

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto - BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus / Miljövrådsmyndighetens utlåtande - förslaget till BA5 detaljplan och detaljplaneändring för nordvästra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 44

715/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: ympäristötarkastaja / miljöinspektör Anu Juvonen, anu.juvonen(at)sipoo.fi

Kunnanhallitus päätti 10.03.2025 asettaa Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotuksen alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto on julkisesti nähtävillä 20.3.2025–21.4.2025. Aikaa lausunnonannolle on annettu 21.4.2025.

Asemakaavatyötä koskevaan aineistoon voi tutustua osoitteessa <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/vireilla-olevat-asemakaavat/ba5-bastukarrin-tyopaikka-alueen-luoteisosa/>

Asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 29,1 ha, josta uutta asemakaava-alueutta noin 18,4 ha. Asemakaava-alue sijaitsee Sipoon Martinkylässä, rajautuen etelässä Keravantiehen ja idässä Kyllästämöntiehen. Asemakaavan työpaikkatoiminnot muodostuvat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta 34007.

Ehdotusvaiheeseen tehtyjä muutoksia

Valmisteluvaiheen jälkeen on valmistunut alueen lopullinen liikenneselvitys ja meluselvitys sekä laadittu ilmastovaikutusten arviointi. Selvitysten, lausuntojen ja muistutuksen sekä kunnan sisäisten ja maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen myötä kaavaluonnokseen on tehty useita muutoksia. Merkittävimmät muutokset:

- Yleisen tien alue (LT) on sisällytetty asemakaavaan noin 10,4 hehtaarin laajuudelta ELY-keskuksen kanssa käytyjen työneuvottelujen myötä. Samalla LT-alueen rajoja on tarkistettu ja varattu lisätilaa Kyllästämöntien ja Keravantien liittymäalueelle.
- Keravantien pohjoispuolelle on osoitettu 6–30 metriä leveä suojaviheralue (EV), jolla varaudutaan pidemmällä tulevaisuudessa Keravantien lisäkaistoihin sekä jk/pp-väylän sijoittamiseen ajoradan pohjoispuolelle.
- Keravantielle osoitettu T-korttelialueen ulosajoliittymä on poistettu kaavasta.
- Kyllästämöntien alkuosuudelle on lisätty liityntäkielto.
- T-korttelialueen pohjoisosan suojavyöhykkeen (sv-1) merkintää on selkeytetty.
- Maakaasujohdon uutta sijaintia varten on osoitettu ohjeellinen linjaus Keravantien länsiosassa.
- Hulevesimääräystä on täydennetty. Hulevesien viivytystilavuuden on oltava kaksi kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä ne-liometriä kohden (2 m³/100 m²).

- Tonttien suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi on muutettu neljä (IV) luonnosvaiheen kahden (II) sijasta, jolloin määräys on linjassa Bastukärren muiden asemakaavojen kanssa. Korjattu luku kuvastaa paremmin rakentamisen korkeutta, vaikkakin teollisuus- ja varastorakentamisen tosiasiallinen kerroslukumäärä jää lähtökohtaisesti määräystä alhaisemmaksi (Bastukärren toteutuneilla alueilla pääosin I-II krs. rakentamista).

Asemakaavaehdotuksen mitoitus

Asemakaavaehdotus mahdollistaa yhteensä 90 000 k-m² rakennus-oikeutta työpaikkatoimintoja (T-5) varten. Kortteli 34007 muodostuu kahdesta ohjeellisesta tontista: tontin 1 laajuus on noin 113 000 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 60 000 k-m², tontin 2 laajuus on noin 55 000 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 30 000 k-m². T-5-alueelle voidaan rakentaa korkeintaan 4-kerroksia rakennuksia ja 20 % rakennusoikeudesta voidaan käyttää toimistotiloihin.

Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy suojaviheraluetta noin 1,2 ha, noin 0,73 ha laajuinen osuus Kyllästämöntiestä sekä noin 10,4 ha yleisen tien aluetta. Kaavamuutosalue kattaa pääosin nykyisen yleisen tien alueen.

Liikenne

Kaavamuutosalueella sijaitsee Keravan ja Kilpilahden alueen välisen Öljytien / Keravantien (mt 148) valo-ohjattu liittymä, jonka kautta välittyy pääosa eteläpuolisen logistiikka-alueen liikenteestä. Liittymä toimii Kyllästämöntien kautta myös pohjoiseen, kohti Martinkyläntietä suuntautuvan liikenteen solmukohtana (tulevaisuudessa Talman keskuksen eteläinen yhteys). Liittymän palvelutaso on nykyisellään hyvällä tasolla, ruuhkaa ei juurikaan muodostu. Selvityksen tulosten perusteella liittymän palvelutaso tulee tulevaisuudessa laskemaan merkittävästi Bastukärren vielä toteutumattoman kaavavarannon sekä Talman keskusta-alueen toteutumisen myötä. Tulevaisuudessa mt148 nykyinen 1+1-kaistainen väylä tulee parantaa 2+2-kaistaiseksi välillä Bastukärr-Kerava ja samalla liittymän kaistajärjestelyjä tulee kehittää valo-ohjattuna liittymänä. Selvityksen mukaan pelkkä BA5 asemakaavoitus yleisen liikennemäärän kasvun kanssa (10 %) ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta Keravantiellä / Bastukärren liittymissä, mutta Kyllästämöntien liittymän parannustoimenpiteitä olisi perusteltua toteuttaa jo lähitulevaisuudessa, jotta varmistetaan liikenteen sujuvuudesta maankäytön kehittyessä. Asemakaavoituksen yhteydessä kaavoitus on järjestänyt Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa yhteensä kolme työneuvottelua, joissa pääasiallisena teemana on ollut maantiealueen sekä Bastukärren liittymien kehittäminen. 6.2.2025 pidetyn työneuvottelun yhteydessä sovittiin, että Uudenmaan ELY-keskus ottaa vastuulleen Keravantien aluevaraus-/ kehittämissuunnitelman käynnistämisen alkuvalmistelut. Alustavasti suunnitelman tavoite olisi selvittää kolmikannassa Sipoon kunnan, Keravan kaupungin sekä ELY-keskuksen kanssa Keravantien tulevat toimenpiteet sekä niiden alustavat ajoitukset.

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta ympäristönsuojeluviranomaisena päättää antaa asiassa liitteenä 1 olevan lausunnon.

Byggnads- och miljöutskottet som miljövärdsmyndighet beslutar att ge utlåtande i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljötillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Lausunto, asemakaava BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosa, ehdotus