paranee maaperän imeytyskyky. Savimaan vuoksi vesien imeyttäminen on hyvä olla maltillista ja hyvin hajautettua, jonka vuoksi kattovedet suositellaan imeytettäväksi tonttikohtaisesti.

Kulkuyhteyksien reunoille on suositeltavaa jättää lammikoitumistilavuutta. Lammikoitumispinta voi olla esimerkiksi nurmea, eikä painanteen tarvitse olla ojan syvyinen, vaan matala, kulkuyhteyttä alempana oleva reunus. Tällöin kulkuyhteyksien yhteyteen ei myöskään rakenneta reuna-kiveyksiä. Samainen tila voi toimia myös lumitilana.

Suunnitelmapartalla (liite 1) on esitetty ehdotus hulevesien johtamisesta ja hallinnasta. Suunnitelma huomioi sen, että kattovedet imeytetään tonttikohtaisesti ja kulkuväylien reunoille jää lammikoitumistilaa. Muutoin vedet ohjautuvat pintavaluntana karttaan merkittyihin ojiin, joista alueen sisällä kulkeva oja muuttaa sijaintiaan nykyisestä. Vesiä viivytetään hulevesialtaassa tai painanteessa purkupisteen läheisyydessä ennen vesien johtamista vastaanottavaan uomaan. Altaan tilavuustarve suunnittelualueelle on alustavalta arviolta minimissään 309 m³. Altaan syvyydessä on huomioitava pohjaveden pinnan korkeus, jottei pohjavesi pääse kuormittamaan altaan tilavuutta. Jatkosuunnittelussa on tärkeää huomioida altaan osalta myös lähtö- ja purkuojan tai putken korkeudet, jotta altaaseen jää mahdollisen pysyvän vesipinnan lisäksi viivytystilavuutta n. 309 m³. Purkuojan nykyinen korko huomioiden altaan viivytystilavuuden syvyys voi olla n. 0,7 - 0,75 m, jolloin altaan tarvitsemaksi minimipinta-alaksi muodostuu n. 415 m².

Vaihtoehtona suunnitelmapartalla esitellyille ratkaisuille on kattovesien johtaminen esimerkiksi kulkuväylien reunapainenteisiin ja tästä edelleen hulevesialtaaseen. Tällöin altaan viivytystilavuuden tulisi olla n. 340 m³.

3.4 Kaavamääräykset

Koko aluetta koskeviksi kaavamääräyksiksi suositellaan:

