

1152/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / planläggare Antti Kuusiniemi, antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi; yleissuunnittelupäällikkö översiktsplaneringschef Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kunnan kaavoitusohjelmaan kuuluvan Karlsgårdin siirtolapuutarhan asemakaavatyötä koskien on tehty maanomistajan ja kunnan välinen sopimus maankäytön yhteistyön käynnistämisestä 13.12.2021.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 28.2.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.2.–29.4.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävillä olon aikana yhdeksän mielipidettä: Martinkylän metsästysseura ry, Kylänpääntien tiekunta ja seitsemän yksityishenkilöä tai yksityishenkilöistä koostuvaa ryhmää. Jätetyt mielipiteet ja niihin annetut vastineet on koostettu palauteraporttiin, joka on kaavaluonnoksen selostuksen liitteenä (liite 3).

ELY-keskuksen kanssa pidettiin kaavatyötä koskeva työkokous 24.1.2022.

Vuosien 2021-2023 on laadittu työn edellyttämiä selvityksiä (mm. luonto-, hulevesi- ja rakennettavuusselvitykset) sekä tutkittiin eri vaihtoehtoja mm. rakennusten sijoittumisesta ja määrästä kaava-alueella.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta.

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

Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle siirtolapuutarhapalstoja mökkeineen sekä erillinen palstaviljelyalue. Lisäksi kaavan on tarkoitus mahdollistaa siirtolapuutarha-alueen ja ympäristön asukkaiden yhteiskäyttöön tulevien tilojen rakentaminen. 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.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja tehtyjen lisäselvitysten pohjalta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi sekä päivitetty kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Kaavaluonnosratkaisun rakenne

Kaavaluonnosratkaisussa kaava-alueen rajausta on pienennetty kaavatyön vireilletulovaiheen ratkaisuun nähden siten, että kaava-alue käsittää vain Kylänpääntien pohjoispuoliset osat kiinteistöstä 753-421-1-122.

Asemakaavaluonnoksessa Kylänpääntien pohjoispuolelle on osoitettu siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue (RP), jonne saa siirtolapuutarhamökkien (50 kpl, kooltaan enintään 30 k-m²) lisäksi rakentaa mm. yhteiskäytössä olevan saunan ja huolto- ja yhteiskäyttörakennuksen (yhteensä noin 400 k-m²).

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

Kaavaluonnoksessa esitetty alueen kokonaisrakennusoikeus on 1 890 k-m², josta siirtolapuutarhamökit (50 kpl) käsittävät 1 500 k-m² ja pohjoisosan yhteiskäyttörakennukset 390 k-m².

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

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kylänpääntien tiekunta
- Talman kyläyhdistys
- Finavia Oyj
- Sipoon Vesi
- Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta
- Keravan Energia Oy

Liitteet

Liite 1. Kaavaluonnoskartta määräyksineen
Liite 2. Kaavaluonnoksen selostus
Liite 3. Kaavaluonnoksen selostuksen liitteet

Ehdotus / Förslag	<p>Maankäyttöjaosto päättää asettaa Karlsgårdin siirtolapuutarhan asemakaavan, kaava TM7, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.</p> <p>Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan för Karlsgårds koloniträdgård, plan TM7, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.</p>
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	<p>Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.</p> <p>Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.</p>
Liitteet / Bilagor	
	<p>Liite Bilaga 1 - Luonnosvaiheen kaavakartta, TM7 Karlsgårdin siirtolapuutarha Liite Bilaga 2 - Luonnosvaiheen kaavaselostus, TM7 Karlsgårdin siirtolapuutarha Liite Bilaga 3 - Luonnosvaiheen kaavaselostuksen liitteet, TM7 Karlsgårdin siirtolapuutarha</p>