



# BA 4

## Bastukärr asemakaavamuutos 2 Detaljplaneändring 2 för Bastukärr

Asemakaavan selostus, ehdotus  
Detaljplanebeskrivning, förslag

Maankäyttöjaosto 20.4.2022  
Markanvändningssektionen 20.4.2022

ASIA / ÄRENDE 547/2021



Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon Martinkylässä Keravan rajan tuntumassa Bastukärriin työpaikka-alueella, joka on tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisa-alue.

Kaava-alue koskee kortteleita 700 (T-1 ja T-5 korttelialueet) ja korttelia 704 (korttelialue T-1) ET-alueineen, sekä korttelia 706 (T-1 korttelialue).

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 127 hehtaaria.

Kaavamuutos on lähinnä tekninen muutos, jonka tavoitteena on kaavan toteutettavuuden helpottaminen. Alueen kokonaisrakennusoikeus ei kasva. Kortteleita ja tontteja yhdistämällä on tarkoitus parantaa edellytyksiä alueen rakennettavuudessa.

Kaavamuutos katsotaan vaikutuksiltaan vähäiseksi ja sen hyväksyy kunnanhallitus. Kaava valmistellaan suoraan ehdotukseksi.

Tämä selostus liittyy 20.4.2022 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:2000).

Detaljplanens ändringsområde är beläget i Mårtensby, Sibbo, nära gränsen till Kervo på Bastukärrens arbetsplatsområde, som är ett utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet.

Planområdet berör kvarter 700 (kvartersområdena T-1 och T-5) och kvarter 704 (kvartersområdet T-1) jämte ET-områden samt kvarter 706 (kvartersområdet T-1).

Detaljplaneändringen omfattar cirka 127 hektar.

Planändringen är främst en teknisk ändring som syftar till att underlätta genomförandet av planen. Den totala bygggrätten i området kommer inte att höjas. Planändringen förbättrar förutsättningarna för byggbarheten i och med att kvarter och tomter slås samman.

Planändringen betraktas som ett planarbete med ringa verkningar och godkänns av kommunstyrelsen. Planen bereds direkt som ett planförslag.

Denna beskrivning gäller den 20.4.2022 daterade detaljplanekartan (1:2 000).

## Kaavan laatija

Jarkko Lyytinen, YKS 487, kaavoituspäällikkö  
Niina Tiittanen, kaavoittaja

## Planens beredare

Jarkko Lyytinen, YKS 487, planläggningschef  
Niina Tiittanen, planläggare

# Asemakaavatyypien listaus ja selitykset

## Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

### VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n 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:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- 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 ett 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.

### VAIKUTUSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av 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 generalplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

### VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

## Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer  
547/2021

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 17.6.2021
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 17.6.2021

### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

### VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.



# 1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



Kuva: Sipoon kunta  
Bild: Sibbo kommun

## 1.1 Tunnistetiedot

**Kunta:** Sipoo

**Kunnan osa:** Martinkylä

**Kiinteistöt:** 753-421-7-81, 753-421-7-113, 753-421-7-273, 753-421-7-276, 753-421-7-287, 753-421-7-288, 753-421-12-15 ja 753-421-12-20

**Kaavan nimi:** Bastukärr asemakaavanmuutos 2

**Kaavnumero:** BA4

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon Martinkylässä, Bastukärrin työpaikka-alueella (Freeway Logistic City), joka on tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisaalue. Alueen etäisyys Nikkilän ja Keravan keskustasta on noin 5 km. Etäisyys Lahden moottoritien ja Keravantien liittymään on noin 2,5 km.

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** Mårtensby

**Fastigheter:** 753-421-7-81, 753-421-7-113, 753-421-7-273, 753-421-7-276, 753-421-7-287, 753-421-7-288, 753-421-12-15 och 753-421-12-20

**Planens namn:** Detaljplaneändring 2 för Bastukärr

**Plannummer:** BA4

## 1.2 Planområdets läge

Området är beläget i Mårtensby i Sibbo på Bastukärrs (Freeway Logistic City) arbetsplatsområde, som är ett utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet. Avståndet till Nickby och Kervo centrum är ca 5 km. Avståndet till Lahtisländens anslutning via Kervovägen är ca 2,5 km.

### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutos on lähinnä tekninen muutos jonka tavoitteena kaavan toteutettavuuden helpottaminen yhdistämällä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita laajemmiksi kokonaisuuksiksi.

Kaksi alueella sijaitsevaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä osa katualuetta (Vetokoukku) poistetaan tarpeettomana ja yhdistetään viereisiin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueisiin.

Alueen kokonaisrakennusoikeus ei kasva.

### 1.3 Detaljplanens syfte

Planändringen är närmast en teknisk ändring som syftar till att underlätta genomförande av planen genom att förena kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader till större helheter.

De två områdena för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) samt en del av gatuområdet (Dragkroken) tas bort som överflödiga och fogas till de intilliggande kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader.

Den totala byggrätten i området ökar inte.

## 1.4 Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>6</b>
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	9
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>13</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	13
2.2	Asemakaava	13
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>15</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Luonnonympäristö	16
3.1.3	Rakennettu ympäristö	18
3.1.4	Maanomistus	20
3.2	Suunnittelutilanne	20
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20
3.2.2	Maakuntakaava	21
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	21
3.2.4	Osayleiskaava	21
3.2.5	Asemakaava	23
3.2.6	Rakennusjärjestys	23
3.2.7	Pohjakartta	25
3.2.8	Rakennuskiellot	25
3.2.9	Suojelupäätökset	25
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>26</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.3.1	Osalliset	27
4.3.2	Vireilletulo	27
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	29
4.4	Asemakaavan tavoitteet	29
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	29
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	30



<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>31</b>
5.1	Kaavan rakenne	31
5.1.1	Mitoitus	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Korttelialueet	32
5.3.2	Muut alueet	32
5.4	Kaavan vaikutukset	33
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	34
5.4.3	Muut vaikutukset	35
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	36
5.7	Nimistö	36
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>37</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.3	Toteutuksen seuranta	38

Kannen kuva:  
©Sipoon kunta

## 1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavakartta
- Liite 3. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5. Havainnekuva
- Liite 6. Liikenteen toimivuustarkastelu

## 1.4 Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>6</b>
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Detaljplanens syfte	6
1.4	Innehållsförteckning	10
1.5	Bilagor	11
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	12
<b>2.</b>	<b>SAMMANDRAG</b>	<b>13</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen	13
2.2	Detaljplanen	13
<b>3.</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>15</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	15
3.1.1	En allmän beskrivning av området	15
3.1.2	Naturmiljön	16
3.1.3	Den byggda miljön	18
3.1.4	Markägoförhållanden	20
3.2	Planeringssituationen	20
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	20
3.2.2	Landskapsplan	21
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	21
3.2.4	Delgeneralplan	21
3.2.5	Detaljplan	23
3.2.6	Byggnadsordning	23
3.2.7	Baskarta	25
3.2.8	Byggförbud	25
3.2.9	Skyddsbeslut	25
<b>4.</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>	<b>26</b>
4.1	Behovet av detaljplanering	26
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	27
4.3	Deltagande och samarbete	27
4.3.1	Intressenter	27
4.3.2	Anhängiggörande	27
4.3.3	Deltagande och växelverkan	29
4.3.4	Myndighetssamarbete	29
4.4	Mål för detaljplanen	29
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	29
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	29
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	30

