

# BA7 Bastukärren työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos, kaavaehdotus / BA7 detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde, planförslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

246/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi, antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi, Kaavoittaja / Planläggare Kiara Pashley, kiara.pashley(at)sipoo.fi

## Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta keväällä 2026.

Alueen kaavoitus kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 14.5.2026.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja se laaditaan suoraan ehdotukseksi.

## Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on parantaa nykyisten tonttien toteutuskelpoisuutta siten, että olemassa oleva rakennusoikeus on tarkoituksenmukaisesti hyödynnettävissä työpaikkatoimintojen rakentamiseen. Samalla suunnittelualuetta koskevia aiempia asemakaavamääräyksiä on tavoitteena ajantasaistaa ja päivittää siltä osin, kuin sen arvioidaan olevan tarpeellista.

Kaavatyö on luonteeltaan tekninen kaavamuutos. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen; sillä ei muuteta kortteleiden käyttötarkoituksia tai muuteta rakennusoikeutta merkittävässä määrin.

## Asemakaavan suhde strategiaan

Sipoon kunnan strategian (2025–2028) mukaisesti asemakaava tukee yritysmyönteistä, ratkaisukeskeistä ja palveluhenkistä yhteistyötä yritysten kanssa. Lisäksi ennakoiva kaavoitus mahdollistaa erikokoisten yritysten sijoittumisen Sipooseen ja edistää työpaikkaomavaraisuuden kasvua.

Hanke edistää Sipoon kunnan strategisia tavoitteita parantamalla yritystonttien toteuttamista saavutettavuudeltaan hyvälle alueelle, parantamalla kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja lisäämällä siten kunnan elinvoimaa. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä on positiivinen vaikutus työllisyyteen ja kuntatalouteen.

## Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus AKL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

## Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan työpaikkatoiminnot muodostuvat olemassa olevista teollisuus- ja varastorakennusten kortteleista 34003, 34004 ja 34005. Lisäksi alueelle muodostuu yleisen tien aluetta (LT), suojaviheraluetta (EV-1) ja katualuetta. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 64 hehtaaria. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden

yhteenlaskettu pinta-ala on noin 47 ha ja rakennusoikeus noin 202 500 k-m<sup>2</sup>. Yleisen tien pinta-ala on noin 13,6 ha, suojaviheralueiden noin 0,5 ha ja katualueiden noin 2,8 ha.

Asemakaava muuttaa ohjeellista tonttijakoa ja rakennusalaan korttelissa 34005 ja korjaa muualla kaava-alueella tonttijaon osittain toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

Korttelissa 34005 tontilla 3 hulevesien johtaminen on mahdollistettu maanalaisella ratkaisulla. Samalla olemassa oleville vesi- ja viemäriputkille on osoitettu maanalainen aluevaraus.

LT-alueelta on poistettu maanalaisten putkien tilavaraukset ja merkinnät, niiden ollessa sijainniltaan vanhentuneita tai muutoin ohjausvaikutukseltaan tarpeettomia. Myös Rahtiraitin pohjoispuolinen maanalaisten putkilinjan tilavaraukset on poistettu tarpeettomana.

Asemakaavan yleisiin määräyksiin on lisätty vaarallisten kemikaalien laajamittaisen teollisen käsittelyn ja varastoinnin kieltävä määräys.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä uusia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai luonnonympäristöön. Asemakaava ei aiheuta uusia merkittäviä vaikutuksia suhteessa aiempiin asemakaavoihin.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaehdotuksesta ei ole tarpeen pyytää viranomaislausuntoja.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa BA7 asemakaava-aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanen för BA7 Bastukärr, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Asemakaavan selostus
- Liite Bilaga 2 - Asemakaavakartta ja -määräykset
- Liite Bilaga 3 - Asemakaavan seurantalomake
- Liite Bilaga 4 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma