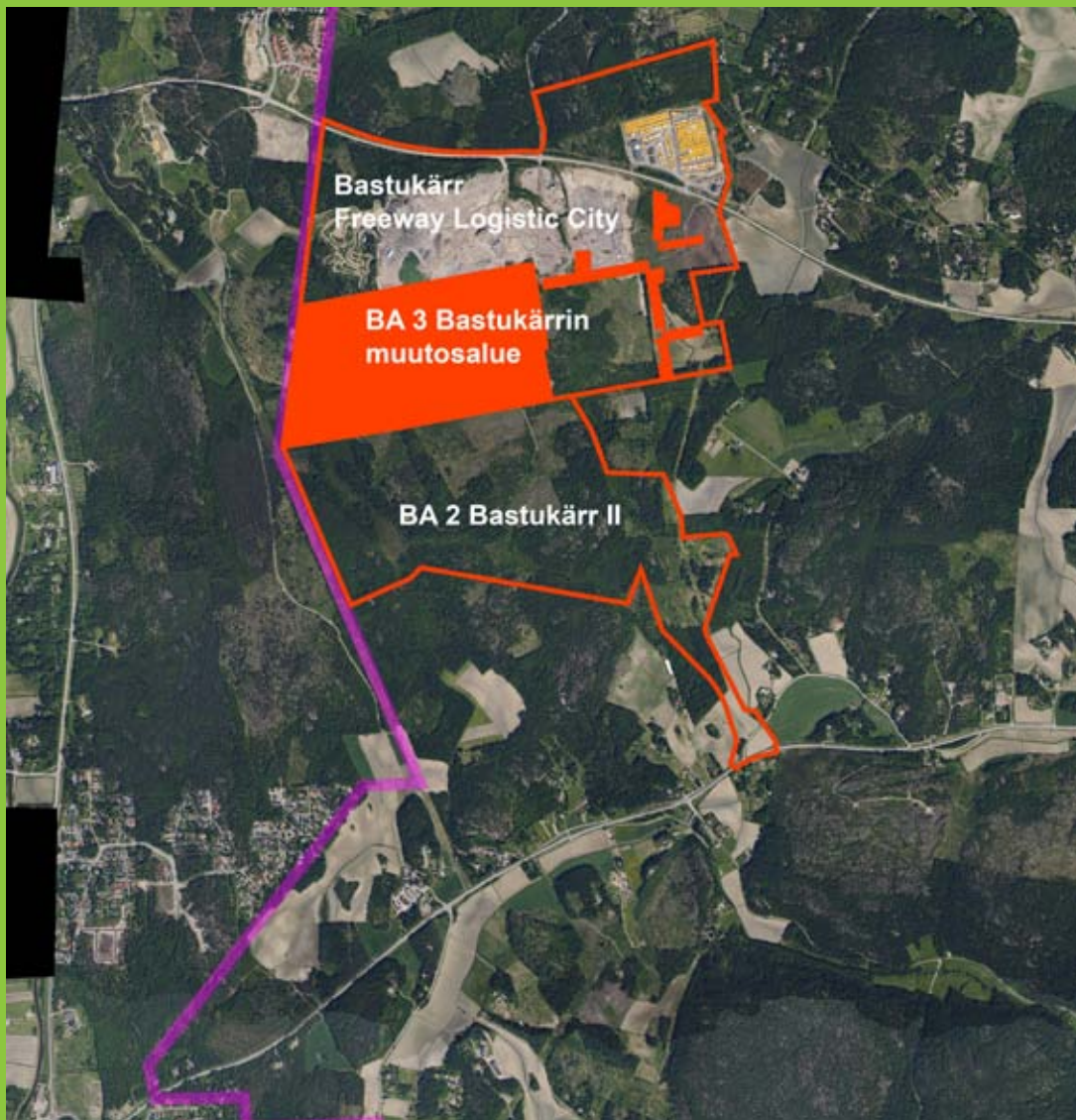
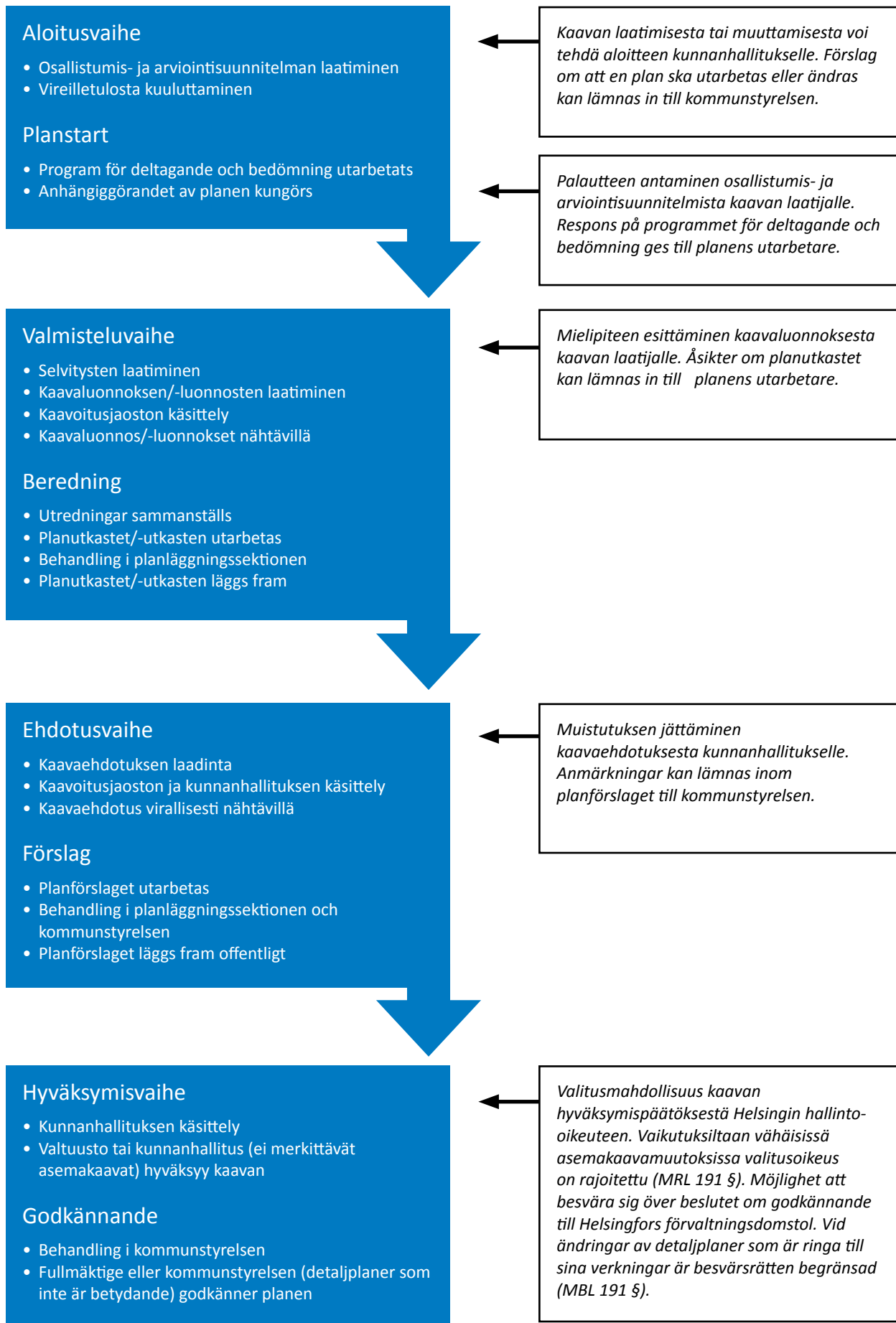


***BA 3 Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan muutos,
Martinkylä
BA 3 Detaljplaneändring för Bastukärr arbetsplatsområde,
Mårtensby***

***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning***



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatijat - Planens beredare

Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt
Arkkittehti SAFA - Arkitekt SAFA, YKS 487

Matti Kanerva

Maankäyttöpäällikkö – Markanvändningschef
Arkkittehti SAFA – Arkitekt SAFA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko

Program för deltagande och bedömning

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan vid utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att bedömas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Allmänheten kan bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby, och på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



kaavatyön ajan Kuntalassa, Iso Kylätie 18, Nikkilä ja kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat.

Fotografier i rapporten © Sibbo kommuns planläggningsenhet. Rapporten har utarbetats av Jarkko Lyytinen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaava-työn aikana tarpeen mukaan.

Raportin valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.
Raportin on laatinut Jarkko Lyytinen.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 73 hehtaaria. Alue sijaitsee Sipoon Martinkylässä, Keravan rajan tuntumassa Bastukärr Freeway Logistic City-työpaikka-alueella. Etäisyys Nikkilän ja Keravan keskustasta on noin 5 km. Lahdenväylän liittymään 148 Keravantien kautta on n. 2,5 km.

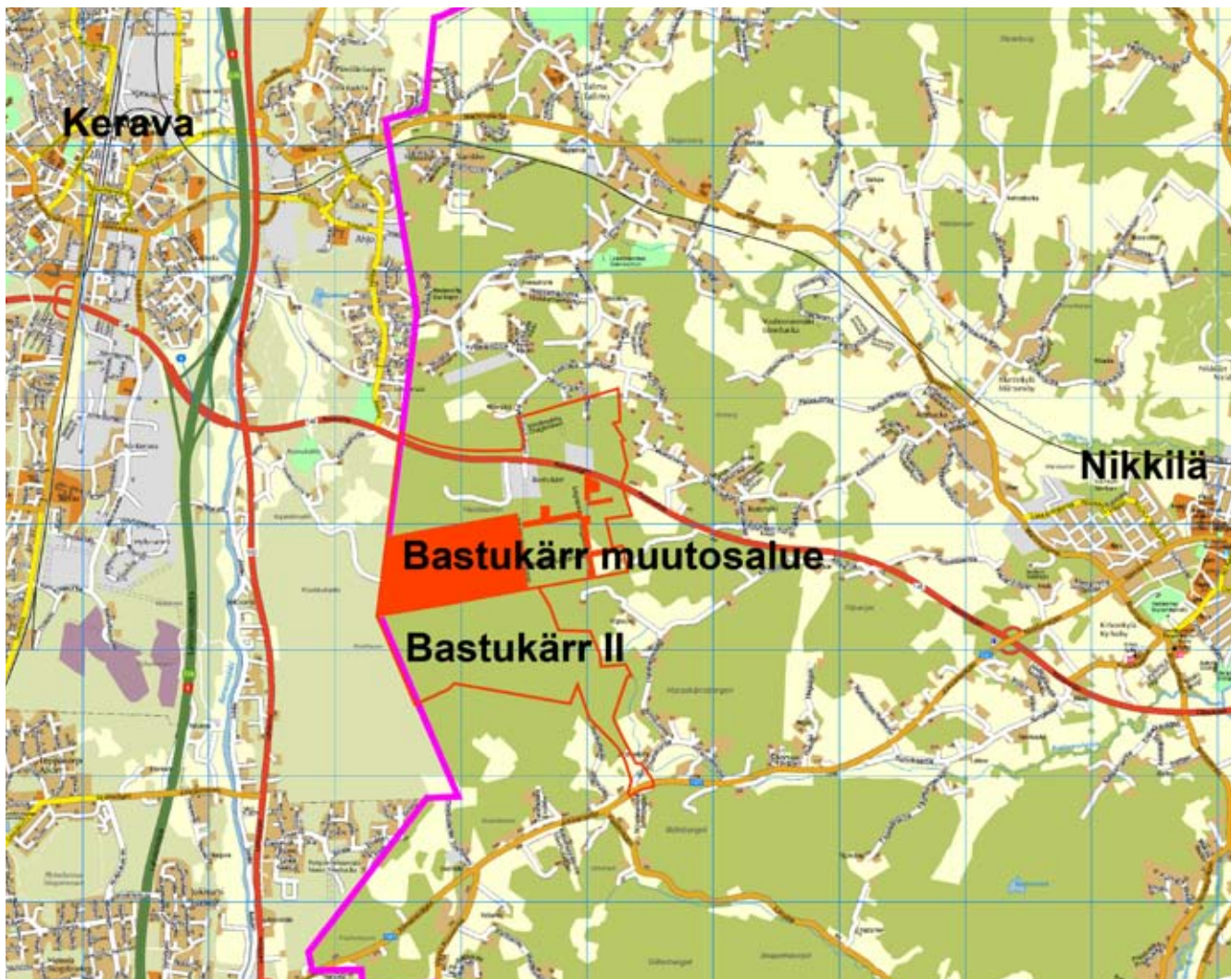
Muutosalue rajautuu pohjoisessa Keravan tiehen ja toteutuneeseen SOK:n keskusvaraston tonttiin. Etelässä muutosalue päättyy lainvoimaisen Bastukärrin asemakaavan rajaukseen. Alue on tällä hetkellä lähinnä kiviaineksen otto- ja murskausaluetta, siellä sijaitsee myös betoniasema.

Planeringsområdet

Området för detaljplaneändringen omfattar totalt ca 73 hektar. Det ligger i Mårtensby i Sibbo, nära gränsen till Kervo i arbetsplatsområdet Bastukärr Freeway Logistic City. Från Nickby och Kervo centrum är avståndet ca 5 km. Till anslutningen till Lahtisleden via Kervovägen (landsväg 148) är avståndet ca 2,5 km.

Ändringsområdet gränsar i norr till Kervovägen och till den genomförda tomten för SOK:s centrallager. I söder upphör ändringsområdet vid gränsen till den lagkraftvunna detaljplanen för Bastukärr. Området är för närvarande främst ett stentäkts- och stenbrytningsområde. Det finns även en betongstation.

Enligt avgränsningen berör detaljplanen följande fastigheter eller delar av dessa: R:Nr 7:63, 7:65, 7:251, 7:281, 7:282, 7:286, 7:288, 7:84, 7:280, 7:114, 7:115 och 7:113. Området ingår i Mårtensby jordregisterby och ägs dels av privatpersoner och dels av Sibbo kommun.



*Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava raja-
us on esitetty kartalla punaisella.*

© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km.

Planområdets läge på kommunens guidekarta. Preliminära avgränsning anges på kartan med röd.

© Sibbo kommun, Mätning och fastigheter. På kartan är 1 ruta = 1 km.

Rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: R:No 7:63, 7:65, 7:251, 7:281, 7:282, 7:286, 7:288, 7:84, 7:280, 7:114, 7:115 ja 7:113. Alue kuuluu Martinkylän maarekisterikylään ja on yksityisessä tai Sipoon kunnan omistuksessa.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

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 sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelualue on osa tärkeää työpaikka-aluetta, Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti. Bastukärr Freeway Logistic City-työpaikka-alue tulee olemaan Sipoolle merkittävä työllistäjä, ja on osoittautunut, että alueen korttelikoot ja liikennetarkaisut ovat osittain vanhentuneet. Kaavan muutostyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2012-15, tarkoituksena on tehdä asemakaavasta nykytilanteessa helpommin toteutettava.

Suunnittelun lähtökohdat

Sipoon yleiskaava 2025:n luontoselvityksissä 2006 luontokohteita alueelta on selvitetty. Kaava-alueen ulkopuolelle lounaissivulla jäävä tupasvillasuo on yleiskaavassa merkitty alueena jolla on säilytettäviä luontoarvoja.

Definiering av planläggningsarbetet och målen

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Krav på detaljplanens innehåll enligt 54 § MBL

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam 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 ska det finnas tillräckligt 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.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

Målen för planeringen

I enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet en del av ett viktigt arbetsplatsområde. Bastukärr Freeway Logistic City kommer att bli en betydande arbetsgivare i Sibbo, och det har visat sig att områdets kvartersstorlekar och trafiklösningar delvis är föråldrade. Arbetet med att ändra planen ingår i kommunens planläggningsprogram 2012–2015 och syftar till att förenkla planens genomförande jämfört med nuläget.

Utgångspunkter för planeringen

Naturobjekten i området utreddes i en naturinventering 2006 i samband med Generalplan för Sibbo 2025. Tuvullskärret utanför planområdets sydvästra sida har i generalplanen angetts som ett område med naturvärden som ska bevaras.

Vad gäller byggbarheten är en stor del av området berg i dagen eller berg nära markytan. (GTK, 2010)

Rakentamisolosuhteiltaan alue on isolta osalta kallioista tai kallio lähellä maanpintaa. (GTK, 2010)

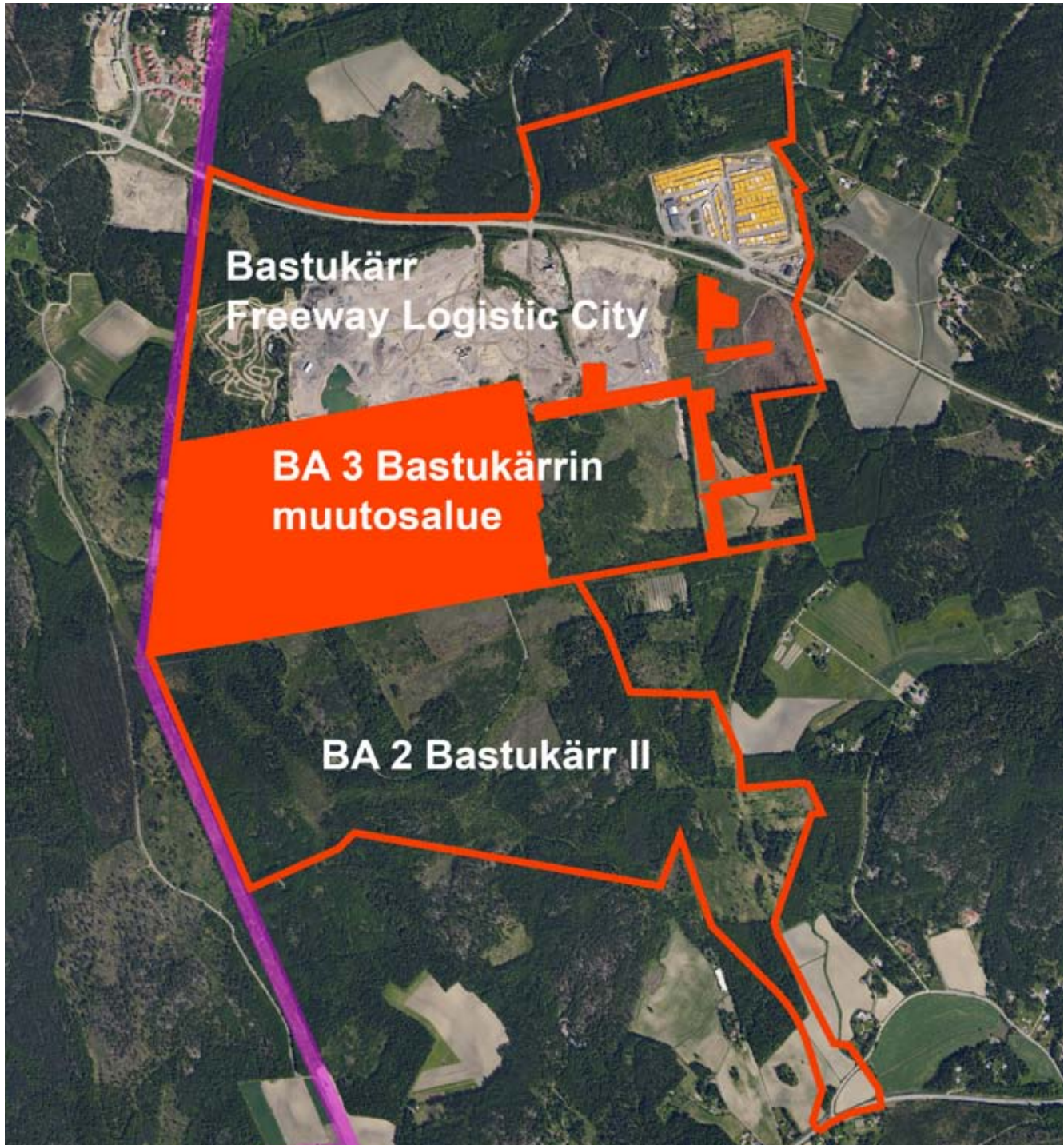
Kaava-alue on tällä hetkellä kiviainesten otto- ja murskausaluetta. Alueella on myös betoniasema ja tiestöä.

Alueen pohjoispuoleinen Keravantie ja eteläpuoleinen Jokivarrentie ovat tärkeitä liikenneväyliä, ja niihin muutos-

I planområdet idkas för närvarande stentäkt och stenbrytning. I området finns det också en betongstation och vägar.

Kervovägen, som går på den norra sidan av området, och Jokivarsivägen söder om området är viktiga trafikleder på vilka ändringsområdet kommer att stödja sig, så snart som Bastukärr II i söder inklusive anslutningen till Jokivarsivägen är klara.

Norr om planändringsområdet går det kommunala vatten- och avloppsnätet.



Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2009. Kaava-alueen alustava rajausta esitetty kuvassa punaisella. Flygbild av planområdet från år 2009. Planområdets preliminära avgränsning anges på bilden med rött.

alue tulee tukeutumaan, kunhan eteläpuolen Bastuskärr II:n alue Jokivarrentien liittymineen saadaan toteutettua.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on kunnallinen vesija viemäriverkko.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irrallseen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamiskasveja aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP) ja osittain kiviainesten ottoalueeksi, jotka menevät toistensa päälle. Samoin alueen tuntumassa on kaasuputki- ja viheryhteystarvemerkinä, ja sekä Jokivarren- että Keravantie on merkitty seututeiksi.

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:

I samband med planeringen av områdesanvändningen får nya märkbara områden för bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet inte placeras utanför den befintliga samhällsstrukturen.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

Vid general- och detaljplanläggningen ska förberedelser göras för ökande stormar, störtregn och tätortsöversvämningar.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibration och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter ska om möjligt minimeras.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, likaså behoven av förbrukning. Sådana anläggningar och aktiviteter som medför en risk för föroreningar och förändring av grundvattnen ska placeras tillräckligt långt från de grundvattenområden som viktiga med tanke på vattenförsörjningen och som lämpar sig för vattentäkt.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska betydande byggande placeras till områden med tillgång till kollektivtrafik, särskilt spårbunden trafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen ska man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att nyttja kollektivtrafiken

Landskapsplan

I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda landskapsplanen för Östra Nyland har planeringsområdet anvisats dels som ett arbetsplatsområde (TP) och dels som ett täktområde för stenmaterial. Dessa områden överlappar varandra. Likaså finns beteckningar för gasledning och behovet av grönförbindelse intill området. Jokivarsivägen och Kervovägen har betecknats som regionvägar.

Maakuntakaavaehdotus 2012

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotus oli nähtävillä 14.5. - 15.6.2012. Kaava-alue on työpaikka-alue-merkinnällä.

Yleiskaava

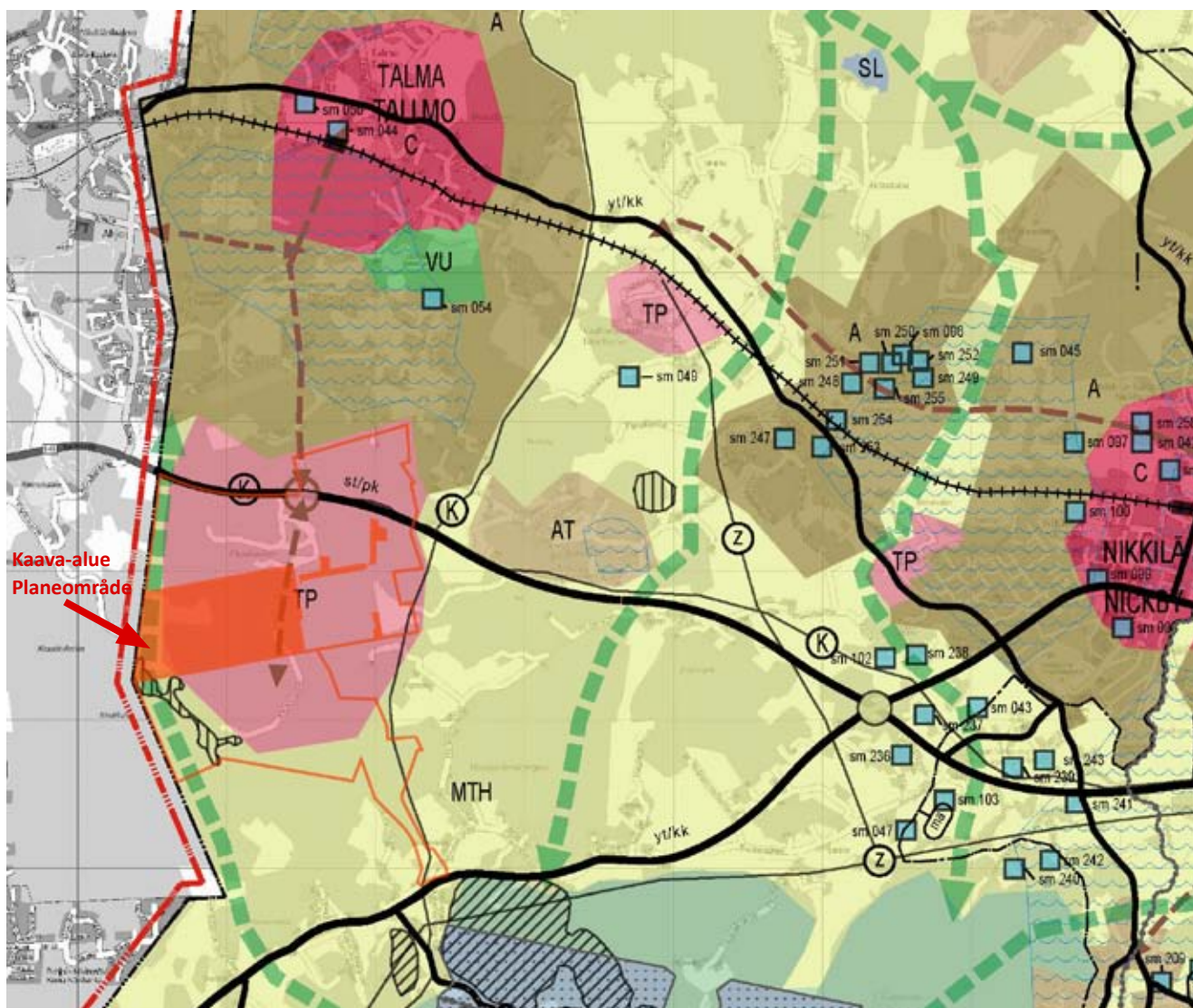
Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä, lainvoimainen 23.12.2012, oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on pääosin työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP). Tieyhteystarve Jokivarrentielle on myös merkitty. Suojeltu tupasvillaräme on merkitty lounaispuolelle ja sen yhteydessä oleva viheryhteystarve-merkintä.

Förslag till landskapsplan 2012

Etapplandskapsplan 2 for Nyland var framlagd 14.5. - 15.6.2012. Planområdet har beteckningen för ett arbetsplatsområde.

Generalplan

I den av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 godkända och 23.12.2011 lagakraft vunna generalplanen för Sibbo 2025 med rättsverkningar är planområdet i huvudsak ett arbetsplats-, industri- och lagerområde (TP). Behovet av vägförbindelse till Jokivarsivägen har också märkts ut. Det skyddade tuvullskärret har märkts ut på den sydvästra sidan och i anknytning till den finns en beteckning för behovet av grönförbindelse.



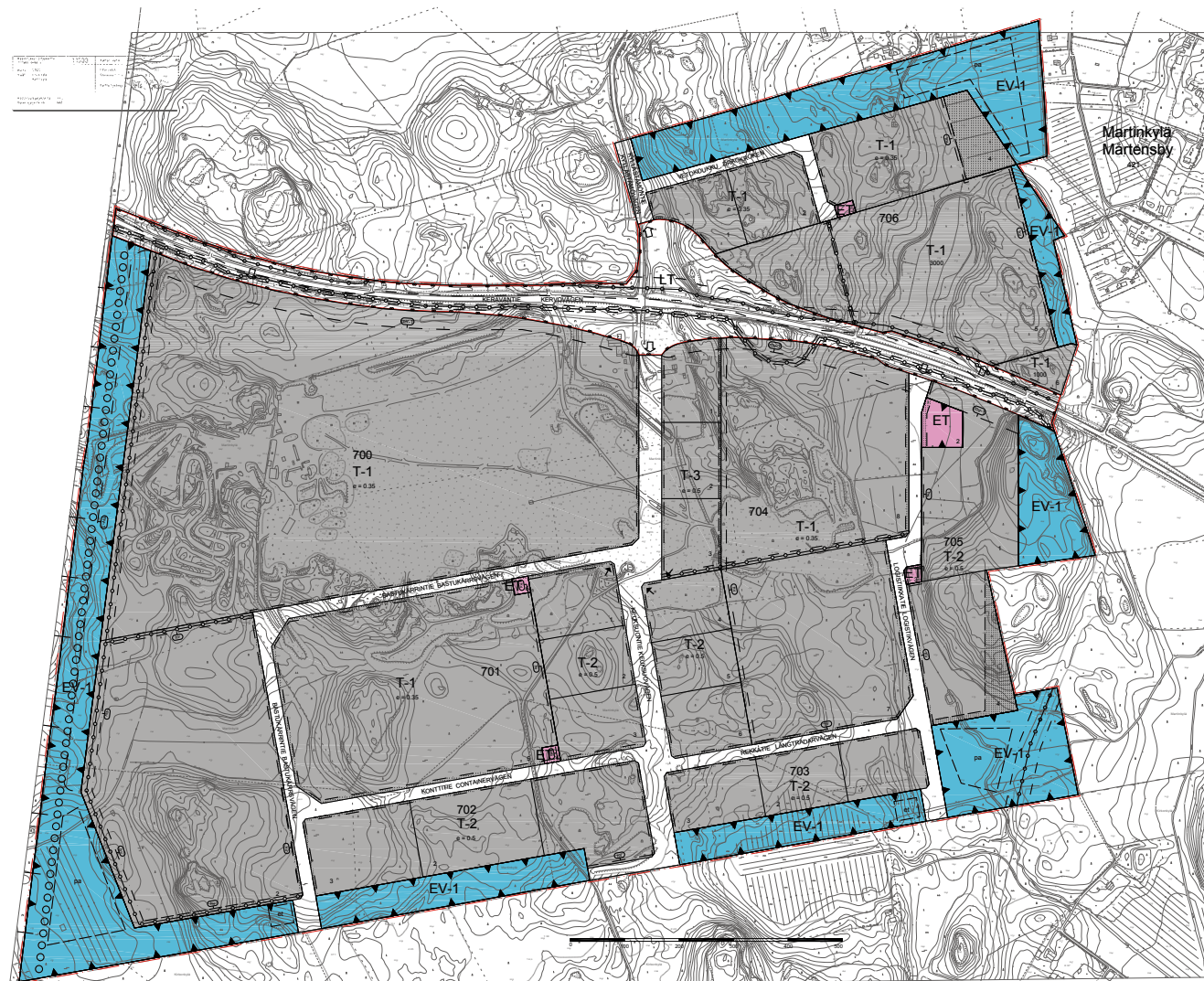
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025

Asemakaava

Alueella on voimassa Bastukärren työpaikka-alueen asemakaava, lainvoimainen 9.11.2009.

Detaljplanen

På området gäller detaljplanen för Bastukärrens arbetsplatsområde, lagakraftvunnen 9.11.2009.



Maanomistus

Alue on osaksi yksityisessä maanomistuksessa ja osin Sibbo kommunin omistuksessa.

Markägoförhållanden

Området är delvis privatägt och delvis i Sibbo kommuns ägo.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutusten arviointi tehdään kunnan omana työnä. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Tehdyt selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia 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 kasvillisuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2006).
- Sipoon asemakaava-alueiden luontoselvitykset (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006)
- Bastukärren logistiikka-alueen liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 16.10.2007)
- Bastukärren asemakaava-alueen louhinnat ja maa-ainesten jalostaminen Sipoon Martinkylässä, Ympäristövaikutusten arviointiselostus, 2008, Groundia Oy

Tehtävät selvitykset

Asemakaavan yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Bastukärr hulevesitarkastelut, 2012, FCG Oy
- Ruddamsbäckenin uomatarkastelu, 2012, FCG Oy
- Tieliikenteen meluselvitys, 2012, Promethor Oy
- Bastukärren liikenneselvitys, 2012, Strafica Oy

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planens verkställande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (9 § MBL och 1 § MBF). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ska ställas.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och valet av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial från intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas.

Konsekvensbedömningen görs som ett separat arbetsmoment i kommunen. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och ställda mål.

Gjorda utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. 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 och 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy och Sito Oy, 2008
- Maantien 148 liikenneverkkoselvitys, Strafica, 2010
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella (Östra Nylands förbund, 2002).
- Luonto- ja kasvillisuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2006).
- Sipoon asemakaava-alueiden luontoselvitykset (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006)
- Bastukärren logistiikka-alueen liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 16.10.2007)
- Bastukärren asemakaava-alueen louhinnat ja maa-ainesten jalostaminen Sipoon Martinkylässä, Ympäristövaikutusten arviointiselostus, 2008, Groundia Oy

Utredningar som ska göras

Utredningar som gjorts i samband med detaljplanearbetet för Bastukärr:

- Bastukärr hulevesitarkastelut, 2012, FCG Oy
- Ruddamsbäckenin uomatarkastelu, 2012, FCG Oy
- Tieliikenteen meluselvitys, 2012, Promethor Oy
- Bastukärren liikenneselvitys, 2012, Strafica Oy

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, ne tulee rajoittaa suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Keravanjoen ja Sipoonjoen vesistöjen kuormitusta ei tule lisätä, vaan alueelle alkuperäisen asemakaavoituksen yhteydessä suunnitellut mittavat hulevesien käsittelyratkaisut säilytetään. Rakentaminen ja sitä edeltävä kiviaineksen otto muuttavat alueen maisemaa, mutta maisemalliset vaikutukset ovat paikallisia.

Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla on vaikutuksia työpaikkarakentamisen synnyttämän liikenteen kasvun kautta. Nämä vaikutukset ulottuvat Keravan puolelle, ja myös Vantaalle.

Logistiikka-alueen toteuttaminen vaikuttaa koko Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä työpaikoille ja verotulojen kasvulle.

Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

suunnittelun alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat ja yrittäjät, kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristö-osasto ja sivistysosasto, Vantaan ja Keravan kaupungit, muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Keravan Energia Oy, Gasum Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Uudenmaan liitto.

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Hankkeesta tullaan järjestämään myös asukastilaisuuksia, joissa hanketta esitellään, kerätään tietoa ja kommentteja.

Influensområde

Konsekvensområdets omfattning varierar relativt mycket beroende på vilka faktorer som granskas. Konsekvenserna för naturmiljön är i huvudsak lokala och ska begränsas till planeringsområdet och områdena i dess omedelbara närhet. Belastningen av Kervo å och Sibbo å får inte öka, utan de omfattande lösningar för behandlingen av dagvattnet som planerades i samband med den ursprungliga detaljplanen kommer att bevaras. Byggandet, och den stentäkt som föregår byggandet, kommer att förändra landskapet i området, men de landskapsmässiga konsekvenserna är lokala.

För ett mer vidsträckt område kan planlösningen ha konsekvenser i och med den trafik som uppkommer av arbetsplatsbyggandet. Dessa konsekvenser sträcker sig till Kervo och även till Vanda.

Genomförandet av logistikområdet har konsekvenser för hela kommunen. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för arbetsplatser och högre skatteinkomster.

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 i detaljplanearbetet är:

fastighetsägarna, invånarna och företagarna i planeringsområdet och de angränsande områdena, kommunens förvaltningar och expertinstanser, såsom avdelningen för teknik och miljö samt bildningsavdelningen, Vanda och Kervo, övriga myndigheter och samarbetspartner, såsom Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Trafikverket, Säkerhets- och kemikalieverket, Kervo Energi Ab, Gasum Ab, samkommunen för Tusby vattenverk, Räddningsverket i Östra Nyland och Nylands förbund.

Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska anordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (62 § MBL).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Intressenter kan också boka tid till Sockengården för att träffa utarbetaren av planen.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Käynnistysvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa (MRL 66 § ja MRA 18 §) 16.2.2012. Neuvottelussa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavan lähtökohtia sekä kaavan keskeisiä tavoitteita eri viranomaisten näkökulmasta.

