

BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde, godkännande

Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 18

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

Planarbetets bakgrund och skeden

Detaljplaneområdet är huvudsakligen i privat ägo. Avtalen om att inleda planläggningen har ingåtts med markägarna våren 2024. De markägare som får betydande fördelar av detaljplaneringen deltar i kostnaderna för samhällsstrukturen med markanvändningsavtal.

Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 10.5.2024.

Detaljplaneförslaget var framlagt under tiden 5.12.2024–10.1.2025. Sammanlagt 6 utlåtanden och en anmärkning lämnades in om detaljplanen.

Under beredningen av detaljplanen ordnades tre arbetsförhandlingar med NTM-centralen speciellt om trafikarrangemang.

Planprocessens skede

Ett förslag till detaljplan har utarbetats för växelverkan i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning.

Ändringar i förslaget

Efter beredningen färdigställdes den slutliga trafikutredningen och bullerutredningen för området samt utarbetades en bedömning av miljökonsekvenser. Flera ändringar gjordes i planutkastet utgående från utredningarna, utlåtandena och anmärkningen samt kommunens interna förhandlingar och förhandlingar med markägare. De viktigaste ändringarna:

- Området för allmän väg (LT) blev cirka 10,4 hektar stort till följd av arbetsförhandlingarna med NTM-centralen. Samtidigt granskades LT-områdets gränser och mer utrymme reserverades för korsningen mellan Kyllästämövägen och Kervovägen.
- Ett 6–30 meter brett skyddsgrönområde (EV) anvisades norr om Kervovägen. På detta sätt säkerställs att det i framtiden är möjligt att eventuellt bygga extra körfält samt en gång- och cykelväg norr om körbanan.
- En avfartskorsning från kvarterområdet T till Kervovägen har tagits bort från planen.
- Anslutningsförbud tillades i början av Kyllästämövägen.
- Beteckningen för skyddsområdet (SV-1) i norra delen av kvartersområdet T förtydligades.
- En ny riktgivande placering anvisades för en naturgasledning i västra delen av Kervovägen.
- Dagvattenbestämmelsen kompletterades. För fördröjning av dagvatten ska reserveras en yta på två kubikmeter per varje hundra kvadratmeter som inte släpper igenom vatten ($2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$).

- Det maximala antalet våningar har ändrats till fyra (IV) i stället för utkastskedets två (II), varvid beteckningen är i linje med de övriga detaljplanerna i Bastukärr. Det reviderade antalet återspeglar därmed bättre byggandets höjd, även om det faktiska våningsantalet på industri- och lagringsbyggnader är mindre än vad som ursprungligen bestämdes (i de redan genomförda områdena i Bastukärr är byggnaderna i huvudsak 1–2 våningar).

Dimensioneringen i förslaget till detaljplan

Detaljplanens totala yta är cirka 29,1 ha, varav nytt detaljplaneområde är cirka 18,4 ha.

Förslaget till detaljplan möjliggör en byggrätt på sammanlagt 90 000 m²vy för arbetsplatsfunktioner (T-5). Kvarteret 34007 utgörs av två riktgivande tomter: tomt 1 är cirka 113 000 m² stor och har en byggrätt på 60 000 m²vy enligt detaljplanen och tomt 2 är cirka 55 000 m² stor och har en byggrätt på 30 000 m²vy enligt detaljplanen. I T-5-kvartersområdet kan man uppföra byggnader i högst fyra våningar och 20 procent av byggrätten kan användas för kontorslokaler.

Dessutom omfattar detaljplanen ett cirka 1,2 ha stort skyddsgrönområde, cirka 0,73 ha av Kyllästämövägen och cirka 10,4 ha av ett område för allmän väg. Detaljplaneändringen omfattar största delen av det befintliga området för allmän väg.

Trafik

I området för detaljplaneändring finns den ljusstyrda korsningen mellan Oljevägen och Kervovägen (lv 148) mellan Kervo och Sköldvik. Via denna korsning kör merparten av logistiktrafiken i söder. Korsningen fungerar även som en knutpunkt för trafiken via Kyllästämövägen mot Mårtensbyvägen i norr (den sydliga förbindelsen till Tallmo centrum i framtiden). Korsningens servicenivå är redan bra, och det bildas knappt någon rusning i korsningen. Enligt utredningens resultat kommer korsningens servicenivå sjunka betydligt då den planreserv som inte ännu har genomförts i Bastukärr och Tallmo centrum genomförs. I framtiden ska den nuvarande leden för lv 148 med 1+1 körfiler förbättras och byggas till en led med 2+2 körfiler mellan Bastukärr och Kervo. Samtidigt ska trafikarrangemangen utvecklas som en ljusstyrd korsning. Enligt utredningen kommer enbart detaljplanen för BA5 tillsammans med den ökande allmänna trafiken (10 %) att inte försvåra trafiken betydligt längs Kervovägen eller vid korsningarna i Bastukärr, men det skulle vara motiverat att vidta åtgärder för att förbättra korsningen vid Kyllästämövägen redan inom den närmaste framtiden för att säkerställa att trafiken är smidig när markanvändningen utvecklas.

I samband med detaljplaneringen har enheten Planläggning ordnat sammanlagt tre förhandlingar med NTM-centralen i Nyland. Det huvudsakliga temat för förhandlingarna var utveckling av landsvägsområdet och korsningarna i Bastukärr. Vid förhandlingen 6.2.2025 överenskomms att NTM-centralen i Nyland ansvarar för de preliminära förberedelserna för inledandet av områdesreserverings-/utvecklingsplanen för Kervovägen. Planens preliminära mål är att i samarbete med Sibbo kommun, Kervo stad och NTM-centralen utreda framtida åtgärder för Kervovägen samt deras preliminära tidsplaner.

Förhållande till kommunens strategi

Projektet är i enlighet med Sibbo kommuns strategi. Företag som etableras i området påverkar sysselsättningen och kommunens ekonomi positivt. Enligt de preliminära uppskattningarna skapas cirka 250–350 nya arbetsplatser på området, om det på området i huvudsak byggs logistik och samhörande kontorslokaler.

Utlåtandegivarna

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

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Försörjningsberedskapscentralen
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Gasgrid Finland Oy
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sibbo Naturskyddare rf
- Kyllästämöntien tiehoitokunta

Föredragande Planläggningschef Roselius Eric

Förslag Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till BA5 detaljplanen för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsområde, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Behandling

Beslut Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

Kommunstyrelsen 10.03.2025 § 70

Föredragande Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till BA5 detaljplanen för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsområde läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Bilagor

Beredare: Planläggare Antti Kuusiniemi, antti.kuusiniemi@sipoo.fi

Beredning av detaljplanen

Förslaget till detaljplan för den nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde var framlagt 20.3.2025–21.4.2025. Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: NTM-centralen i Nyland, Nylands förbund, Säkerhets- och kemikalieverket, Försörjningsberedskapscentralen, Gasgrid Finland Oy, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Mellersta Nylands Vatten, affärsverket Sibbo Vatten, Räddningsverket i Östra Nyland, Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab, Rosk'n Roll Oy Ab, Finlands naturskyddsförbund (Sibbo Naturskyddare rf), Borgå miljöhälsovård, Miljöövervakning i Sibbo kommun, Byggnadstillsyn i Sibbo kommun och väglaget Kyllästämöntien tiehoitokunta.

Under framläggningstiden lämnades det in sammanlagt 8 utlåtanden och en anmärkning. Utlåtanden gavs av Kervo stad, Räddningsverket i Östra Nyland, NTM-centralen i Nyland, Kervo Energi Ab/Sibbo energi Ab, Säkerhets- och kemikalieverket, Byggnadstillsyn i Sibbo kommun, Miljöövervakning i Sibbo kommun och Borgå stads miljöhälsosektion. Utlåtandena och anmärkningarna som lämnats in om planförslaget och bemötanden på dem har sammanställts i en bemötanderapport, som bifogas till planbeskrivningen.

Planmaterialet har kompletterats utgående från de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om planförslaget samt hörande av markägare, och det slutliga detaljplanematerialet som ska lämnas för godkännande har utarbetats.

Detaljplan som lämnas för godkännande

Följande ändringar har gjorts i materialet för detaljplanen som ska godkännas:

- Planbeskrivelsen har kompletterats med ett stycke om marktäkt och bilagor som styr grundberedningen på området.
- I plankartan har tillagts den kommande höjdnivån samt verbala detaljplanebestämmelser om marktäkt och cirkulär ekonomi.
- Detaljplanebeskrivelsen har kompletterats angående bullerolägenheter och bedömning av miljökonsekvenser. Dessutom har uppgifterna för bedömningen av miljökonsekvenser korrigerats enligt de beräkningskoefficienter för energiutsläpp som förändrats i och med versionsuppdateringen av Planect-verktyget. Bedömningen av områdets totala utsläpp har varit mer omfattande även för grundberedningen.

Ändringarna som gjorts i planmaterialet kräver inte ny framläggning av planmaterialet, eftersom de till sin natur är tekniska ändringar eller ändringar som inte väsentligt ändrar planens helhetslösning och således påverkar inte det allmänna intresset. Planens konsekvenser har inte förändrats väsentligt.

Markanvändningsavtal

Innan kommunfullmäktige godkänner detaljplanen ska markanvändningsavtal ingås mellan kommunen och markägarna.

Föredragande Planläggningschef Roselius Eric

Förslag Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget, 2) föreslå fullmäktige att det godkänner detaljplanen samt 3) konstatera att innan kommunfullmäktige godkänner detaljplanen för BA5 ska det finnas ett undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och bestämda markägare.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Beslut Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Bilagor

Kommunstyrelsen 19.05.2025 § 173

Föredragande Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag Kommunstyrelsen beslutar:
1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget,
2) föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen samt
3) konstatera att innan fullmäktige godkänner detaljplanen för BA5 ska det finnas ett undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och bestämda markägare.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Bilagor

Fullmäktige 26.05.2025 § 79 715/10.02.03/2024

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner BA5 Detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsområde.

Behandling

Beslut Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

Bilagor

Bilaga 1 - BA5 Nordvästra delen av Bastukärss arbetsplatsområde, detaljplanekarta, -bestämmelser och -beteckningar

Bilaga 2 - BA5 Nordvästra delen av Bastukärss arbetsplatsområde, detaljplanebeskrivning

Bilaga 3 - BA5 Nordvästra delen av Bastukärss arbetsplatsområde, bilagorna för detaljplanebeskrivningen

Bilaga 4 - BA5 nordvästra delen av Bastukärss arbetsplatsområde, bemötanderapport