

1283/10.02.03/2021

Valmistelija/Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,
antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.11.2021. Aloitusvaiheessa järjestettiin karttakysely alueen maanomistajille kaavan tavoitteiden asettamiseksi ja lähtötietojen keräämiseksi.

Luonnosvaiheen viitesuunnitelman on laatinut Sitowise Oy.

Kaavatyön tavoitteet

Talmankaaren asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022–2024. Asemakaavalla suunnitellaan noin 1700 asukkaan monimuotoinen ja kylämäinen asuinalue Martinkyläntien pohjoispuolelle, kävelyetäisyydelle tulevasta Kerava-Nikkilä juna-asemasta. Suunnittelualue on keskeinen osa Talman taajamakeskuksen kehittämistä osayleiskaavan mukaiseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelulla luodaan edellytyksiä joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien järjestämiselle; yhteyksiä kehitetään sekä nykyisen bussiliikenteen että tulevaisuudessa toteutuvan Kerava-Nikkilä-radnan henkilöliikenteen ehdoilla. Asemakaavalla mahdollistetaan myös kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä. Kaavatyössä huomioidaan myös alueen sijainti Talman virkistyspalvelujen (mm. Golf Talma) saavutettavuuden kannalta.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Suunnittelualue on Talman osayleiskaavan mukaisesti yksi Talman uuden taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pääasiassa asuinrakentamisen alueena. Nykyisellään suunnittelualueella on noin 140 asukasta sijoittuneena omakotitaloihin sekä kahteen rivitaloyhtiöön, nyt vireillä asemaavan mahdollistaessa alueelle noin 1700 uutta asukasta. Kaavalla täydennysrakennetaan siten merkittävässä määrin olemassa olevaa aluerakennetta. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu monimuotoisesti pienkerros- ja rivitaloihin ja muihin kytkettyihin taloihin sekä pien- ja omakotitaloihin. Alueella tutkitaan erityisesti puurakentamista pääasiallisena rakennusmateriaalina.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 60 hehtaaria ja rakennusoikeuden lisäys noin 80 000 k-m². Kaavaluonnos mahdollistaa noin 40 uutta omakotitonttia ja 12 laajempaa yhtiömuotoiseen asumiseen varattua aluetta, jotka jaetaan kaavaehdotusta varten tarkoituksenmukaisiin rivi- ja kerrostalokortteihin. Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan noin 45 000 k-m² ja yksityisille maille noin 35 000 k-m² uutta asuinrakentamisoikeutta. Suurimpien yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

osallistumisesta sovitaan maankäyttösopimuksin, joiden myötä kunta saa korvausta joko maa-alueina tai rahallisesti. Julkisille palveluille (koulu ja päiväkotit, nykyinen VPK:n alue) rakennusoikeutta osoitetaan noin 14 500 k-m² ja palveluasumiselle noin 2500 k-m².

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

Kaavaluonnos tukeutuu keskeisiltä osin nykyiseen katuverkostoon; Talmankaari osoitetaan asemakaavakaduksi (kokoojakatu) ja kunnostetaan, ja sille sijoitetaan myös kevyen liikenteen väylä ja uusia bussipysäkkejä. Martinkyläntie osoitetaan kaavakaduksi (alueellinen kokoojakatu), jossa ajonopeuksia lasketaan nykyisestäään. Satotalmantie toimii paikallisena kokoojakatuna, joka syöttää keski- ja itäosien yhtiömuotoisia asuinkortteleita. Samalla autoliikenne poistuu Satotalmantien pohjoisosasta, joka mahdollistaa alueen kehittämisen torimaiseksi kävely-ympäristöksi. Talmassa vielä 1900-luvulla sijainneen junaradan sivuraiteen muodostama linja muutetaan viihtyisäksi kävely- ja pyöräilyväyläksi, joka liittyy yhteen Talman urheilupuiston, koulun ja päiväkodin sekä uuden torikorttelin, mahdollistaen siten toimivan ja turvallisen yhteyden myös alueen ulkopuolelle. Kaavassa on alustavasti sovellettu pysäköintinormia 1 ap / 75 k-m² kerrostalojen osalta ja 1,5 ap / asunto rivitalo yms. korttelien osalta. Pysäköinti järjestetään pääosin kiinteistöillä, ja sen mitoitus voidaan vielä tarkistaa erityisesti tehokkaimpien korttelien osalta. Osana kyläkeskuksen kehittämistä koulun nykyiselle pysäköintialueelle tutkitaan uutta sijaintia ja laajempaa kapasiteettia nykyisen yksityisen päiväkodin kiinteistöllä, jossa se palvelisi myös urheilupuiston käyttäjiä.

Suunnittelualueen nykyisestä metsäisestä harjualueesta on tarkoitus kehittää luonnonmukainen ja viihtyisä metsäpuisto, joka yhdessä urheilukentän kanssa muodostaa monimuotoisen virkistyskokonaisuuden, sen toimiessa myös tärkeänä kävelyn ja pyöräilyn reitistö (mm. Talman eteläosa ja tuleva juna-asema) yhdistävänä keskusalueena. Tämän VL/VP alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 8,2 ha.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Keravan kaupunki
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)

- Alueen yksityistiekunnat
- Talman kyläyhdistys
- Talman urheiluseura

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Talmankaaren asemakaavan, kaava TM6, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen 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 tillhörande material) för detaljplan för Tallmobågen, plan TM6, 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 beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.