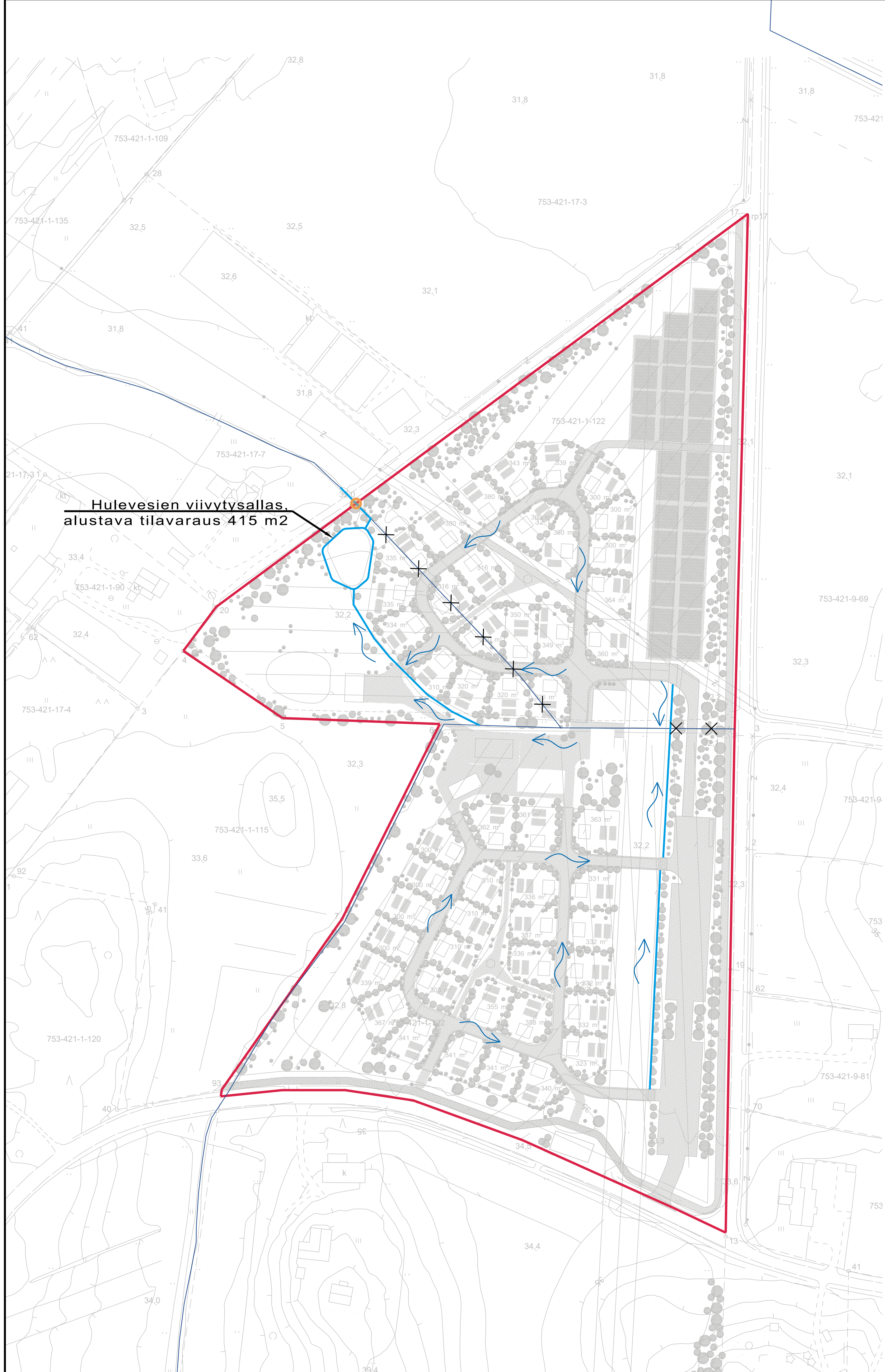
- Kattovedet johdetaan tonttikohtaisesti imeytymään monikerroksiselle kasvillisuudelle.
- Kulkuväylien ja parkkialueen hulevesille järjestetään 1 m³ viivytystilavuutta 100 m² tietä tai parkkialueen pintaa kohden.

Tässä selvityksessä yllä mainittu viivytystilavuustarve on huomioitu liitteen 1 suunnitelmapartalla alueen hulevesien purkupisteen läheisyydessä sijaitsevaan altaan tilavuudessa.

4. YHTEENVETO

Sipoon Karlsgårdin siirtolapuutarhaa koskevan asemakaavan tueksi tehtiin hulevesiselvitys, jossa todettiin vesien imeyttämisen ja viivyttämisen olevan tarpeellista alueen rakentuessa. Suositelussa hulevesien hallinnan kokonaisuudessa hulevedet ohjataan avo-ojin alueen purkupisteen läheisyydessä sijaitsevaan hulevesialtaaseen viivyttymään ennen vesien johtumista vastaanottavaan uomastoon. Kattovedet imeytetään alueella tonttikohtaisesti. Alueen ojaston säilyttäminen on tärkeää erityisesti suuren valuma-alueen vuoksi.

LIITE 1 SUUNNITELMAKARTTA



- Selitteet
- Aluerajaus
 - Olemassa olevat ojat/purot
 - ↷ Virtaussuunta
 - Ojat
 - Purkupiste
 - Hulevesien viivytysallas/-painanne
 - ✕ ✕ Poistuu käytöstä

Hulevesien viivytysallas.
alustava tilavaraus 415 m²

Koordinaattijärjestelmä	GK25
Korkeusjärjestelmä	N2000

Tunn.	Lukum.	Muutos	Suunnittelija	Hyväksyjä	Päiväys
-------	--------	--------	---------------	-----------	---------

Rakennuskohteen nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö	Mittakaava
Karlsgårdin Siirtolapuutarha Sipoo	Hulevesiselvitys	1:1000

RAMBOLL	Ramboll Niemenkatu 73 15140 LAHTI puh. 020 755 611 https://fi.ramboll.com	Suunn.ala	Työnro	Tiedosto
	hyv. Marjo Valtanen	Hule H01	1510065161-010	Muutos
		piir. MONIC	suunn. M.Kivivirta	pvm 22.02.2023