

## TM1 Detaljplan för Trä-Tallmo, godkännande

### Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 88

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

#### **Planarbetets bakgrund och skeden**

Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 25.2.2021.

Detaljplanen för Trä-Tallmo ingår i kommunens planlägningsprogram 2020–2024. Detaljplanen hör samman med ett av kommunens viktigaste planlägningsmål om att utveckla Tallmo tätort till ett småstadsliknande centrum och möjliggöra en tillräcklig befolkningstillväxt med stöd av en mångsidig planreserv för boende.

I utkastskedet utarbetades alternativa översiktsplaner av arkitektbyrån Muuan Oy.

#### **Planarbetets mål**

Syftet med planarbetet är att på den av kommunen ägda fastigheten utarbeta en detaljplan som gör det möjligt att bygga i enlighet med principerna om en traditionell by. Detaljplanen ska göra det möjligt att flytta gamla timmerhus till området eller bygga nya traditionella hus. I anslutning till planarbetet undersöks också möjligheterna att smidigt kombinera arbete och boende på ett nytt sätt. Avsikten är att detaljplanera ca 20–30 tomter för egnahemshus, som till storleken är ca 1 500–2 000 m<sup>2</sup>.

Tillsammans med planområdet Tallmobågen fungerar detaljplanen som en utgångspunkt för utvecklingen av stationsområdet i Tallmo. Byggandet av omgivningen kring tågstationen i Tallmo är starkt kopplad till banprojektet Kervo–Nickby och bidrar till det befolkningsunderlag som behövs för att inleda lönsam persontågstrafik på sträckan.

Som en del av planarbetet utreder man också möjligheten att komplettera egnahemsstrukturen på de fastigheter som gränsar till kommunens markområde och Blekdalsvägen enligt delgeneralplanelösningen för Tallmo. Därtill omfattar planen områdena vid Blekdalsvägen och Byändavägen så att en säker gatuförbindelse kan ordnas från detaljplaneområdet till Talman koulu och daghemmet.

#### **Planprocessens skede**

Ett utkast till detaljplan har utarbetats i syfte att ordna växelverkan i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen.

#### **Planutkastets struktur**

Enligt Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner runt ett område för centrumfunktioner i Tallmo tätort, som ska utvecklas till ett småhusbetonat bostadsområde. Genom att utarbeta en detaljplan för området gör man det möjligt att bygga ett specialområde för massiv- och träbyggda bostäder. Området omfattar såväl byggnader

som uppförts enligt traditionella metoder som nya bostadshus och bostadshus som flyttats till området. I planområdet ligger fokus på gemenskap, särprägel, en funktionell vardag samt möjligheter att kombinera arbete och boende. I sitt nuvarande läge är området blandskog. I och med att området byggs upp strävar man efter att bevara den befintliga vegetationen och grönmiljön.

Byggrätten på de kommunägda markområdena är cirka 10 950 m<sup>2</sup>vy. Planeringsområdets areal är cirka 12 hektar. Planens byaliknande struktur består av sju kvarterområden. På kvartersområdena finns sammanlagt 26 tomter, varav en är avsedd för byahuset. Småhusen längs Blekdalsvägen bildar en skyddszon mot vägen.

Bäcken som klyver området i nordlig-sydlig riktning har anvisats som ett gemensamt parkområde. Över bäcken går en broliknande trumkonstruktion och här anvisas områdets centrum. Byahuset, ett kvarter för nya höghus och den öppna platsen som omges av fristående egnahemshus utgör områdets kärna. Från den öppna platsen går gatan förbi kvartersområdena så att infarten till kvarteren är från en gemensam väg i mitten. Kvarteren gränsar till grönfingrar där man strävar efter att bevara befintliga växter och träd. Runt området löper en motions slinga som påminner om en stig.

Kvarteren har avgränsats vid ytterkanterna och huvudbyggnaderna i kvarteren är placerade vid den kant av kvarteret som tangerar gatan eller till kvarterets ytterkant. Kvarterets kanter mot gatuområdet avgränsas med staket. Ekonomibyggnaderna på varje tomt placeras på yttre kanterna så att det uppkommer ett slutet gårdsområde och en öppen innergård.

Förutom AO- och AK-tomterna har området två AP-tomter. På AP-tomterna uppförs nya småhus i trä i enlighet med principerna för området. AP-tomten på hällmarken i södra delen av Trä-Tallmo öppnar sig mot ett skogslandskap. Till tomten kör man via en förlängning av gatuområdet, som även fungerar som gångväg.

### **Utlåtandegivare**

Utlåtanden om utkastet till detaljplan och det relaterade materialet begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Tusbyregionens vattenverk
- Affärsverket Sibbo Vatten
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Sibbo Energi Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo egnahemshusförening rf
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Rosk'n Roll

Föredragande

Förslag

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.