Käynnistysvaiheessa järjestettiin myös työpajamuotoinen asukastilaisuus 4.1.2012. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa kerättiin tietoa ja mielipiteitä alueesta, esitellään selvitysaineistoa ja alustavia luonnostelmia keskustelun pohjaksi. Osallisilla oli mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista, sekä tehdä omia ehdotuksiaan.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.9. – 12.10.2012. välisen ajan. Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueen koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydettiin valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestettiin valmisteluvaiheen kuuleminen kaavanäyttelyn muodossa. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta

Om projektet kommer även invånarmöten att arrangeras där man presenterar projektet och samlar in information och kommentarer.

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MBL). Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården i 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det per brev.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och programmet kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planprocessen. Angående brister i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att PDB fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (64 § MBL).

Samråd i startskedet av planeringen tillsammans med NTM-centralen i Nyland (MBL 66 § och MBF 18 §) ordnades 16.2.2012 (MBL 66 § och MBF 18 §). På detta möte behandlas programmet för deltagande och bedömning, planens utgångspunkter samt centrala mål för planen ur olika myndigheters synvinkel.

I startskedet hölls även ett möte för invånarna 4.1.2012. På mötet, som var öppet för allmänheten, insamlades information och åsikter om området. Som underlag för diskussion presenterades utredningsmaterial och preliminära utkast. Intressenterna hade möjlighet att lägga fram ställningstaganden samt uppfattningar om konsekvenserna av planen.

Beredningsskedet

Planutkastet var framlagt 13.9. – 12.10.2012. I beredningsskedet utarbetas över planläggningsområdet ett planutkast, som läggs fram i Sockengården i 30 dagar. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet är framlagt (62 § MBL och 30 § MBF). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärdes av myndighetshåll och övriga behövliga håll (t.ex. föreningar).

När beredningsmaterialet var framlagt anordnades s.k. hörande under beredningsskedet i form av en planutställning. Vid detta informationsmöte för allmänheten presen-

laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaisilta on pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perustelu 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 kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen valtuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto kaavoitusjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Alustava aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajan kohdat ovat seuraavat:

Joulukuu 2011

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Kevät 2012

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä

Syksyllä 2012

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Talvella 2012-2013

Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet ja Vartti), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa. Yleisten kuulumusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoo.fi/asekaavat.

teräs planutkastet och det övriga beredningsmaterialet, och intressenter hade möjlighet att lägga fram ställningstaganden och uppfattningar om planen och dess konsekvenser.

Förslagsskedet

På basis av responsen om planens beredningsmaterial utarbetas ett detaljplane förslag som hålls framlagt offentligt i 30 dagar (65 § MBL och 27 § MBF). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (28 § MBF). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena. Ett invånarmöte hålls där förslaget till detaljplan presenteras.

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 görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först av planläggningssektionen och sedan av kommunstyrelsen som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

Godkännandeskedet

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt planläggningssektionens och kommunstyrelsens framställan. Besvär över fullmäktiges beslut kan anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol och Högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

December 2011

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Våren 2012

Planens beredningsmaterial läggs fram offentligt

Hösten 2012

Planförslaget läggs fram offentligt

Vintern 2012-2013

Detaljplanen läggs fram för godkännande av fullmäktige.

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat, Borgåbladet och Vartti), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevlades om planläggningsarbetets centrala skeden.

Till dem som gjort en skriftlig anmärkning mot förslaget till detaljplan och samtidigt uppgett sina kontaktuppgifter adress skickas kommunens motiverade ställningstagande (s.k. bemötande) av den framförda anmärkningen. Ett meddelande om att beslut har fattats om att godkänna planen skickas till de kommunmedlemmar och till dem som gjort en anmärkning

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet ja Vartti), sekä Keravan ja Vantaan ilmoituslehdissä Keski-Uusimaa, Vartti, Huvudstadsbladet ja Vantaan Sanomat, Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja ilmoitustaululla (Kuntala).

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti
puh. (09) 2353 6724
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Information om hur planlägningsarbetet fortskrider publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner.

Kungörelser

Kungörelser om planlägningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Sipoon Sanomat, Borgåbladet och Vartti), samt i Kervos och Vandas annonsorgan Keski-Uusimaa, Vartti, Hufvudstadsbladet och Vantaan Sanomat och på kommunens webbplats (www.sibbo.fi) och anslagstavla (Sockengården).

Kontaktpersoner

Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

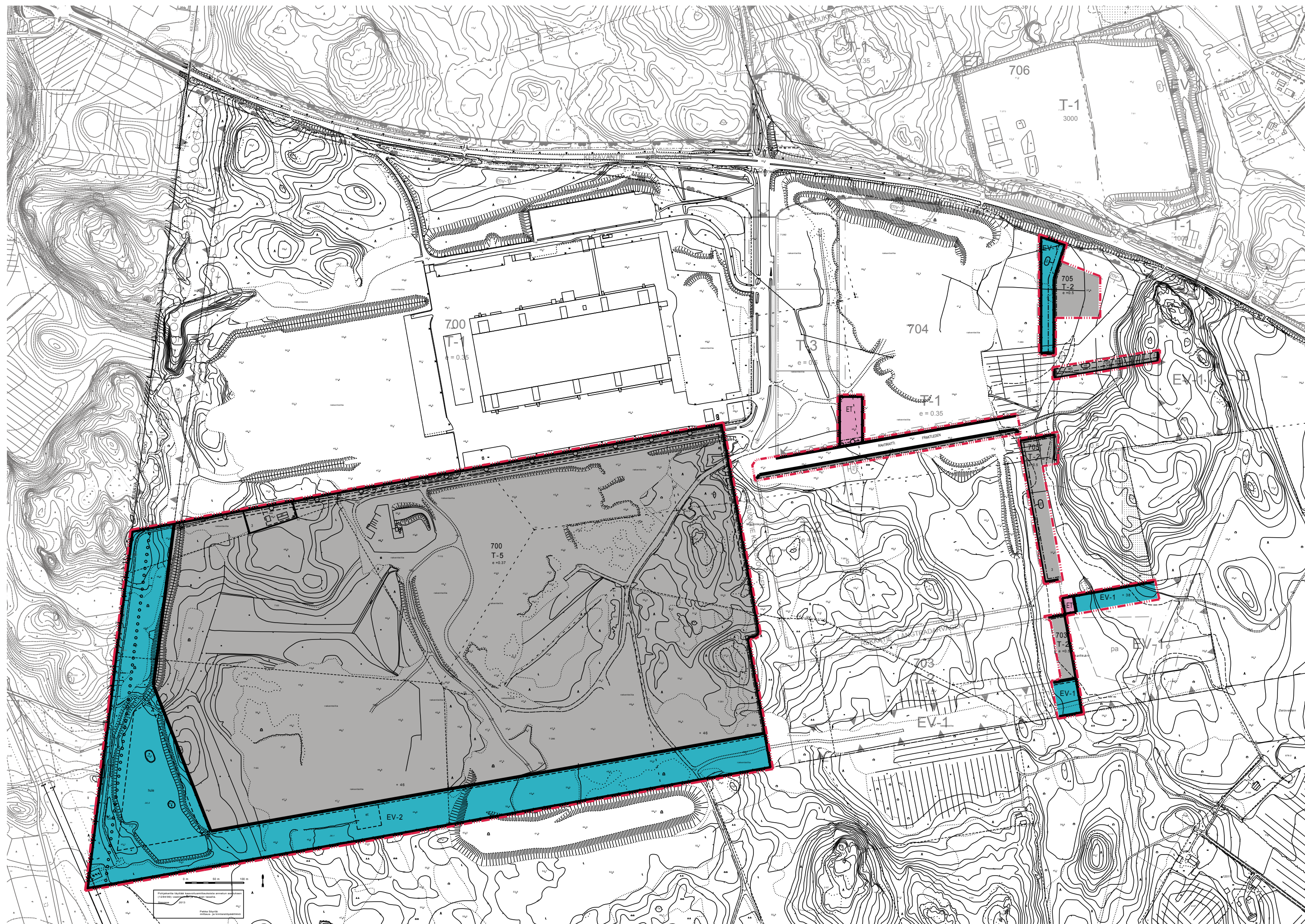
Jarkko Lyytinen, planlägningsarkitekt
tfn (09) 2353 6724
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Matti Kanerva, markanvändningschef
tfn (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planlägningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:
Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 50 %. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle. Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens byggda våningsyta får högst 50 % användas för kontors- och affärslokaler. Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot gatan.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 %. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle. Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa. Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens byggda våningsyta får högst 20 % användas för kontorslokaler. Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot gatan. Ibruktagande av området förutsätter brytning



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Suojaviheralue. Maisemointitoimenpiteet ovat sallittuja alueella.

Skyddsgrönområde. Landskapsutformningar är tillåtna på området.



Suojaviheralue. Maisemointitoimenpiteet ovat sallittuja alueella. Alueelle tulee täydennysistuttaa suojametsä lehti- ja havupuista. Suojametsä tulee pitää hoito- ja uudistustoimenpiteillä elinvoimaisena niin, että sen suojamerkitys säilyy.

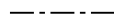
Skyddsgrönområde. Landskapsutformningar är tillåtna på området. På området bör skyddsskog av löv och barrträd tilläggsplanteras. Skyddsskogen ska hållas livskraftig genom skötsel- och förnyingsåtgärder så, att skyddsbetydelsen bevaras.



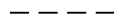
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja. Gräns för delområde.



Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

702

Korttelin numero. Kvarternummer.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

RAHTIR

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

e =0.5

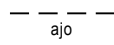
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



Säilytettävä/istutettava puurivi. Trärad som skall bevaras/planteras.

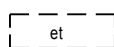


Katu. Gata.



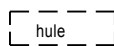
ajo

Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen. Körförbindelse, riktgivande läge.



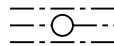
et

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Riktgivande byggnadsyta där byggnader för samhällsteknisk försörjning får placeras.

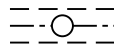


hule

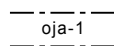
Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten. Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvatten kan anläggas.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. För underjordisk ledning reserverad del av område.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen. För underjordisk ledning reserverad del av område, riktgivande läge.

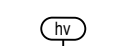


oja-1

Avo-ojaa varten varattu alueen osa. För öppet dike reserverad del av område.



Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.



hv

Alueen osa, jolle johdetaan tonttien hulevesiä. Del av område dit tomternas dagvatten leds



Kaupungin- tai kunnanosan raja. Stadsdels- eller kommunalgräns.

+ 46

Maanpinnan likimääräinen tuleva korkeusasema. Ungefärlig kommande markhöjd.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet Bastukärin työpaikka-alueen asemakaavan yhteydessä.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Korttelialueilla hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen, viivytykseen ja selkeytykseen soveltuville alueille tontilla, ja edelleen alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Alueellisen hulevesijärjestelmän maksimiviivytyskyvyn mitoituksessa käytetään mitoitussateena vähintään kerran 50 vuodessa, 20 min sade, intensiteetti $180 \text{ l/s/ha} = 21,6 \text{ mm}$ sademäärää, tai 3 tuntia jatkuva sade, intensiteetti $45 \text{ l/s/ha} = 48,6 \text{ mm}$ sademäärää.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennustapaohjeen ja hulevesisuunnitelman tonttikohtaisia hulevesimääräyksiä on noudatettava.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Toimistotiloihin 1ap / 60 kerrosneliömetriä.

Varastointitiloihin 1ap / työntekijä

Teollisuustiloihin 1ap / työntekijä

Alueelle ei ole sallittua sijoittaa päivittäistavaramyymälää tai asuntoja.

Toisiinsa rajoittuvilla tonteilla on toteutettava vähintään 4 metrin istutusvyöhyke molemmille puolille tontin rajaa.

Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon tarvitsemia laitteita, johtoja ja rakennelmia.

Kaupunkikuvan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota koko alueella. Tonteille sijoittuvat toimisto- ja liiketilat sekä rakennusten pääsisäänkäynnit on sijoitettava kadunpuoleiselle tontinosalle. Rakennuksilla on oltava yksi pääasiallinen julkisivumateriaali, joka on teräs- tai kiviaineinen. Rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota, ja niiden on oltava arkkitehtonisesti yhtenäisiä ja tasapainoisia. Rakennusten julkisivut tulee olla kortteleittain yhteneväiset. Rakennusten on oltava ilmeeltään tasakattoisia.

Korkeuseroista johtuvat liittymäjärjestelyt on hoidettava tontin puolella.

Toteutussuunnittelussa on asemakaava- määräysten lisäksi noudatettava alueelle laadittuja rakennustapaohjetta sekä pinta- ja hulevesisuunnitelmaa.

Suurin sallittu kerrosluku alueella on IV.

Mahdollinen tarve öljynerotukseen otetaan huomioon rakennuslupaa haettaessa. Öljynerotus toteutetaan tonttikohtaisesti.

Alueella on kiellettyä ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittainen teollinen käsittely tai teollinen varastointi.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Bindande anvisningar för byggnadssätt har utarbetats för området i samband med detaljplanen för Bastukärrs arbetsplatsområde.

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnaden bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

På kvartersområdena skall dagvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till områden på tomten som lämpar sig för infiltrering, fördröjning och sedimentering och vidare till det regionala dagvattensystemet.

Vid dimensioneringen av dagvattensystemets maximifördröjningsförmåga på området används minst som dimensionerande regn en gång per 50 år 20 min regn, intensitet 180 l/sek/ha=21,6 mm regn eller 3 timmar ihållande regn, intensitet 45 l/sek/ha=48,6 mm regnmängd

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att dagvattnet avleds, fördröjs och behandlas kontrollerat. Bygganvisningarnas och dagvattenplanens tomtbestämda dagvattenbestämmelser skall följas

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

Kontorslokaler 1bp / 60 m²vy

Lagerlokaler 1bp / anställd

Industrilokaler 1bp / anställd

På området får inte placeras en dagligvarubutik eller bostäder.

På angränsande tomter skall lämnas en minst 4 meter bred planteringszon på bägge sidorna om tomtgränsen.

Anordningar, ledningar och konstruktioner, som behövs för kommunal teknik och energiförsörjning, får placeras på tomterna.

På hela området skall särskild uppmärksamhet fästas vid stadsbildens kvalitet. Kontors- och affärslokalerna på området samt byggnadernas huvudentréer skall placeras på den del av tomten som ligger mot gatan. Byggnaderna skall ha ett huvudsakligt fasadmateriäl, som antingen är av stål eller av sten. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid byggnadernas långa fasader, som skall arkitekturmässigt vara samstämmiga och harmoniska. Byggnadernas fasader skall kvartersvis vara samstämmiga. Byggnaderna skall utseendemässigt ha plana tak.

Anslutningsregleringar som beror på höjdskillnaderna skall anläggas på tomten.

I genomförandeplaneringen skall förutom detaljplanebestämmelserna också byggnadsanvisningarna, likaså planen för yt- och dagvatten.

På området är det största tillåtna våningstalet IV.

Ett eventuellt behov av oljeavskiljning beaktas vid ansökan om bygglov. Oljeavskiljningen anläggs separat på var och en tomt.

På området är omfattande industriell bearbetning eller industriell lagring av kemikalier som är farliga för miljön eller hälsan förbjuden.



PARVIAINEN ARKKITEHDIT



Kehitys- ja kaavoituskeskus

Utvecklings- och planläggningscentralen

Bastukärr II (BA 2) ja Bastukärrin asemakaavamuutoksen (BA 3) aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aika: 16.2.2012 klo 13:00 – 14:30

Paikka: Uudenmaan ELY-keskus (Asemapäällikönkatu 14)

Läsnä: Anita Paavola, Uudenmaan ELY-keskus / EY (pj.)
Jussi Heinämies, Uudenmaan ELY-keskus
Hannu Palmén, Uudenmaan ELY-keskus
Ilpo Huolman, Uudenmaan ELY-keskus
Timo Kinnunen, Uudenmaan ELY-keskus / YIYT
Markku Immonen, Vantaan kaupunki
Aila Elo, Keravan kaupunki
Matti Kanerva, Sipoon kunta
Jarkko Lyytinen, Sipoon kunta
Pilvi Nummi-Sund, Sipoon kunta (siht.)

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Anita Paavola valittiin kokouksen puheenjohtajaksi ja kokous avattiin klo 13:00. Muistion kokouksesta laati Pilvi Nummi-Sund.

2. Kaavahankkeen esittely

Kaavoittaja Jarkko Lyytinen Sipoon kunnasta esitteli asemakaavojen lähtökohtia ja tavoitteita. Molemmat asemakaavat on kuulutettu vireille Sipoon, Keravan ja Vantaan virallisten kuulutusten lehdissä. Kaavahankkeista on pidetty asukastyöpaja 4.1.2012 lähiympäristön, lähinnä Sipoon kunnan asukkaille, ja luonnosvaiheessa tullaan pitämään asukastilaisuuksia Sipoon lisäksi ainakin Keravalla.

Kaavoitus on jaettu kahteen erilliseen asemakaavaan ajoitusyistä.

Bastukärrin asemakaavamuutoksen (BA 3) tavoitteena on muuttaa kaavassa olevia katu- ja korttelialueita siten, että asemakaava tulee toteuttamiskelpoisemmaksi. Korttelialueita yhdistellään ja tiealueita poistetaan. Bastukärr II (BA 2) on työpaikka-alueen laajennus tieyhteyksineen etelään päin nykyisestä asemakaava-alueesta.

Parhaillaan kilpailutetaan ja laaditaan selvityksiä (luonto-, pinnantasaussuunnittelu ja hulevesi-, liikenne- ja meluselvitykset). Ympäristön toteutuksen laatua on tarkoitus ohjata sitovalla rakentamistapaohjeella.

Alueella on tupasvillasuo, joka on yleiskaavassa suojeltu. Suo edellyttää melko suurta aluevarausta suojavyöhykkeineen, joten yleiskaavan mukainen viheryhteystarve kunnan rajalla tulee toteutumaan.

Bastukärr II:n laajennusalueen pinnantasaussuunnittelun on tarkoitus olla sellainen, ettei Keravanjokeen Sipoon puolelta valuvan veden määrää lisätä. Alueen huleveden ohjataan Sipoonjokeen ja suunnitella alueelle riittävät hulevesien viivytys- ja selkiytysaluet. Hulevesiselvityksen mitoitussateena

Kehitys- ja kaavoituskeskus

Utvecklings- och planläggningscentralen

käytetään mitoitusta kerran 50 vuodessa, 20 min sade, intensiteetti 180 l/s/ha = 21,6 mm sademäärää, tai 3 tuntia jatkuva sade, intensiteetti 45 l/s/ha = 48,6 mm sademäärää.

Maakuntakaavassa esitetty ratavaraus (Lentorata) siirtynee Uudenmaan liiton mukaan pohjoisempaan vaihtoehtoon. Mikäli alueella oleva ratavaraus jää maakuntakaavaan, sen päälle voidaan kuitenkin rakentaa, koska rata menisi tällä alueella tunnelissa.

Alueelle on julkisen liikenteen yhteys, joka on alueen yritysten organisoima yhdessä HSL:n kanssa.

3. Viranomaisten näkemykset

Keravan kaupunki / Aila Elo:

Keravan puolella kaava-alueen läheisyydessä on yleiskaava, jossa on osoitettu alueita virkistykseen ja osin palveluille. Mt 148:n pohjoispuolella on asemakaavoitettua aluetta asumiselle.

Keravan näkökulmasta merkittävimmät vaikutukset liittyvät liikenteeseen ja maisemallisiin arvoihin. Liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida seudullisesti. Logistiikka-alueen liikennemäärien jakautuminen eri reittivaihtoehtoilta tulee arvioida ja selvittää niiden vaikutukset alueilla. Jos liikenne tulee lisääntymään vanhalla Lahdentiellä, niin se aiheuttaa erittäin suuria liikenteellisiä ongelmia. Lisäksi alueen ympäristöhäiriöt lisääntyvät huomattavasti. Lisäksi on huomioitava raskaan liikenteen aiheuttamat melu- ja värinävaikutukset lähialueilla oleviin asuinalueisiin.

Luontoselvityksessä on tutkittava liito-oravat. Keravan puolella niitä on havaittu.

Keravalaisille asukkaille tulee järjestää yleisötilaisuus.

Keravan toiveena on, että BA 3 kaavamutoksessa tarkistettaisiin suojaviheraluevarausta laajemmaksi ja siten kauemmaksi Keravan virkistysalueesta. Kyseinen alue vaikuttaa myös maisemallisesti Keinukallion ulkoilualueeseen. Hulevesialtaiden suunnittelussa on huomioitava esteettiset tavoitteet: visuaalisesti ja kasvillisuudeltaan ulkoilualueeseen sopiva toteutus.

Väylästäön suunnittelussa on huomioitava kevyt liikenne. Työpaikalle tulisi päästä myös esim. polkupyörällä.

Keravalaisille tulee järjestää myös asukastilaisuus.

Vantaan kaupunki / Markku Immonen

Markku Immonen nosti esiin hulevesiin ja liikenteeseen liittyvät vaikutukset. Bastukärr sijaitsee Keravanjoen valuma-alueella. Mikäli hulevedet valuvat osittain Keravanjokeen, on huolehdittava riittävästä viivytyksestä alueella. Todettiin että Bastukärr II:n alueella hulevedet ohjataan Sipoo-jokeen, ja Bastukärin nykyisen alueen asemakaavanmuutoksessa ei ainakaan lisätä Keravajokeen valuvan veden määrää alkuperäisestä suunnitelmasta.

Vantaan kaupunki on ottanut kantaa Sipoon yleiskaavassa esitettyyn tieyhteyteen Bastukärin alueelta etelään (lausunto 14.4.2008) ja edellyttänyt sen poistamista.

Mikäli alueelta avataan uusi tieyhteys Jokivarrentielle, lisääntyvä liikenne aiheuttaa haittoja Korson asutukselle. Alueelle on vaikea toteuttaa melusuojauksia yhdyskuntarakenteen tiiveyden

Kehitys- ja kaavoituskeskus

Utvecklings- och planläggningscentralen

ja risteysten vuoksi. Jos yhteys on vain pohjoispuolelle, liikenne hakeutuu Keravan kautta Lahden ja Tuusulan moottoriteille. Liikenteellisessä selvityksessä tutkittava myös se vaihtoehto, että tieyhteyttä etelään ei toteuteta. Liikenteelliset vaikutukset tulee selvittää seudullisesti riittävän laajasti, mm. vaikutukset risteyksiin aina Tuusulantien liittymiin asti.

Hannu Palmen / Uudenmaan ELY-keskus

Liikenneselvityksessä on arvioitava tonnikilometrit. Vuosaaren sataman käynnistyessä pelättiin suuren rekkaliikennemäärän tukkivan kaikki lähiseutujen tieyhteydet, mutta riittävän järeä tieverkko toimii hyvin käytännössä.

Jokivarrentien kevyenliikenteenväylälle on selkeä tarve, mutta ELY:llä ei ole resursseja toteuttaa sitä.

Vaihtoehtoisia tielinjauksia suunnitelmiseen (yhteys Jokivarrentielle) voidaan tarvittaessa arvioida ja etsiä toimiva ja turvallinen ratkaisu.

Mahdollinen suuronnettomuusriski huomioitava liikenneselvityksessä ja –suunnittelussa.

Timo Kinnunen / Uudenmaan ELY-keskus

Hanke edellyttää YVA-arviointia, mikäli louhinta-alueen pinta-ala ylittää 25 ha tai louhittava määrä 200 000m³. YVA on mahdollista käynnistää kaavoituksen rinnalla, mutta se kuuluu louhintahankkeesta vastaavalle toimijalle. Bastukärr I –alueella on jälkikäteen todettu tarve pintamaiden läjityksen YVA-arvioinnille. Hankkeen toteuttajalle tulee viestittää, että YVA on todennäköisesti tehtävä. Bastukärr II:n mahdollinen YVA sekä pintamaiden läjityksen YVA:t voisi yhdistää ja näin helpottaa käsittelyä. Mikäli kaavasta on havaittavissa, että louhinta-alueet ylittävät YVA-rajat, toteutushanketta ei voi pilkkoa ja siten välttyä YVA:lta.

On selvitettävä, aiheutuuko louhinnasta haittaa nykyiselle logistiikkakeskuksen maalämpöjärjestelmälle ja mahdollisesti kaavamääräyksiin ohjattava toteutusvaiheita ja lämmöntuotantotapaa laajennusalueella.

Jussi Heinämies / Uudenmaan ELY-keskus

Maakuntakaavassa on esitetty viheryhteystarve kunnan rajalle. Viheryhteyden tulee olla riittävä, jotta se voi toimia ekologisena käytävänä.

Kaava-aineistoon tulisi koostaa yhdistelmä naapurikuntien yleiskaavoista.

Kaavoituksessa on tärkeää huomioida joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen tarpeet.

Jokivarrentielle suunniteltavassa tielinjauksessa on huomioitava Kuckubackan mäeltä löytyneiden suojeltujen kasvilajien säilyminen.

Alueella säilytettävien vaarallisten aineiden suojaetäisyydet on huomioitava, jos alueelle on tarpeen sijoittaa esimerkiksi huoltohenkilökunnan asuntoja.

Anita Paavola / Uudenmaan ELY-keskus

Hanke on maakunta- ja yleiskaavojen mukainen. Kyse on seudullisesta työpaikka-alueesta. Louhinnan edellyttämiin YVA- ja lupakäsittelyihin kuluu ainakin vuosi. YVA:a voisi tehdä rinnan kaavan kanssa siinä vaiheessa, kun on alueen tasaussuunnitelma tehty ja näin nopeuttaa kokonaisuudessaan vaadittua aikaa.

Kehitys- ja kaavoituskeskus

Utvecklings- och planläggningscentralen

Korjauksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin:

- VAT-tavoitteissa esitetty tavoitteita, jotka eivät liity näihin asemakaavoihin
- Bastukärrin asemakaavamuutoksen (BA 3) OAS:n tulee liittää ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Sipoon yleiskaava on lainvoimainen – tilanne tulee päivittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan
- vaikutusalueen laajuus esitettyä suurempi. Kaavalla on vaikutuksia kuntarajan yli esim. Keravalle liikenteen osalta.
- osallisiin lisättävä: Vantaan ja Keravan kaupungit sekä Gasum, ja Tukes.
- lausuntopyyntö Tukesilta mahdollisten vaarallisten aineiden säilytyksestä
- vuorovaikutus-osioon tulee lisätä viranomaisneuvottelut ja Keravan asukastilaisuus
- BA 3 –kaavan prosessia ja aikataulua on korjattu (luonnos tulee nähtäville keväällä)
- asemakaava-alueen rajausta voidaan joutua muuttamaan tielinjauksen sijainnin selvittyä

Mikäli alueelle sijoitetaan toimintoja, jotka aiheuttavat suuronnettomuusriskin, on pyydettävä lausunto Tukesilta. Mahdollinen T-kem merkintä kaavassa mahdollistaa kemikaalien varastoinnin ja edellyttää riskianalyysin tekemistä suunnitellun toiminnan vaikutusten selvittämiseksi.

4. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

Keskustelussa korostuivat Bastukärr II –alueen selvitystarpeet:

- Liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltava seudullisesti, sekä tarkasteltava eri vaihtoehdot.
- Hulevesiselvityksen yhteydessä tulee suunnitella myös alueen pinnantasausta louhintojen jälkeen. Vaarallisten aineiden varastoinnin aiheuttaman riskianalyysin tarve jää ratkaistavaksi myöhemmässä vaiheessa.
- ELY-keskus ottaa kantaa luonto- ja hulevesiselvitysten riittävyyteen, kun selvitykset on laadittu.
- Vaikutuksen Sipoonjoen Natura-arvoihin on arvioitava.
- Riskianalyysin tarve tulee selvittää.

5. Kokouksen päättäminen

Anita Paavola päätti kokouksen klo 14:30.

Muistion laati 20.2.2012

Pilvi Nummi-Sund

Jakelu: kokoukseen kutsutut

BA 3 Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan muutos, Martinkylä / BA 3 Detaljplaneändring för Bastukärr arbetsplatsområde, Mårtensby

Lyhennelmät lausunnoista ja mielipiteestä, ja ehdotukset vastineiksi:

Elinkeino, liikenne ja ympäristökeskus Uusimaa:

Alueen kaavoitusta ohjaa oikeusvaikutteinen Sipoon yleiskaava 2025. Kaavamuutos tarkoittaa yleiskaavassa esitettyjä maankäytön ratkaisuja. Asemakaavan luonnosvaiheen liikenneselvitystä on tarkennettu ja täydennetty, mutta asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee autoliikenteen kuormitus ennustetilanteissa esittää myös keskimääräisten vuorokausiliikenteiden perusteella. Samaan kaavioon tulee esittää tiejaksojen kuormittuminen kapasiteetin käyttöasteen perusteella. Henkilö- ja tavaraliikenteen suuntautuminen tulee liikenneselvityksen kuvien 7 ja 8 lisäksi kuvata myös Keukuontien rakentamisen jälkeisessä vaiheessa.

Uudenmaan ELY-keskus toistaa valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa esitetyn kaavamääräyksen tarkentamistarpeen. Louhintaa edellyttävien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden kaavamääräystä tulee täydentää seuraavasti:
"Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa."

Sama tarkennus tulee tehdä myös EV-alueen osalta, mikäli maa-ainesten ottoalue sijoittuu suojaviheralueelle.

Kaavakartalla on alueen eteläosassa esitetty kahdessa kohdassa korkeuseroa +46. Kaavamääräyksissä luku tarkoittaa maanpinnan likimääräistä korkeusasemaa, mutta kaavamääräyksestä ei käy ilmi, tarkoittaako se tulevaa korkoasemaa. Kaavamääräystä tulee tarkentaa tältä osin.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa esitettyjen muutostarpeiden voidaan katsoa olevan luonteeltaan teknisiä eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Ehdotus vastineeksi:

Asemakaavanmuutoksen ehdotuksen liikenneselvitystä on täydennetty ja selvennetty ELY-keskuksen toivomalla tavalla. Kaavioon on täydennetty tiejaksojen kuormittuminen kapasiteetin käyttöasteen perusteella. Kuvia 7 ja 8 on täydennetty kuvilla 9 ja 10, joissa on esitetty Keukuontien vaikutus. Liikenneselvityksen kuvassa 5 "Autoliikenteen kuormitukset ennustetilanteessa" Keukuontie on jo esitetty. Samoin tarkennus "Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa." on lisätty T-5 korttelialueen kaavamääräyksiin kaavakarttaan. EV-alueilla louhintaa ei ole

välttämätöntä mutta mahdollista, alueet voidaan täyttää maisemointivalleilla ilmankin louhintaa. Samoin merkinnän +46 selitystä on tarkennettu, että se kuvaa tulevaa korkoasemaa.

Uudenmaan liitto:

Asemakaavan muutos BA 3 sijaitsee voimassa olevan Itä-Uudenmaan maakuntakaavan työpaikka-alueella ja valkoisella alueella. Alue on merkitty myös kiviainestenoittoalueeksi. Asemakaavan muutoksella määritetään uudestaan alueen korttelirakenne. Rakennusoikeutta kaavamuutoksella ei merkittävästi lisätä. Asemakaavan muutos toteuttaa sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavan tavoitteita, että Sipoon kunnan yleiskaavaa 2025. Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta BA 3.

Keravan kaupunki:

Keravan kaupunginhallitus (22.10.2012/273 §) antoi lausunnon BA3 Bastukärren työpaikka-alueen asemakaavan muutosluonnoksesta. Keravan kaupunki kiinnitti lausunnossaan huomiota liikenteen kasvuun ja sen seudullisiin vaikutuksiin liikenneverkolla. Lisäksi lausunnossa edellytettiin meluntorjuntatoimenpiteiden selvitystä sekä kevyen liikenteen yhteyttä välille Keuksuontie - Vanha Lahdentie. Keravan kaupunki vaati lausunnossaan, että Keravantie (Mt 148) parannustoimenpiteet on tehtävä ennen kuin Bastukärren työpaikka-alueen muutos- ja laajennusalue otetaan käyttöön ja että Sipoo osallistuu toimenpiteistä aiheutuviin kustannuksiin riittävällä ja kustannustason nousua vastaavalla osuudella. Keravan lausunnossa edellytettiin myös, että Sipoo maksaa meluntorjuntakustannukset Levonmäen asutuksen kohdalla. Kaupungin lausunnossa todettiin lisäksi, että Sipoon Bastukärren alueella oleva suojavyöhyke tulee olla riittävän leveä. Meluntorjunta ja hulevesiasiat tulee hoitaa suojaviheralueella. Bastukärren työpaikka-alue ei saa alentaa Keravan Keinukallion alueen virkistysarvoja.

Bastukärr BA3 asemakaavan muutoksen selvitysten päivitykset
- Liikenneselvitys 21.12.2012

Bastukärren BA3 asemakaavan muutoksen ehdotusta varten on päivitetty Keravantien (Mt 148) liikenneverkkoselvityksen liikenne-ennusteita. Päivitykset ovat kohdistuneet Keravantiellä ja Jokivarrentiellä autoliikenteen toimivuuden tarkasteluun Bastukärren, Talman ja Nikkilän alueiden tarkentuneiden maankäyttösuunnitelmien pohjalta. Liikenne-ennusteiden pohjana on Keravantien liikenneverkkoselvitys ja Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ) seudullinen ennuste.

Liikenneselvityksen mukaan Bastukärren työpaikka-alueen rakennusoikeudesta on rakennettu vuoteen 2020 mennessä 450 000 k-m² ja vuoteen 2035 mennessä Bastukärren työpaikka-alueiden kaikki rakennusoikeus (755 850 k m²) on toteutettu. Liikenneselvityksen mukaan

laadittavana olevan Bastukärr 2 asemakaavan rakennusoikeutta on vähennetty 30 000 k m².

Liikenneselvityksessä on todettu, että Keravantien vuorokausiliikenteen kasvusta n. 56 % muodostuu vuoteen 2020 asti Bastukärrin kaava-alueiden maankäytön kasvusta ja 44 % muun liikenteen kasvusta. Keravantien vuorokausiliikenteen kasvu vuodesta 2020 vuoteen 2035 on suurimmaksi osaksi muun liikenteen kasvua, joka on Talman ja Nikkilän maankäytön kasvun aiheuttamaa liikennettä. Vuonna 2035 Bastukärrin liikenteestä 44 % käyttää Keuksuontien jatketta Jokivarrentielle (Mt 1521) Keravantien kuormituksen kasvun myötä. Liikenneselvityksen päätelmissä on kuitenkin todettu, että Keuksuontieltä Jokivarrentielle tulisi ohjata lähinnä henkilöautoliikennettä Keravantien ruuhkautuessa, koska Jokivarrentie on kunnoltaan heikompi kuin Keravantie.

Keuksuontien jatkaminen Jokivarrentielle ei ole selvityksen mukaan ensisijainen ratkaisu Keravantien ongelmiin. Keuksuontien toteuttaminen kuitenkin vähentää Bastukärrin alueen liikenneyhteyksien häiriöherkkyyttä riippumatta Keravantielle suunniteltujen toimenpiteiden toteuttamisesta.

Bastukärrin raskas liikenne suuntautuu pääosin (91 %) Keravalle. Liikenneselvityksessä Keravantien (Mt 148) kuormitus ennustevuodelle 2035 on osoitettu vuorokaudessa 20 800 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 24 % (4 992 ajoneuvoa). Keravantien ja Vanhan Lahdentien liittymän kapasiteetti ylittyy selvästi vuonna 2016 nykyisillä liikennejärjestelyillä aamu- ja iltahuipputunnin aikana ja sen toiminta heikkenee entisestään, jos Keravantien tiesuunnitelmassa esitettyjä toimenpiteitä ei toteuteta.

Tieliikenteen meluselvitys 11.12.2012

Tieliikenteen meluselvitys on tehty uusilla liikennemääräennusteilla ja päivitetyllä kaavaluonnoksella. Melutilannetta on tarkasteltu vanhojen asuinalueiden päiväajan ohjearvojen 55 dB(A) pohjalta, koska päivämelu on suurempi kuin yömelu vuorokauden oletetusta liikennejakaumasta johtuen. Keravantien liikennemäärän kasvu ja raskaan liikenteen merkittävä lisääntyminen aiheuttaa Bastukärrin alueen länsipuolella n. 6-7 dB melutason nousun. Perussääntönä voidaan pitää, että liikennemäärän kaksinkertaistuminen lisää melutasoa tien ympäristössä 3 dB, mutta raskaan liikenteen lisääntyminen lisää melua suhteessa enemmän.

Melun ohjearvo ei ylity nykytilanteessa Levonmäen kohdalla, mutta ylittyy nyky- ja tavoiteverkolla jo vuonna 2020. Melun lisääntyminen johtuu Keravantien sekä Ratatien liikennemäärän kasvusta. Nykytilanteessa melualueella sijaitsevat rakennukset ovat lähimpänä Vanhaa Lahdentietä. Melun lisääntyminen johtuu Lahden moottoritien (Vt 4) ja Vanhan Lahdentien (Mt 140) liikennemäärien lisääntymisestä.

Selvityksen mukaan Keravantien liikenteen lisääntyminen aiheuttaa n. 3 3,5

dB:n kasvun vuonna 2035, kun Bastukärr BA3 alueen liikenteen vaikutus on poistettu.

Melua voidaan torjua 2,5 metriä korkealla meluaidalla ja nopeusrajoitusta alentamalla. Meluaidan eristävyysluku tulee olla 20 - 25 dB. Nopeusrajoituksen alentaminen nopeudesta 60 km/h nopeuteen 50 km/h vähentää melua n. 2 dB.

Hulevesitarkastelut 5.12.2012

Virtaamat Keravanjoen suuntaan: Bastukärr BA3 kaavamuutosalueen hulevedet on esitetty johdettavaksi viivyttävien avo-ojien kautta alueen länsireunaan jo rakennettuun hulevesien tasausaltaaseen.

Hulevesialtaan tilavuus on n. 37 000 m³ ja pysyvän vesipinnan taso +39,5. Altaan ylivuotokorkeus on +41 ja altaan ylivuoto ohjataan itään Ruddamsbäckeniin. Hulevesialtaan vesimäärä jää alle 20 000 m³ sekä kerran 50 vuodessa tapahtuvalla 20 minuutin että kerran 100 vuodessa tapahtuvalla pidempikestoisella sadetapahtumalla. Selvityksen mukaan altaan ja tonttien viivytykskapasiteetti on mittava ja altaasta suunniteltua tulvareittiä kohti Ruddamsbäckeniä tarvitaan erittäin harvoin. Tonttikohtaiset viivytyksrakenteet on mitoitettu mallinnuksessa siten, että altaat/ ojat tyhjenevät n. 12 tunnissa.

Tonteille on ehdotettu tonttikohtaista hulevesijärjestelmän sulkumahdollisuutta onnettomuuksien varalle. Keskitetyt tulva-altaat voidaan myös varustaa suluilla siten, että kemikaalien pääsy altaista eteenpäin voidaan estää.

Sipoon kunnan vastineessa on todettu, että Sipoo on käynnistänyt kevyen liikenteen väylän suunnittelun Ratatieltä Keukuontien liittymään ELY:n ja Keravan kanssa. Keravan rajalla olevaa 70 - 200 metriä leveää suojaviheraluetta (EV-1) ei ole pienennetty. Alue tullaan vastineen mukaan aikanaan metsittämään lehti- ja havupuilla.

Keravan lausunto

Sipoon kunta on teettänyt liikenne- ja meluselvityksien päivitykset Sipoon tarkennettujen maankäyttötavoitteiden pohjalta. Liikenneselvityksen vaikutusten arvioinnit eivät ole olleet seudullisesti riittäviä. Bastukärrin liikenteen suuntautumisesta 91 % tulee Keravalle. Raskaan liikenteen aiheuttamat jonoutumat liittymissä ja raskaan liikenteen hidas liikkeellelähtö on myös turvallisuusongelma Keravantiellä mm. Lahden moottoritien ja Vanhan Lahdentien liittymissä. Lisäksi liittymien tukkeutuminen vaikuttaa alueen huoltovarmuuteen.

Bastukärr BA3 asemakaavan muutos osoittaa alueen luonteen muuttumisen enemmän logistiikkatoimintaan tarkoitetuksi alueeksi, joka tulee huomioida raskaan liikenteen liikennemäärää arvioitaessa. Raskaan liikenteen määrä

voi olla pelkästään T-5 korttelin (196 600 k m²) osalta 2 359 2 752 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavan muutoksen raskaan liikenteen määrä on 3 093 3 486 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun käytetään logistiikkatoimijoiden arvioimia kertoimia 1,2 - 1,4 ajon/100 k m². Tämä tarkoittaa, että raskaan liikenteen ajoneuvoja on 904 1 297 enemmän vuorokaudessa kuin liikenneselvityksessä on osoitettu Bastukärr BA3 osalle.

Keravan kaupunki edellyttää, että Bastukärrin BA3 asemakaavan muutosta ja BA2 asemakaavaa varten tulee selvittää työpaikka-alueiden rakennusoikeuksien ja maankäyttömuutosten sekä asumisen alueiden kehittymisen vaikutukset maantielle 148 seudullisesti päivittämällä vuonna 2010 tehty maantien 148 liikenneverkkoselvitys. Selvityksessä tulee esittää mm. liittymien toimivuustilanne ja riskianalyysi ennustetilanteissa vuonna 2020 ja 2035, kun Mt 148 parantamista ja KerCan eritasoliittymää ei ole toteutettu.

Keravan kaupunki toistaa vaateen, että maantien 148 parantamistoimenpiteet on toteutettava ennen asemakaavan muutoksen Bastukärr BA3 ja asemakaavan laajennuksen Bastukärr BA2 toteuttamista. Lisäksi yhteys Jokivarrentielle tulee olla rakennettu kokonaisuudessaan. Sipoon on osallistuttava suunnittelu- ja rakentamiskustannuksiin riittävällä kustannustason nousua vastaavalla osuudella.

Meluselvityksen päivitys osoitti, että melun ohjearvo ei ylity Levonmäen alueella nykytilanteessa vuonna 2012, mutta ylittyy vuoden 2020 ennustetilanteessa nyky- ja tavoiteverkolla. Liikennemelu tulee kasvamaan, kun Bastukärr BA3 tieliikenteen meluselvityksen pohjana käytettyjä liikenneselvityksen liikenne-ennusteita tarkistetaan. Tämä vaikuttaa myös melualueisiin ja melun torjuntatoimenpiteisiin.

Keravan Levonmäen asuntoalueen kohdalla oleva melutason ylittymiseen vaikuttaa Keravantien erittäin voimakas raskaan liikenteen lisääntyminen. Sipoon tulee maksaa Levonmäen asutuksen kohdalla olevat meluntorjunnan suunnittelu- ja toteuttamiskustannukset.

Bastukärr BA3 suojaviheralueella olevan puuston tulee olla riittävän tiheä, monimuotoinen ja kerroksellinen. Alueella olevaa puustoa tulee hoitaa ja tarpeellisessa määrin lisääntää siten, että alue toimii melu, pöly- ja näkösuojametsänä Keravan virkistysalueen ja Sipoon logistiikka-alueen välissä. Nämä seikat tulee olla mainittuina Bastukärr BA3 asemakaavan muutoksen suojaviheralueen EV 1 kaavamääräyksessä.

Ehdotus vastineeksi:

Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaava on saanut lainvoiman 9.11.2009. Tämä asemakaava on ylempien seudullisten kaavojen Sipoon yleiskaava 2025:n, Itä-Uudenmaan maakuntakaavan sekä Uudenmaan maakuntakaavaehdotuksen mukainen. Bastukärrin työpaikka-alue liittyy

valtion tieverkolla, Mt 148:n kautta naapurinkuntaan Keravaan. BA 3 Bastukärrin asemakaavan muutos on lähinnä tekninen päivitys, sillä poistetaan vain alueen sisäisiä tonttikatuja ja yhdistetään korttelialueita, rakennusoikeus säilyy käytännössä ennallaan.

BA 3 Bastukärrin asemakaavan muutoksen eteläpuolella on käynnissä asemakaavahanke BA2 Bastukärr II:n työpaikka-alue, joka on laajennus ja uutta työpaikka-aluetta, Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti. Tähän uuteen laajennusalueeseen liittyy laajempi liikenneselvitys, jota tehdään yhteistyössä Vantaan ja Keravan kanssa talvella – keväällä 2013. Työpaikka-alueen pääväylää Keukuontietä jatketaan BA 2 Bastukärr II:n asemakaavan mahdollistamalla tieyhteydellä Jokivarrentielle (Mt 1521), josta on toinen yhteys Lahdenväylälle Vantaan puolella.

Sillä miten Bastukärrin työpaikka-alueella asemakaavan muutoksessa tonttikadut ja EV-alueet on järjestetty, ei ole seudullisia vaikutuksia, kun rakennusoikeutta ei käytännössä lisätä. Samoin asemakaavan muutoksessa korttelialueiden T-2 ja T-5 käyttötarkoitus ja kaavamääräykset säilyvät ennallaan Teollisuus ja varastorakennusten korttelialueina, painotuksia nimenomaan logistiikan suuntaan ei kaavamuutoksella suoraan edistetä. Se, että alueelle saadaan yksi iso toimija useiden pienien yritysten tilalle edistää mahdollisuuksia selvittää, suunnitella ja hallita paremmin työpaikka-alueen liikennettä.

Maantie 148 liikenneverkkoselvityksen on laatinut Strafica Oy 2010. Tässä laajassa, ja tuoreessa selvityksessä on selvitetty seudullisesti Mt 148:n tilannetta yhteistyössä ELY:n, Keravan, Sipoon ja Tuusulan kanssa. Mt 148-selvityksen on laatinut sama liikennesuunnittelutoimisto ja mukana on ollut samoja laatijoita kuin BA 3 Bastukärrin asemakaavan muutoksen liikenneselvityksessä, ja selvitys täydentää ja päivittää laajaa Mt 148-selvitystä. Asemakaavan muutoksen liikenneselvitykseen on pohjatedoiksi hankittu tarkimmat mahdolliset tiedot alueen tiedossa olevilta toimijoilta. Mt 148:n liikenneverkkoselvityksen pohjalta on laadittu Mt 148 tiesuunnitelma, joka on hyväksytty Liikenneministeriössä 30.10.2012 (859/0720/2012). Ei siis ole selvittämistarvetta mitä pitäisi tehdä, vain valtioneuvoston parannushankkeen rahoitus on auki. Tiesuunnitelman toteuttaminen ratkaisisi ongelmia pitkälti v. 2020 tilanteessa niin Lahdenväylän kuin Mt 140 risteyksissä.

Raskaasta liikenteestä valtion tieverkkoa pitkin tulee liikenneselvityksen mukaan Keravan puolelle 91%, mutta 67-82% raskaasta liikenteestä kääntyy Lahden väylälle, ja ei näin kuormita juurikaan Keravan kaupungin liikenneverkkoa. Raskaan liikenteen ominaisuudet hitaine liikkeellelähtöineen ja jonopituuksineen on huomioitu toimivuustarkastelujen mallinnuksissa, niissä on käytetty samaa osuutta raskaasta liikennettä kuin on aiemmin saatu selville alueen toimijoilta ja arvioitu. Huoltovarmuuden lisäämiseksi Keukuontietä jatketaan BA 2 Bastukärr II:n asemakaavan mahdollistamalla tieyhteydellä Jokivarrentielle (Mt 1521), josta on toinen yhteys Lahdenväylälle Vantaan puolella.

Korttelissa 700 on käytetty koko korttelialueella olevan logistiikkatoimijan

omaa todelliseen tilanteeseen perustuvaa arviota 0,8 – 1,0 ajoneuvoa / 100 k-m². Muulla kaava-alueella on käytetty samaa kerrointa 0,74 ajoneuvoa / 100 k-m², jota käytettiin Mt 148:n liikenneselvityksessä niin Bastukärrin kuin Kercankin työpaikka-alueen osalta. Tämä kerroin on varsin lähellä alueella olevan logistiikkatoimijan arviota.

Laajempi seudullisempi selvitystyö on käynnissä yhteistyössä Vantaan ja Keravan kanssa Bastukärr II:n laajennuksen uuden asemakaavan ja Talman osayleiskaavatyön yhteydessä. Samaan aikaan on käynnissä myös Nikkilän liikenneverkko-työ. Nämä kaikki hankkeet edellyttävät laajempaa verkollista tarkastelua, jossa koko kuntarajavyöhykkeen liikenteen kehitystä arvioidaan. BA 3 Bastukärrin asemakaavan muutoksen vaikutusten ero verrattuna alkuperäiseen, lainvoimaiseen Bastukärrin työpaikka-alueen vaikutuksiin on vähäinen. Tästä syystä pääpaino seudullisten tarkastelujen selvittämisessä on oltava uusissa asemakaava-alueita laajentavissa hankkeissa, ja tämä työ on jo käynnissä.

Sipoon kunta on käynyt ja käy parhaillaan neuvotteluja Mt 148 tiesuunnitelman mukaisten parantamistöiden aloittamisesta Keravan kaupungin ja Liikenneministeriön kanssa. Tässä asemakaavaprosessiin liittyvässä vastineessa ei voida ottaa kantaa jo hyväksytyjen valtion tiehankkeiden rahoitusongelmiin. BA 2 Bastukärr II:n asemakaavahanke mahdollistaa Keravankin toivoman uuden tieyhteyden Keuksuontietä pitkin Jokivarrentielle. Tämä asemakaava on tulossa ehdotusvaiheeseen keväällä 2013, seudullisten liikenneselvitysten valmistuttua. Keravan kaupungin Levonmäen asemakaava on saanut lainvoiman 1995, ja asemakaavassa esitettyjä meluntorjuntatoimenpiteitä EV-1suojaviheralueelle suojaamaan Mt 148:n tieliikennemelulta ei ole toteutettu. Bastukärrin työpaikka-alueen kaavamuutoksen yhteydessä laaditun Promethor Oy:n meluselvityksen pohjalta asemakaavan eteläisimpien rakennusten oleskelupihoilla ylittyy yömelun normi 45 dBA jo nykytilanteessa. Päivämelunormikin 55dBA toteutuu heikosti, kaakkoisnurkan asuintalossa n. 2/3 oleskelupihasta on yli 55dBA melualueella. Vaikka Bastukärrin työpaikka-alue lisää liikennettä myös Levonmäen kohdalla, on Kerava kaavoittanut valtion tien Mt 148 lähelle jo 1995, ja jättänyt kaavan toteuttamisen edellyttämät Keravan omien selvitysten vaatimat meluntorjuntatoimenpiteet EV-1-alueella tekemättä. Lisäksi valtion tien aiheuttama liikennemelu ylittää meluselvityksen laskennan perusteella ko. kohteessa v. 2020 55 dBA useilla pihilla ilmankin Bastukärrin vaikutusta. Suojaviheralueelle EV-2 on lisätty kaavamääräys ”Alueelle tulee täydennysistuttaa suojametsä lehti- ja havupuista. Suojametsä tulee pitää hoito- ja uudistustoimenpiteillä elinvoimaisena niin, että sen suojamerkitys säilyy.”

Vantaan kaupunki :

Vantaan kaupunki ei anna lausuntoa Bastukärr 3 asemakaavan muutoksen ehdotuksen aineistosta, koska muutokseen ei sisälly katuyhteyttä etelään Jokivarrentielle, eikä muutos edellytä tällaista yhteyttä.

Bastukärr 2 asemakaavasta, johon em. katuyhteyttä on tutkittu, tulee pyytää Vantaan kaupungin lausunto.

Tukes

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto :

Tukes on antanut lausunnon Dnro 6887/36/2012 (25.9.2012), joka koski BA 2 Bastukärr II asemakaavaa ja BA 3 Bastukärrin asemakaavan muutosta.

Tukes täydentää aiempaa lausuntoaan huomauttamalla, että mikäli alueelle suunnitellaan merkittäviä vaarallisia kemikaaleja varastoivia tai käsitteleviä laitoksia, tulisi asia huomioida kaavamääräyksissä esimerkiksi merkinnällä T/kem.

Ehdotus vastineeksi :

Merkintää T/kem käytetään kun korttelialueella on kysymyksessä ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittainen teollinen käsittely tai varastointi. Koska Bastukärrin alue on tarkoitettu työpaikka-alueeksi ja korttelialueilla on käytetty merkintää T teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, ei siellä ole tarkoitus harjoittaa laajamittaista kemikaalien käsittelyä tai varastointia. Tämä on kielletty asemakaavaan lisätyllä yleismääräyksellä "Alueella on kiellettyä ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittainen teollinen käsittely tai teollinen varastointi."

Alueella nyt toimivat ja tiedossa olevat tulevat toimijat käsittelevät samoja kemikaaleja kuin on myynnissä kuluttajille vähittäiskaupoissa. Kemikaalien määrään ja sijoitteluun tilapäisessä varastoinnissa on kiinnitetty huomiota rakennushankkeiden lupaprosesseissa, suunnittelussa ja toteutuksessa.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja. Ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

HSL

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä:

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä (HSL) on antanut 2.10.2012 päivätyn lausunnon BA 2 Bastukärr II:n työpaikka-alueen asemakaavan ja BA 3 Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta.

Lisääntyvät työpaikat mahdollistavat kasvavat joukkoliikenteen

käyttäjämäärät ja tukevat näin joukkoliikenneyhteyksien kehittämistä ja vahvistamista. Nykyinen logistiikkakeskus Espoossa on juna-aseman läheisyydessä, ja tällä hetkellä Bastukärin logistiikkakeskus on yhden bussilinjan varassa, joten on oletettavaa, että joukkoliikenteen määrää Bastukärrin tulee kasvattaa. Tämä tulee erityisesti huomioida kunnassa joukkoliikenteen rahoituksen osalta.

Joukkoliikenteen luotettavuuden sekä operointikustannusten kasvun hillitsemisen kannalta Keravantien ja Lahden moottoritien liittymien ruuhkautuminen on vältettävä Keukuontien jatkeen toteuttamisella sekä maantielle 148 suunniteltujen toimenpiteiden toteuttamisella. Keukuontien jatke Jokivarrentielle edesauttaa joukkoliikenteen kehittämistä, sillä se tekee Bastukärin teollisuusalueesta läpiajettavan ja poistaa siten tarpeen tehdä alueelle erillisiä pistoja kuten nykyisin. Alueella tulee ottaa huomioon myös pysäkkien luonteva sijoittelu niihin paikkoihin, joihin kysyntä muodostuu. Ajoin ja pysäkkien mitoituksessa tulee noudattaa Suomen Paikallisliikenneliitto ry:n laatimia ohjeita.

Kevyen liikenteen väylän rakentaminen maantien 148 varrelle risteyksestä Ratatie-148 risteykseen Keukuontie-148 on joukkoliikenteen kustannustehokkuuden kannalta positiivinen asia, sillä tällöin esimerkiksi hiljaisen kysynnän aikaan bussireittien ei välttämättä tarvitse kulkea Bastukärrin asti.

Ehdotus vastineeksi :

Bastukärin työpaikka-alue toteutuu vaiheittain ja Bastukär II:n asemakaava mahdollistaa tieyhteyden Jokivarrentielle (mt 1521) Keukuontietä pitkin. Keukuontien läpiajettavuus on tärkeä lisäominaisuus alueen liikenneverkkoon. Keukuontielle on varattu 32-40m leveä tiealue, johon on helppo sijoitella pysäkkejä haluttuihin paikkoihin. Joukkoliikenteen määrää kasvatetaan alueen toteutuessa, ja noin 2000 – 3000 työpaikkaa tulevat mahdollistamaan yhdessä läpiajettavan tieverkon kanssa hyvän joukkoliikenteen.

ELY:n, Keravan ja Sipoon yhteistyössä laatimat Mt 148 hyväksytyn tiesuunnitelman mukaiset parannustoimet olisi tehtävä pikimmiten. Hankkeen rahoitus on tällä hetkellä auki, mutta neuvotteluja kuntien ja Liikenneviraston välillä on käyty.

Kevyen liikenteen väylän suunnittelu on edennyt ja esisuunnitelma on valmistunut yhteistyössä ELY:n, Keravan ja Gasum Oy:n kanssa (jonka maakaasuputken lähelle väylä sijoittuu).

Gasum Oy:

Gasumilla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen ehdotuksen aineiston suhteen.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos:

Alueelle suunniteltavien massiivisten rakennusten vuoksi mahdollisessa tulipalotilanteessa sammutusvesien tarve voi olla erittäin suurta. Sen lisäksi

on syytä huomioida, että sammutusjätevesien määrät voivat myös olla merkittäviä. Jo kaavoitusvaiheessa olisi siis hyvä varmistaa vesiverkoston riittävyys ja keinot sammutusjätevesien hallintaan.

Ehdotus vastineeksi :

Suunnitellun Sok:n päivittäistavarayksikön paloteknisessä selvityksessä (Paloässä Oy, Sami Hämäläinen) on suunniteltu ja selvitetty rakennuksen toiminta palotilanteessa. Alla otteita ko. selvityksestä:

" Sammutusvettä on saatavilla katualueilla olevista kunnan katuvesijohdoista. Molemmilla sivuilla katuvesijohdoissa on vähintään yksi katupaloposti. Sprinklerin vesialtaat on mitoitettu siten, että niistä on mahdollista ottaa palokunnan käyttöön 100 m³ sammutusvettä."

"Sammutusvesien mukana rakennuksen ulkopuolelle päätyvät haitalliset aineet voidaan kerätä talteen erillisistä hulevesialtaista. Sammutusjätevesien talteenotto tapahtuu lattiatasolla olevien rakenteellisten syvennysten avulla. Syvennyksistä jätevedet voidaan pumpata edelleen käsiteltäväksi. "

Alla otteita myös jo käyttöön otetun Inex Oy:n käyttötavarayksikön paloteknisessä selvityksestä:

"Sammutusvettä on saatavilla tontin etelä- ja itäsivuilla olevista kunnan katuvesijohdoista. Molemmilla sivuilla katuvesijohdoissa on vähintään yksi katupaloposti. Sadevesien keräilyyn tarkoitetut avoaltaat tontin länsipäässä ovat toissijainen vesilähde, joista vettä on mahdollista saada. "

"Sammutusvesien mukana rakennuksen ulkopuolelle päätyvät haitalliset aineet voidaan kerätä talteen erillisistä hulevesialtaista. Vaarallisten aineiden varastossa on lisäksi lattiakaivot, joiden tilavuus vastaa suurimman astian tilavuutta. Kaivoista on johdettu viemärointi kellaritilassa olevaan erilliseen suljettuun viemärisäiliöön. Kaivot ovat suljettavissa sprinklerin lauetessa. "

Alueen suurten varastorakennusten paloturvallisuuteen ja palotekniseen suunnitteluun on erityisesti panostettu, ja sammutusveden saatavuus on varmistettu suunnitteluvaiheessa. Sammutusvedet päätyvät alueen avo-ojaverkoston kautta hulevesialtaaseen. Avo-ojista ja altaista sammutusvedet on tarvittaessa helppo pumpata edelleen käsiteltäväksi.

Huoltovarmuuskeskus:

Huoltovarmuuskeskuksella ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksen ehdotuksen aineistosta.

Muistutukset:

Rudus Oy :

Skogsbacka, 753-421-7-286

Yhtiöllämme ei ole huomauttamista BA 3 Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan muutoksen ehdotuksen kaava-aineiston sisällöstä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	26.03.2013
Kaavan nimi	BA 3 Bastukärin työpaikka-alueen asemakaavan muutos, Martinkylä		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.12.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.12.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	BA 3
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	70,8000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	70,8000

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	70,8300	100,0	207634	0,29		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	55,3600	78,2	207634	0,38		
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0500	1,5				
E yhteensä	14,4200	20,4	0			
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	70,8300	100,0	207634	0,29		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	55,3600	78,2	207634	0,38		
T-2	2,2200	4,0	11000	0,50		
T-5	53,1400	96,0	196634	0,37		
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0500	1,5				
Kadut	1,0500	100,0				
E yhteensä	14,4200	20,4	0			
ET	0,5200	3,6	0			
EV	13,9000	96,4	0			
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	26.03.2013
Planens namn	BA 3 Detaljplaneändring för Bastukärr arbetsplatsområde, Mårtensby		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	11.12.2012
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	15.12.2011
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	BA 3
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	70,8000	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	70,8000

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]
Byggplatser [antal]	Med egen strand Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	70,8300	100,0	207634	0,29		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	55,3600	78,2	207634	0,38		
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,0500	1,5				
E sammanlagt	14,4200	20,4	0			
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	70,8300	100,0	207634	0,29		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	55,3600	78,2	207634	0,38		
T-2	2,2200	4,0	11000	0,50		
T-5	53,1400	96,0	196634	0,37		
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,0500	1,5				
Gator	1,0500	100,0				
E sammanlagt	14,4200	20,4	0			
ET	0,5200	3,6	0			
EV	13,9000	96,4	0			
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						