<b>5.</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>	<b>31</b>
5.1	Planens struktur	31
5.1.1	Dimensionering	31
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	32
5.3	Områdesreserveringar	32
5.3.1	Kvartersområden	32
5.3.2	Övriga områden	33
5.4	Planens konsekvenser	33
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	34
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	34
5.4.3	Övriga konsekvenser	35
5.5	Störande faktorer i miljön	35
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	36
5.7	Namn	36
<b>6.</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>	<b>37</b>
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	37
6.2	Genomförande och tidsplanering	37
6.3	Uppföljning av genomförandet	38

Pämbild  
©Sibbo kommun

## 1.5 Bilagor

Bilaga 1.	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2.	Plankarta
Bilaga 3	Planbeteckningar och -bestämmelser
Bilaga 4.	Blankett för uppföljning av detaljplanen
Bilaga 5.	Illustration
Bilaga 6.	Granskning av trafikens funktion

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia aikaisempien alueen kaavatyön yhteydessä laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia:

- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Maantien 148 liikenneverkkoselvitys, Strafica, 2010
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella (Itä-Uudenmaan liitto, 2002).
- Luonto- ja kasvillisuus selvitys (Ramboll Finland Oy, 2006).
- Sipoon asemakaava-alueiden luontoselvitykset (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006)
- Bastukärren logistiikka-alueen liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 16.10.2007)
- Kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella, Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 7 / 2009, Sirkka-Liisa Helminen, Kirsi Jokinen, Rauno Yrjölä
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU) Loppuraportti 2010, Jere Salminen, Itä-Uudenmaan liitto
- Luontoselvitykset 2012, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Bastukärren asemakaava-alueen louhinnat ja maa-ainesten jalostaminen Sipoon Martinkylässä, Ympäristövaikutusten arviointiselostus, 2008, Groundia Oy
- Bastukärr hulevesitarkastelut, 2012, FCG Oy
- Ruddamsbäckenin uomatarkastelu, 2012, FCG Oy
- Tieliikenteen meluselvitys, 2012, Promethor Oy
- Bastukärr III työpaikka-alueen liikenneselvitys, 5.3.2013, Strafica Oy
- Sipoon ja Keravan sauma-alueen liikenne-ennuste. Talman osayleiskaava, Bastukärr II ja III asemakaavat, 10.5.2013, Strafica Oy
- Bastukärren liikenteen toimivuustarkastelu, 2022, FCG Oy

## 1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

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

- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Maantien 148 liikenneverkkoselvitys, Strafica, 2010
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella (Itä-Uudenmaan liitto, 2002).
- Luonto- ja kasvillisuus selvitys (Ramboll Finland Oy, 2006).
- Sipoon asemakaava-alueiden luontoselvitykset (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006)
- Bastukärren logistiikka-alueen liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 16.10.2007)
- Kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella, Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 7 / 2009, Sirkka-Liisa Helminen, Kirsi Jokinen, Rauno Yrjölä
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU) Loppuraportti 2010, Jere Salminen, Itä-Uudenmaan liitto
- Luontoselvitykset 2012, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Bastukärren asemakaava-alueen louhinnat ja maa-ainesten jalostaminen Sipoon Martinkylässä, Ympäristövaikutusten arviointiselostus, 2008, Groundia Oy
- Bastukärr hulevesitarkastelut, 2012, FCG Oy
- Ruddamsbäckenin uomatarkastelu, 2012, FCG Oy
- Tieliikenteen meluselvitys, 2012, Promethor Oy
- Bastukärr III työpaikka-alueen liikenneselvitys, 5.3.2013, Strafica Oy
- Sipoon ja Keravan sauma-alueen liikenne-ennuste. Talman osayleiskaava, Bastukärr II ja III asemakaavat, 10.5.2013, Strafica Oy
- Bastukärren liikenteen toimivuustarkastelu, 2022, FCG Oy



Kuva: Sipoon kunta

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2021–2025.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.6.2021 asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään 45 päivän ajaksi. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan.

## 2.2 Asemakaava

Kaavamutoksen tavoitteena on parantaa alueen kehittämismahdollisuuksia yhdistelemällä tontteja/korttelialueita. Korttelin 700 toimivuutta parannetaan yhdistämällä tontit. Rahtiraitin varrella

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2021–2025.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades 17.6.2021 fram offentligt för en period av 45 dagar vid SibbolInfo i Nickby. Dessutom fanns programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats under hela planprocessen.

## 2.2 Detaljplanen

Syftet med planändringen är att förbättra förutsättningarna för att utveckla området genom att sammanslå tomter/kvartersområden. Kvarter 700 fungerar bättre när man förenar tomterna.

korttelissa 704 sijaitseva ET-alue yhdistetään T-1-korttelialueeseen. Kortteliin 706 rajautuva Vetokoukun katualue ja ET-alue yhdistetään korttelialueeseen ja osa tonteista yhdistetään suuremmaksi tontiksi.

Kaavamuutos on tekninen eikä alueen rakennusoikeutta tai kortteleiden kaavamääräyksiä muuteta. Alueen luonne tulee säilymään nykyisen kaltaisena työpaikka-alueena.

ET-område i kvarter 704 längs Fraktleden förenas med T-1-kvartersområdet. Dragkrokens gatuområde som gränsar till kvarter 706 och ET-området fogas till kvartersområdet och en del tomter slås samman till en större tomt.

Planändringen är en teknisk ändring som varken berör byggrätten eller planbestämmelserna i kvarteren. Områdets karaktär som ett arbetsplatsområde förblir oförändrat.





Kuva: Sipoon kunta  
Bild: Sibbo kommun

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 127 hehtaaria. Kaava-alue on käytännössä ihmisen muokkaamaa ja käyttöön ottamaa työpaikka-alueita. Alueen maaperä on pääosin kalliota. Keravantien pohjoispuolinen kaava-alue on pääosin kuivahkoa kangasmetsää. Sinne sijoittuu myös nykyinen logistiikkatoiminnan käytössä oleva alue.

Alueen länsipuolella kulkee Sipoon ja Keravan raja. Keravan puolella suunnittelualueen vieressä on metsäalueita sekä pohjoisempana Levonmäen asuinalue. Itäpuolella alueen rajalla on peltoalueita, joiden välissä on lehtomaista kangasmetsää. Suunnittelualueen

## 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Detaljplaneändringens helhetsareal är ca 127 ha. Planområdet har i praktiken bearbetats av människan och taget i användning som arbetsplatsområde. Områdets jordmån består huvudsakligen av berg. Planområdet norr om Kervovägen består huvudsakligen av rätt så torr moskog. Där finns också ett område som används för logistikfunktioner.

Gränsen mellan Kervo och Sibbo ligger på områdets västra sida. På Kervo sidan, intill planeringsområdet finns skogsområden och längre norrut ligger Levonmäki bostadsområde. Vid områdets östra gräns finns det åkrar och mellan dem lundartad moskog. Norr



Ilmakuva suunnittelualueesta. Kaavamuutosalueet on esitetty punaisella viivalla. Ilmakuvasta poiketen alueen itäosa on suurelta osin jo rakentunut. Flygfoto över planeringsområdet Planändringsområdena visas med röd linje. Med avvikelse från flygfotot har östra delen av området till stor del redan bebyggt.

pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu myös haja-asutusta. Bastukärren kaava-alueita lähinnä olevat asutuksen alueet sijaitsevat aivan alueen tuntumassa Keravantien pohjoispuolella sekä lännessä Keravan puolella.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisema ja topografia

Suunnittelualueen maasto on pitkälti ihmisen muovaamaa. Alue on toiminut kiviaineksen ottopaikkana ja maastoa on tasattu voimakkaasti. Suunnittelualueen ympärillä maisema muodostuu metsäisistä kalliokumpareista, joiden väliin sijoittuu pienehköjä peltoalueita. Alueen länsipuolella kulkee Sipoon ja Keravan raja. Keravan puolella suunnittelualueen vieressä on metsäalueita sekä Keinukallion virkistysalue.

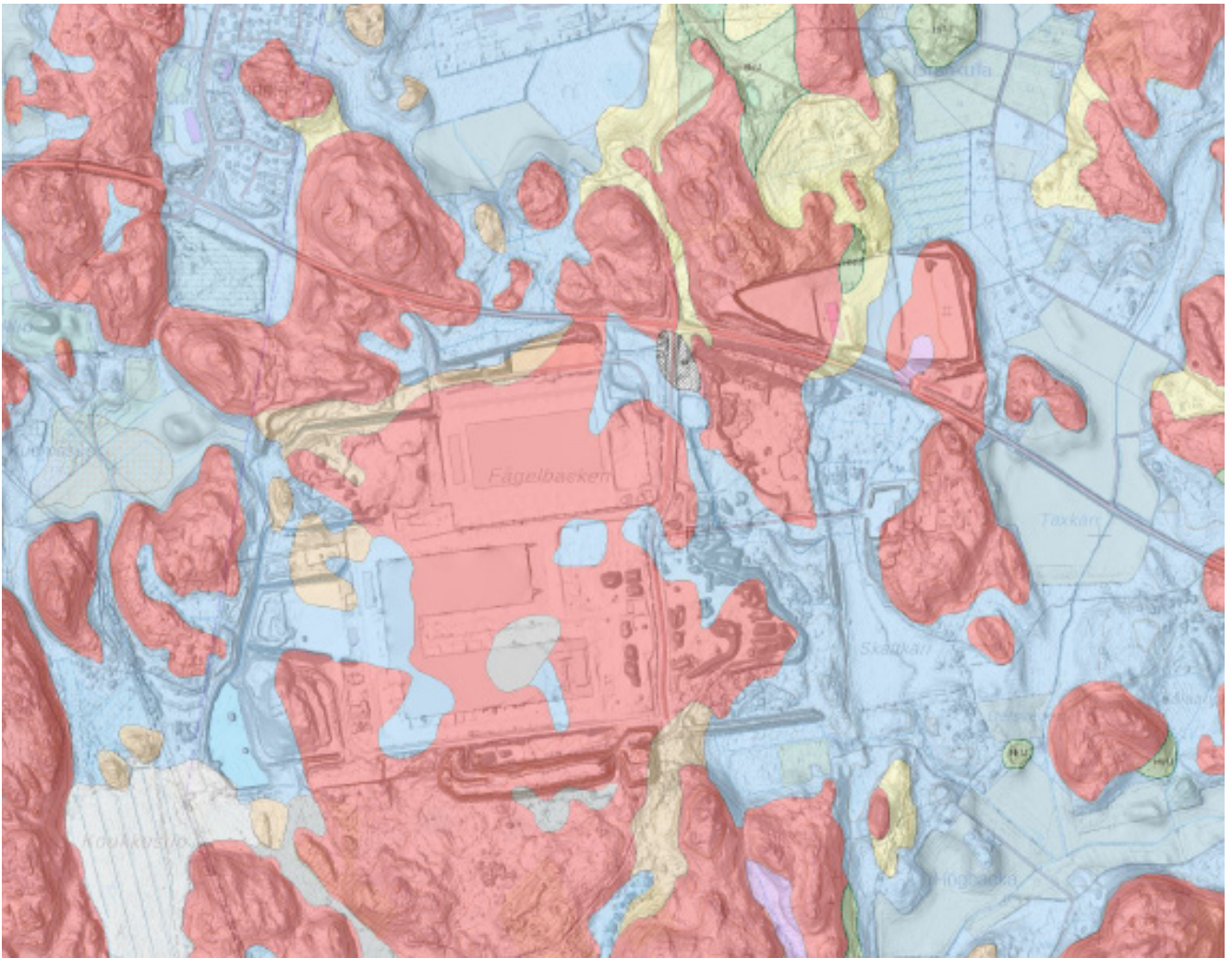
och öster om planeringsområdet finns det också glesbebyggelse. De närmaste bostadsområdena vid Bastukärrens planområde ligger alldeles invid området på norra sidan om Kervovägen samt i väster på Kervosidan.

### 3.1.2 Naturmiljön

#### Landskap och topografi

Terrängen i planeringsområdet har bearbetats av människan. Området har varit ett område för stentäkt och marken har jämnats ut kraftigt. Landskapet kring planeringsområdet består av skogsklädda bergskullar som varvas med relativt små åkerområden. Gränsen mellan Sibbo och Kervo går väster om området. Intill planeringsområdet på Kervosidan finns skogar samt rekreationsområdet Keinukallio.





Alueen topografia ja maaperä. Värät: punainen = kallioma, vaalean ruskea = hiekkamoreeni, keltainen = karkea hieta, sininen = savi. (Kuvälähde: GTK, Maankamara)

Områdets topografi och jordmån. Färger: röd = hållmark, ljusbrun = sandmorän, gul = grovmo, blå = lera. (Bildkälla: GTK, Maankamara).

Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu haja-asutusta. Aluetta ympäröivät metsäalueet toimivat osittain suojavyöhykkeenä työpaikka-alueen ja asutuksen välissä.

### Maaperä

Alueen maaperä on pääosin kalliota (ks. ao maaperäkarta), jota kiviaineksen oton ja teollisen toiminnan vuoksi on louhittu laajasti.

### Luonnonsuojelukohteet

Kaavamuuosalue on lähes kokonaan rakennettua tai raivattua ympäristöä, ja pohjoisosan vähäiseltä karulta metsäalueelta ei ole luontoselvityksissä löy-

Glesbebyggelse påträffas på norra och östra sidan. De skogar som omger området fungerar delvis som en skyddszon mellan arbetsplatsområdet och boställningen.

### Jordmån

Marken är i huvudsak berggrund (se jordmånskartan nedan) där man gjort omfattande sprängningar i anslutning till stentäkt och industriell verksamhet.

### Skyddsobjekt i naturen

Planändringsområdet består nästan helt av bebyggd eller röjd miljö och i det lilla karga skogsområdet i norr har inte påträffats skyddade värden som ska be-



Suunnittelualueen lähimmät pohjavesialueet. Lähde: Paikkatietoikkuna.  
De närmaste grundvattenområdena. Källa: Paikkatietoikkuna.

tynyt suojeltavia arvoja.

Lähimmät Natura-alueet ovat noin kahden kilometrin etäisyydellä etelässä sijaitseva Sipoonkorpi ja noin viiden kilometrin päässä idässä sijaitseva Sipoonjoki.

### Vesistöt ja vesitalous

Bastukärr ei ole pohjavesialuetta. Lähin pohjavesialue sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella.

Suunnittelualueen länsiosa sijoittuu Keravanjoen valuma-alueelle. Alueen pohjoisosa ja itäosa sijoittuvat Sipoonjokeen johtaville Näsebackenin ja Ruddamsbäckenin valuma-alueille.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue on osa Bastukärr Freeway Logistic City -työpaikka-alueetta. Alueella sijaitsee mm. Inex Oy:n suuri logistiikkakeskus. Alueelle ovat rakentamassa myös Postin ja DHL:n logistiikkakeskukset.

varas.

De närmaste Natura-områdena är Sibbo Storskog på cirka två kilometers avstånd söderut och Sibbo å på cirka fem kilometers avstånd österut.

### Vattendrag och vattenhushållning

Bastukärr är inget grundvattenområde. Det närmaste grundvattenområdet finns norr om planeringsområdet.

Planeringsområdets västra del faller inom Kervo ås tillrinningsområde. Områdets norra och östra delar ligger inom tillrinningsområdena för Näsebäcken och Ruddamsbäcken, som båda rinner ut i Sibbo å.

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### Samhällsstruktur och tätortsbild

Planeringsområdet är en del av arbetsplatsområdet Bastukärr Freeway Logistic City. Här finns bl.a. Inex Oy:s stora logistikcentral. Posten och DHL håller också på att bygga logistikcentraler i området. Norr om

Keravantien pohjoispuolisella alueella sijaitsee PNO Finland Oy:n peräkärävuokraamo. Alueen pohjoisimmat teollisuus- ja varastorakennusten tontit ovat toistaiseksi jääneet toteutumatta.

## Liikenne

Alue sijoittuu Tuusulan ja Porvoon Kilpilahden välisen maantien 148 (Keravantie) varteen. Lahden moottoritiele suunnittelualueelta etäisyyttä on noin 2 kilometriä. Suunnittelualue liittyy Keravatiehen Keukuontien ja Kyllästäöntien liittymässä. Asemakaavassa osoitettu liittymäalueen tilavaraus mahdollistaa myös eritasoliittymän toteuttamisen.

## Asuminen

Alueella ei sijaitse asuinrakennuksia.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

Alueella on logistiikka- ja kuljetusalan yrityksiä, joilla on merkittävä työllistävä vaikutus. Alueella ei sijaitse julkisia palveluja.

## Virkistys

Alueella ei ole virkistys- tai muita viheralueita.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaisjäänneksiä tai rakennusperintökohteita.

## Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto kattaa suunnittelualueen.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Keravantien (mt 148) tieliikennemelu on suurin häi-

Kervovägen finns PNO Finland Oy, ett företag som hyr ut släpvagnar. De nordligaste tomterna för industri- och lagerbyggnader har tillsvidare inte genomförts.

## Trafik

Området ligger längs landsväg 148 (Kervovägen) som går mellan Tusby och Sköldvik i Borgå. Från planeringsområdet är avståndet till Lahtis motorväg cirka två kilometer. Planeringsområdet tangerar till Kervovägen vid anslutningen mellan Keukuontie och Kyllästämvägen. Den utrymmesreservering som anvisats för anslutningen i detaljplanen gör det möjligt att även bygga en planskild anslutning.

## Boende

Det finns inga bostadshus i området.

## Arbetsplatser, näringsverksamhet, service

Här finns företag i logistik- och transportbranschen som har betydande effekter för sysselsättningen. Området har ingen offentlig service.

## Rekreation

I området finns inte heller några rekreationsområden eller andra grönområden.

## Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Inga fornlämningar eller byggnadsarvsobjekt har påträffats i området.

## Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnätet täcker planeringsområdet.

## Miljöskydd och störningar i miljön

Trafikbullret från Kervovägen (lv 148) är den största



riötekijä alueen asukkaille. Liikennemäärien ja Nikkilän väkiluvun kasvaessa myös meluhaitat kasvavat. Pääosa Keravantien melusta nyt ja tulevaisuudessa aiheutuu normaalista maantieliikenteestä Nikkilään ja eteenpäin, ei niinkään Bastukärin kaava-alueen vaikutuksesta. Maantie 148 on pääväylä Kilpilahden öljynjalostamolle Porvoossa.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä yritystoiminnan sekä Sipoon kunnan omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakentamiseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

störningsfaktorn för invånarna i närområdena. Bullerolägenheterna kommer också att öka allteftersom trafikvolymen och befolkningen i Nickby ökar. Merparten av bullret från Kervovägen orsakar nu och i framtiden av den normala landsvägstrafiken från Nickby och vidare därifrån, inte så mycket av konsekvenserna av Bastukärns planområde. Landsväg 148 är huvudleden till oljeraffineriet i Sköldvid, Borgå.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privat företags- och delvis i Sibbo kommuns ägo.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- 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 samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.
- Betydande nya områden för boende-, arbets-



- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050 (hyväksytty 25.8.2020) suunnittelualue on pääosin kaavan valkoista aluetta, jossa käyttöön ei oteta tarkemmin kantaa, sekä tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisaluetta (harmaa ympyräsymboli).

Maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 suunnittelualue on logistiikka-alue (LOG).

### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimainen 23.12.2011) suunnittelualue Keravantien eteläpuolella on työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP).

### 3.2.4 Osayleiskaava

Keravantien pohjoispuolella sijaitseva alue kuuluu Talman osayleiskaava-alueeseen (lainvoimainen

plats- ja tienstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.
- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

### 3.2.2 Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 (godkänd 25.8.2020) är planområdet till största delen vitt område, där inte närmare ställning tas till användningen, samt som utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet.

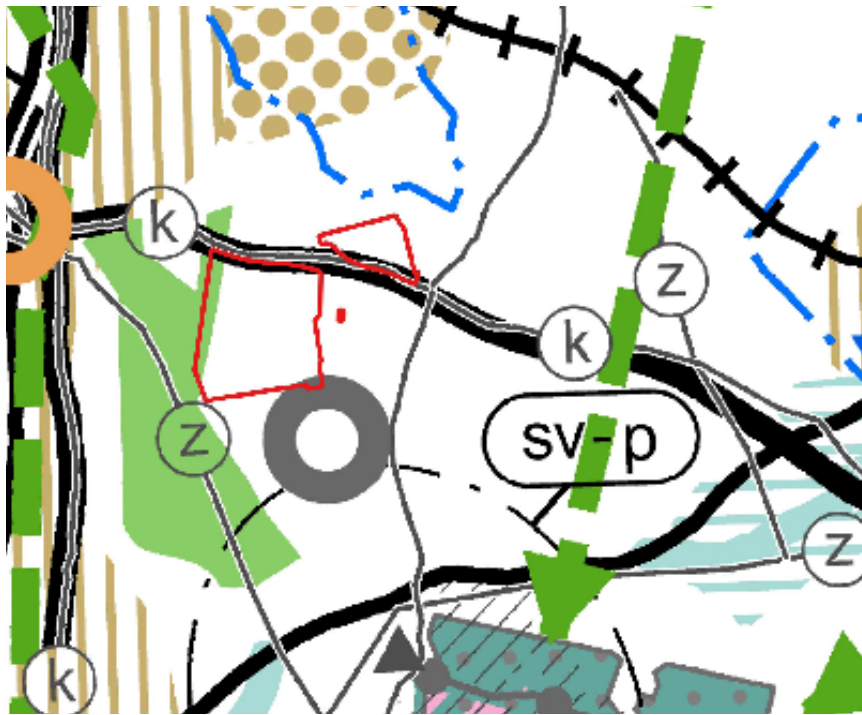
I sammanställningen av landskapsplanerna 2017 anges planområdet som logistikområde (LOG).


### 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I generalplan för Sibbo 2025 (lagkraftvunnen 23.12.2011) anges planeringsområdet på södra sidan om Kervovägen som Område för logistik och lagerbyggnader (TP).

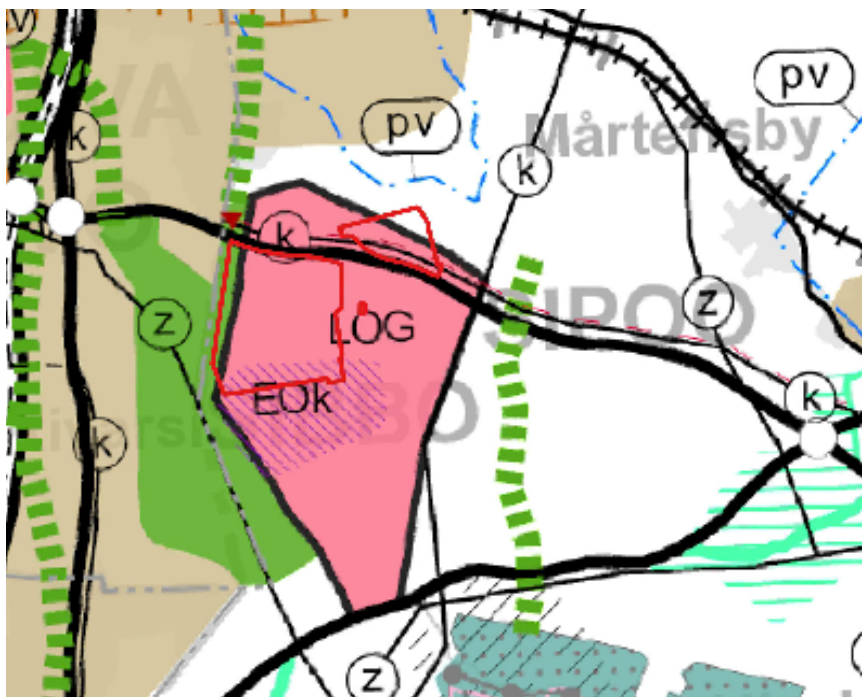
### 3.2.4 Delgeneralplan

Området på norra sidan om Kervovägen hör till Tallmo delgeneralplan (lagkraftvunnen 26.1.2015).



 Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämialue  
 Utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet

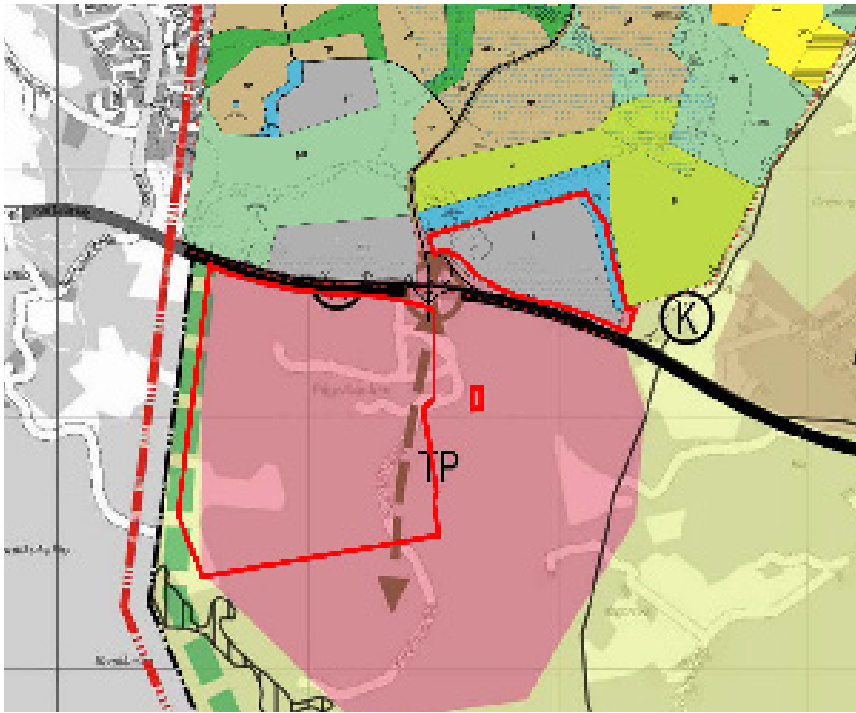
Ote Uusimaa 2050 kaavasta (hyväksytty 25.8.2020). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur Nylandsplanen 2050 (godkänd 25.8.2020). Planeringsområdet visas med röd linje på kartan.



 Logistiikka-alue  
 Logistikområde

Merkinällä osoitetaan laajoja yhteisiä alueita logistiikalle ja logistiikkaintensiiviselle teollisuudelle. Med beteckningen anges omfattande, sammanhängande områden för logistik och logistikintensiv industri.

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdets läge anges med röd linje på kartan.



- TP** Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue  
Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter.
- T** Teollisuus- ja varastorakennusten alue  
Område för industri- och lagerbyggnader
- EV** Suojaviheralue  
Skyddsgrönområde

Yhdistetty ote Talman osayleiskaavasta 26.1.2015 (§ 9) ja Sipoon yleiskaavasta 2025. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla. Suunnittelualueen osa Keravantien pohjoispuolella kuuluu Talman osayleiskaavaan ja eteläinen osa Sipoon yleiskaavaan 2025.

Sammanställning av utdrag ur delgeneralplanen för Tallmo 26.1.2015 (§ 9) och generalplan för Sibbo 2025. Planeringsområdet visas med röd linje på kartan. Planeringsområdet på norra sidan om Kervovägen ingår i delgeneralplanen för Tallmo och södra sidan i generalplan för Sibbo 2025.

26.1.2015. Osayleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (T).

I delgeneralplanen anges planeringsområdets norra del som Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter (T).

### 3.2.5 Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa: BA1 Bastukärr Freeway Logistic City Työpaikka-alueen asemakaava (lainvoimainen 9.11.2009) jossa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1). Kaavan osittainen kaavamuutos, BA3 Bastukärrin:n työpaikka-alueen asemakaavan muutos, sai lainvoiman 24.4.2013. Asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5).

### 3.2.5 Detaljplan

På planeringsområdet gäller två detaljplaner: BA1 Bastukärr Freeway Logistic City Detaljplan för arbetsplatsområde (lagkraftvunnen 9.11.2009), där området anges som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-1). Planens partiella planändring BA3 Detaljplaneändring av arbetsplatsområdet Bastukärr, vann laga kraft 24.4.2013. I den detaljplanen anges området som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-5).



Bastukärriin asemakaavayhdistelmä. Kaavamuutosalue oranssilla rajauksella  
 Detaljplanesammanställning för Bastukärri. Planändringsområdet med orange avgränsning

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Korkein hallinto-oikeus vahvisti hallinto-oikeuden päätöksen

### 3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Högsta förvaltningsdom-

15.1.2020. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

### **3.2.7 Pohjakartta**

Pohjakartta mittakaavassa 1:2000 on saatettu ajantasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

### **3.2.8 Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa

### **3.2.9 Suojelupäätökset**

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

stolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande 15.1.2020. Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

### **3.2.7 Baskarta**

I samband med utarbetandet av planen har uppdaterats baskartan i skala 1:2000.

### **3.2.8 Byggförbud**

Inget byggförbud är i kraft i området.

### **3.2.9 Skyddsbeslut**

I området finns inga skyddade byggnader eller områden.

# 4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



Kuva: Sipoon kunta  
Bild: Sibbo kommun

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on osa tärkeää Bastukärrin työpaikka-aluetta, joka tulee olemaan Sipoolle merkittävä työllistäjä parantaen kunnan työpaikkaomavaraisuutta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on parantaa korttelien toimivuutta niitä yhdistelemällä. Kaavamuutos on tekninen; rakentamisoikeutta ei lisätä ja korttelien toiminnot säilyvät ennallaan.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2021-2025.

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Planeringsområde är en del av det viktiga arbetsplatsområde Bastukärr, som kommer att vara en betydande sysselsättare i Sibbo och förbättra kommunens arbetsplatssufficiens.

Syftet med planändringen är kvarteren ska fungera bättre efter en sammanslagning av dem. Planändringen är teknisk; byggrätten ökar inte och funktionerna i kvarteren är oförändrade.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Ändringen av detaljplanen ingår i kommunens planlägningsprogram 2021–2025.



## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiin, työnteeseen 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 kiinteistönomistajat
- kaavamuutosalueen yritykset
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot,
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- kunnan päätöksentekijät

### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 17.6.2021.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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.

## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 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 för detta detaljplanearbete är:

- fastighetsägare på planeringsområdet
- företagen på planeringsområdet
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Kervo Energi Ab, Samkommunen för Tusby vattenverk
- kommunens beslutsfattare.

### 4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanen kungjordes anhängig 17.6.2021.

### 4.3.3 Deltagande och 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 (MarkByggl, 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Tarvittaessa kaavatyön aikana käydään työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa.

## Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomais- tahoilta 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.

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus maankäyttöjooston esityksestä. Kunnanallituksen 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.

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen.

Under planarbetets gång förhandlar kommunen vid behov med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

## Växelverkan i förslagsskedet

Förslaget till detaljplan läggs framlagt offentligt i 30 dagar (MBL 65 § och MBF 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärs av andra myndigheter enligt behov (MBF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar behövs eller om ändringarna inte är väsentliga går det korrigerade detaljplaneförslaget vidare till förfarandet för godkännande. Samråd med myndigheterna ordnas vid behov.

## Godkännande

Kommunstyrelsen godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens förslag. Man kan besvär sig över kommunstyrelsens 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.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tämän asemakaavamuutoksen viranomaistyö toteutetaan lausuntomenettelyin. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. 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 sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

### 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Bastukärrin työpaikka-alue tulee olemaan Sipoolle merkittävä työllistäjä, parantaen kunnan työpaik-

### 4.3.4 Myndighetssamarbete

I utarbetandet av denna detaljplaneändring sker samarbetet med myndigheterna enligt förfarandet med utlåtanden. Samråd med myndigheterna ordnas vid behov.

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska även landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar tas i beaktande. Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt 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 skall det finnas tillräcklig 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 oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

### 4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Arbetsplatsområdet i Bastukärr kommer att vara en betydande arbetsgivare i Sibbo och förbättra kom-

kaomavaraisuutta. On osoittautunut, että alueen korttelikoot ja liikenneratkaisut ovat osittain vanhentuneet. Riittävän suuria alueellisemmille logistiikka-keskuksille sopivia tontteja on vähän tarjolla, ja Bastukärrin tonttikoot ovat osoittautuneet liian pieniksi. Rakennusoikeutta kaavamutoksessa ei lisätä.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksella ei ole suurta vaikutusta alueelle osoitettuun maankäyttöön. Alue säilyy kaavamutoksen myötä Uudenmaan maakuntakaavan tavoitteiden mukaisena tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueena sekä Talman ja Sipoon osayleiskaavojen mukaisena työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueena.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Bastukärrin alue soveltuu hyvin sijaintinsa ja nykyisten toimintojen puolesta suuremmille logistiikkatoiminnoille. Aluetta halutaan kehittää edelleen logistiikka-alueena helpon saavutettavuuden ja hyvän sijainnin vuoksi.

#### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

##### Osallisten tavoitteet

Alueella toimivien yritysten tavoitteena on toiminnan kehittämismahdollisuuksien parantaminen yhdistämällä korttelialueita ja tontteja suuremmiksi kokonaisuuksiksi.

munens arbetsplatsufficiens. Det har visat sig att kvartersstorlekarna och trafiklösningarna i området är delvis föråldrade. Det står överlag få tomter till buds som skulle vara tillräckligt stora och lämpliga för regionala logistikcentraler, och tomtstorlekarna i Bastukärr har visat sig vara för små. I planändringen kommer byggrätten inte att öka.

#### Mål som grundar sig på planeringsituationen

Ändringen av detaljplanen har inga stora konsekvenser för den markanvändning som anvisats i området. Trots planändringen är området alltjämt ett utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet i enlighet med landskapsplanen för Nyland och ett arbetsplats-, industri- och lagerområde i enlighet med delgeneralplanerna för Tallmo och Sibbo.

#### Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Bastukärr lämpar sig med hänsyn till läget och de nuvarande funktionerna väl för större logistikverksamheter. Området vidareutvecklas som ett logistikområde på grund av närheten och det fördelaktiga läget.

#### 4.4.3 Mål som uppkommit under processen

##### Intressenternas mål

De företag som driver verksamhet i området eftersträvar bättre möjligheter att utveckla verksamheten i och med att kvartersområden och tomter sammanslås till större helheter.

# 5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



Kuva: Sipoon kunta

## 5.1 Kaavan rakenne

Alueen korttelikoot ja liikeneratkaisut ovat nykyisessä asemakaavassa osittain vanhentuneet. Alueellille logistiikkakeskuksille riittävän suuria ja sopivia tontteja on vähän tarjolla, ja Bastukärrin tonttikoot ovat osoittautuneet liian pieniksi. Rakennusoikeutta kaavamuuoksessa ei lisätä.

Kaavamuuos käsittää seuraavat muutokset:

- Korttelin 700 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-1 liitetään T-5-korttelialueeseen
- Korttelissa 704 sijaitseva ET-korttelialue liitetään T-1-korttelialueen tonttiin 8
- Korttelissa 706 sijaitsevat tontit 1-4, sekä niihin rajautuva katualue (Vetokoukku) yhdistetään yhdeksi T-1-korttelialueen tontiksi.

Kortteleiden rakennusoikeutta ei nosteta.

## 5.1 Planens struktur

Kvartersstorlekarna och trafiklösningarna i området är delvis föråldrade. Det står överlag få tomter till buds som skulle vara tillräckligt stora och lämpliga för regionala logistikcentraler, och tomtstorlekarna i Bastukärr har visat sig vara för små. I planändringen kommer byggrätten inte att öka nämnvärt.

Planändringen omfattar följande ändringar:

- Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader T-1 i kvarter 700 fogas till kvartersområdet T-5.
- ET-kvartersområdet i kvarter 704 fogas till tomt 8 i kvartersområdet T-1.
- Tomterna 1-4 i kvarter 706 samt det angränsande gatuområdet (Dragkroken slås samman till en tomt i kvartersområdet T-1.

Byggrätten i kvarteren höjs inte.

### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 127 hehtaaria. Korttelialueiden rakennusoikeus säilyy samana.

Rakennusoikeus korttelissa 700 on 370 815 k-m<sup>2</sup> ja korttelissa 706 34 521 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus kaavamuutosalueella on yhteensä 405 335 k-m<sup>2</sup>.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Alueelle on laadittu Bastukärren alkuperäisessä kaavassa lähiympäristön suunnitteluohjeet, jotka tukevat alueen rakentumista hyvin toimivaksi teollisuus- ja varastointialueeksi.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Alueelle muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-1 ja T-5). Kaavamääräyksen mukaan tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 20 %.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

Kaavassa osoitettuun Kyllästämöntien katualueeseen ei esitetä muutoksia. Kaavamuutoksen myötä Vetokoukku-niminen kaavakatu poistuu kaavasta ja muuttuu osaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

### 5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdets areal är cirka 127 hektar. Byggrätten i kvartersområdena är oförändrad.

Byggrätten i kvarter 700 är 370 815 vy-m<sup>2</sup> och i kvarter 706 34 521 vy-m<sup>2</sup>.

I planändringsområdet uppgår byggrätten till sammanlagt 405 335 vy-m<sup>2</sup>.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

För området har planeringsanvisningar för närmiljön utarbetats i samband med den ursprungliga planen för Bastukärr. Dessa stödjer genomförandet av ett välfungerande industri- och lagerområde.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

I området bildats kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-1 och T-5) . Av tomtens byggda våningsyta får högst 20 % användas för kontors- och affärslokaler.

### 5.3.2 Övriga områden

#### Gatuområden

Inga ändringar föreslås för gatuområdet vid Kyllästämöntie. I och med planändringen stryks plangatan Dragkroken och ändras till en del av kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader.



## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuuotos on tekninen ja sen tarkoitus on edistää alueen toteutumista.

Vaikutukset ovat maisemakuvavaikutuksiltaan paikallisia ja lähinnä muutettavien korttelien sisäisiä, koska rakennusoikeutta alueelle ei lisätä.

Vetokoukun katualueen mahdollinen poistaminen, sekä Rahtiraitin varrella sijaitsevan ajan kuluessa tarpeettomaksi jääneen ET-alueen liittäminen osaksi viereistä teollisuustonttia parantaa toteutettavuutta poistamalla tarpeettomia korttelirajoja, ja niiden vaikutukset ovat paikallisia. Sekä korttelialueiden käyttötarkoitukset että kaavamääräykset eivät muutu. Kokonaisuudessaan kaavamutoksen vaikutukset ovat vähäisiä, sillä myös ennustetut liikennemäärät eivät kasva rakennusoikeuden pysyessä samana.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos ei eroa merkittävästi voimassa olevasta asemakaavasta muutoin, kuin rakentamatta jäänyt katualue muutetaan korttelialueeksi. Tonttikojen kasvattaminen mahdollistaa suurempien yksiköiden toteuttamisen vaikka rakennusoikeus alueella ei kasva.

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Asemakaavan muutos ei juurikaan muuta alueen nykyisessä asemakaavassa osoitettua maankäyttömuotoa. Alueen yhdyskuntarakenne säilyy nykyisellään ja kehittyä suurteen logistiikkakeskusten alueena.

## 5.4 Planens konsekvenser

Detaljplaneändringen orsakar inga betydande konsekvenser jämfört med den gällande detaljplanen. Planändringen är en teknisk ändring som syftar till att främja genomförandet av området.

Konsekvenser för landskapsbilden är lokala och gäller närmast internt de kvarter som ändringen berör, eftersom byggrätten inte ökar.

Det eventuella avlägsnandet av gatuområdet för Dragkroken samt anslutandet av det överflödiga ET-området vid Fraktleden till en del av den bredvidliggande industritomten, förbättrar genomförandet när onödiga kvartersgränser försvinner. Konsekvenserna för dessa är lokala. Varken användningsändamålen eller planbestämmelserna för kvarteren ändras. I sin helhet är planändringens konsekvenser ej betydande, eftersom de beräknade trafikvolymerna heller ökar och byggrätten förblir densamma som förut.

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Ändringen av detaljplanen skiljer sig inte nämnvärt från den gällande detaljplanen förutom att gatuområdet som inte har byggts blir ett kvartersområde. Ökningen av tomtstorlekarna gör det möjligt att bygga större enheter även om byggrätten inte ökar i området.

#### Samhällsstruktur och tätortsbild

Ändringen av detaljplanen förändrar inte nämnvärt den form av markanvändning som anvisats i den nuvarande detaljplanen. Samhällsstrukturen är oförändrad och området utvecklas som ett område för stora logistikcentraler.

## Asuminen

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista, mutta kaavan lähiympäristössä on haja-asutusta. Lähiseudun asukkaille voi kaavan toteuttamisen aikana aiheutua meluhaittaa rakennustöiden aikaisista työvaiheista ja liikenteestä.

## Palvelut

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen palvelutarjontaan.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos ei kasvata alueen rakennus-oikeutta, mutta se mahdollistaa yritysten toiminnan kehittämisen nykyisellä paikoillaan.

## Virkistys

Suunnittelualueelle ei sijoitu virkistysalueita eikä asemakaavan muutos vaikuta lähialueiden virkistyskäyttömahdollisuuksiin.

## Liikenne

Bastukärrin alueen liikenteellistä toimivuutta on tarkasteltu aiemmissa liikenneselvityksissä, mutta nyt tarkastelu on päivitetty ja tarkennettu Bastukärrin alueen nykyisiltä ja tulevilta toimijoilta saatujen liikennetuotostietojen mukaiseksi. FCG Oy:n laatimassa toimivuustarkastelussa on tarkasteltu maantien 148 (Keravantie), Keukuontien ja Kyllästämöntien liittymän sekä maantien 148 ja PNO:n liittymän liikenteellistä toimivuutta. Lisäksi on tarkasteltu Bastukärrin liikennetuotoksen vaikutusta maanteiden 140 (Lahdentie) ja 148 liittymän toimivuuteen.

Tarkastelun perusteella Bastukärrin tuottaman liikenteen vaikutus maanteiden 140 ja 148 liittymän

## Boende

Det finns inga bostäder i området, men i planområdets näromgivning finns glesbebyggelse. Arbetskedena och trafiken under byggnadstiden kan medföra bullerolägenheter för invånarna i de närliggande trakterna.

## Service

Ändringen av detaljplanen har inga konsekvenser för serviceutbudet i området.

## Arbetsplatser, näringsverksamhet

Ändringen av detaljplanen höjer inte byggrätten i området men gör det möjligt att utveckla företagens verksamhet där var de är belägna idag.

## Rekreation

Det finns inga rekreationsområden i planeringsområdet och ändringen av detaljplanen har inga konsekvenser för möjligheterna till rekreation i närområdena.

## Trafik

Hur trafiken fungerar i Bastukärr har granskats i tidigare trafikutredningar, men nu har granskningen uppdaterats och preciserats så att den motsvarar de uppgifter om trafikstring som inkommit från Bastukärrs nuvarande och framtida aktörer. I en granskning av trafikens funktion som utarbetats av FCG Ab har anslutningen mellan landsväg 148 (Kerrovägen), Keukuovägen och Kyllästämöntie samt anslutningen mellan landsväg 148 och PNO behandlats. Därtill har man granskat vilka konsekvenser trafiken till och från Bastukärr har för anslutningen mellan landsvägarna 140 (Lahtisvägen) och 148.

Granskningen har visat att den trafik som Bastukärr orsakar har en relativt liten effekt för funktionen i an-

toimivuuteen on suhteellisen pieni. Iltahuipputunnilla kapasiteetti ei riitä nykyisillä ajoituksilla ja sen on todettu vaativan toimenpiteitä jo nykytilanteessa Bastukärrin liikennetuotoksesta riippumatta. Aamuhuipputunnin osalta Bastukärrin liikennetuotoksen vaikutus on marginaalinen, mikä kertoo siitä, että aamuhuipputunnilla liittymä toimii hyvin ja kapasiteettia on käytettävissä.

Pääsuunnan eli maantien 148 suuntaisen liikenteen toimivuus säilyi hyvänä kaikkina huipputunteina.

Liikenteen toimivuustarkastelun yhteydessä on tarkasteltu myös ennustevuosia 2025 ja 2040. Molempien ennusteiden mukaan toimivuus tulee säilymään hyvänä myös tulevaisuudessa.

#### **5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön**

Alueella ei ole merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja. Alue on myös jo merkittävästi muuttunut luonnontilaisesta, sillä sen katuverkko ja suuri osa tonteista on jo toteutunut asemakaavan mukaan.

Asemakaavan toteutumisella ei myöskään ole merkittäviä vaikutuksia alueen kasvillisuuteen tai eläimistöön. Alueella ei myöskään sijaitse luonnon- tai maiseman suojelukohteita, joihin kaavan toteutumisella olisi vaikutuksia.

#### **5.4.3 Muut vaikutukset**

##### **Vaikutukset kuntatalouteen**

Kaavamuutoksen myötä alueen yritysten toimintaedellytykset paranevat. Kaavamuutos myös lisää toteutumattomien tonttien houkuttelevuutta. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä on positiivinen vaikutus

slutningen mellan landsvägarna 140 och 148. Under rusningstimmen om kvällarna räcker kapaciteten inte till med dagens schemaläggningar och det har konstaterats att åtgärder krävs redan i nuläget oavsett den trafik som uppkommer av Bastukärr. För rusningstimmen om morgnarna har trafiken till och från Bastukärr bara en marginell inverkan, vilket visar att anslutningen då fungerar bra och att kapaciteten räcker till.

Trafiken i huvudriktningen, dvs väg 148, var fortsatt god under alla rusningstimmar.

I samband med granskningen av trafikens funktionalitet granskades också prognosåren 2025 och 2040. Enligt bägge prognoserna kommer funktionaliteten att bevaras god också i framtiden.

#### **5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön**

Området har inga betydande natur- eller landskapsvärden. Området har redan idag förändrats mycket jämfört med sitt naturliga tillstånd eftersom gatunätet och en stor del av tomterna har genomförts i enlighet med detaljplanen.

Genomförandet av detaljplanen har inte heller några betydande konsekvenser för floran eller faunan i området. Det finns inga natur- eller landskapsobjekt som kräver skydd och som genomförandet av planen skulle komma att påverka.

#### **5.4.3 Övriga konsekvenser**

##### **Konsekvenser för kommunekonomin**

I och med planändringen förbättras verksamhetsbetingelserna för företagen i området. Planändringen gör också att de obebyggda tomterna blir mer lockande. De företag som driver verksamhet i området

työllisyyteen ja kuntatalouteen.

Toteutumatta jääneen kadun muutos tonttimaaksi lisää alueelta saatavaa maanmyyntituloa.

## Energia- ja ilmastovaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa logistisesti hyvällä paikalla sijaitsevan työpaikka-alue kehittymisen. Alueen toteutuminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä vähentää ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia verrattuna vastaavan alueen rakentamiseen rakentamattomalle alueelle tai kauemmas liikenneväylistä.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutos ei lisää ympäristön häiriötekijöitä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuuos mahdollistaa suurempien kokonaisuuksien rakentamisen alueelle ilman rakennusoi-keuden lisäämistä.

Kaavan toteutumisen myötä alueen liikennemäärät tulevat kuitenkin kasvamaan. Bastukärrin alueen liikenne suuntautuu pääosin Keravantieltä (maantie 148) Lahden moottoritien suuntaan. Keravantielle on tehty viime vuosina parannustoimia, joilla liikenteen sujuvuutta on parannettu Bastukärrin länsipuolella. Tielle on mm. rakennettu lisäkaistoja, alikäytäviä ja uusittu liikennevaloja.

Kaavan mahdollistaman lopputilanteen toteutuessa alueen liikennöitävyyttä voidaan parantaa korvaamalla nykyinen Keravantien, Keuksalmentien ja Kyllästämöntien tasoliittymä eritaso- tai kiertoliittymälä.

har positiva effekter för sysselsättningen och kommunekonomin.

Ändringen av den obebyggda gatan till tomtmark ökar intäkterna från markförsäljningen.

## Konsekvenser för energi och klimat

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att utveckla det med hänsyn till logistiken fördelaktigt belägna arbetsplatsområdet. Genomförandet av området drar fördel av den befintliga infrastrukturen, vilket minskar konsekvenserna för klimatet jämfört med en situation där ett motsvarande område skulle genomföras på ett obebyggt område eller längre bort från trafiklederna.

## 5.5 Störande faktorer i miljön

Detaljplaneändringen orsakar inga störande faktorer i miljön jämfört med den gällande detaljplanen. Planändringen gör det möjligt att bygga större helheter i området utan att byggrätten för den skull behöver ökas.

I och med genomförandet av planen kommer trafikmängderna emellertid att öka. Trafiken från Bastukärr går främst från Kervovägen (landsväg 148) i riktning mot Lahtis motorväg. Kervovägen har förbättrats på senare år, vilket har gjort trafiken smidigare på västra sidan av Bastukärr. Vägen har bl.a. fått fler filer och underfarter, och trafikljusen har förnyats.

Om det slutresultat som planen möjliggör blir verklig het kan trafikerbarheten i området förbättras genom att ersätta den nuvarande plankorsningen mellan Kervovägen, Keuksuovägen och Kyllästä möntie med en planskild anslutning eller en rondell.

## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

## 5.7 Nimistö

Asemakaava-alueelle ei esitetä uutta nimistöä. Veto-koukku kadun nimenä poistuu kaavasta.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilagan. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med Miljöministeriets anvisningar.

## 5.7 Namn

Inga nya namn föreslås för detaljplaneområdet. Gatunamnet Dragkroken stryks från planen.

# 6 Asemakaavan toteutus Genomförande av detaljplanen



Kuva: Sipoon kunta

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on nykyisen asemakaavan yhteydessä laadittu havainnekuvia, viitesuunnitelmia ja lähiympäristön suunnitteluohje. Samoin tulevan uuden logistiikkakeskuksen suunnitelmien ja rakennuslupahakemuksen havainnekuva-aineisto havainnollistaa asemakaavamuutosta.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman.

## 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För styrandet av detaljplanens genomförande har illustrationer, referensplaner och planeringsanvisningar för närmiljön utarbetats i samband med den gällande detaljplanen. Likaså åskådliggör illustrationsmaterialet som hör till planerna för den nya logistikcentralen också detaljplaneändringen.

## 6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas när planen och gatuplanerna har vunnit laga kraft.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Alueelle on voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä laadittu lähiympäristön suunniteluohje.

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

I området gäller en planeringsanvisning för näromgivningen som utarbetades i samband med detaljplanen.

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.





SIPOO  
SIBBO