Behandling

Beslut Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## **TM1 Detaljplan för Trä-Tallmo, planförslag**

### **Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 8**

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

#### **Planarbetets bakgrund och skeden**

Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 25.2.2021. Planutkastet behandlades i markanvändningssektionen 17.11.2021.

Detaljplanen för Trä-Tallmo ingår i kommunens planlägningsprogram 2020–2024. Detaljplanen hör samman med ett av kommunens viktigaste planlägningsmål om att utveckla Tallmo tätort till ett småstadsliknande centrum och möjliggöra en tillräcklig befolkningstillväxt med stöd av en mångsidig planreserv för boende.

I utkastskedet utarbetade arkitektbyrån Muuan Oy en referensplan på översiktsplanenivå.

#### **Planarbetets mål**

Syftet med planarbetet är att på den av kommunen ägda fastigheten utarbeta en detaljplan som gör det möjligt att bygga i enlighet med principerna om en traditionell by. Detaljplanen ska göra det möjligt att flytta gamla timmerhus till området eller bygga nya traditionella hus. I anslutning till planarbetet undersöks också möjligheterna att smidigt kombinera arbete och boende på ett nytt sätt. Avsikten är att detaljplanera småhusbostäder för cirka 220 nya invånare.

Tillsammans med planområdet Tallmobågen fungerar detaljplanen som en utgångspunkt för utvecklingen av stationsområdet i Tallmo. Byggandet av omgivningen kring tågstationen i Tallmo är starkt kopplad till banprojektet Kervo–Nickby och bidrar till det befolkningsunderlag som behövs för att inleda lönsam persontågstrafik på sträckan. Som en del av planarbetet utreder man också möjligheten att komplettera egnahemsstrukturen på de fastigheter som gränsar till kommunens markområde och Blekdalsvägen enligt delgeneralpanelösningen för Tallmo. Därtill omfattar planen områdena vid Blekdalsvägen och Byändavägen så att en säker gatuförbindelse kan ordnas från detaljplaneområdet till Talman koulu och daghemmet.

#### **Planprocessens skede**

Ett utkast till detaljplan har utarbetats i syfte att ordna växelverkan i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen.

## Planutkastets struktur

Enligt Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner runt ett område för centrumfunktioner i Tallmo tätort, som ska utvecklas till ett småhusbetonat bostadsområde. Genom att utarbeta en detaljplan för området gör man möjligt att bygga ett specialområde för träbyggda bostäder. Området omfattar såväl byggnader som uppförts enligt traditionella metoder som nya bostadshus och bostadshus som flyttats till området. I planområdet ligger fokus på gemenskap, särprägel, en funktionell vardag samt möjligheter att kombinera arbete och boende. I sitt nuvarande läge är området blandskog. I och med att området byggs upp strävar man efter att bevara den befintliga vegetationen och grönmiljön.

Byggrätten på det kommunägda markområdet är 15 789 m<sup>2</sup>vy på östra sidan av Blekdalsvägen och 4 549 m<sup>2</sup>vy för de existerande egnahemstomterna på västra sidan. Planområdets areal är 12,8 hektar. På Blekdalsvägens östra sida är AO- och AP-tomtens exploateringsgrad  $et = 0,3$ . Byggrätten fördelar sig så att 20 % av tomtens yta ( $et = 0,2$ ) är byggrätt för huvudbyggnaden och 10 % av tomtens yta ( $et = 0,1$ ) är byggrätt för ekonomibyggnaderna. På AK-tomtens sida är byggrätten för huvudbyggnaden 100 % av tomtens yta ( $et = 1,0$ ). Exploateringsgraden för egnahemstomterna som ligger på Blekdalsvägens västra sida är  $et = 0,12$ . Storleken på de nya tomterna för fristående småhus varierar mellan 1 200–2 500 m<sup>2</sup>.

Detaljplanens byaliknande struktur består av 11 kvartersområden. På Blekdalsvägens östra sida finns sammanlagt 25 tomter, varav en är avsedd för byahuset och en för ett bostadsvårdshus. De 8 tomter som ligger på Blekdalsvägens västra sida har i planen anvisats som ett kvartersområde för fristående småhus. Småhusen längs Blekdalsvägen bildar en skyddszon mot vägen. Bäckens som klyver området i nordlig-sydlig riktning har anvisats som ett gemensamt parkområde. Över bäcken går en broliknande trumkonstruktion och här anvisas området centrum. Byahuset, ett kvarter för nya höghus och den öppna platsen som omges av fristående egnahemshus utgör området kärna. Från den öppna platsen går gatan förbi kvartersområdena så att infarten till kvarteren är från en gemensam väg i mitten. Kvarteren gränsar till grönfingrar där man strävar efter att bevara befintliga växter och träd. Runt området löper en motionsslinga som påminner om en stig.

Kvarteren har avgränsats vid ytterkanterna och huvudbyggnaderna i kvarteren är placerade vid den kant av kvarteret som tangerar gatan eller till kvarterets ytterkant. Kvarterets kanter mot gatuområdet avgränsas med staket. Ekonomibyggnaderna på varje tomt placeras på yttre kanterna så att det uppkommer ett slutet gårdsområde och en öppen innergård. Förutom AO- och AK-tomtens sida har området två AP-tomter. På AP-tomtens sida uppförs nya småhus i trä i enlighet med principerna för området. AP-tomten på hällmarken i södra delen av Trä-Tallmo öppnar sig mot ett skogslandskap. Till tomtens sida kör man via en förlängning av gatuområdet, som även fungerar som gångväg.

Bindande byggsättanvisningar har utarbetats för området. Anvisningarna möjliggör att området byggs till ett trivsamt småhusområde av hög kvalitet och styr byggandet mot en enhetlig, byaliknande image. Byggsättanvisningarna har utarbetats i samarbete med byggnadstillsynen, och som en del av planmaterialet är anvisningarna en bindande del av säkerställandet av byggandets kvalitet på området.

## Utlåtandegivare

Utlåtanden om utkastet till detaljplan och det relaterade materialet begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Tusbyregionens vattenverk
- Affärsverket Sibbo Vatten
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Sibbo Energi Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo egnahemshusförening rf
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Rosk'n Roll

|            |   |
|------------|---|
| Förslag    | 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. |
| Behandling |   |
| Beslut     | Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.  |

## TM1 Detaljplan för Trä-Tallmo, godkännande

### Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 55

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

#### Planprocessens skede

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 9.2.2023–13.3.2023.

Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: NTM-centralen i Nyland, Nylands förbund, Samkommunen Tusbyregionens vattenverk, affärsverket Sibbo Vatten, Räddningsverket i Östra Nyland, Sibbo Energi Ab, Sipoon rakennusperinne ry, Sibbo egnahemshusförening rf, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Rosk'n Roll och Byggnadstillsynen i Sibbo kommun. Fyra utlåtanden och sex anmärkningar lämnades in om planförslaget.

Utlåtandena och anmärkningarna som lämnats in om planförslaget och svaren på dem har sammanställts i en responsrapport, som bifogas till planbeskrivningen.

Planmaterialet har kompletterats utgående från de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om planförslaget, och detaljplanematerialet som ska lämnas för godkännande har utarbetats.

### **Detaljplan som lämnas för godkännande**

Lösningen i detaljplanen som ska lämnas för godkännande är densamma som i planförslaget (daterat 18.1.2023).

Planbeskrivningen har kompletterats gällande uppgifter som hänför sig till de senaste skedena i planprocessen och utgående från de utlåtanden som lämnats in. Några tekniska korrigeringar har gjorts i planbeteckningarna och -bestämmelserna samt i planbeskrivningen utgående från de utlåtanden som lämnats in. Därutöver har byggsätthanvisningarna kompletterats på basis av de givna utlåtandena.

Ändringarna som gjorts i planen kräver inte ny framläggning av planmaterialet, eftersom ändringarna till sin natur är tekniska korrigeringar som inte ändrar planens helhetslösning.

|   |   |
|---|---|
| Föredragande                            | Tf Samhällsdirektör Siren Lari  |
| Förslag                                 | Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:<br>1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt<br>2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar. |
| Behandling                              |   |
| Beslut                                  | Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.  |
| Bilagor                                 |   |
| <b>Kommunstyrelsen 22.05.2023 § 166</b> |   |
| 238/10.02.03/2021                       |   |
| Föredragande                            | Ekonomidirektör Kivilevo Pekka  |
| Förslag                                 | Kommunstyrelsen beslutar:<br>1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt<br>2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.   |
| Behandling                              |   |
| Beslut                                  | Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.  |
| Bilagor                                 |   |

Liite Bilaga 1 - TM1 Puum-Talman asemakaava, asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset

Liite Bilaga 2 - TM1 Puum-Talman asemakaava, asemakaavaehdotuksen selostus

Liite Bilaga 3 - TM1 Puum-Talman asemakaava, asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet

**Fullmäktige 05.06.2023 § 56**

238/10.02.03/2021

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen TM1 Trä-Tallmo och till den hörande byggrättsanvisningar.

Behandling

Beslut Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

Bilagor

Bilaga 1 - TM1 Detaljplan för Trä-Tallmo, detaljplanekarta och detaljplanebestämmelser

Bilaga 2 - TM1 Detaljplan för Trä-Tallmo, detaljplanebeskrivningen

Bilaga 3 - TM1 Detaljplan för Trä-Tallmo, detaljplanebeskrivningens bilagor