



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
Program för deltagande och bedömning (PDB)

## **BA4 Bastukärrin asemakaavamuutos 2** **BA4 Detaljplaneändring 2 för Bastukärr**

17.6.2021  
Päivitetty / Uppdaterad 18.8.2022

# Sisällys / Innehållet

|    |                                                                                                                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | Mikä on OAS?<br>Vad är ett PDB?                                                                                                                                  |
| 4  | Suunnittelualue<br>Planeringsområde                                                                                                                              |
| 6  | Asemakaavatyyppejen listaus ja selitykset<br>Olika slags detaljplaner med förklaringar<br>Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet<br>Planprocess och behandlingsskeden |
| 8  | Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet<br>Detaljplanens syfte och mål                                                                                               |
| 9  | Suunnittelun lähtökohdat<br>Utgångspunkter för planeringen                                                                                                       |
| 16 | Kaavan vaikutusten arviointi<br>Planens konsekvensbedömning                                                                                                      |
| 18 | Selvitykset<br>Utredningar                                                                                                                                       |
| 19 | Osalliset<br>Intressenter                                                                                                                                        |
| 20 | Vuorovaikutus<br>Växelverkan                                                                                                                                     |
| 23 | Alustava aikataulu<br>Preliminär tidtabell                                                                                                                       |
| 24 | Tiedottaminen<br>Information<br>Kuulutukset<br>Kungörelser                                                                                                       |
| 25 | Yhteyshenkilöt<br>Förfrågningar                                                                                                                                  |



## Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa 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.

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 arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) noin 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa <https://www.sipoo.fi/ba4>. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Raportin kuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

### Kaavan laatija

Jarkko Lyytinen, kaavoituspäällikkö  
Niina Tiittanen, kaavoittaja  
Birgitta Smeds, kaavavalmistaja

## Vad är ett PDB?

Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas 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 i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning.

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) för cirka 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats på adressen <https://www.sipoo.fi/ba4>. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Rapportens bilder: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

### Planens beredare

Jarkko Lyytinen, planläggningschef  
Niina Tiittanen, planläggare  
Birgitta Smeds, planberedare

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-alue on noin 127 hehtaaria. Alue sijaitsee Sipoon Martinkylässä, Keravan rajan tuntumassa Bastukärin (Freeway Logistic City) työpaikka-alueella, joka on tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue. Etäisyys Nikkilän ja Keravan keskustasta on noin 5 km. Lahdenväylän liittymään 148 Keravantien kautta on n. 2,5 km. Kaavamuutosalueella sijaitsee rakennuksia, jotka palvelevat logistiikkaa ja muuta yritystoimintaa.

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

Kaavamuutos on ei merkittävä, lähinnä tekninen muutos jonka tavoitteena on kaavan toteuttavuuden helpottaminen. Alueen kokonaisrakennusoikeus ei kasva. Kortteleita ja tontteja yhdistämällä sekä ET-aluetta siirtämällä on tarkoitus parantaa edellytyksiä alueen rakennettavuudessa.

Vaikutuksiltaan ei merkittävän kaavamuutoksen hyväksyy kunnanhallitus. Kaava valmistellaan suoraan ehdotukseksi.

## Planeringsområdet

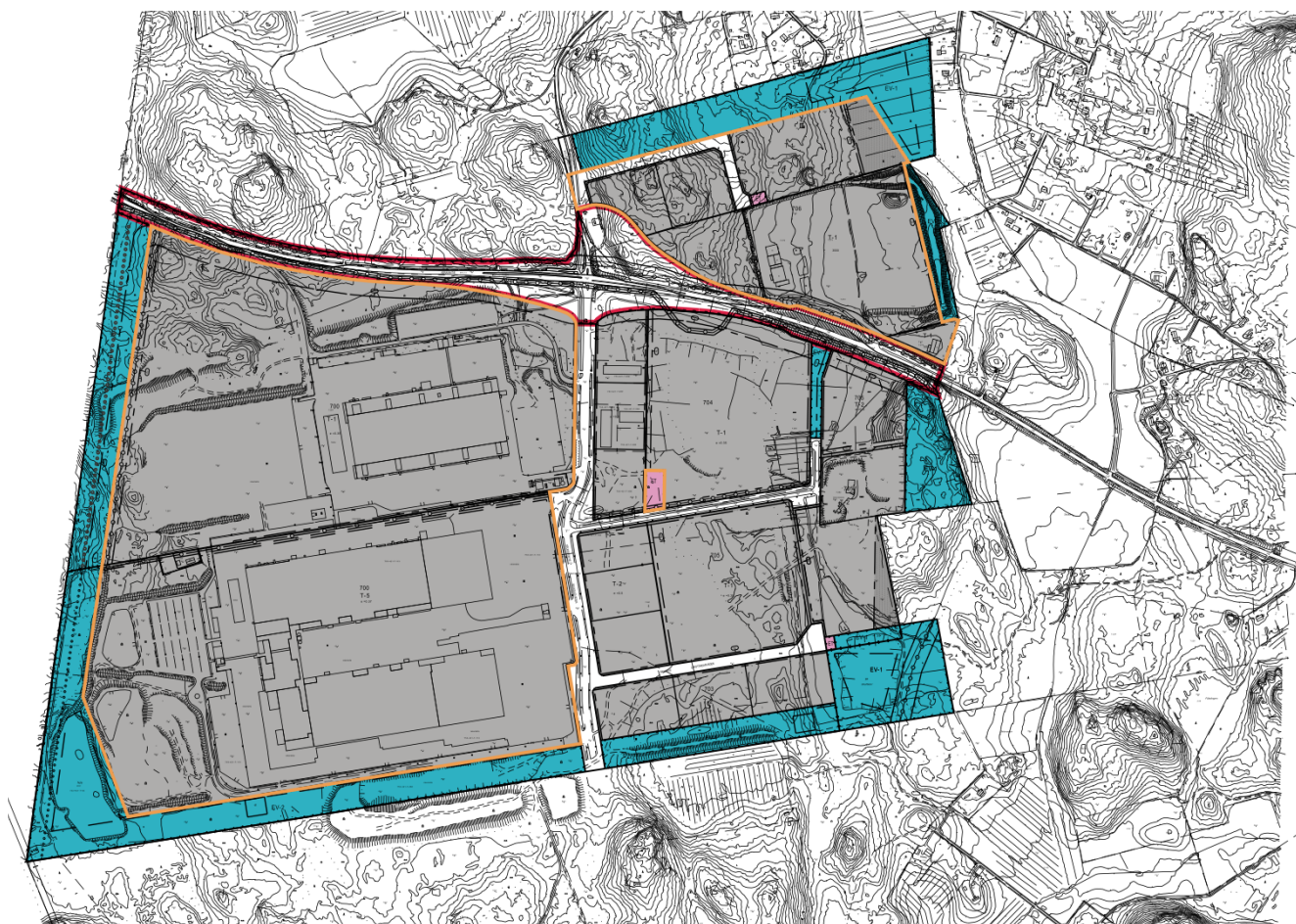
Detaljplaneändringens helhetsareal är ca 127 hektar. Området är beläget i Mårtensby i Sibbo i närheten av Kervo gräns på Bastukärns (Freeway Logistic City) arbetsplatsområde, som är ett utvecklingsområde för produktion och logistikfunktioner. Avståndet till Nickby och Kervo centrum är ca 5 km. och avståndet till Lahtisledens anslutning via Kervovägen (väg 148) är ca 2,5 km. På planändringsområdet ligger byggnader som betjänar logistik och övrig företagsverksamhet.

Planområdet gäller kvarteren 700 (kvartersområdena T-1 och T-5) och kvarter 704 (kvartersområde T-1) inklusive ET-områden samt kvarter 706 (kvartersområdet T-1).

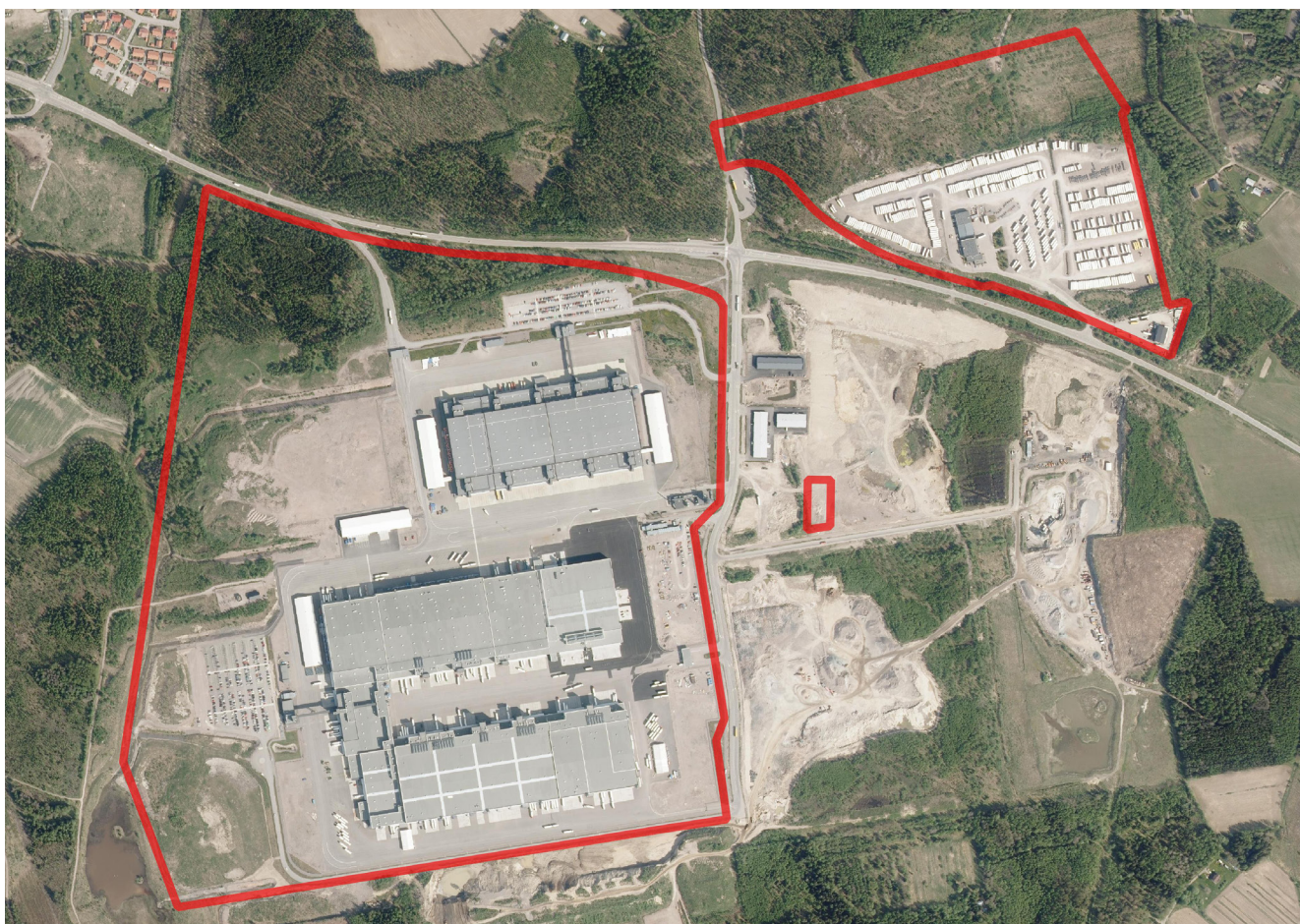
Planändringen har inte betydande verkningar och är närmast en teknisk ändring, med mål att underlätta genomförandet planen. Områdets helhetsbyggrätt stiger inte. Genom att förena kvarter/tomter samt flytta ET-området är avsikten att förbättra förutsättningarna för områdets byggbarhet.

Planändringen har inte betydande verkningar och den godkänns av kommunstyrelsen. Planen utarbetas direkt som förslag.





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



Suunnittelualue punaisella rajauksella ilmakuvassa. Flygbild av planeringsområdet med röd avgränsning. 2017.



# Asemakaavatyyppejen lista ja selitykset

## Olika slags detaljplaner med förklaringar

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

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viereille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungrörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

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

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutuksen osayleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökar inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

### VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

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

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

## Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer

547/2021

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

#### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

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

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

#### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

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

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

#### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Kunnanhallitus hyväksyy kaavan
- Kommunstyrelsen godkänner planen

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

## Asemakaavan tarkoitus 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.

## Detaljplanens syfte och mål

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.

### 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.

### MarkByggl 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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 försämrats 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.



## Suunnittelutehtävän tavoitteet

Suunnittelualue on osa tärkeää työpaikka-aluetta, joka on Sipoolle merkittävä työllistäjä. Kaavatyön tarkoituksena on laatia asemakaavamuutos, joka mahdollistaa alueen kaavaratkaisua paremmin alueen kehittämistarpeisiin vastaavaksi - ilman rakennusoikeuden lisäämistä.

Kaavoituksen tavoitteena on parantaa kortteleiden 700 ja 704 toimivuutta yhdistelemällä kortteleita/tontteja sekä yhdistämällä Rahtiraitin varrella sijaitsevan, tarpeettomaksi todetun ET-alueen kortteliin 704.

Tutkitaan korttelin 706 Vetokoukun katualueen tarvetta ja mahdollista poistamista sekä ET-alueen siirtämistä sähkömuuntajan paremman sijoittamisen takia korttelin 706 EV-alueelle.

Alueen luonne tulee säilymään nykyisen kaltaisena työpaikka-alueena eikä kortteleiden kaavamääräyksiä muuteta.

Muutos on tekninen eikä rakennusoikeutta muuteta.

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2021-2025.

## Planeringsuppgiftens mål

Planeringsområdet utgör ett viktigt arbetsplatsområde som är en betydande sysselsättare i Sibbo. Avsikten med planarbetet är att utarbeta en detaljplaneändring som gör det möjligt att svara på områdets utvecklingsbehov bättre än den nuvarande planlösningen, utan att öka byggrätten.

Planläggningens mål är att förbättra ändamålsenligheten för kvarteren 700 och 704 genom att förena kvarter/tomter samt att förena det överflödiga ET-området vid Fraktleden med kvarter 704.

Behovet och det eventuella avlägsnandet av gatuumrådet Dragkroken undersöks, liksom flyttandet av ET-området till ett bättre läge i EV-kvarteret 706. Områdets karaktär kommer att bibehållas som arbetsplatsområde och kvarterens planbestämmelser ändras inte heller.

Ändringen är teknisk och byggrätten ändras inte.

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2021–2025.

# Suunnittelun lähtökohdat

## Suunnittelualan yleiskuvaus

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

Alueen länsipuolella kulkee Sipoon ja Keravan raja. Keravan puolella suunnittelualan vieressä on metsäalueita sekä pohjoisempana Levonmäen asuinalue. Itäpuolella alueen rajalla on peltoalueita, joiden välissä on lehtomaista kangasmetsää. Suunnittelualan pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu myös haja-asutusta.

Bastukärren kaava-aluetta lähinnä olevat asutuksen alueet sijaitsevat aivan alueen tuntumassa Keravantien pohjoispuolella sekä lännessä Keravan puolella.

Bastukärr ei ole pohjavesialuetta, lähin Ollisbackan I-luokan pohjavesialue sijaitsee yli kilometrin etäisyydellä koillisessa. Lähimmät Natura-alueet ovat noin kolmen kilometrin etäisyydellä sijaitsevat Sipoonkorpi ja Sipoonjoki.

# Utgångspunkter för planeringen

## En allmän beskrivning av planeringsområdet

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

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

De närmaste bostadsområdena vid Bastukärrens planområde ligger alldeles invid området på norra sidan om Kervovägen samt i väster på Kervosidan.

Bastukärr är inget grundvattenområde. Det närmaste, Ollisbacka grundvattenområde av klass I, ligger i nordost på drygt en kilometers avstånd. Sibbo storskog och Sibbo å är de närmaste Natura-områdena och de ligger ca tre kilometer från planområdet.

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseen sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakentamiseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

## Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturer mer sammanhängande.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.
- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.



## Voimassa oleva maakuntakaava

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

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

## Yleiskaava ja osayleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimainen 23.12.2011) suunnittelualue Keravantien eteläpuolella on Työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP). Keravantien pohjoispuolella sijaitseva alue kuuluu Talman osayleiskaava-alueeseen (lainvoimainen 26.1.2015). Osayleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on Teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (T).

## Asemakaava

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

## Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä yritystoiminnan sekä Sipoon kunnan omistuksessa.

## Gällande landskapsplan

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

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

## Generalplan och delgeneralplan

I generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) anges planeringsområdet på södra sidan om Kervovägen som Område för logistik och lagerbyggnader (TP). Området på norra sidan om Kervovägen hör till Tallmo delgeneralplan (lagakraftvunnen 26.1.2015).

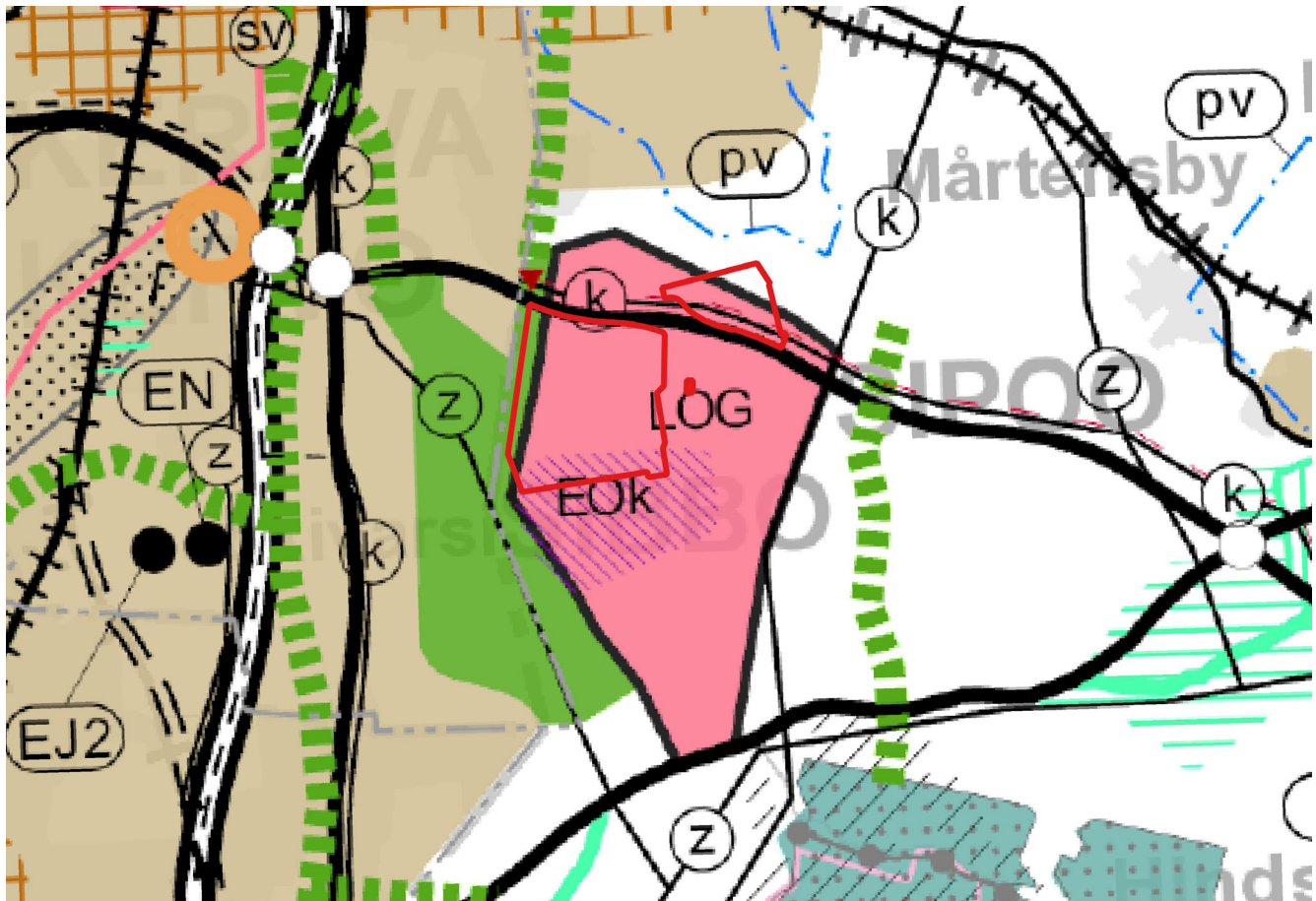
I delgeneralplanen anges planeringsområdets norra del som Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter (T).

## Detaljplan

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

## Markägoförhållanden

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



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdets läge anges med röd linje på kartan.

## Voimassa olevat kaavamääräykset

### Logistiikka-alue

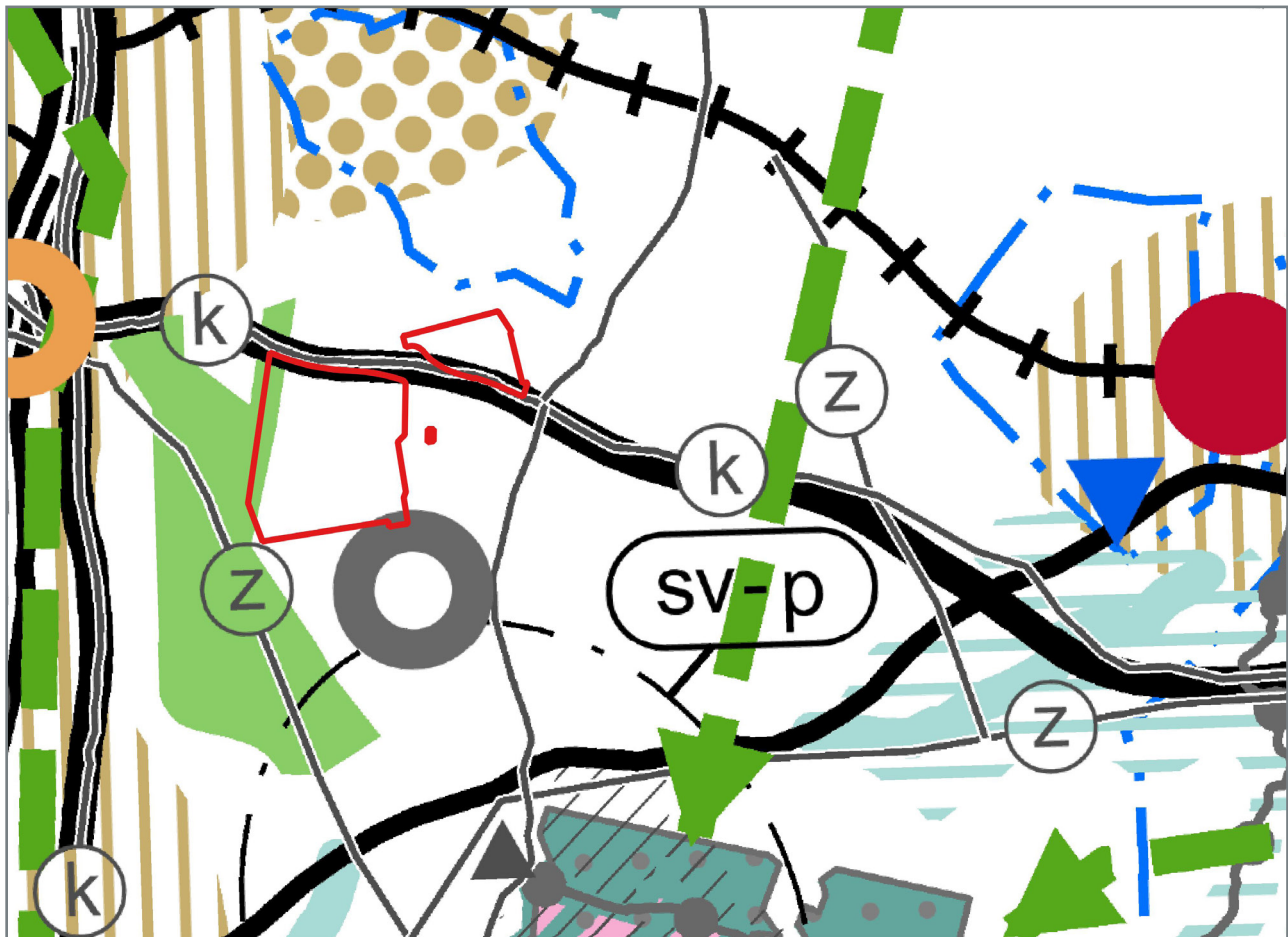
Merkinnällä osoitetaan laajoja yhtenäisiä alueita logistikkalle ja logistiikkaintensiiviselle teollisuudelle.



## Gällande planbestämmelser

### Logistikområde

Med beteckningen anges omfattande, sammanhängande områden för logistik och logistikintensiv industri.



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

## Voimassa olevat kaavamääräykset suunnittelualueella

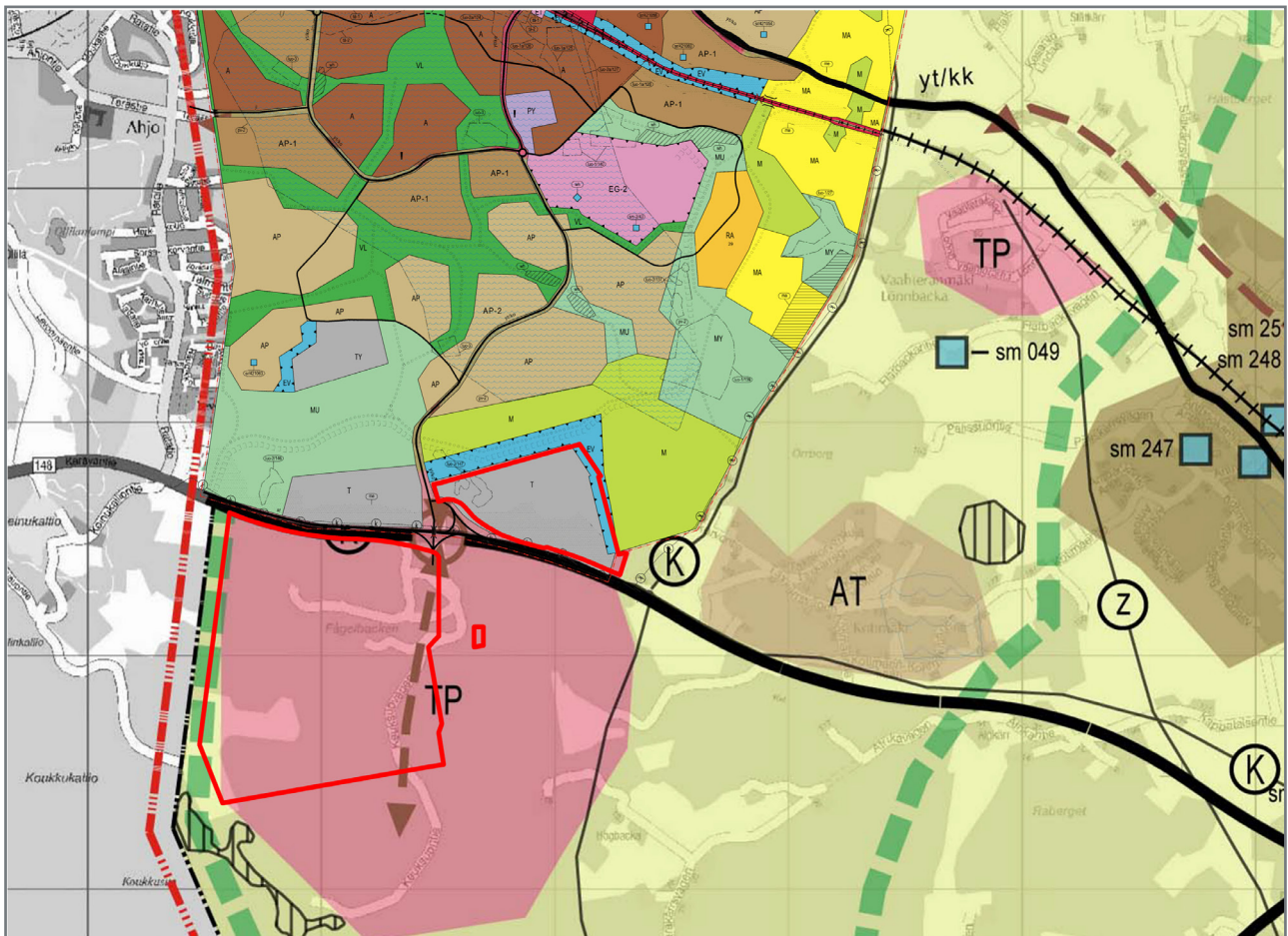
Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue

## Gällande planbestämmelser på pla- neringsområdet



Utvecklingsområde för produktion och logistikverk-  
samhet.





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

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

## Voimassa olevat kaavamääräykset kaava-alueella

Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue

TP

Teollisuus- ja varastorakennusten alue

T

Suojaviheralue

EV

## Gällande planbestämmelser på planeringsområdet

Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter.

Område för industri- och lagerbyggnader

Skyddsgrönområde

# Kaavan vaikutusten arviointi

## 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 arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötietoihin tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

Rakennusoikeutta keskitetään toimijoiden ehdoilla mutta kokonaismäärää ei nosteta. Koska toiminnan laajuus ei kasva, mm. liikenteen vaikutukset ei kasva.

# Planens konsekvensbedömning

## Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl, 9 § och MarkByggF, 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val 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 av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och de uppställda målen.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets gång under hela planläggningsprocessen och baseras på tillräckliga utredningar av utgångssituationen. De bedömda konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen.

Byggrätten koncentreras på företagarnas villkor men helhetsbyggrätten stiger inte. Eftersom verksamhetens omfattning inte ökar, ökar inte heller bl.a. trafikens konsekvenser.

## Vaikutusalue

Kaavatyön vaikutukset ovat maisemakuvavaikutuksiltaan paikallisia ja lähinnä muutettavien korttelien sisäisiä, koska rakennusoikeutta alueelle ei lisätä. Kaavatyö mahdollistaa yritystoimintaan paremmin soveltuvan korttelin/tontin muodostamisen.

Vetokoukun katualueen mahdollinen poistaminen, sekä Rahtiraitin varrella sijaitsevan, ajan kuluessa tarpeettomaksi jääneen ET-alueen liittämistä osaksi viereistä teollisuustonttia parantaa toteutettavuutta poistamalla tarpeettomia korttelirajoja, ja niiden vaikutukset ovat paikallisia. Korttelialueiden käyttötarkoitukset eivätkä kaavamääräykset muutu. Kokonaisuudessaan kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä, sillä myöskään liikennemäärät eivät kasva rakennusoikeuden pysyessä samana.

## Konsekvensområde

Planarbetets konsekvenser för landskapsbilden är lokala och gäller närmast internt de kvarter som ändringen berör, eftersom byggrätten inte ökar. Planändringen gör det möjligt att bilda kvarter/tomter som bättre lämpar sig för företagsverksamhet.

Det eventuella avlägsnandet av gatuområdet för Dragkroken samt anslutandet av det överflödiga ET-området vid Fraktleden till en del av den bredvidliggande industritomten, förbättrar genomförandet när onödiga kvartersgränser försvinner. Konsekvenserna för dessa är lokala.

Varken användningsändamålen eller planbestämmelserna för kvarteren ändras. I sin helhet är planändringens konsekvenser ej betydande, eftersom trafikmängden inte heller ökar och byggrätten förblir densamma som förut.



## Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

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

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

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

## 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:

- suunnittelualueen kiinteistönomistajat
- kaavamuutosalueen yritykset
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot,
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- kunnan päätöksentekijät

## Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter för detta detaljplanearbete är:

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

## Vuorovaikutus

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

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

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

## Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomais- tahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

## Växelvekan

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

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.

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

## Växelvekan i förslagsskedet

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

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



## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus maankäyttöjaoston esityksestä. Kunnanhallituksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

## Godkännande

Kommunstyrelsen godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens förslag. Man kan besvära sig över kommunstyrelsens beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol. Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, ifall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den har kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

## Aikataulu

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

## Tidtabell

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



## Tiedottaminen

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta [www.sipoo.fi/ba4](http://www.sipoo.fi/ba4).

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 ja Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Sipoinfo Nikkilässä.

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.

## Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), Sipoon kunnan internet-sivuilla ([www.sipoo.fi/ba4](http://www.sipoo.fi/ba4)) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipoinfo Nikkilä).

## Information

Information om planlägningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen [www.sibbo.fi/ba4](http://www.sibbo.fi/ba4).

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Östnyland), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sibboinfo Nickby.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanförslaget och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

## Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Östnyland), på Sibbo kommuns webbplats ([www.sibbo.fi/ba4](http://www.sibbo.fi/ba4)) och på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo Nickby).

## Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Jarkko Lyytinen

kaavoituspäällikkö / planläggningschef

puh. 050 409 3957, jarkko.lyytinen@sipoo.fi

Niina Tiittanen

kaavoittaja / planläggare

puh. 040 541 7596 niina.tiittanen@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,

PL 7, 04131 Sipoo

Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggnings-  
centralen

PB 7, 04131 SIBBO