

Valmistelija / Beredare: Kavoittaja/ planläggare Jenny Hölttä, jenny.holttä (at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.2.2021.

Puu-Talman asemakaava sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2020-2024. Asemakaava liittyy kunnan keskeisiin kaavoituksellisiin tavoitteisiin kehittää Talman taajamasta pikkukaupunkimainen keskus, sekä mahdollistaa riittävä väestökasvu monipuolisella asumisen kaavavarannolla.

Arkkitehtitoimisto Muuan Oy on laatinut luonnosvaiheeseen yleissuunnitelmatasoista vaihtoehtoa.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on laatia Sipoon kunnan omistamalle kiinteistölle asemakaava, joka mahdollistaa alueen rakentamisen perinnekyläperiaatteiden mukaisesti. Alueelle laadittava asemakaava mahdollistaa vanhojen hirsitalojen siirtämisen alueelle tai uusien perinnetalojen rakentamisen. Alueelle tutkitaan myös työnteon ja asumisen uudenlaista joustavaa yhdistämistä. Alueelle on tarkoitus asemakaavoittaa noin 20-30 kpl omakotitontteja, jotka ovat suuruudeltaan noin 1500-2000 m².

Kaava toimii yhdessä Talmankaaren kaava-alueen kanssa aloitusalueina Talman asemaseudun kehittämiseksi. Talman juna-aseman ympäristön rakentaminen kytkeytyy voimakkaasti Kerava-Nikkilä-ratahankkeeseen tukien osaltaan kannattavan henkilöliikenteen avaamista radalla.

Osana kaavatyötä tarkastellaan myös kunnan omistamaan maa-alueeseen ja Laaksotiehen rajautuvien kiinteistöjen omakotirakenteen täydentämismahdollisuuksia Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti. Lisäksi kaava-alue kattaa Laaksotien ja Kylänpääntien alueet siten, että asemakaava-alueelta saadaan toteutettua turvallinen katuyhteys Talman koululle ja päiväkodille.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Suunnittelualue on yleiskaavan 2025 mukaisesti Talman taajaman keskustatoimintojen ympärillä olevaa taajamatoimintojen aluetta, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle mahdollistetaan massiivi- ja puurakenteisen asumisen erityisalue. Alueelle sijoittuu sekä perinteisin menetelmin rakennettuja, muualta siirrettäviä asuinrakennuksia että uudisasuinrakentamista. Kaava-alueella painotetaan yhteisöllisyyttä, omaleimaisuutta, arjen toimivuutta sekä työn ja asumisen yhdistämistä.

Alue on nykyisellään sekametsää. Alueen rakentuessa pyritään säilyttämään nykyistä kasvillisuutta ja viherympäristöä.

Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan noin 10 950 k-m² rakennusoikeutta. Suunnittelualueen laajuus on noin 12 hehtaaria. Kaavan kylämäinen rakenne muodostuu 7 korttelialueesta. Korttelialueilla on yhteensä 26 tonttia, joista yksi tontti on kylätalon tontti. Laaksotien varren pientalot muodostavat suojaavan vyöhykkeen Laaksotielle päin.

Aluetta pohjois-eteläsuunnassa halkova puro on suunnitelmassa osoitettu yhteiseksi puistoalueeksi. Puron yli kulkee siltamainen rumpurakenne, jonka yhteyteen sijoittuu alueen keskus. Kylätalo, yksi uudiskerrostalotontti sekä Puu-Talman aukio laidoilla sijaitsevina erillisomakotitaloina muodostavat alueen sydämen. Aukioita katu kulkee korttelialueiden ohi niin, että korttelien sisään on kulku kortteleiden keskeltä yhteistä kulkureittiä pitkin. Korttelit rajautuvat vihersormiin, joilla alueen olemassa oleva kasvillisuus ja puusto pyritään säästämään. Aluetta kiertää polkumainen lenkkireitti.

Korttelit on rajattu ulkolaidoilta, ja korttelien päärakennukset sijoittuvat korttelin kadunpuoleiselle reunalle tai ulkoreunalle. Korttelien katualueen puoleiset reunat rajataan aidoin. Talousrakennukset sijoittuvat jokaisella tontilla ulkolaidoille niin, että tonteille muodostuu suljettu pihapiiri ja avoin sisäpiha.

Alueella on AO- ja AK-tonttien lisäksi kaksi AP-tonttia. AP-tonteille rakennetaan puurakenteisia uudispientaloja alueen periaatteiden mukaisesti. Puu-Talman eteläosan kallioalueelle sijoittuva AP-tontti avautuu metsämaisemaan. Tontille ajo on katualueen jatkeelta, joka toimii myös jalankulun reittinä.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon Energia Oy
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sipoon omakotiyhdistys ry
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Rosk'n Roll

Esittelijä / Föredragande

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Puu-Talman asemakaavan, kaava TM1, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnosvaihtoehdot ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan för Trä-Tallmo, plan TM1, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings-

och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

TM1 Puu-Talma, kaavaehdotus / Detaljplan för Trä-Tallmo, planförslag

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 8

Valmistelija/Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Jenny Hölttä, jenny.holтта(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.2.2021. Kaavaluonnos käsiteltiin maankäyttöjaostossa 17.11.2021.

Puu-Talman asemakaava sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2020–2024. Asemakaava liittyy kunnan keskeisiin kaavoituksellisiin tavoitteisiin kehittää Talman taajamasta pikkukaupunkimainen keskus, sekä mahdollistaa riittävä väestökasvu monipuolisella asumisen kaavavarannolla.

Arkkitehtitoimisto Muuan Oy on laatinut luonnosvaiheeseen yleissuunnitelmatasoisien viitesuunnitelman.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on laatia Sipoon kunnan omistamalle kiinteistölle asemakaava, joka mahdollistaa alueen rakentamisen perinnekyläperiaatteiden mukaisesti. Alueelle laadittava asemakaava mahdollistaa vanhojen hirsitalojen siirtämisen alueelle tai uusien perinnetalojen rakentamisen. Alueelle tutkitaan myös työnteon ja asumisen uudenlaista joustavaa yhdistämistä. Alueelle on tarkoitus asemakaavoittaa pientaloasumista noin 220 uudelle asukkaalle.

Kaava toimii yhdessä Talmankaaren kaava-alueen kanssa aloitusalueina Talman asemaseudun kehittämiseksi. Talman juna-aseman ympäristön rakentaminen kytkeytyy voimakkaasti Kerava-Nikkilä-ratahankkeeseen tukien osaltaan kannattavan henkilöliikenteen avaamista radalla. Osana kaavatyötä tarkastellaan myös kunnan omistamaan maa-alueeseen ja Laaksotiehen rajautuvien kiinteistöjen omakotirakenteen täydentämismahdollisuuksia Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti. Lisäksi kaava-alue kattaa Laaksotien ja Kylänpääntien alueet siten, että asemakaava-alueelta saadaan toteutettua turvallinen katuyhteys Talman koululle ja päiväkodille.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Suunnittelualue on yleiskaavan 2025 mukaisesti Talman taajaman keskustatoimintojen ympärillä olevaa taajamatoimintojen aluetta, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena.

Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle mahdollistetaan puurakenteisen asumisen erityisalue. Alueelle sijoittuu sekä perinteisin menetelmin rakennettuja, muualta siirrettäviä asuinrakennuksia että uudisasuinrakentamista. Kaava-alueella painotetaan yhteisöllisyyttä, omaleimaisuutta, arjen toimivuutta sekä työn ja asumisen yhdistämistä. Alue on nykyisellään sekametsää. Alueen rakentuessa pyritään säilyttämään nykyistä kasvillisuutta ja viherympäristöä.

Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan noin 15 789 k-m² rakennusoikeutta Laaksotien itäpuolelle ja 4 549 k-m² olemassa oleville länsipuolisille omakotitalotonteille. Suunnittelualueen laajuus on 12,8 hehtaaria. Laaksotien itäpuolella AO- ja AP-tonttien tonttitehokkuus on $et=0,3$. Rakennusoikeus jakautuu niin, että 20 % tontin pinta-alasta ($et=0,2$) päärakennuksen rakennusoikeutta ja 10 % tontin pinta-alasta ($et=0,1$) talousrakennusten rakennusoikeutta. AK-tontin päärakennusten rakennusoikeus on 100 % tontin pinta-alasta ($et=1,0$). Laaksotien länsipuolella sijaitsevien omakotitalotonttien tonttitehokkuus on $et=0,12$. Uusien erillispientalojen tonttien koot vaihtelevat noin 1200–2500 m² välillä.

Kaavan kylämäinen rakenne muodostuu 11 korttelialueesta. Laaksotien itäpuolella korttelialueilla on yhteensä 25 tonttia, joista yksi tontti on kylätalon tontti ja yksi asuinkerrostalon tontti. Laaksotien länsipuolella olevat 8 omakotitalotonttia on osoitettu kaavassa yhdeksi erillispientalojen korttelialueeksi. Laaksotien varren pientalot muodostavat suojaavan vyöhykkeen Laaksotielle päin. Aluetta pohjois-eteläsuunnassa halkova puro on suunnitelmassa osoitettu yhteiseksi puistoalueeksi. Puron yli kulkee siltamainen rumpurakenne, jonka yhteyteen sijoittuu alueen keskus. Kylätalo, yksi uudiskerrostalotontti sekä Puu-Talman aukio laidoilla sijaitsevina erillisomakotitaloineen muodostavat alueen sydämen. Aukiolta katu kulkee korttelialueiden ohi niin, että korttelien sisään on kulku kortteleiden keskeltä yhteistä kulkureittiä pitkin. Korttelit rajautuvat vihersormiin, joilla alueen olemassa oleva kasvillisuus ja puusto pyritään säästämään. Aluetta kiertää polkumainen lenkkireitti.

Korttelit on rajattu ulkolaidoilta, ja korttelien päärakennukset sijoittuvat korttelin kadunpuoleiselle reunalle tai ulkoreunalle. Korttelien katualueen puoleiset reunat rajataan aidoin. Talousrakennukset sijoittuvat jokaisella tontilla ulkolaidoille niin, että tonteille muodostuu suljettu pihapiiri ja avoin sisäpiha. Alueella on AO- ja AK-tonttien lisäksi kaksi AP-tonttia. AP-tonteille rakennetaan puurakenteisia uudispientaloja alueen periaatteiden mukaisesti. Puu-Talman eteläosan kallioalueelle sijoittuva AP-tontti avautuu metsämaisemaan. Tontille ajo on katualueen jatkeelta, joka toimii myös jalankulun reittinä.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi pientaloalueeksi ja ohjaa sen yhtenäiseen, kylämäiseen ilmeeseen. Rakennustapaohjeet on laadittu yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa ja osana kaava-aineistoa muodostavat sitovan osan alueen rakentamisen laadun varmistamisessa.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon Energia Oy
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sipoon omakotiyhdistys ry
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Rosk'n Roll

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että TM1 Puu-Talman asemakaavan ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för TM1 Detaljplan för Trä-Tallmo läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

TM1 Puu-Talma, hyväksyminen / Detaljplan för Trä-Tallmo, godkännande

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 55

238/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Jenny Hölttä, jenny.holtta(at)sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 9.2.2023–13.3.2023.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Sipoon Vesi -liikelaitos, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Sipoon Energia Oy, Sipoon rakennusperinne ry, Sipoon omakotiyhdistys ry, Helsingin Seudun

liikenne kuntayhtymä (HSL), Rosk'n Roll ja Sipoon kunnan rakennusvalvonta. Kaavaehdotuksesta saatiin 4 lausunto ja 6 muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen palauteraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt kaavaehdotuksen (päivätty 18.1.2023) kaltaisena.

Kaavaselostusta on täydennetty kaavaprosessin viimeisimpien vaiheisiin liittyvien tietojen osalta ja saatujen lausuntojen perusteella. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä kaavaselostukseen on tehty muutama tekninen korjaus saatujen lausuntojen pohjalta. Lisäksi rakennustapaohjetta on täydennetty saatujen lausuntojen pohjalta.

Kaavaan tehdyt muutokset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan teknisiä korjauksia, jotka eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
- 2) esittää asemakaavan ja siihen liittyvät rakennustapaohjeet kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
- 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - TM1 Puu-Talman asemakaava, asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset
- Liite Bilaga 2 - TM1 Puu-Talman asemakaava, asemakaavaehdotuksen selostus
- Liite Bilaga 3 - TM1 Puu-Talman asemakaava, asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet