



BA 5

Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava ja asemakaavan muutos Detaljplan och detaljplaneändring för nor- dvästra delen av Bastukärrens arbetsplat- sområde

Asemakaavan selostus, ehdotus
Detaljplanebeskrivning, förslag

Maankäyttöjaosto 26.2.2025
Markanvändningssektionen 26.2.2025

ASIA / ÄRENDE 715/2024

Asemakaava sijaitsee Sipoon Martinkylässä Kervan rajan tuntumassa Bastukärren työpaikka-alueella, joka on tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisa-alue.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: 753-421-6-45, 753-421-6-192, 753-421-6-105, 753-421-7-280, 753-421-7-282, 753-421-0007-0293, 753-421-12-12, 753-421-12-11, 753-421-12-15, 753-421-0012-0019, 753-421-12-20 sekä 753-895-2-3.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 34007, katu-alue, suojaviheralue sekä maantie-alue. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 29,1 hehtaaria, josta uutta asemakaava-alueen noin 18,4 ha.

Tämä selostus liittyy 19.2.2025 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksi-ään julkaistaan kunnan internet-sivuilla: [https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/ase-
makaavoitus/](https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/ase-
makaavoitus/)

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö (ellei toisin mainittu valokuvan yhteydessä).

Kaavan laatija

Antti Kuusiniemi, kaavoittaja

Eric Roselius, kaavoituspäälikkö

Birgitta Smeds, kaavavalmistaja

Detaljplanens område är beläget i Mårtensby, Sibbo, nära gränsen till Kervo på Bastukärrens arbetsplatsområde, som är ett utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet.

Detaljplanen och detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem: 753-421-6-45, 753-421-6-192, 753-421-6-105, 753-421-7-280, 753-421-7-282, 753-421-0007-0293, 753-421-12-12, 753-421-12-11, 753-421-12-15, 753-421-0012-0019, 753-421-12-20 och 753-895-2-3.

Genom detaljplanen bildas kvarter 34007, gatuområde, skyddsgrönområde samt landsvägsområde. Detaljplanen omfattar cirka 29,1 hektar, varav ca 18,4 ha är nytt detaljplaneområde

Denna beskrivning gäller den 19.2.2025 daterade detaljplanekartan (1:1 000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: www.sibbo.fi/detaljplaner

Fotografierna i beskrivningen © Sibbo kommuns planläggningsenhet (om inte annat nämns i samband med fotografiet).

Planens beredare

Antti Kuusiniemi, planläggare

Eric Roselius, planläggningschef

Birgitta Smeds, planberedare

Asemakaavatyyppejen listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä AKL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (AKL 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 viireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med OAL 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 (OAL 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 kungörs 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 AKL:n 52 §:ssä tarkoitetut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med OAL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en generalplan 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
715/2024

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 10.5.2024
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 10.5.2024

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 27.11.2024
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 5.12.2024-10.1.2025
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 27.11.2024
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 5.12.2024-10.1.2025

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

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.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

1 Perus- ja tunnistetiedot

Bas- och identifikationsuppgifter



Kuva: Sipoon kunta
Bild: Sibbo kommun

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Martinkylä / Bastukärr

Kiinteistöt: 753-421-6-45, 753-421-6-192, 753-421-6-105, 753-421-7-280, 753-421-7-282, 753-421-0007-0293, 753-421-12-12, 753-421-12-11, 753-421-12-15, 753-421-0012-0019, 753-421-12-20 sekä 753-895-2-3

Kaavan nimi: Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavanumero: BA5

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon Martinkylässä, Bastukärrin työpaikka-alueella (Freeway Logistic City), joka on tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisaluetta. Alueen etäisyys Nikkilän ja Keravan keskustasta on noin 5 km. Etäisyys Lahden moottoritien ja Keravantien liittymään on noin 2,5 km.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Mårtensby / Bastukärr

Fastigheter: 753-421-6-45, 753-421-6-192, 753-421-6-105, 753-421-7-280, 753-421-7-282, 753-421-0007-0293, 753-421-12-12, 753-421-12-11, 753-421-12-15, 753-421-0012-0019, 753-421-12-20 sekä 753-895-2-3

Planens namn: BA5 detaljplan och detaljplaneändring för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde

Plannummer: BA5

1.2 Planområdets läge

Området är beläget i Mårtensby i Sibbo på Bastukärrs (Freeway Logistic City) arbetsplatsområde, som är ett utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet. Avståndet till Nickby och Kervo centrum är ca 5 km. Avståndet till Lahtisdens anslutning via Kervovägen är ca 2,5 km.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualue on osa Sipoolle merkittävää työpaikka-aluetta. Kaavatyön tarkoituksena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa Bastukärrin alueen kehittämisen laajentamalla alueen toimintoja.

Asemakaavalla tutkitaan Bastukärrin luoteisosan rakentamisen reunaehdot ja selvitetään, kuinka paljon logistiikka- ja/tai työpaikkarakennuksia alueelle on mahdollista sijoittaa.

Kaava-alueen eteläreunalla kulkeva Keravantie/Öljytie (mt 148) on yksi Itä-Uudenmaan keskeisistä liikenneväylistä. Alue liittyy kiinteästi sen eteläpuolella sijaitsevaan logistiikka-alueeseen. Lisäksi kaava-alue kytkeytyy pohjoispuolelle kehittyvään Talman alueeseen sekä lännessä Keravan puolella sijaitsevaan Levonmäen asuinalueeseen. Hyvä liikenteellinen ja yhdyskuntarakenteellinen sijainti luo erinomaiset lähtökohdat alueen kehittämiseksi monipuolisena työnteon ja sen tukitoimintojen alueena.

Osana asemakaavatyötä tutkitaan alueen kasvun liikenteellisiä vaikutuksia erityisesti mt148 ja Keuksuontien/Kyllästämöntien liittymään, sekä laajemmin Bastukärrin vaikutusalueen muihin keskeisiin liittyisiin.

Kaavoituksessa huomioidaan alueen luontoon ja maisemaan liittyvät arvot sekä niiden edistäminen.

1.3 Detaljplanens syfte

Planeringsområdet utgör ett viktigt arbetsplatsområde för en del av Sibbo. Syftet med planarbetet är att utarbeta en detaljplan som gör det möjligt att utveckla Bastukärrområdet genom att utöka områdets funktioner.

Genom detaljplanen undersöks grundvillkoren för byggandet i nordvästra Bastukärr och utreds mängden logistik- och/eller arbetsplatsbyggnader som kan placeras i området.

Kervovägen (lv 148), som är en av de viktigaste trafiklederna i Östra Nyland, löper längs planområdets södra kant. Området är nära kopplat till logistikområdet i söder. Dessutom anknyter planområdet till Tallmo-området, som utvecklas i norr och bostadsområdet Levonmäki på Kervosidan i väster. Bra trafik- och samhällsstrukturläge skapar utmärkta utgångspunkter att utveckla området som ett mångsidigt område för arbete och stödfunktioner.

Inom ramen för detaljplanearbetet undersöks vilka konsekvenser tillväxten i området har för trafiken särskilt för anslutningen mellan lv 148 och Keuksuontie/Kyllästämovägen samt de övriga viktiga anslutningarna i Bastukärrs influensområde.

I planläggningen beaktas värden som anknyter till områdets natur och landskap samt främjandet av dem.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	9
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
2.	TIIVISTELMÄ	13
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	13
2.2	Asemakaava	14
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Luonnonympäristö	15
3.1.3	Rakennettu ympäristö	22
3.1.4	Maanomistus	25
3.2	Suunnittelutilanne	26
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	26
3.2.2	Maakuntakaava	27
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	27
3.2.4	Osayleiskaava	27
3.2.5	Asemakaava	28
3.2.6	Rakennusjärjestys	28
3.2.7	Pohjakartta	28
3.2.8	Rakennuskiellot	28
3.2.9	Suojelupäätökset	28
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	33
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	33
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	33
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	33
4.3.1	Osalliset	33
4.3.2	Vireilletulo	34
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	34
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	36
4.4	Asemakaavan tavoitteet	36
4.4.1	Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset	36
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	37
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	37

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	38
5.1	Kaavan rakenne	38
5.1.1	Mitoitus	38
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
5.3	Aluevaraukset	39
5.3.1	Korttelialueet	39
5.3.2	Muut alueet	40
5.4	Kaavan vaikutukset	43
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	43
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	49
5.4.3	Muut vaikutukset	53
5.5	Ympäristön häiriötekijät	58
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	60
5.7	Nimistö	60
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	61
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	61
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	61
6.3	Toteutuksen seuranta	61

Kannen kuva:
©Sipoon kunta

1.5 Liitteet

- Liite 1. Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset
- Liite 2. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5. Vuorovaikutusraportti (valmisteluvaihe)
- Liite 6. Luontoselvitykset
- Liite 7. Hulevesiselvitys
- Liite 8. Liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu
- Liite 9. Meluselvitys
- Liite 10. Maantien 148 poikkileikkaukset
- Liite 11. Ilmastovaikutusten arvioinnin lähtötiedot
- Liite 12. Rakennettavuusselvitys (tontti 2)
- Liite 13. Havainnekuva

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	6
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Detaljplanens syfte	7
1.4	Innehållsförteckning	10
1.5	Bilagor	11
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	12
2.	SAMMANDRAG	13
2.1	Olika skeden i planprocessen	13
2.2	Detaljplanen	14
3.	UTGÅNGSPUNKTER	15
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	15
3.1.1	En allmän beskrivning av området	15
3.1.2	Naturmiljön	15
3.1.3	Den byggda miljön	22
3.1.4	Markägoförhållanden	25
3.2	Planeringssituationen	26
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	26
3.2.2	Landskapsplan	27
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	27
3.2.4	Delgeneralplan	27
3.2.5	Detaljplan	28
3.2.6	Byggnadsordning	28
3.2.7	Baskarta	28
3.2.8	Byggförbud	28
3.2.9	Skyddsbeslut	28
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	33
4.1	Behovet av detaljplanering	33
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	33
4.3	Deltagande och samarbete	33
4.3.1	Intressenter	33
4.3.2	Anhängiggörande	34
4.3.3	Deltagande och växelverkan	34
4.3.4	Myndighetssamarbete	36
4.4	Mål för detaljplanen	36
4.4.1	Innehållskrav enligt lagen om områdesanvändning	36
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	37
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	37

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	38
5.1	Planens struktur	38
5.1.1	Dimensionering	38
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	39
5.3	Områdesreserveringar	39
5.3.1	Kvartersområden	39
5.3.2	Övriga områden	40
5.4	Planens konsekvenser	43
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	43
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	49
5.4.3	Övriga konsekvenser	53
5.5	Störande faktorer i miljön	58
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	60
5.7	Namn	60
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	61
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	61
6.2	Genomförande och tidsplanering	61
6.3	Uppföljning av genomförandet	61

Pärbild
©Sibbo kommun

1.5 Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
- Bilaga 2. Planbeteckningar och -bestämmelser
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 5. Bemötanderapport
- Bilaga 6. Naturutredning
- Bilaga 7. Dagvattenutredning
- Bilaga 8. Trafikutredning samt granskning av trafikens funktion
- Bilaga 9. Bullerutredning
- Bilaga 10. Tvärsnitt av landsväg 148
- Bilaga 11. Klimatkonsekvensbedömningens bakgrundsmaterial
- Bilaga 12. Byggbarhetsutredning (tomt 2)
- Bilaga 13. Illustration

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia uusia selvityksiä ja suunnitelmia:

- BA5 asemakaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu (Destia Oy, 2024-2025)
- BA5 asemakaavan luontoselvitykset (Luontoselvitys Sundell, 2024, Ympäristötutkimus Enviro Oy, 2024)
- BA5 asemakaavan hulevesiselvitys (Destia Oy, 2024)
- BA5 asemakaavan meluselvitys (Promethor Oy, 2025)
- BA5 asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi (Sipoon kunta, 2024-2025)

Muut selvitykset:

- Sipoon taajamien hulevesisuunnitelmat (Ramboll, 2024)
- Bastukärrin liikenteen toimivuustarkastelu (FCG, 2022)
- BA4 -alueen liikenneselvitys (Sitowise, 2022)
- Talmankaaren liikenneselvitys (Sitowise, 2022)

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande nya utredningar och planer (på finska):

- BA5 asemakaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu (Destia Oy, 2024)
- BA5 asemakaavan luontoselvitykset (Luontoselvitys Sundell, 2024, Ympäristötutkimus Enviro Oy, 2024)
- BA5 asemakaavan hulevesiselvitys (Destia Oy, 2024)
- BA5 asemakaavan meluselvitys (Promethor Oy, 2025)
- BA5 asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi (Sipoon kunta, 2024-2025)

Andra utredningar (på finska):

- Sipoon taajamien hulevesisuunnitelmat (Ramboll, 2024)
- Bastukärrin liikenteen toimivuustarkastelu (FCG, 2022)
- BA4 -alueen liikenneselvitys (Sitowise, 2022)
- Talmankaaren liikenneselvitys (Sitowise, 2022)



Kuva: Sipoon kunta
Bild: Sibbo kommun

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 10.5.2024 asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään 30 päivän ajaksi.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 5.12.2024–10.1.2025. Asemakaavan vuorovaikutustilaisuus järjestettiin Nikkilän kirjastolla 17.12.2024.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville xx.xx.2025–xx.xx.2025.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planlägningsprogram 2023–2025.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades 10.5.2024 fram offentligt för en period av 30 dagar vid SibboInfo i Nickby.

Utkastet till detaljplan läggs fram offentligt för perioden 5.12.2024–10.1.2025. Asemakaavan vuorovaikutustilaisuus järjestettiin Nikkilän kirjastolla 17.12.2024.

Detaljplaneförslaget läggs fram offentligt xx.xx.2025–xx.xx.2025.

2.2 Asemakaava

Uusi asemakaava-alue sijoittuu Keravantien pohjoispuoliselle ja Kyllästämöntien länsipuoliselle, nykyisellään rakentamattomalle alueelle. Muutosalue kattaa Keravantien (mt 148) osuuden Kyllästämöntien liittymäalueelta Keravan kuntarajalle (asemakaava BA1) ja osan Kyllästämöntiestä (asemakaava BA4).

Asemakaavalla tutkitaan Bastukärren työpaikkatoimintojen laajentamista; alueelle tavoitellaan alustavasti logistiikkatoimintoja. Tulevan toiminnan laatu ja rakentamisen mittakaava tarkentuvat asemakaavaprosessin aikana.

Asemakaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa alueelle muodostuisi yhteensä noin 90 000 k-m² rakennusoikeutta työpaikkatoimintoja (T-5) varten. T-5-korttelialueelle voidaan rakentaa korkeintaan 4-kerroksia rakennuksia asemakaavakartan osoittamalla tavalla.

Asemakaava voidaan luokitella merkittäväksi, sillä tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen alueella sekä työpaikka-alueen toiminnan laajentaminen.

2.2 Detaljplanen

Det nya detaljplaneområdet förläggs till området norr om Kervovägen och väster om Kyllästämövägen, för närvarande obebyggt. Ändringsområdet omfattar Kervovägen (lv 148) från Kyllästämövägens anslutningsområde till Kervo kommungräns (BA1) och en del av Kyllästämövägen (BA4).

Genom detaljplanen undersöks möjligheterna att utvidga arbetsplatsfunktionerna i Bastukärr; preliminärt är det tänkt att logistikfunktioner ska etablera sig i området. Den framtida verksamhetens art och byggandets omfattning preciseras under processen för att utarbeta planen.

I förslaget till detaljplan anvisas sammanlagt ca 90 000 vy-m² byggrätt för arbetsplatsfunktioner (T-5). I T-5-kvartersområdet kan man uppföra byggnader i högst fyra våningar på det sätt som anvisas på detaljplanekartan.

Planen kan klassificeras som en plan med betydande verkningar, eftersom målet är att öka byggrätten på området samt att utveckla arbetsplatsområdets funktioner.



3 Suunnittelun lähtökohdat

Utgångspunkter



Kuva: Sipoo kunta
Bild: Sibbo kommun

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 29,1 hehtaaria. Uutta asemakaava-aluetta muodostuu noin 18,4 hehtaaria pääosin avohakatun talousmetsän alueelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luontoarvojen selvittämiseksi alueelle laadittiin luontoselvitys kesällä-syksyllä 2024 (Sundell Oy). Lisäksi alueelle on laadittu syksyllä 2024 täydentävä luontoselvitys (Enviro Oy) sammaleiden osalta. Selvitykset kattavat kaikkiaan noin 22 ha laajuisen alueen,

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Detaljplanens helhetsyta är ca 29,1 ha. Nytt detaljplaneområde bildas ca 18,4 ha i huvudsak i området för den kalavverkade ekonomiskogen.

3.1.2 Naturmiljön

För kartläggningen av naturvärden gjordes en naturinventering i området sommaren–hösten 2024 (Sundell Oy). Dessutom har under hösten 2024 ett kompletterande naturinventeringsarbete utarbetats (Enviro Oy) för mossornas del. Inventeringarna täcker sammanlagt ca 22 hektar, inbegripet områdena väs-

sisältäen myös varsinaisen kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolisia alueita. Alueen ympäristön nykytilan kuvauksessa on hyödynnetty myös syksyllä 2024 käynnissä olevaa hulevesiselvitystä (Destia Oy) sekä aiemmin laadittujen selvitysten tietoja (mm. Talman alueen hulevesisuunnitelma, Ramboll Oy).

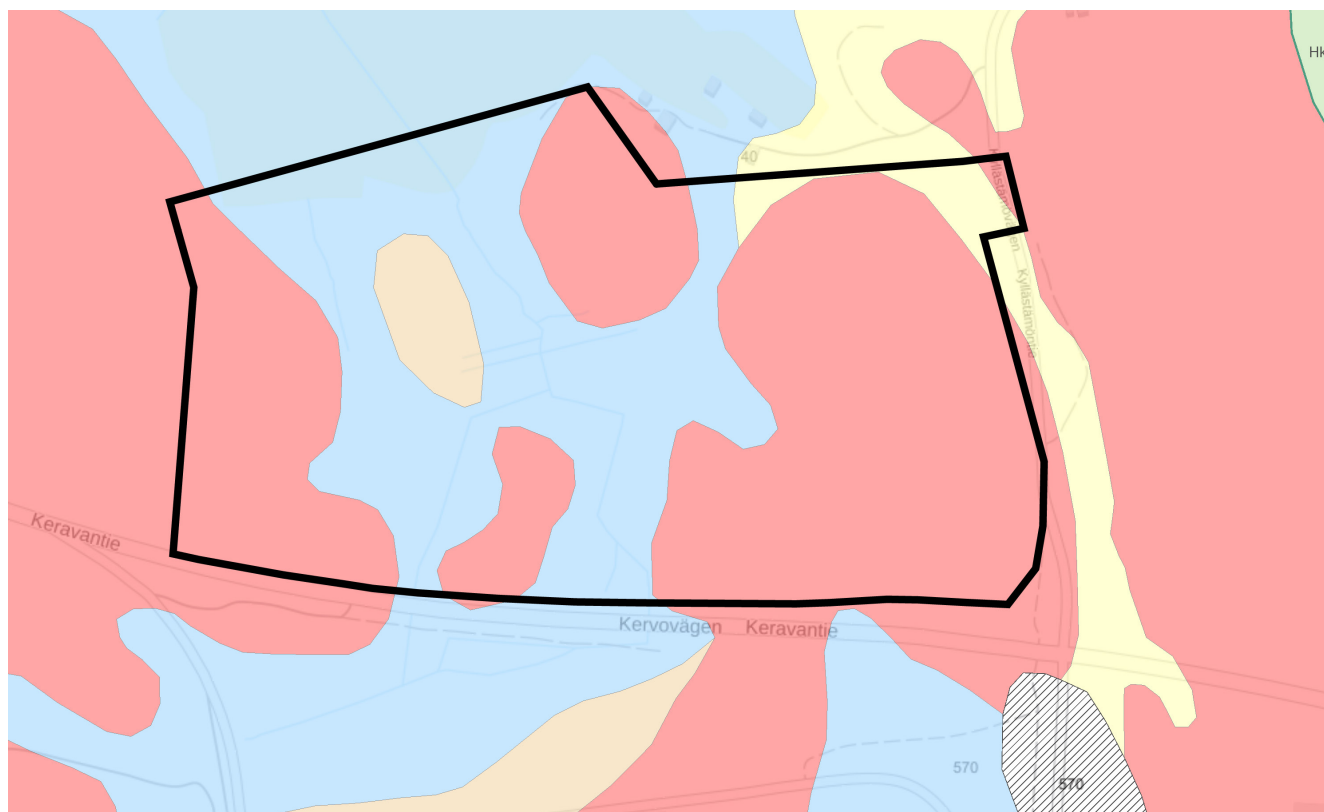
Maisema ja topografia

Suunnittelualue rajautuu etelässä Keravantiehen. Kaava-alueen itäpuolella on laaja työpaikka-alue, jonne kallion louhinta on saanut aikaan jyrkkiä korkeusvaihteluita. Itäinen alue on puuton ja avoin. Varsinainen kaava-alue muodostuu pääosin talousmetsästä, joka on suurelta osin kaadettu hiljattain. Myös kaava-alueen pohjoisosissa on tehty avohakkuita lähivuosikymmenten aikana, ja ne kasvavat nykyään nuorehkoa koivikkoa. Alueen pohjoispuolella sijait-

ter och norr om det egentliga planområdet. I beskrivningen av miljöns nuläge har man också dragit fördel av den dagvattenutredning som pågår hösten 2024 (Destia Oy) samt tidigare utredningar (bl.a. dagvattenplan för Tallmo-området, Ramboll Oy 2024).

Landskap och topografi

Planeringsområdet gränsar i söder till Kervovägen. Öster om planområdet finns ett stort arbetsplatsområde där bergssprängning har orsakat tvära höjdvariationer. Området är öppet och trädöst. Det egentliga planområdet utgörs främst av ekonomiskog som till största delen fällts nyligen. Även i planområdets norra delar har kalavverknings gjorts under de senaste årtiondena och där växer det nuförtiden ett ungt björkbestånd. På norra sidan av området öppnar sig ett vidsträckt åkerlandskap. Väster om området finns



Alueen topografia ja maaperä. Värät: punainen = kallioma, vaalean ruskea = hiekkamoreeni, keltainen = karkea hietä, sininen = savi. (Kuvälähde: GTK, Maankamara). Områdets topografi och jordmån. Färger: röd = hällmark, ljusbrun = sandmorän, gul = grovmo, blå = lera. (Bildkälla: GTK, Maankamara).

see laajahko peltoaukea. Alueen länsipuolella on osayleiskaavassa arvokkaiksi luontoalueiksi merkityjä kohteita, joita voi luonnehtia metsäisiksi kallio-kumpareiksi. Alueella on mm. avokalliota, siirtolohkareita sekä kookkaiksi kasvaneita mäntyjä.

Maaperä

GTK:n aineiston perusteella alueen maaperä on pääosin kalliota ja savikkoa, sekä vähäisissä määrin hiekkamoreenia ja karkeaa hietamaata. Hulevesiselvityksen mukaan hulevesien imeytyminen maaperään on todennäköisesti heikkoa, sillä saven vedenjohtavuutta kuvaava k-arvo on alhainen ja kallioalueilla vettä imeytyy kallioperään suurempia määriä vain rikkonaisuusvyöhykkeillä. Mikäli kallioalueet suunnittelualueella ovat rikkonaisia, on mahdollista, että veden imeytymistä kuitenkin tapahtuu.

Alueelle suunnitellun tontin nro. 2 maaperäselvityksen mukaan ohuen pintamaakerroksen alla perusmaa on löyhästä keskitiiviiseen vaihtelevaa silttiä (Si), hiekkaista silttiä (hkSi), silttistä hiekkaa (siHk) ja hiekkaa (Hk) n. 0,4...2,4 m paksuudelta, jonka jälkeen tiivistä hiekkamoreenia (HkMr). Savikkoa on GTK:n aineistosta poiketen verrattain vähän, sen sijoittuen pääosin kaava-alueen keskivaiheille.

Luonnonsuojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelukohteita. Lähimmät Natura-alueet ovat noin kahden kilometrin etäisyydellä etelässä sijaitseva Sipoonkorpi ja noin viiden kilometrin päässä idässä sijaitseva Sipoonjoki.

det objekt som anvisats som värdefulla naturområden i delgeneralplanen. De kan karakteriseras som skogsklädda hållmarkskullar. Här finns det bl.a. kala klippor, flyttblock och resliga tallar.

Jordmån

Enligt material från Geologiska forskningscentralen består markgrunden i huvudsak av berg och lera med smärre inslag av sandmorän och grovmo. Enligt dagvattenutredningen absorberas dagvatten antagligen dåligt i marken eftersom K-värdet som beskriver lerans vattenledningsförmåga är lågt och större mängder vatten absorberas i berggrunden endast i sprickzoner. Om det finns sprickor i hållmarksområdena är det möjligt att vattnet absorberas.

Enligt jordmånsutredningen som gjordes på den planerade tomten nr 2 består undergrunden under det tunna ytskiktet av lös till medeltät silt, sandig silt, siltig sand och sand på ett djup av ca 0,4...2,4 m, följd av tät sandmorän. Avvikande från GTK:s material förekommer lermark i relativt liten omfattning, främst i mellersta delen av planområdet.

Skyddsobjekt i naturen

Det finns inga naturskyddsobjekt i planområdet. De närmaste Natura-områdena är Sibbo Storskog på cirka två kilometers avstånd söderut och Sibbo å på cirka fem kilometers avstånd österut.

Vesistöt ja vesitalous

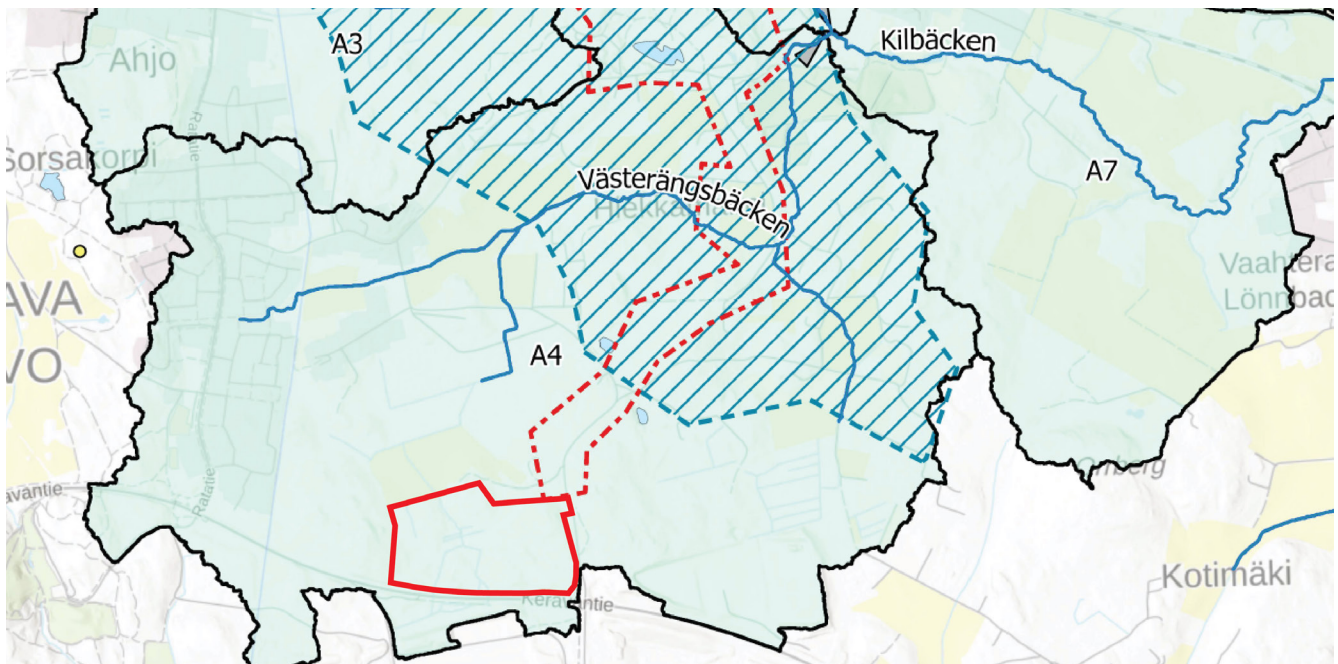
Bastukärr ei ole pohjavesialuetta. Lähin pohjavesialue Ollisbacka (tunnus 0175313) sijaitsee noin 390 metrin päässä suunnittelualueen koillis- ja pohjoispuolella. Pohjavesialue on luokiteltu muuksi vedenhankintakäyttöön soveltuvaksi pohjavesialueeksi (luokka II).

Kaava-alue sijoittuu Sipoonjoen vesistöalueen latva-alueelle lähelle Näsebäckenin valuma-alueen rajaa. Pintavedet kulkeutuvat nykytilanteessa alueelta pohjoisen suuntaan avo-ojaa pitkin, mutta oja kiertää pohjavesialueen varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolella. Suunnittelualueella pintavedet kerääntyvät alueen keskiosassa olevaan alavampaan kohtaan, jossa kulkee nykyisiä metsäojia, jotka purkavat alueen pohjoisreunalla kohti pohjoista. Alueelle kulkeutuu pintavesiä myös pieneltä alueelta Keraväntien eteläpuolisilta alueilta maantierummun kautta. Pintavesien virtaussuunta on karkeasti ottaen etelästä pohjoisen suuntaan.

Vattendrag och vattenhushållning

Bastukärr ligger inte inom något grundvattenområde. Det närmaste grundvattenområdet Ollisbacka (beteckning 0175313) ligger ca 390 meter från planeringsområdet mot nordost och norr. Grundvattenområdet har klassificerats som ett annat grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning (klass II).

Planområdet ligger i övre loppet av Sibbo å nära gränsen till Näsebäckens tillrinningsområde. I nuläget rinner ytvattnet från området mot norr längs ett öppet dike, men diket går utanför det egentliga grundvattenbildningsområdet. Inom planeringsområdet samlas ytvattnet på ett låglänt ställe i mitten av området där det i dag finns skogsdiken som rinner ut i norr. Från ett litet område söder om Kervovägen rinner också ytvatten via en landsvägstrumma till planeringsområdet. Ytvattnets strömningsriktning är grovt sett från söder mot norr.

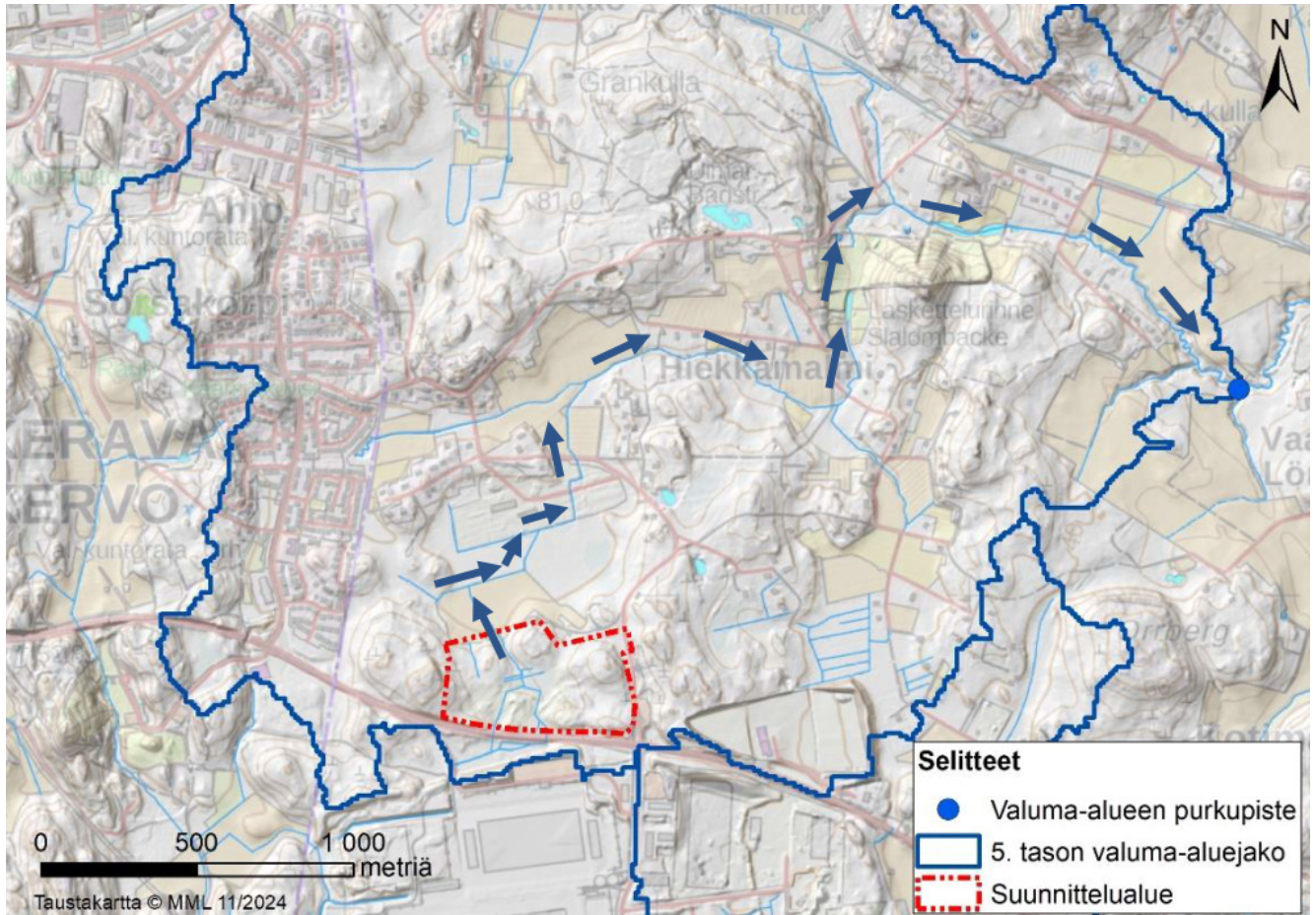


Suunnittelualueen lähimmät pohjavesialueet ja päävirtausreitit (tausta-aineisto Ramboll Oy, 2024)

De närmaste grundvattenområdena och de viktigaste flödeslederna i planeringsområdet (bakgrundsmaterial Ramboll Oy, 2024).

Luontoselvityksen sekä hulevesiselvityksen perusteella alueella ei ole huomionarvoisia puroja tai norjoja. Kaava-alueen pohjoispuolisella pellolla on rakennettuja pohjois-eteläsuuntaisia kuivatusojia.

Utifrån naturinventeringen och dagvattenutredningen finns det inga beaktansvärda bäckar eller rännilar i området. På åkerområdet norr om planområdet har man lagt dräneringsrör i nordlig-sydlig riktning.



Pintavesien virtaussuunta on karkeasti ottaen etelästä pohjoisen suuntaan. Ytvattnets strömningsriktning är grovt sett från söder mot norr. (Destia Oy, 2024).

Kasvillisuus ja eläimistö

Kasvillisuus

Kaava-alue koostuu kuivista sekä tuoreista, kosteista kangasmetsistä, avohakkuualasta ja tien pientareista. Kuivaa kangasmetsää on inventointialueen länsi- ja luoteisosissa, pääosin kaava-alueen ulkopuolella. Alue on nuorta koivikkoa, joka lienee istutettu noin 40 vuotta sitten. Kasvisto on tavanomaista. Koivikon

Flora och fauna

Flora

Planområdet består av torra samt friska, fuktiga moskogar, ett kalhygge och vägrenar. Torr moskog växer i det inventerade områdets västra och nordvästra delar, i huvudsak utanför planområdet. Det unga björkbeståndet torde ha planterats för ca 40 år sedan. Björkbeståndet är sedvanligt. På norra sidan

pohjoispuolella on perattu puro, jonka yhteydessä on tervaleppää kasvavat pienialaiset kuviot. Kuviot ovat luontoselvityksen mukaan vaatimattomia ollakseen edustavia. Osa tervalepistä on järeitä. Muu kangasmetsä on tuoretta ja kosteaa. Kuusi on vallitseva puulaji, mutta sekametsiköiden osuus on huomattava.

av björkdungen finns en rensad bäck med små områden av al. Enligt naturinventeringen är områdena blygsamma för att vara representativa. En del av klibalarna är grova. Den övriga moskogen är frisk och fuktig. Gran är det dominerande trädslaget men andelen blandbestånd är betydande.



Metsälehmuksen kasvusto (kiinteä vihreä raja) ja tervaleppää kasvavat alueet (vihreä ristikkorajaus). Tervaleppää kasvava alue on pienialainen, ja sijaitsee peratun puron varrella sen molemmilla puolilla sen kapeana, noin 5 – 10 m leveänä vyöhykkeenä. Området med skogslind (heldragen grön linje) och områden med växande al (grön rutnätsavgränsning). Området med al är litet och växer på båda sidor om en rensad bäck som en smal ca 5–10 m bred zon.

Kaava-alueen pohjois-koillisosassa kasvaa noin 40 metsälehmusta, jotka ovat melko nuoria. Kohde on lehtomainen, mutta pienialainen. Metsälehmusia kasvavan alueen länsipuolella on laaja vaahterikko, joiden puut ovat melko nuoria. Paikalla kasvaa myös tammea, joista useimmat melko nuoria. Metsävaahtera ja metsätammi lienevät levinneet paikalle ilmaston lämpenemisen seurauksena. Alueen halki virtaa kausikuivia puroja, jotka ovat pääsääntöisesti perattu ojiksi.

I planområdet norra-nordöstra del växer det ca 40 relativt unga skogslindar. Objektet är lundartat men litet till omfattningen. Väster om området med skogslindar växer ett omfattande, tämligen ungt lönnbestånd. Här växer det även ekar, de flesta tämligen unga. Skogslönnarna och -ekarna torde ha spridit sig hit till följd av det varmare klimatet. Bäckarna som rinner genom området är tidvis torra och har till största delen rensats till diken.

Alueelta ei löytynyt EU:n direktiivilajeja eikä rauhoitettuja tai uhanalaisia putkilokasvilajeja. Tehdyssä lisäselvityksessä ei havaittu myöskään lahokavio- tai muita uhanalaisia sammaleita.

Merkittävin havaittu luontotyyppi on luoteisosassa sijaitseva tervaleppää kasvava kostea ja alava alue. Alueella sijaitseva oja liittyy peltoalueen rajamailla perattuun uomaan, joka virtaa edelleen kohti pohjoista. Toinen huomionarvoinen, joskin pienialainen, kohde sijoittuu pohjois-koillisosan metsäalueelle, jossa sijaitsee metsälehmusta ja vaahteraa kasvava lehtomainen tuore kangas. Alueet eivät ole luontonselvityksen mukaan edustavia, eivätkä täytä luonnonsuojelulain mukaisen suojeltavan ympäristön kriteerejä.

Eläimistö

Selvitysalueen pesimälinnusto koostuu pääosaksi Etelä-Suomen yleisimpiin ja runsaslukuisimpiin kuuluvista metsälajeista, kuten peippo, pajulintu, laulu-, punakylkirastas ja mustarastas. Selvitysalueella havaittiin myös pyy, mutta selvityksen mukaan alueella ei ole kuitenkaan linnustollisesti merkitystä. Valtaosa lajihavainnoista tehtiin selvitysalueen reunamilla, kaava-alueen ulkopuolisilla metsäisillä alueilla.

Alueella ei tehty havaintoja liito-oravasta tai viitasammakoista.

Kaava-alueen pohjoispuolella olevasta asuinraken-
nuksesta löytyi luonnonsuojelulain tarkoittama lepakoiden lisääntymispaikka. Alueella havaitun viiksisippalajin lisääntymiskolonian säilyttämisen lisäksi luontonselvityksessä suositellaan turvaamaan lisääntymispaikasta puustoinen reitti itään lepakoiden ruokailualueiden suuntaan. Lisääntymispaikkana toi-

I området påträffades inga EU-direktivarter, fridlysta arter eller hotade kärlväxter vid inventeringen. Vid den kompletterande inventeringen observerades inte heller några förekomster av grön sköldmossa eller andra hotade mossor.

Det fuktiga och låglänta området i nordväst, där det växer grova klibbalar, är den mest betydande naturtypen som observerades. Diket som rinner genom området ansluter sig till en rensad fåra vid gränsen till åkerområdet som rinner vidare norrut. Det andra beaktansvärda, om än lilla objektet finns i skogsområdet i norr-nordost. Här finns en lundartad frisk mo där det växer skogslindar och lönnar. Enligt naturutredningen är områdena inte representativa och uppfyller inte kriterierna för en skyddad miljö enligt naturvårdslagen.

Fauna

Det häckande fågelbeståndet består i huvudsak av skogsarter som förekommer allmänt och rikligt i Södra Finland, som bofink, lövsångare, taltrast, rödvingetrast och koltrast. I utredningsområdet påträffades också järpe, men enligt inventeringen har området dock ingen betydelse för fågelbeståndet. Merparten av fågelobservationerna gjordes i utkanten av utredningsområdet i skogarna utanför det egentliga planområdet.

I området gjordes inga observationer av flygekorre eller åkergroda.

I ett bostadshus norr om planområdet återfanns ett förökningsområde för fladdermöss som avses i naturvårdslagen. Förutom förökningskolonin som består av en mustaschfladdermusart rekommenderas det i inventeringen att stråket från förökningsplatsen

mivan asuinrakennuksen eteläpuolella tulisi säästää puustoa suoja-alueeksi, rakennuksen ympärille tulisi jättää noin 30 metrin levyinen suojavyöhyke.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Sipoon ja Keravan raja, noin 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Keravan puolella sijaitsee Levonmäen asuinalue. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu vähäisissä määrin haja-asutusta, lähimmän asutun pihapiirin jäädessä noin 100 m etäisyydelle alueen koillisosasta. Keravantien eteläpuolella on teollisuus- ja työpaikka-alueita.

Suunnittelualue on osa Bastukärr Freeway Logistic City -työpaikka-alueita. Alueella sijaitsee mm. Inex Oy:n suuri logistiikkakeskus. Alueelle ovat rakentamassa myös Postin ja DHL:n logistiikkakeskukset. Keravantien pohjoispuolisella alueella sijaitsee PNO Finland Oy:n peräkärryvuokraamo. Alueen pohjoisimmat teollisuus- ja varistorakennusten tontit ovat toistaiseksi jääneet toteutumatta, kuten myös osa eteläpuolen tonteista. Kyllästämontien alkuosuudella, tien itäpuolella, sijaitsee Neste Oy:n Truck-asema.

Liikenne

Osa Kyllästämontiestä sekä maantiealue Bastukärristä Keravan kuntarajalle sisältyvät kaavamuutosalueeseen. Kaava-alueen eteläosassa, noin 500 metriä länteen Kyllästämontien liittymästä, sijaitsee vanha metsäliittymä.

Kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitsee Keravan ja Kilpilahden alueen välisen Öljytien / Keravantien

österut mot de områden där fladdermössen söker föda ska säkerställas. Träd som ger skydd bör bevaras söder om byggnaden där förökningsplatsen påträffades och kring hela byggnaden bör en ca 30 meter bred skyddszon bevaras.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur och tätortsbild

Väster om planområdet går gränsen mellan Sibbo och Kervo, cirka 300 meter från planområdet. På Kervosidan ligger bostadsområdet Levonmäki. Norr om planområdet finns glesbebyggelse i liten utsträckning, medan närmaste bebodda gårdsområde ligger cirka 100 m från områdets nordöstra del. Söder om Kervovägen finns industri- och arbetsplatsområden.

Planeringsområdet är en del av arbetsplatsområdet Bastukärr Freeway Logistic City. Här finns bl.a. Inex Oy:s stora logistikcentral. Posten och DHL håller också på att bygga logistikcentraler i området. Norr om Kervovägen finns PNO Finland Oy, ett företag som hyr ut släpvnagnar. De nordligaste tomterna för industri- och lagerbyggnader har tillsvidare inte genomförts, inte heller en del av tomterna i söder. I början av Kyllästämovägen, på vägens östra sida, har Neste Abp en Truck-station.

Trafik

En del av Kyllästämovägen samt landsvägsområdet från Bastukärr till Kervo kommungräns ingår i planeringsområdet. I planområdets södra del, ca 500 meter från anslutningen till Kyllästämovägen mot väster, finns en gammal skogsanslutning.

I den sydöstra delen av planområdet finns den ljus-

(mt 148) valo-ohjattu liittymä, jonka kautta välittyy pääosa eteläpuolisen logistiikka-alueen liikenteestä. Liittymä toimii Kyllästämöntien kautta myös pohjoiseen, kohti Martinkyläntietä suuntautuvan liikenteen solmukohtana.

Kyllästämöntien kautta liikennöi HSL:n bussilinja 982, joka palvelee pääosin koululaisliikennettä välillä Talman koulu-Nikkilä. Bastukärrin ja Keravan aseman välillä liikennöi linja 978K.

Eteläosan logistiikka-alueelta on lisäksi järjestetty suuntaisliittymä, jonka kautta Inex Oy:n alueen raskas sisääntuloliikenne pääosin ohjautuu.

Kesällä-syksyllä 2024 laadinnassa olevan liikenneselvityksen mukaan mt148 keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on lähemmäs 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Maantien nopeusrajoitus on alueella 60 km/h. Alustavien tietojen perusteella nykyinen m148 ja Keukuontien/Kyllästämöntien liittymä toimii nykyisellään pääasiassa hyvin tai tyydyttävästi (HCM palvelutasot B tai C). Syyskuussa 2024 tehtyjen liikennelaskentojen mukaan iltahuippu-tunnit ovat liittymässä noin klo 16–17 ja sisäänajorampilla noin klo 14–15 (raskaanliikenteen osuus yli 2/3). Bastukärrin nykyinen alue tuottaa illan huippu-tunnin aikana 97 raskasta ajoneuvoa ja 142 henkilöautoa (raskasta liikennettä noin 40 %, kevyttä noin 60 %).

Asuminen

Alueella ei sijaitse asuinrakennuksia. Lähin asuttu pihapiiri sijaitsee noin 100 m etäisyydellä kaava-alueen koillisrajasta. Keravan puolella, noin 300 m etäisyydellä kaava-alueen länsirajasta, sijaitsee Levonmäen asuinalue.

styrda korsningen för Oljevägen/Kervovägen (lv 148) mellan Kervo och Sköldviksområdet. Via denna anslutning kör merparten av logistiktrafiken i söder. Anslutningen är en knutpunkt även för grafiken via Kyllästämövägen mot Mårtensbyvägen i norr. HRT:s busslinje 982 som kör via Kyllästämövägen, betjänar i huvudsak skoltrafiken mellan Talman koulu och Nickby.

Från logistikområdet i södra delen finns dessutom en ensidig anslutning via vilken den tunga infartstrafiken till Inex Oy i huvudsak dirigeras.

Enligt trafikutredningen som håller på att utarbetas sommaren–hösten 2024 är den genomsnittliga dygnstrafiken intill planeringsområdet på lv 148 ca 9 000 fordon. Hastighetsbegränsningen är 60 km/h på landsvägen. Enligt preliminära uppgifter fungerar den nuvarande anslutningen mellan lv 148 och Keukuontie/Kyllästämövägen i huvudsak bra eller tillfredsställande HCM-servicenivåerna B eller C). Enligt de trafikräkningar som gjordes i september 2024 infaller kvällsrusningstimmarna ca 16–17 i anslutningen och ca 14–15 på infartsrampen (den tunga trafikens andel över 2/3). I dagens Bastukärr är trafikstringen under kvällens rusningstimme 97 tunga fordon och 142 personbilar (tung trafik ca 40 %, lätta trafik ca 60 %).

Boende

Det finns inga bostadshus i området. Det närmaste bebodda gårdstunet ligger ca 100 meter från planområdets nordöstra gräns. På Kervosidan, ca 300 meter från planområdets västra gräns, ligger bostadsområdet Levonmäki.

Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee logistiikka- ja kuljetusalan yrityksiä, joilla on merkittävä työllistävä vaikutus. Alueella ei sijaitse julkisia palveluja.

Virkistys

Alueella ei ole virkistys- tai muita viheralueita.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä tai rakennusperintökohteita.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto sijaitsee suunnittelualueen etelä- ja itäpuolella. Lisäksi T-korttelialueen etelärajatuntumassa sijaitsee GasGrid Oy:n maakaasulinja, joka siirtyy idässä ja lännessä maantiealueelle. Mt148 eteläpuolella sijaitsee kaukolämpöverkon linja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Merkittävin ympäristöhaittaa aiheuttava tekijä on Keravantien (mt 148) tieliikennemelu. Pääosa Keravantien melusta nyt ja tulevaisuudessa aiheutuu normaalista maantieliikenteestä Nikkilään ja eteenpäin, ei niinkään Bastukärren kaava-alueen vaikutuksesta. Maantie 148 on pääväylä Kilpilahden öljynjalostamolle Porvoossa.

Arbetsplatser, näringsverksamhet, service

På planområdets södra sida finns företag i logistik- och transportbranschen som har betydande effekter för sysselsättningen. Området har ingen offentlig service.

Rekreation

I området finns inte heller några rekreationsområden eller andra grönområden.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Inga fornlämningar eller byggnadsarvsobjekt har påträffats i området.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnät finns på planeringsområdets södra och östra sida. Dessutom går GasGrid Oy:s naturgasrör nära T-kvartersområdets södra gräns och det flyttas till landsvägsområdet i öster och väster. Söder om lv 148 går en fjärrvärmeledning.

Miljöskydd och störningar i miljön

Trafikbullret från Kervovägen (lv 148) är den största störningsfaktorn för invånarna i närområdena. Bullerolägenheterna kommer också att öka allteftersom trafikvolymen och befolkningen i Nickby ökar. Merparten av bullret från Kervovägen orsakas nu och i framtiden av den normala landsvägstrafiken från Nickby och vidare därifrån, inte så mycket av konsekvenserna av Bastukärrens planområde. Landsväg 148 är huvudleden till oljeraffineriet i Sköldvid, Borgå.

3.1.4 Maanomistus

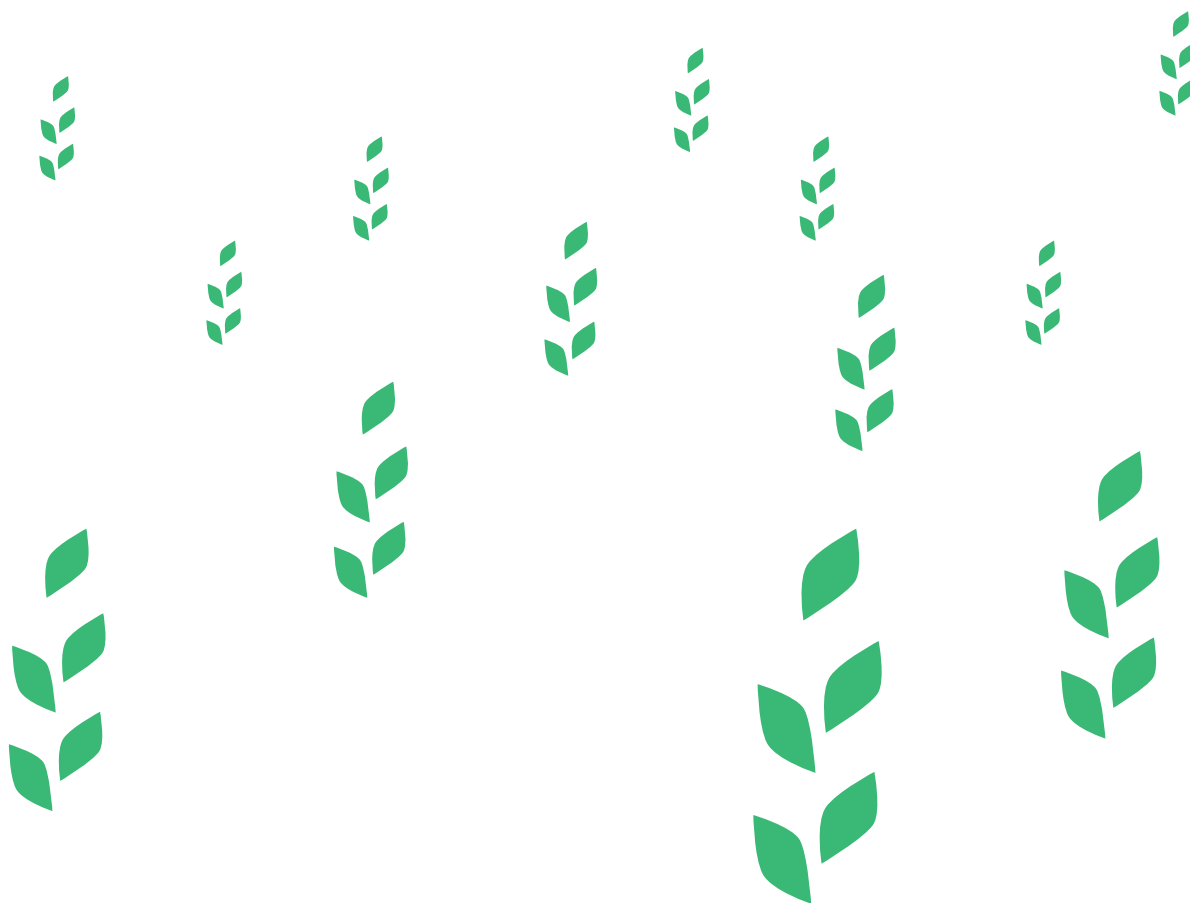
Uusi suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Sipoon kunta omistaa alueen länsiosaan sijoittuvan pienehkön palstan sekä osan alueen kaakkoiskulmasta. Yleisen tien alueen omistaa valtio.

Asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä saavat maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksin.

3.1.4 Markägoförhållanden

Det nya planeringsområdet är huvudsakligen i privat ägo. Sibbo kommun äger en liten jordlott som ligger i den västra delen av området samt en del av områdets västra hörn. Området för den allmänna vägen ägs av staten.

De markägare som får betydande fördelar av detaljplaneringen deltar i kostnaderna för samhällsstrukturen med utgångspunkt i markanvändningsavtal.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat AKL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä 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 kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. 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

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i lagen om områdesanvändning, 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 samhällsstrukturen 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.

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- 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.

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on saanut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman 13.3.2023.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin kaavan valkoista aluetta, jossa käyttöön ei oteta tarkemmin kantaa, sekä tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisaluetta (harmaa ympyräsymboli).

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimainen 25.1.2012) suunnittelualue on työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP).

3.2.4 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Sipoon yleiskaavaa 2025 tarkentava Talman osayleiskaava, joka tuli voimaan 8.3.2017 korkeimman hallinto-oikeuden hylätyä 6.2.2017 tekemällä päätöksellään kaavaa koskevat valitukset Osayleiskaavassa suunnittelualue on Teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (T), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä tiealuetta. Alueen itä- ja länsipuolella sijaitsee paikallisesti arvokkaiksi määriteltyjä kallioalueita (luo-2/146 ja luo-2/147).

3.2.2 Landskapsplan

Helsingforsregionens etapplandskapsplan är i kraft i planeringsområdet. Etapplandskapsplanen vann laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.

I landskapsplanen är planområdet till största delen vitt område, där inte närmare ställning tas till användningen, samt som utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 25.1.2012) anges planeringsområdet som område för arbetsplatser-, industri- och lagerverksamheter (TP).

3.2.4 Delgeneralplan

Delgeneralplanen för Tallmo, som preciserar Generalplan för Sibbo 2025, trädde i kraft 8.3.2017 efter att högsta förvaltningsdomstolen genom sitt beslut 6.2.2017 förkastat de besvär som hade anförts om planen. I delgeneralplanen anges planeringsområdet som Område för industri- och lagerbyggnader (T), Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet (MU) samt vägområde. Öster och väster om området finns bergsområden som är angivna som lokalt värdefulla (luo-2/146 och luo-2/147).

3.2.5 Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava BA1 Bastukärr (lainvoimainen 9.11.2009) sekä BA4 Bastukärrin asemakaavamuutos 2 (lainvoimainen 12.9.2022). Muutosalue kattaa osan maantiedealueesta. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella on voimassa BA4.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Korkein hallinto-oikeus vahvisti hallinto-oikeuden päätöksen 15.1.2020. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on saatettu ajantasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

3.2.5 Detaljplan

Detaljplanen BA1 Bastukärr (laga kraft 9.11.2009) och BA4 Bastukärrens detaljplaneändring 2 (laga kraft 12.9.2022) är i kraft i området. Ändringsområdet täcker en del av landsvägsområdet. På planeringsområdets östra ja etelä sida gäller BA4.

3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande 15.1.2020. Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

3.2.7 Baskarta

I samband med utarbetandet av planen har uppdaterats baskartan i skala 1:1000.

3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

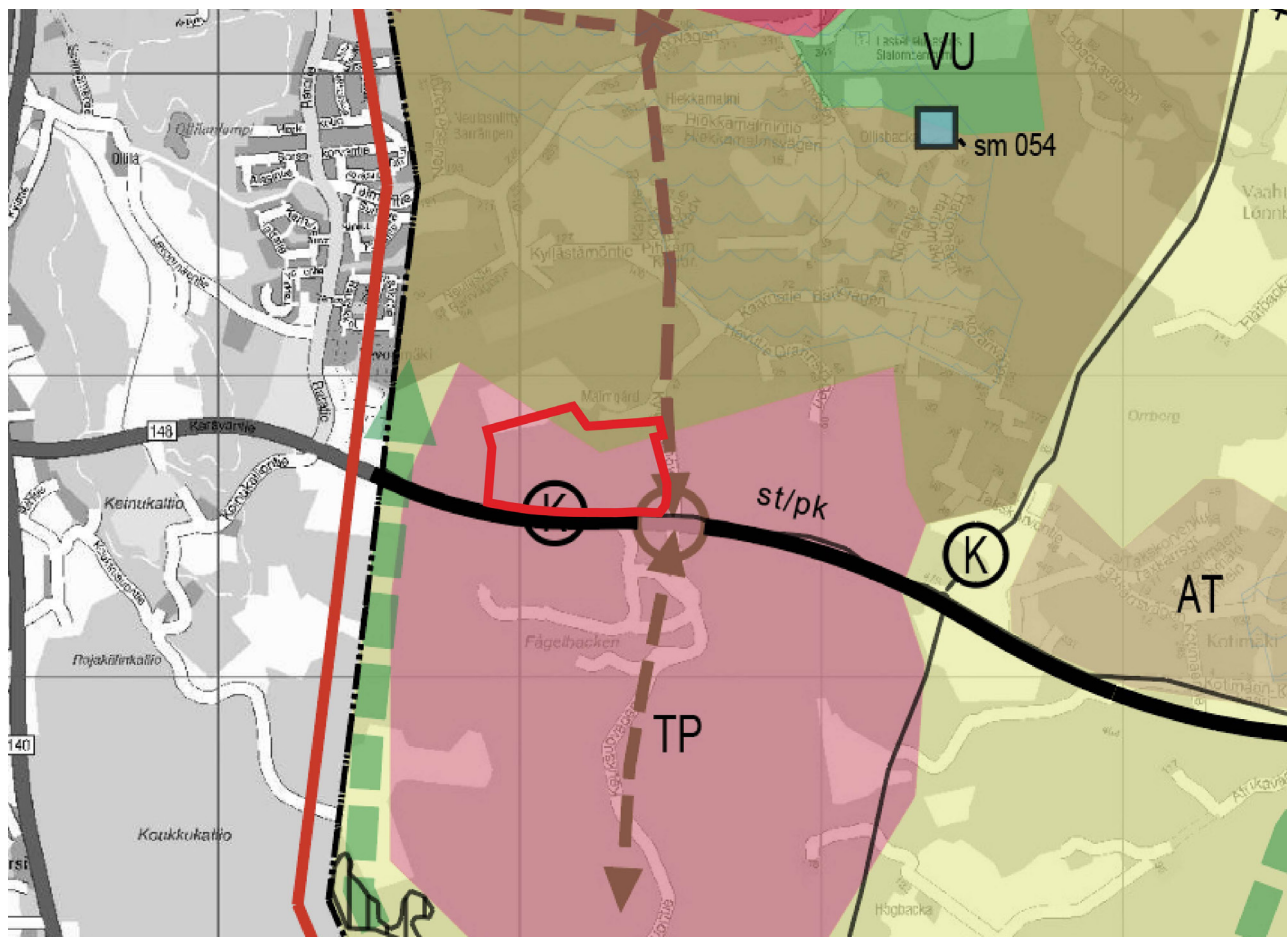
3.2.9 Skyddsbeslut

I området finns inga skyddade byggnader eller områden.



- ➔ Viheryhteystarve / Behov av grönförbindelse
- Virkistysalue / Rekreatiomsområde
- Pohjavesialue / Grundvattenområde
- Kaupan alue / Område för handel
- Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue / Utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet
- |||| Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke / Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- ░ Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke / Ny utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik
- Maakaasun runkoputki (K), Voimajohto (Z) / Naturgashuvudledning (K) , Kraftledning (Z)
- † Yhdysrata / Förbindelsebana
- Maakunnallisesti merkittävä tie / Väg av betydelse på landskapsnivå

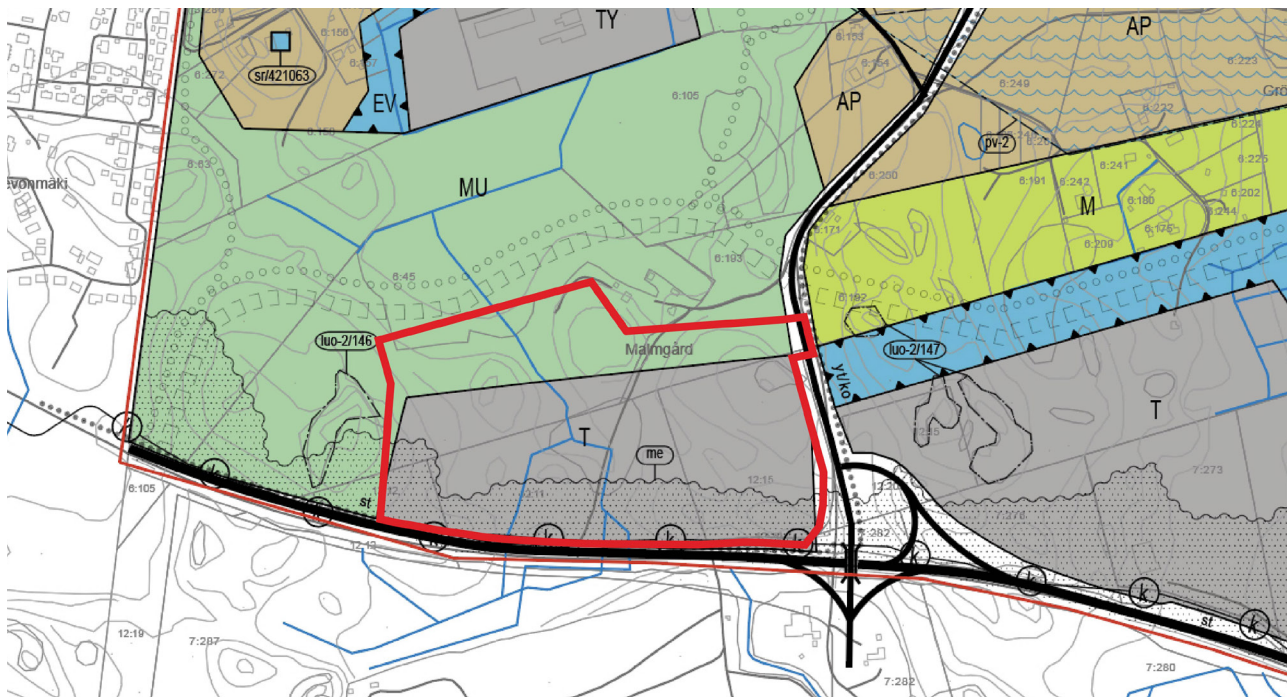
Ote Uusimaa-kaava 2050 -kaavakokonaisuudesta. Uusi suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur planhelheten för Nylandsplanen 2050. Den nya planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



A	Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner		Tieliikenteen yhteystarve / Behov av vägtrafikförbindelse
AT	Kyläalue / Byområde		Seututie/pääkatu / Regional väg/huvudgata
C	Keskustatoimintojen alue / Område för centrumfunktioner		Yhdystie/kokoojakatu / Förbindelseväg/matargata
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue / Område för idrotts- och rekreation-sanläggningar		Johto tai linja / Ledning eller linje
MTH	Haja-asutusalue / Glesbygdsområde		Maisemallisesti arvokas alue / Landskapsmässigt värdefullt område
SL	Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde		Selvitysalue / Utredningsområde
TP	Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue / Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter		Alueen raja / Områdesgräns
	Arvokas geologinen muodostuma / Värdefull geologisk formation		Kunnan raja / Kommungräns
	Muinaismuistokohde / Fornminnesobjekt		Yleiskaava-alueen raja / Generalplaneområdets gräns
	Viheryhteystarve / Behov av grönförbindelse		

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Uusi suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025. Den nya planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



AP	Pientalovaltainen asuinalue / Bostadssområde dominerat av småhus	EV	Suojaviheralue / Skyddsgrönområde
T	Teollisuus- ja varastorakennusten alue / Område för industri- och lagerbyggnader		Katu / Gata
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia / Industriområde, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art		Eritasoristeys / Planskild korsning
M	Maa- ja metsätalousvaltainen alue / Jord- och skogsbruksdominerat område		Kevyen liikenteen reitti / Gång- och Cykelväg
MU	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta / Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet		Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti / Till sin sträckning riktgivande friluftsled
MY	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja / Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden		Sijainniltaan ohjeellinen moottorikelkkareitti / Till sin sträckning riktgivande snöskoterled
VL	Lähivirkistysalue / Område för närrекреation		Maanalainen maakaasuputki / Underjordisk naturgasledning
			Paikallisesti arvokas luontokohde / På lokal nivå betydande naturobjekt
			Suojeltava rakennus / Byggnad som skall bevaras
			Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue / Grundvattenområde, som lämpar sig för vattentäkt
			Liikenteen melualue / Trafikbullerområde
			8 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva raja / Linje 8 m utanför delgeneralplanens områdesgräns
			Alueen raja / Områdesgräns

Ote Talman osayleiskaavasta. Uusi suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur delgeneralplanen för Tallmo. Den nya planeringsområdet anges med rött streck på kartan.



Bastukärrin alueen asemakaavayhdistelmä.
 Detaljplanesammanställning över Bastukärr.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on osa tärkeää Bastukärin työpaikka-aluetta, joka on Sipoolle merkittävä työllistäjä parantaen kunnan työpaikkaomavaraisuutta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2024-2026.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiin, 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
- kaava-alueen yritykset
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Keski-Uudenmaan vesi
- kunnan päätöksentekijät

4.1 Behovet av detaljplanering

Planeringsområde är en del av det viktiga arbetsplatsområde Bastukär, som är en betydande selsättare i Sibbo och förbättra kommunens arbetsplatssufficiens.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplanen ingår i kommunens planläggningsprogram 2024–2026.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 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 planeringsområdet
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Kervo Energi Ab, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- kommunens beslutsfattare.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on kuulutettu vireille 10.5.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtäville asiakaspalvelu SipooInfo Nikkilässä (Pohjoinen Koulutie 2) aikavälin 10.5.2024–14.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu yhtään mielipidettä.

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 5.12.2024–10.1.2025 välisen ajan SipooInfo Nikkilässä. Osallisilla oli asemakaavan nähtävilläolon aikana mahdollisuus tavata alueen kaavoittaja verkkosivuilla ja kuulutuksella ilmoitetun aikataulun mukaisesti Nikkilän kirjastolla.

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanen kungjordes anhängig 10.5.2024.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

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 (OAL, 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen.

Växelverkan i startskedet

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt vid SibboInfo Nickby (Norra Skolvägen 2) under tiden 10.5.2024–14.6.2024. Programmet för deltagande och bedömning kan läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen. Det inkom inga åsikter om programmet för deltagande och bedömning.

Växelverkan i beredningsskedet

Utkastet till detaljplan var framlagt vid SibboInfo Nickby för tiden 5.12.2024–10.1.2025. Under tiden då detaljplanen var framlagd hade intressenterna möjlighet att träffa områdets planläggare i Nickby bibliotek enligt tidtabellen som meddelades på webbplatsen och i kungörelsen.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin yksi muistutus ja kuusi lausuntoa. Lausunnot sekä niihin annetut vastineet on koostettu asemakaavaehdotuksen liitteenä olevaan vastineraporttiin (liite 5).

Merkittävimmät lausuntojen ja/tai muistutusten pohjalta tehdyt muutokset ovat:

1) Maantien 148 osuus välillä Keravan kuntaraja - Bastukärren liittymäalue on otettu osaksi kaava-alueita. Maantiealueelle on osoitettu liittymien sijainnit sekä sitovana/ohjeellisena maanalaisten johtojen sijainnit. Maakaasulinjan uusi merkintä on osoitettu ohjeellisena, koska johtojen sijoittuminen tullaan ratkaisemaan tulevaisuudessa osana maantiealueen tarkempaa suunnittelua.

2) Mt 148 kehittämistä varten T-korttelista on varattu noin 6-30 m levyinen vyöhyke EV-alueeksi. Laajennus perustuu maantien poikkileikkauksiin, joilla on tarkasteltu lisäkaistojen sekä jk/pp-väylän sijoittumista nykyisen väylän pohjoispuolelle.

3) Suuntaisliittymän varaus on poistettu kaavasta. Kulku kaava-alueelle tapahtuu pelkästään Kyllästämöntien kautta.

4) Asemakaavan hulevesimääräystä on täydennetty mitoitusmääräyksellä ($2\text{m}^3/100\text{m}^2$).

5) Rakennusten enimmäiskerrosääräksi on muutettu neljä (IV) luonnosvaiheen kahden (II) sijaan, jolloin merkintä on yhdenmukainen Bastukärrissä jo voimassa olevien asemakaavojen kanssa. Kerroslukumäärä kuvastaa näin paremmin esimerkiksi logistikkarakentamisen tosiasiallista korkeutta.

Om utkastet till detaljplan kom en anmärkning och sex utlåtanden. Utlåtandena och bemötandena av dem har samlats till en rapport som finns som bilaga till detaljplaneförslaget (bilaga 5).

De mest betydande ändringarna som gjorts utifrån utlåtandena och/eller anmärkningarna är:

1) Landsväg 148 mellan Kervo kommungräns och Bastukärrens anslutningsområde har inkluderats i planområdet. Anslutningarna har markerats i landsvägsområdet och dessutom har underjordiska ledningar anvisats som bindande/riktgivande. Den nya beteckningen för ett naturgasrör har anvisats som riktgivande eftersom placeringen av ledningarna kommer att avgöras i framtiden inom ramen för den mer detaljerade planeringen av landsvägsområdet.

2) För utvecklingen av Lv 148 har av T-kvarteret en ca 6-30 meter bred zon reserverats som ett EV-område. Utvidgningen grundar sig på landsvägens tvärsektioner där man granskat hur de nya filerna samt jk/pp-leden ska placeras på norra sidan av den nuvarande vägen.

3) Reserveringen för en ensidig anslutning har tagits bort. Till planområdet färdas endast via Kyllästämvägen.

4) Bestämmelsen om dagvatten har kompletterats med en bestämmelse om dimensioneringen ($2\text{m}^3/100\text{m}^2$).

5) Det maximala antalet våningar har ändrats till fyra (IV) istället för utkastskedets två (II), varvid geteckningen är i linje med de redan lagkraftiga detaljplanerna i Bastukärr. Våningsantalet återspeglar därmed bättre den faktiska höjden på t.ex. logistikbyggandet.

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville keväällä 2025. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja ja muistutukset, ja niihin laaditut kunnan vastineet kootaan erilliseen vastineraporttiin osaksi asemakaava-aineistoa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaan liittyvä viranomaisyhteistyö toteutetaan lausuntomenettelyin sekä järjestämällä neuvottelut ELY-keskuksen kanssa. Alueen liikennevaikutuksista käydään tiivistä vuorovaikutusta ELY-keskuksen kanssa koko kaavaproessin ajan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. 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 sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Växkelverkan i förslagsskedet

Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt våren 2025. Utlåtanden och anmärkningar begärs om förslaget och kommunens bemötanden av dem samlas i en separat rapport som en del av detaljplanens material.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbetet i anslutning till detaljplanen genomförs i och med utlåtandena samt vid samråd med NTM-centralen. Trafikkonsekvenserna behandlas i nära växelverkan med NTM-centralen under hela planprocessen.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt lagen om områdesanvändning

När en detaljplan utarbetas ska även landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar tas i beaktande. 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 skall det finnas tillräcklig 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 oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Bastukärren työpaikka-alue on Sipoolle merkittävä työllistäjä; alueen kehittyminen parantaa kunnan työpaikkaomavaraisuutta. Alueellisille, riittävän laajoille logistiikkakeskuksille sopivia tontteja on verraten vähän markkinoilla. Bastukärren luoteisosan kehittämällä pyritään osaltaan vastaamaan tonttien kysyntään. Työpaikkojen lisäämisen ohella alueelle sijoittuvat toimijat tuovat kunnalle verotuloa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alue toteuttaa osaltaan Uudenmaan maakuntakaavan sekä Sipoon yleiskaavan ja Talman osayleiskaavan tavoitteita tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisaalueena sekä työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueena.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Bastukärren alue soveltuu hyvin sijaintinsa ja nykyisten toimintojen puolesta suuremmille logistiikkatoiminnoille. Aluetta halutaan kehittää edelleen logistiikka-alueena helpon saavutettavuuden ja hyvän sijainnin vuoksi.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on kehittää aluetta työpaikka-alueena sijoittamalla alueelle pääasiassa logistiikkatoimintoja sekä niitä palvelevia toimistotiloja.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Bastukärns arbetsplatsområde är en betydande arbetsgivare för Sibbo. Utvecklingen av området förbättrar kommunens självförsörjning när det gäller arbetsplatser. På marknaden finns relativt få tomter som lämpar sig för tillräckligt stora regionala logistikcenter. Utvecklingen av den nordvästra delen av Bastukärr syftar till att svara på efterfrågan på tomter. Förutom att öka antalet arbetsplatser ger aktörerna i området skatteintäkter till kommunen.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Området bidrar till verkställandet av målen i Nylands landskapsplan samt generalplanen för Sibbo och delgeneralplanen för Tallmo om att utveckla området för produktion och logistikfunktioner samt som ett arbetsplats-, industri- och lagerområde.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Bastukärr lämpar sig med hänsyn till läget och de nuvarande funktionerna väl för större logistikverksamheter. Området vidareutvecklas som ett logistikområde på grund av närheten och det fördelaktiga läget.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Markägarna har som mål att utveckla området som ett arbetsplatsområde med i huvudsak logistikfunktioner samt kontorslokaler som betjänar sådana.

5



5.1 Kaavan rakenne

Alue täydentää osaltaan Bastukärrin työpaikka-alue-
ta. Asemakaavan työpaikkatoiminnot muodostuvat
teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta
34007. Lisäksi alueelle muodostuu katualuetta, yleis-
sen tien aluetta sekä suojaviheraluetta.

5.1.1 Mitoitus

Uuden suunnittelualan pinta-ala on noin 18,4 hehtaaria.

Tontin 1 laajuus on noin 113 000 m² ja rakennusoikeus 60 000 k-m². Tontin 2 laajuus on noin 55 000 m² ja rakennusoikeus 30 000 k-m². Kyllästämöntien ka-tualueen laajuus on noin 0,73 ha. Yleisen tien alueeksi on varattu noin 10,4 ha. EV-alueen laajuus on noin 1,2 ha.

5.1 Planens struktur

Området bidrar till kompletteringen av Bastukärrs arbetsplatsområde. Arbetsplatsfunktionerna i detaljplanen utgörs av kvartersområdet 34007 för industri- och lagerbyggnader. Dessutom bildas på området gatuområde, område för allmän väg samt skyddsgrönområde.

5.1.1 Dimensionering

Det nya planeringsområdets areal är ca 18,4 hektar.

Tomt 1 utgör ca 113 000 m² och byggrätten är 60 000 vy-m². Tomt 2 utgör ca 55 000 m² och byggrätten är 30 000 vy-m². Gatuområdet vid Kyllästämövägen är ca 0,73 ha. Området som reserverats för allmän väg är cirka 10,4 ha. EV-området utgör ca 1,2 ha.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Alueelle on laadittu Bastukärren BA1-asemakaavassa lähiympäristön suunnitteluohjeet, jotka tukevat alueen rakentumista hyvin toimivaksi teollisuus- ja varastointialueeksi. Ohje on soveltuvilta osin hyödynnettävissä myös BA5 alueen suunnittelun tukena. Lisäksi asemakaavassa on annettu rakentamista ohjaavia yleisiä määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

T-5 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Alueelle muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kaavamerkinnän T-5 mukaisesti alueen rakentaminen edellyttää louhintaa.

Enintään 20 % korttelin rakennusoikeudesta voidaan käyttää toimistotiloihin.

Kortteliin tulee toteuttaa riittävästi pysäköintitilaa noudattaen asemakaavassa annettu mitoitus. Lähökohtaisesti pysäköinti tulee mitoittaa siten, että kullekin työntekijälle varataan 1 autopaikka, lisäksi alueelle tulee toteuttaa riittävästi vieraspysäköintiä alueelle tulevan toiminnan luonne huomioiden.

Korttelialueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota valaistukseen suuntaamiseen siten, ettei valaistus aiheuta merkittävästi haittaa pohjoispuoliselle lepakoiden lisääntymispaikalle tai kulkureiteille.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

I detaljplanen för Bastukärr BA1 har planeringsanvisningar utarbetats för närmiljön. Dessa stödjer genomförandet av ett välfungerande industri- och lagerområde. Tillämpliga delar av anvisningarna kan även användas som stöd för BA5-området. Dessutom har allmänna bestämmelser som styr byggsättet utfärdats i detaljplanen.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

T-5 kvartersområde för industri- och lagerbyggnader

I området bildas ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. I enlighet med planbeteckningen T-5 förutsätter ibruktagandet av området bergsprängning.

Högst 20 % av byggrätten kan användas för kontorslokaler.

Tillräckligt med parkeringsplatser ska genomföras i kvarteret i enlighet med dimensioneringen i detaljplanen. I princip ska en bilplats reserveras för varje arbetstagare och dessutom ska tillräckligt med gästplatser genomföras med hänsyn till den framtida verksamhetens karaktär.

Vid planeringen av kvartersområdet ska särskild uppmärksamhet fästas vid belysningens riktning så att belysningen inte orsakar några betydande olägenheter för fladdermössens förökningsplats på norra sidan eller för de stråk som de rör sig längs.

5.3.2 Muut alueet

Hulevesille varatut alueet (hule)

Hulevesirakenteiden sijainnit on osoitettu kartalle ohjeellisella rajauksella ja ne tulee toteuttaa asemakaavan hulevesimääräyksissä annettujen mitoitusten mukaisesti. Hulevesirakenteet voidaan sijoittaa myös ohjeellisista alueista poiketen, mikäli hulevesien hallinta voidaan rakennusluvan yhteydessä osoittaa toteutuvan asemakaavasta poikkeavalla ratkaisulla (esimerkiksi maanalainen ratkaisu).

Suojavyöhyke (sv-1)

Korttelialueen pohjoisosaan tulee muodostaa suojavyöhyke (sv-1), joka suojaa pohjoispuolista pihapiiriä sekä lepakoiden käyttämää siirtymisreittiä. Alueen kasvillisuus tulee säilyttää tai istuttaa alueelle korvaavaa puustoa.

Istutettavat alueet

Asemakaavassa on osoitettu istutettavaksi tai säilytettäväksi tarkoitettuja alueenosia. Näillä alueilla pyritään suojaamaan ympäröiviä alueita erityisesti maisemahaitalta. Alueilla varmistetaan myös riittävät tilat lumenkasausta varten.

Suojaviheralue (EV)

Maantien ja T-korttelin väliin on osoitettu leveydeltään vaihteleva (6–30 m) suojaviheralue (EV). EV-alueella on varauduttu maantiealueen levenemiseen sekä jk/pp-väylän sijoittamiseen ajoratojen pohjoispuolelle.

5.3.2 Övriga områden

Områden reserverade för dagvatten (hule)

Dagvattenkonstruktionernas placering har anvisats riktgivande på kartan och de ska byggas i enlighet med dimensioneringen i detaljplanens dagvattenbestämmelser. Dagvattenkonstruktioner kan också placeras utanför de riktgivande områdena om man i samband med bygglov kan påvisa en tillbörlig dagvattenhantering på ett avvikande sätt (t.ex. en underjordisk lösning).

Skyddszon (sv-1)

En skyddszon (sv-1) ska bildas i norra delen av kvartersområdet för att skydda gårdstunet på norra sidan samt de stråk som fladdermöss använder för att förflytta sig och söka föda. Vegetationen i området bör bevaras eller så ska ersättande trädbestånd planteras. Konstruktioner för dagvatten kan placeras i skyddszonen.

Områden som ska planteras

Del av områden som ska planteras eller bevaras har anvisats i detaljplanen. Med dessa områden strävar man efter att skydda omgivningen särskilt mot landskapsolägenheter. Med områdena säkerställs också tillräckligt med plats för skottad snö.

Skyddsgrönområde (EV)

Mellan landsvägen och T-kvarteret har ett skyddsgrönområde (EV) anvisats med varierande bredd (6–30 m). EV-området ger beredskap att bredda landsvägsområdet samt placera en jk/pp-led på norra sidan av körbanorna.

EV-alueen ja T-korttelin väliselle rajalle tulee sijoittaa näköesteenä toimiva rakenne asemakaavamääräysten mukaisesti.

Maakaasulinjan ja kaukolämmön aluemerkinnot

Mt148 alueella sekä sen pohjoispuolella sijaitseva nykyinen maakaasulinja on merkitty asemakaavaan maanalaista johtoa varten varatulla aluemerkinällä (k). Nykyisen johdon sijainti on osoitettu kartalle sitovana. EV-alueelle on merkitty lisäksi ohjeellisena maakaasulinjan uusi mahdollinen sijainti jk/pp-väylän ja maantien erotusalueen kohdalle. Sijainti on ohjeellinen ja lopullinen sijoittuminen ratkaistaan tulevaisuudessa osana tarkempaa suunnittelua.

Kaasun siirtolinjan läheisyydessä tehtävistä maanrakennustöistä sekä erityisesti louhinnasta tulee ennen rakennustöiden aloittamista olla yhteydessä linjasta vastaavaan toimijaan (GasGrid Finland Oy).

Ajoradan eteläpuolella sijaitseva kaukolämmön siirtolinja on myös merkitty kaavaan. Merkintä siirtyy kaavamuutoksella asemakaavasta BA1 sellaisenaan.

Katualueet

Osuus Kyllästämontiestä on osoitettu asemakaavalla katualueeksi. Aluevaraus on leveydeltään noin 30 metriä, mikä mahdollistaa jk/pp-väylän sijoittamisen kadun yhteyteen.

T-5-korttelialueen sisäiset liikenneyhteydet toteutetaan tonteilla rasitejärjestelyin. Ajorasitteiden sijainnit on merkitty asemakaavakartalle merkinnällä "ajo".

Vid gränsen mellan EV-området och T-kvarteret ska det i enlighet med detaljplanebestämmelserna finnas struktur som fungerar som sikthinder.

Områdesbeteckningar för naturgasledning och fjärrvärme

Den nuvarande naturgasledningen i området vid lv 148 samt norr om det har anvisats i detaljplanen med beteckningen för en områdesreservering för underjordisk ledning. Den nuvarande ledningens läge har anvisats som bindande på kartan. Dessutom har i EV-området anvisats en eventuell ny riktgivande placering för en naturgasledning vid remsan mellan jk/pp-leden och landsvägen. Läget är riktgivande och den slutliga placeringen avgörs i framtiden vid den mer detaljerade planeringen.

Aktören som ansvarar för gasledningen (Gasgrid Finland Oy) ska kontaktas innan jordbyggnadsarbeten och särskilt bergssprängning börjar utföras i närheten av ledningen.

Fjärrvärmeöverföringslinjen söder om körbanan har också anvisats i planen. I planändringen överförs beteckningen som sådan från BA1.

Gatuområden

Ett avsnitt av Kyllästämvägen har anvisats som ett gatuområde. Områdesreserveringen är cirka 30 meter bred, vilket gör det möjligt att placera en jk/pp-led i anslutning till gatan.

Var körservituten går visas med beteckningen "ajo" på detaljplanekartan. Vägförbindelsereservationen belägen i väster är avsedd som riktningsförbindelse för utgående trafik

LT Yleisen tien alue

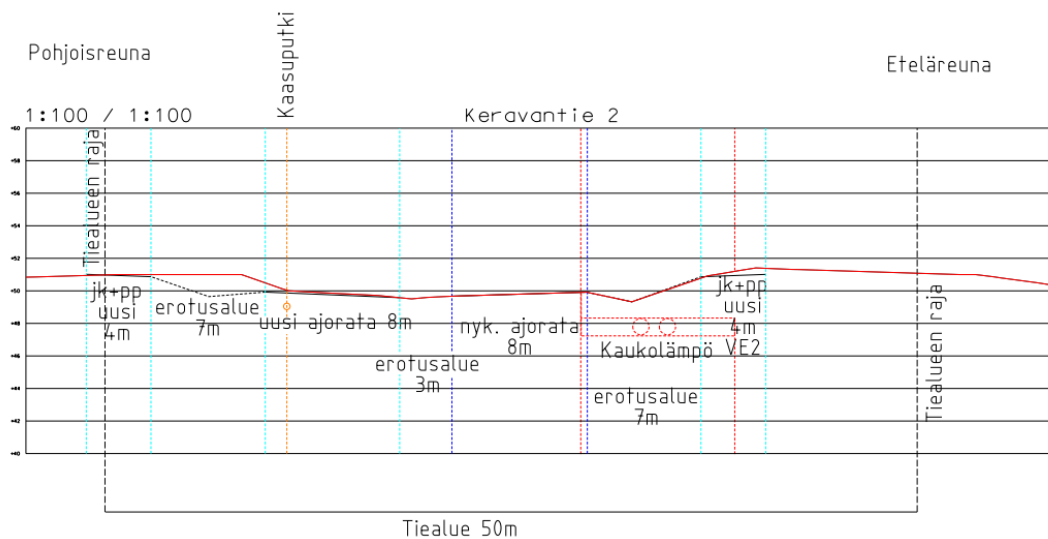
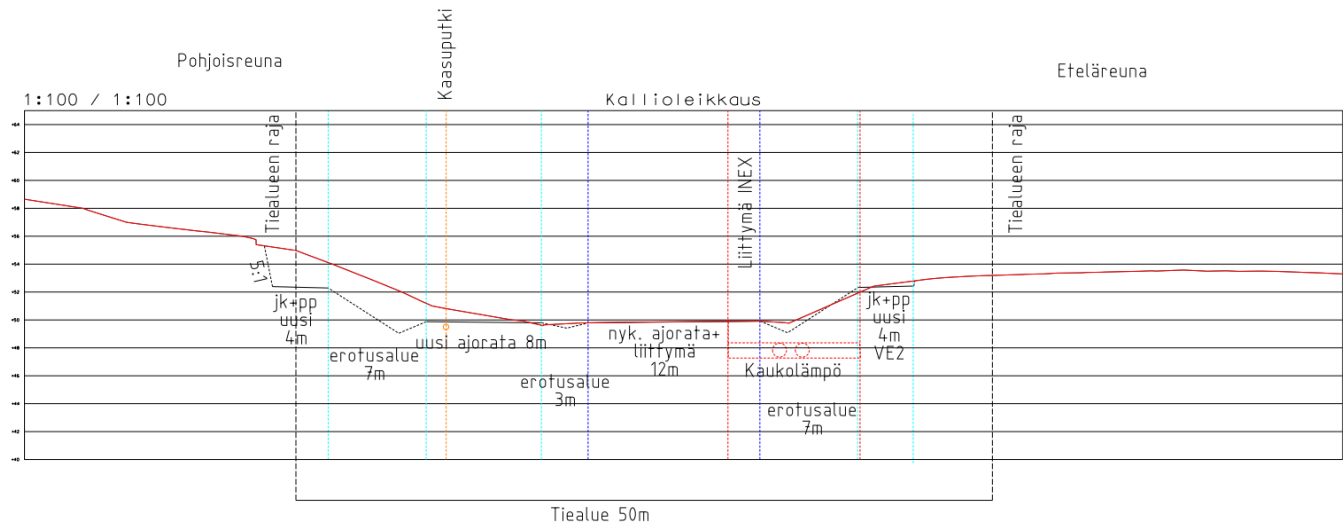
LT-alueella on varauduttu liittymäalueen kehittämiseen. Kyllästämöntien eteläosan liittymäaluetta on laajennettu noin 15 metriä länteen, mikä mahdollistaa jk/pp-väylän sijoittamisen sekä ajoradan kaistajärjestelyjen kehittämisen tulevaisuudessa. Nykyisten liittymien sijainnit on vahvistettu kaavakartalle.

LT-alueelle teetettyjen poikkileikkausten perusteella nykyisen maantiealueen pohjoispuolelle on perusteltua varata hieman lisätilaa tulevia kaistajärjestelyjä varten. Tilavaraus on asemakaavassa osoitettu EV-alueena.

LT Område för allmän väg

LT-området ger beredskap för att utveckla anslutningsområdet. Anslutningsområdet på södra delen av Kyllästämövägen har utvidgats cirka 15 meter västerut, vilket gör det möjligt att bygga en jk/pp-led samt utveckla körfälsregleringen i framtiden. De befintliga anslutningarna har bekräftats på plankartan.

Utifrån de tvärsektioner som gjorts upp för LT-området är det motiverat att reservera lite extra utrymme norr om det nuvarande landsvägsområdet för bl.a. framtida körfälsregleringar. I detaljplanen har områdesreserveringen betecknats EV.



Keravantien poikkileikkaukset. Ylempi kuva sijoittuu nykyisen Inex Oy:n liittymän kohdalle ja alempi noin 100 metriä liittymästä itään, LT-aluevarauksen kapeimpaan kohtaan. Uusi ajorata sekä jk/pp-väylä on sijoitettu nykyisen ajoradan pohjoispuolelle. Kervovägens tvärsektioner Den övre figuren visar tvärsektionen vid nuvarande Inex Oy:s anslutning och den nedre tvärsektionen cirka 100 meter öster om anslutningen, vid den smalaste punkten i LT-områdesreserveringen. Den nya körbanan samt jk/pp-leden går på norra sidan av dagens körbana.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaava-alueen etelä- ja itäpuolella sijaitsee Bastukärren laaja työpaikka-alue, joka on louhinnan myötä muodostunut tasaiseksi kentäksi suurine logistiikkahalleineen. Alueen eteläpuolella kulkee Keravantie. Bastukärren alueen taajamakuva on teollinen ja suurimittakaavainen.

Kaava-alueella ei ole rakennettuja kohteita tai alueita, joiden säilymisen kannalta kaavan toteuttamisella olisi haitallisia vaikutuksia. Suunnittelualueesta pohjoiseen sijaitseva tyhjillään oleva maatalo pihapiireineen ja peltoineen muodostaa pohjoispuolelle avoimen agraarimaiseman. Alueelle on Talman osayleiskaavassa osoitettu itä-länsisuuntainen virkistuksen yhteystarve.

Alue voidaan liittää olemassa olevaan kuntatekniiseen verkostoon, joka sijaitsee Keravantien eteläpuolella.

Asuminen

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista, mutta kaavan lähiympäristössä (pohjoisessa-koillisessa) on haja-asutusta noin 100 m etäisyydellä. Alueen pohjoisrajalla sijaitseva pihapiiri on tyhjillään. Lähin tiivisti rakennettu asuinalue sijaitsee Keravan puolella, noin 350–400 m suunnittelualueesta länteen. Lähiseudun asukkaille voi kaavan toteuttamisen aikana aiheutua meluhaittaa rakennustöiden aikaisista työvaiheista ja liikenteestä.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur och tätortsbild

Det stora arbetsplatsområdet Bastukärr, som planats ut till ett flackt fält där man byggt stora logistikhallar, ligger på södra och östra sidan av planområdet. Kervovägen/Oljevägen (lv 148) går på områdets södra sida. Tätortsbilden i Bastukärr har en industriell och storskalig framtoning.

Det finns inga byggda objekt eller områden där genomförandet av planen skulle ha skadliga konsekvenser och som därför borde bevaras. Gården som står tom på norra sidan av planeringsområdet utgör med sitt gårdstun och sina åkrar ett öppet agrarlandskap. I delgeneralplanen för Tallmo har ett behov av en rekreationsförbindelse anvisats i östlig-västlig riktning.

Området kan anslutas till det befintliga kommunaltekniska nätet på södra sidan av Kervovägen.

Boende

Det finns inga bostäder i området, men i planområdets näromgivning finns glesbebyggelse på ett avstånd av ca 100 meter (mot norr-nordost). Gården med gårdstun vid områdets norra gräns är obebodd. Det närmaste tätt bebyggda bostadsområdet finns på Kervosidan ca 350–400 meter från planeringsområdet mot väster. Arbetsskedena och trafiken under byggnadstiden kan medföra bullerolägenheter för invånarna i de närliggande trakterna.

Palvelut

Asemakaavalla ei ole tavoitteena muodostaa uusia palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan mukainen aluekokonaisuus kasvattaa työpaikkojen määrää Bastukärren alueella arviolta noin 200–300 uudella työpaikalla. Työpaikkatoteuma riippuu kuitenkin alueelle tulevan toimijan toimialasta.

Virkistys

Suunnittelualue on nykyisellään pääosin metsäaluetta, joka on suurilta osin avohakattua. Suunnittelualueelle ei sijoitu virkistysalueita eikä asemakaava vaikuta lähialueiden virkistyskäyttömahdollisuuksiin. Alueen pohjoispuolelle Talman osayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarve säilyy edelleen, eikä asemakaava heikennä yhteyden toteutusmahdollisuuksia.

Liikenne

Bastukärren työpaikka-alueen liikenteellistä toimivuutta ja vaikutuksia on tarkasteltu useissa liikeneselvityksissä (kattava listaus esitetty OAS:ssa). Varsinainen BA5-asemakaavan selvitystyö on käynnistetty valmisteluvaiheessa kesällä 2024 ja valmistunut 1/2025 Destia Oy:n toimesta.

Selvityksessä tutkittiin kaava-alueen vaikutusta erityisesti maantie 148 ja Kyllästämöntien/Keukuontien liittymän toimivuuteen ja esitettiin liittymälle parannusehdotuksia myös Talman ja Bastukärren alueen laajempi kehitys huomioiden. Lisäksi tut-

Service

Detaljplanen medför inget behov av ny service.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Områdeshelheten i detaljplan ökar antalet arbetstillfällen i Bastukärr med uppskattningsvis ca 200–300 nya arbetstillfällen. Den verkliga siffran kommer förstås att bero på den kommande aktörens bransch.

Rekreation

Planeringsområdet är för närvarande i huvudsak ett skogsområde som till stora delar har kalavverkats. Det finns inga rekreationsområden inom planeringsområdet och detaljplanen har inga konsekvenser för möjligheterna till rekreation i närområdena. På norra sidan av området har det i delgeneralplanen för Tallmo anvisats ett grönförbindelsebehov och det bevaras alltjämt. Detaljplanen försämrar inte möjligheterna att genomföra förbindelsen.

Trafik

Hur trafiken fungerar i Bastukärrens arbetsplatsområde och vilka konsekvenser området har för trafiken har granskats i flera trafikutredningar (en heltäckande förteckning ingår i PDB). Det egentliga utredningsarbetet inför detaljplanen BA5 inleddes i beredningsskedet sommaren 2024 och färdigställdes i januari 2025 (Destia Ab).

I utredningen undersöktes vilka konsekvenser BA5-området har särskilt för anslutningen mellan landsväg 148 och Kyllästämövägen/Keukuontie och gavs förbättringsförslag för anslutningen med beaktande av utvecklingen i Tallmo och Bastukärr i ett större sammanhang.

kittiin mahdollisuutta ohjata osa alueen raskaasta ulosajoliikenteestä maantielle 148 sijoittuvan suuntaisliittymän (ns. ulosajoramppi) kautta, jonka suunnittelusta on sittemmin luovuttu. Selvityksessä on myös arvioitu vaikutuksia lähialueen liittymiin (kuten mt148 ja mt140 liittymä) sekä eteläisen tieyhteyden merkitystä (Bastukärristä kohti Jokivarrentietä). Liikenneselvityksen tulosten perusteella on osaltaan arvioitu BA5 alueen toteuttamisen edellytyksiä.

Alueen matkatuotoksia on arvioitu Ympäristöministeriön julkaisun "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" mukaisesti. BA5 alueen maankäytön vaikutuksia liikenneverkkoon on tarkasteltu vaihtoehtotarkasteluissa aluetehokkuudella noin $e = 0,50$. Talman osalta on huomioitu Talman osayleiskaavan mukainen kasvuennuste siten, että osayleiskaava-alueen rakentumisen vaiheistuminen on pyritty huomioimaan noin vuoteen 2045–2050 saakka ja siitä vaihteittain alaspäin. Maantien 148 osalta on huomioitu 15 % tai 10 % kasvuennuste, mikäli vaikutuksia on tarkasteltu hieman aikaisemman maankäyttötilanteen mukaisena. Lisäksi Sipoon yleiskaavan 2025 mukainen työpaikka-alue Bastukärrin asemakaavoitetun alueen eteläpuolella (noin 160 000 m^2) tulisi toteutuessaan pidemmällä tulevaisuudessa kasvattamaan alueen liikennetuotosta (alueelle on laadittu asemakaavaluonnos vuonna 2012). Alueen vaikutusta on tarkasteltu osana liittymän herkkyystarkastelua (VE1b).

Tulosten osalta on tärkeää huomioida, että tarkasteluissa on huomioitu sekä Sipoon kunnan tuleva maankäyttö (Talaman / Bastukärrin yleis- ja asemakaavat) että 10–15 % kasvuennusteet maantielle 148. Tämän takia tuloksissa on lähtökohtaisesti runsaasti marginaalia.

Dessutom undersöktes möjligheten att dirigera en del av områdets tunga utgående trafik via en avfart i riktning mot landsväg 148 (s.k. avfartsramp), vars planering sedermera har avbrutits. I utredningen har man också bedömt konsekvenserna för närområdets anslutningar (såsom lv 148 och lv 140) samt betydelsen av den södra vägförbindelsen (från Bastukärr mot Jokivarsivägen). Med stöd av resultaten från trafikutredningen har man bedömt förutsättningarna att genomföra BA5-området.

Reseprestationerna i området har bedömts enligt Miljöministeriets publikation "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (Bedömning av trafikallstring vid planering av markanvändning). Konsekvenserna av markanvändningen i BA5-området har i granskningen av alternativen behandlats med den ungefärliga områdeseffektiviteten $e = 0,50$. I fråga om Tallmo har man beaktat tillväxtprognosen enligt delgeneralplanen för Tallmo så att man strävat efter att beakta fasindelningen i byggandet av delgeneralplaneområdet fram till cirka 2045–2050 och därefter etappvis nedåt. I fråga om landsväg 148 har en tillväxtprognos på 15 % eller 10 % beaktats, när konsekvenserna har granskats enligt den något tidigare markanvändningssituationen. Dessutom skulle ett arbetsplatsområde söder om det detaljplaneområde området Bastukärr (ca 160 000 m^2) enligt generalplanen för Sibbo öka trafiken i området under en längre framtid (ett detaljplaneutkast har utarbetats för området 2012). Konsekvenserna av detta område har granskats i samband med en känslighetsanalys av anslutningen (VE1b).

När det gäller resultaten är det viktigt att notera att man i granskningarna har beaktat både Sibbo kommuns framtida markanvändning (general- och detaljplaner för Tallmo/Bastukärr) och tillväxtprognoserna på 10–15 % för landsväg 148. Därför är marginalerna i regel stora i resultaten.

Asemakaava-alue tuottaa huipputunnin aikana noin 36 raskasta ajoneuvoa ja 56 henkilöautoa, ja arviolta yhteensä noin 1200 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä noin 500 ajoneuvoa. Arvio on suhteessa verrannollinen eteläosan jo rakentuneen alueen liikennetuotokseen, joka liikennelaskennan mukaan tuottaa illan huipputunnin aikana 97 raskasta ajoneuvoa ja 142 henkilöautoa.

Liittymän toimivuuteen vaikuttavia tekijöitä on haarukoitu mallintamalla vaihtoehtoisia maankäyttötilanteita. Talman osayleiskaavan mukaisella maankäytöllä (vuosina 2045-2050) mt148 keskivuorokausiliikenne (KVL) olisi Bastukärrin kohdalla noin 18 000 ajoneuvoa / vrk. Suunnitteluohjeen mukaan nykyisenkaltaista 1+1 kaistaista ratkaisua käytetään, kun keskivuorokausiliikenne on alle 9000 ajoneuvoa / vrk. Ohjeen mukaan Bastukärrin alueen rakentuminen yhdessä Talman kasvun ja mt148 liikennemäärän kasvun kanssa edellyttää sekä liittymän parannuksen että väylän rakentamisen 2+2-kaistaiseksi välillä mt140-Bastukärr. Liikennelaskentojen perusteella mt148 liikennemäärät olisivat kuitenkin hieman korkeampia mitä väylän aineistossa ja on arvioitu, että maantien poikkileikkausta olisi hyvä tarkastella jo lähitulevaisuudessa. Nykyisellään mm. Keukuontien liittymän toimivuus on kuitenkin hyvällä tasolla.

Liikennemäärän kasvu on huomioitu asemakaavassa sisällyttämällä mt148 osuus kaavaehdotukseen ja varmistamalla, että aluevaraus (EV) mahdollistaa tulevaisuudessa sekä lisäkaistojen että jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttamisen. Lisäksi Keukuontien/Kyllästämöntien liittymän alueelle on jätetty tilavaraus eritasoliittymää varten, jolla varmistetaan tilan

Trafiken i planeringsområdet är under rusningstimmen ca 36 tunga fordon och 56 personbilar, och sammanlagt ca 1 200 fordon i dygnet, varav 500 är tunga fordon. Uppskattningen är i proportion till trafiken i det redan bebyggda området i söder, som enligt trafikräkningen består av 97 tunga fordon och 142 personbilar under kvällens rusningstimme.

Faktorer som påverkar anslutningens funktion har fastställts genom modellering av alternativa markanvändningssituationer. Vid den markanvändning som anvisats i delgeneralplanen för Tallmo vore medeldygnstrafiken (GDT) på lv 148 (år 2045-2050) ca 18 000 fordon vid Bastukärr. Enligt planeringsanvisningen ska en 1+1-filig lösning som den nuvarande användas när medeldygnstrafiken är under 9 000 fordon. Enligt anvisningen förutsätter trafikökningen på lv 148 i kombination med tillväxten i Tallmo och uppbyggnaden av Bastukärrsområdet att anslutningen förbättras och vägen ändras till en 2+2-filig väg mellan landsväg 140 och Bastukärr. Utifrån trafikberäkningarna skulle lv 148 trafikmängderna dock vara något högre än i farledsmaterialet och det har uppskattats att det vore bra att redan inom en snar framtid granska landsvägens tvärsektion. För närvarande fungerar dock anslutningen vid Keukuontie bra.

Ökningen av trafikmängden har beaktats i detaljplanen genom att inkludera ett avsnitt av lv 148 i planförslaget och genom att säkerställa att områdesreserveringen i framtiden gör det möjligt att genomföra både extra körfält och gång- och cykelled. Dessutom har en utrymmesreservering anvisats för en planskild anslutning vid Keukuontie/Kyllästä mövägen för att

riittävyys pitkälle tulevaisuuteen. Maantien tilavarausten pohjana olevat suunnitelmat / poikkileikkaukset ovat kaavaehdotuksen liitteenä (liite 10).

Liittymän Keukuontie/kyllästämöntie-mt148 osalta karkeasti noin 30–40 % Talman osayleiskaavan mukaisesta maankäytöstä on mahdollista toteuttaa liittymän kaistajärjestelyjä kehittämällä nykyisellä 1+1-poikkileikkauksella ilman, että jonopituudet kasvavat ei-hyväksyttävälle tasolle (VE2-VE4). Tämä edellyttää kuitenkin liittymään parannustoimenpiteitä. Pelkästään Bastukärriin sijoittuvien hankkeiden toteutuminen ei selvityksen mukaan laske merkittävästi liittymän palvelutasoa, mikäli lähitulevaisuudessa on mahdollisuus osoittaa liittymään kevyitä parannustoimia (uusi kääntyvien kaista pohjoiseen ja etelään). Arvion mukaan kevyillä parannuksilla liittymän palvelutaso on hyväksyttävällä tasolla vielä vuonna 2035. Pelkästään BA5 asemakaavan toteutumisella sekä yleisellä liikenteen kasvuennusteen mukaisella kehityksellä ei ole merkittävää vaikutusta liittymän toimivuuteen.

Talman kasvun vaikutus mt 148 suuntaan realisoituu tilanteessa, jossa Talman asemaseutu ja lähialueen asemakaavojen toteutus edellyttävät jo Kyllästämöntien uudelleenlinjauksen ja parannuksen. Tämän on arvioitu ajoittuvan aikavälille 2035–2040.

BA5 alueen erillisen ulosajorampin toteuttamisella ei tulosten mukaan ole merkittävää vaikutusta liittymän toimivuudelle.

säkerställa att det finns tillräckligt med plats långt in i framtiden. De planer/tvärsektioner som utgör underlag för utrymmesreserveringarna för landsvägen finns som bilaga till planförslaget (bilaga 10).

Vad gäller anslutningen vid Keukuontie/Kyllästämövägen-lv 148 kan grovt sett 30–40 % av markanvändningen enligt delgeneralplanen för Tallmo genomföras utan körflsregleringar om man förbättrar den nuvarande vägen med den nuvarande 1+1-tvärsektionen så att längden på köerna inte ökar till icke-godtagbar nivå (VE2-VE4). Detta förutsätter dock grundläggande förbättringar av anslutningen. Förverkligandet av projekt som enbart ligger i Bastukärr minskar enligt utredningen inte nämnvärt anslutningens servicenivå om det inom en nära framtid finns möjlighet att anvisa lätta förbättringsåtgärder för anslutningen (ny körfil för svängar mot norr och söder). Uppskattningsvis är servicenivån på anslutningen med lätta förbättringar på en godtagbar nivå ännu år 2035. Enbart genomförandet av BA5 detaljplanen samt den allmänna utvecklingen enligt tillväxtprognosen för trafiken har ingen nämnvärd inverkan på anslutningens funktion.

Konsekvenserna av Tallmos tillväxt i riktning lv 148 realiserar i en situation där stationsnejden i Tallmo och genomförandet av detaljplanerna i närområdet redan förutsätter en omdragning och förbättring av Kyllästämövägen. Detta uppskattas infalla 2035–2040.

Genomförandet av en separat avfartsramp i BA5-området har enligt resultaten ingen nämnvärd inverkan på anslutningens funktion.

Bastukärrin alueen kasvun vaikutus Keravan puolella sijaitsevaan mt140-mt148 liittymään on selvityksen mukaan verrattain vähäinen. Talman uuden taajama-alueen rakentuminen sekä muu kehitys vaikuttaa kuitenkin liittymän toimivuuteen merkittävästi. Myös Keravan puolella sijaitsevan Keravantien ja Ratatien liittymän toimivuutta on selvityksen mukaan tarpeen selvittää tulevaisuudessa tarkemmin.

Selvityksen mukaan eteläisen katuyhteyden toteuttaminen Keukuontieltä maantielle 1521 parantaa hieman maantien 148 ja Keukuontien liittymän toimivuutta kaikissa tarkastelluissa vaihtoehdoissa. Suurin vaikutus on vaihtoehdossa, jossa Bastukärrin eteläosiin sijoittuu eniten uutta maankäyttöä. Uuden katuyhteyden toteuttaminen ei kuitenkaan poista liittymän kaistajärjestelyjen kehittämistarvetta tai tarvetta muuttaa maantietä 148 2+2 kaistaiseksi missään tarkastelluissa vaihtoehdoissa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue tulee asemakaavan myötä liittymään Sipoon veden toiminta-alueeseen. Kunnallistekninen vesi- ja viemäriverkko sijoittuu nykyisellään Keravantien eteläpuolelle / Kyllästämöntien itäpuolelle. Alue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon.

Utdredningen visar att Bastukärrs område har relativt ringa betydelse för anslutningen mellan lv 140 och lv 148 på Kervosidan. Att det nya tätortsområdet byggs upp i Tallmo och den övriga utvecklingen har emellertid betydande konsekvenser för anslutningens funktion. Även anslutningen Kervovägen/Ratatie på Kervosidan behöver enligt utredningen utredas närmare i framtiden.

Enligt utredningen förbättrar genomförandet av den södra gatuförbindelsen från Keukuontie till landsväg 1521 i någon mån funktionaliteten i anslutningen mellan landsväg 148 och Keukuontie i alla granskade alternativ. De största effekterna har det alternativ där mest ny markanvändning förläggs till södra delarna av Bastukärr. Genomförandet av den nya gatuförbindelsen löser dock inte behovet av att förbättra filregleringarna eller behovet att ändra landsväg 148 till en 2+2-filig väg i något av de granskade alternativen.

Samhällstekniskt underhåll

Området kommer genom detaljplanen att ansluta sig till Sibbo vattens verksamhetsområde. Det kommunaltekniska vatten- och avloppsnätet ligger i nuvarande läge söder om Kervovägen / öster om I Kyllästämovägen. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisema

Bastukärrin alue on enimmäkseen pienimuotoista selännettä ja rakennettua työpaikka-aluetta, jossa maisemaa on muokattu voimakkaasti. Maantiealueen eteläpuolella on vähäisessä määrin puustoa, pohjoispuolella pääosin avohakattua metsämaata. Suunnittelualueen pohjoisosissa on vaihtelevasti metsäistä vyöhykettä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse asuttuja kiinteistöjä.

Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolinen lähiympäristö on Talman osayleiskaavassa osoitettu MU-alueeksi ja etelä- ja itäpuolinen alue liikennealueeksi. Maisemallisten vaikutusten arvioidaan ulottuvan pääosin etelään sekä osittain pohjoispuolella sijaitsevan peltoalueen suuntaan.

Asemakaavassa on osoitettu maantiealueeseen rajautuen sekä suojaviheraluetta (EV) että maisemavyöhykettä. Alueen länsi- ja pohjoisosiin on varattu istutettavat/säilytettävät alueet, jotka osaltaan suojaavat myös maisemaa. Pohjoispuolella sijaitsevan vanhan ja tyhjillään olevan maatilakeskuksen pihapiirin ja T-korttelialueen väliin on osoitettu suoja-alueita, joka suojaaa maisemaa pohjoisesta Kyllästämentien suunnalta.

Kasvillisuus ja eläimistö

Luontoselvityksen perusteella tontin 1 alueella ei ole lainsäädännössä määrättyjä merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja. Tontin pohjois-koillisosassa kasvaa lehtomaista metsää, joka on suositeltu jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle mahdollisuuksien mu-

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Landskapet

Bastukärr består främst av ett småskaligt landskap och ett bebyggt arbetsplatsområde där landskapet har bearbetats kraftigt. Söder om landsvägsområdet finns ett mindre trädbestånd, norr om detta huvudsakligen kalhuggen skogsmark. I planeringsområdets norra delar finns en ställvis skogbevuxen zon. Det finns inga bebodda fastigheter i planområdets omedelbara närhet.

Närmiljön väster och norr om planområdet har i delgeneralplanen för Tallmo anvisats som MU-område och området söder och öster som trafikområde. Landskapseffekterna bedöms huvudsakligen sträcka sig söderut samt delvis norrut i riktning mot åkerområdet.

I detaljplanen anvisas både ett skyddsgrönområde (EV) och en landskapszon vid gränsen till landsvägsområdet. I de västra och norra delarna av området har det reserverats områden som ska planteras/bevaras, vilket också bidrar till att skydda landskapet. Ett skyddsområde har anvisats mellan gårdsområdet vid den gamla och tomma gårdscentralen på norra sidan och T-kvartersområdet för att skydda landskapet från Kyllästämmövägen i norr.

Flora och fauna

Enligt naturinventeringen finns det inga i lag bestämda betydande natur- eller landskapsvärden på tomt 1. I den norra-nordöstra delen av tomter växer lundartad skog som man i inventeringen har rekommenderat att i mån av möjlighet ska lämnas utanför de områden som får byggas. Området är av

kaan. Alue on istutettua metsää, eikä kyse ole laissa suojellusta metsätyypistä. Muilta osin tontin 1 alue on avohakattua metsämaata, eikä alueella havaittu muita kohteita, joiden säilymisen kannalta kaavan toteuttamisella on haitallisia vaikutuksia.

Tontin 2 alue on pääosin puustoista vyöhykettä, lukuun ottamatta eteläosan avohakattua metsämaata. Luontoselvityksen mukaan alueella sijaitsee tervalepistä muodostuvat pienialaiset kuviot, jotka eivät kuitenkaan ole lajissaan edustavia. Kuvioiden osalta ei ole kyse luonnonsuojelulaissa mainituista metsätyypeistä.

Kaava-alueen pohjoispuolisen kiinteistön 6:45 rakennuksissa ja pihapiirissä havaittiin useita lepakoita keuhkokuumeen 2024 tehdystä kartoituksessa. Lepakoiden elinpiiri, mahdolliset päiväpiilot ja lisääntymispaikat on huomioitu alueen suunnittelussa siten, että rakennetun alueen ja pihapiirin väliin on osoitettu vähintään 30 m suoja-alue. Lepakoiden käyttämä reitti kaava-alueen pohjoisrajalla jää kaava-alueen ulkopuolelle, mutta kaavassa reitin eteläpuolelle on osoitettu suojavyöhykettä. Alueen rakennussuunnittelussa on tarpeen kiinnittää huomiota valaistukseen siten, että T-alueelta kantautuisi mahdollisimman vähän valoa kiinteistön pihapiiriin suuntaan.

Suunnittelualueen itäpuolella, kaava-alueen ulkopuolella, sijaitsevalla metsäalueella on tunnistettu metsälain mukainen erityinen ympäristö (osayleiskaavassa merkintä *luo-1*). Asemakaavan toteuttamisen ei arvioida aiheuttavan haittaa kyseiselle ympäristölle.

tyypin lundartad skog och det handlar inte om någon skogstyp som skyddats i lag. Till övriga delar är tomt 1 avverkad skogsmark och vid inventeringen observerades inga andra objekt som genomförandet av planen skulle kunna ha skadliga konsekvenser för.

Tomt 2 består till största delen av trädbevuxen mark, med undantag för den södra delens kalhuggna skogsmark. Enligt naturutredningen finns där små områden med klibbal, som dock inte är representativa i sitt slag. Det är inte frågan om de skogstyper som nämns i naturvårdslagen.

I byggnaderna och vid gårdstunet på fastighet 6:45 på norra sidan av planområdet observerades ett flertal fladdermöss vid kartläggningen som gjordes sommaren 2024. Fladdermössens livsmiljö, eventuella dagsgömslen och förökningsplatser har beaktats i planeringen av området så att ett skyddsområde på cirka 30 meter har anvisats mellan det bebyggda området och gårdsområdet. Det stråk som fladdermössen rör sig längs blir utanför planområdet och söder om stråket har en skyddszon anvisats. I byggnadsplaneringen bör uppmärksamhet fästas vid belysningen så att så lite ljus som möjligt sprids från T-5-området i riktning mot gårdstunet på fastigheten.

På planeringsområdets östra sida, i skogsområdet utanför planområdet, har man identifierat en särskilt viktig livsmiljö som avses i skogslagen (anvisad i delgeneralplanen med beteckningen *luo-1*). Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några olägenheter för livsmiljön i fråga.

Vesistöt ja vesitalous

Lähin pohjavesialue Ollisbacka sijaitsee noin 390 metrin päässä suunnittelualueen koillis- ja pohjoispuolella. Kaava-alue sijoittuu Sipoonjoen vesistöalueen latva-alueelle lähelle Näsebäckenin valuma-alueen rajaa. Selvityksen mukaan alueen pintavedet keräntyvät alueen keskiosassa olevaan alavampaan kohtaan, jossa kulkee nykyisiä metsäojia, jotka purkavat alueen pohjoisreunalla kohti pohjoista.

Luontoselvityksen yhteydessä suunnittelualueella ei havaittu merkkejä noroista tai ojista, jotka vaatisivat erityishuomiota alueen suunnittelulta.

Pohjavesialueen etäisyys huomioiden ei ole merkittävää riskiä, että alueen rakentamisella olisi haitallinen vaikutus Ollisbackan pohjaveden laatuun. Teollisuus- ja varastorakennusten sekä asfaltoitujen pintojen rakentaminen kasvattaa kuitenkin muodostuvien hulevesien määrää sekä vähentää hulevesien imeytymistä maaperään. Hulevesien virtaamapiikit kasvavat rakentamisen myötä, kun läpäisemättömän pinnan määrä valuma-alueella kasvaa. Lisäksi kaavan mahdollistama maankäyttö voi aiheuttaa riskiä hulevesien laadulle.

Alueella muodostuvaa hulevesien määrää voidaan vähentää ohjaamalla rakennusten puhtaat kattovedet istutettaville alueille imeytettäväksi tai/ja viivytettäväksi. Liikenne-, pysäköinti-, lastaus- ja purkualueet päällystetään yleensä vettä läpäisemättömällä materiaalilla, jolloin hulevedet voidaan ohjata maanpäällisiin tai maanalaisiin viivytys- ja käsittelyjärjestelmiin. Hallintarakenteiden ylivuotovedet tulee ohjattavaksi hallitusti purkuojaan.

Vattendrag och vattenhushållning

Det närmaste grundvattenområdet Ollisbacka ligger ca 390 meter från planeringsområdet mot nordost och norr. Planområdet ligger i övre loppet av Sibbo å nära gränsen till Näsebäckens tillrinningsområde. Enligt inventeringen samlas ytvattnet inom planeringsområdet samlas på ett låglänt ställe i mitten av området där det i dag finns skogsdiken som rinner ut i norr.

I samband med naturinventeringen observerades inga tecken på rännilar eller diken som skulle förutsätta särskild uppmärksamhet vid planeringen av området.

Med beaktande av avståndet finns det ingen betydande risk för att byggandet skulle medföra skadliga konsekvenser för kvaliteten på grundvattnet i Ollisbacka. När industri- och lagerbyggnader uppförs och asfalterade ytor anläggs kommer mängden dagvatten att öka och dagvattnet absorberas sämre i marken. Byggandet ökar dagvattnets strömningstoppar eftersom omfattningen av den yta som inte släpper igenom vatten ökar. Dessutom kan den markanvändning som planen tillåter medföra risker för dagvattnets kvalitet.

Mängden dagvatten som bildas i området kan minskas genom att leda rent takvatten från byggnaderna för att absorberas och/eller fördröjas i de områden som ska planteras. Trafik-, parkerings-, lastnings- och lossningsområden beläggs ofta med material som inte släpper igenom vatten, varvid dagvattnet kan ledas bort till fördröjnings- och behandlingskonstruktioner på eller under marken. Bräddvatten från konstruktionerna ska ledas bort kontrollerat till ett utloppsdike.

On selvää, että suunnittelualueen tasaus ja nykyiset pintavesien virtausreitit muuttuvat kaavan toteutuessa oleellisesti. Tontin tasausmuutokset ja kuvatusratkaisut suunnitellaan tarkemmin myöhemässä vaiheessa. Jatkosuunnittelussa huomioidaan tarve toteuttaa suunnittelualueen ulkopuolisten pinta- ja hulevesien hallitsemiseksi kaava-alueelle uusi tulvareittinä toimiva avo-oja.

Alueen pohjoisosaan on osoitettu tilavarauksia hulevesien keräämistä ja viivytystä varten. Asemakaavaehdotuksen hulevesimääräyksen mukaan hulevesiratkaisujen mitoituksessa tulee käyttää arvona vähintään $2 \text{ m}^3/100\text{m}^2$, joka vastaa selvityksen mukaan rankkasadetapahtumaa 1/10 vuodessa. Asemakaavakartalla on varattu alueita siten, että määräyksen mukaiset ratkaisut on mahdollista sovittaa korttelialueelle.

Asemakaavan hulevesimääräysten mukaan alueella syntyvät hulevedet tulee käsitellä syntypaikallaan eikä asemakaava-alueelta saa johtaa pois käsittelemättömiä hulevesiä. Suunnittelualueella hulevesiä muodostuu kaavan toteutuessa pääasiassa tonteilla. Tonteille määrätään asemakaavassa öljynerotusratkaisut.

Det är klart att markytan i planeringsområdet och de nuvarande strömningsriktningarna för ytvatten förändras avsevärt när planen genomförs. Förändringar i avjämningen och dräneringslösningarna på tomten planeras i ett senare skede. I den fortsatta planeringen beaktas behovet av anlägga ett öppet dike som en ny översvämningsslutt vid hanteringen av yt- och dagvatten som uppkommer utanför planeringsområdet.

I områdets norra del har utrymmesreserveringar anvisats för insamling och fördröjning av dagvatten. Enligt detaljplaneförslagets dagvattenbestämmelser ska man vid dimensioneringen av dagvattenlösningar som värde tillämpa minst $2 \text{ m}^3/100\text{m}^2$, vilket enligt utredningen motsvarar ett kraftigt skyfall som infaller en gång på 10 år. På detaljplanekartan har områden reserverats så att lösningar som är förenliga med bestämmelsen kan inpassas i kvartersområdet.

Enligt detaljplanebestämmelserna ska dagvatten som uppkommer i området behandlas på uppkomstplatsen och obehandlat dagvatten får inte ledas bort från detaljplaneområdet. När planen genomförts uppkommer dagvatten främst på tomterna. I detaljplanen ingår också bestämmelser om oljeavskiljningslösningar på tomterna.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen

Alueelle sijoittuvilla yrityksillä on positiivinen vaikutus työllisyyteen ja kuntatalouteen. Alustavien arvioiden mukaan alueelle muodostuu noin 200-300 uutta työpaikkaa, mikä toiminnan tyyppi olisi pääosin logistiikkaa.

Energia- ja ilmastovaikutukset

Asemakaavan elinkaarenaikaisia ilmastovaikutuksia on tarkasteltu Planect-työkalun avulla. On huomioitava, ettei työkalu suoraan laske esimerkiksi logistiikkarakennusten päästöjä ja että se soveltuu teollisuusalueiden rakennusten päästöjen arviointiin vain suuntaa antavasti. Työkalu ei myöskään huomioi raskaan liikenteen osuutta hankkeen aiheuttaman liikenteen kokonaismäärästä, joten liikenteen osalta arvot perustuvat alueille mallinnettuihin standarditietoihin. Logistiikka-alan toimintaan peilaten yksityisautoilun osuus tulee siten huomioitua jokseenkin ylikorostettuna, mutta raskas liikenne alikorostuneena. Työkalun avulla on kuitenkin mahdollista arvioida muiden osa-alueiden vaikutuksia hyvällä tarkkuudella. Esirakentamisen päästöjä ei ole tässä vaiheessa arvioitu, koska mm. maa-aineisten siirron ja louhinnan määrästä ei ole kattavasti tietoa.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen päästöjä tutkittiin aluksi kahdella eri toteutusvaihtoehdolla, joissa VE1:ssä alueelle toteutuu varastorakennuksia ja VE2:ssa pienteollisuutta. Pienteollisuuden rakennusten energiankäytön on arvioitu olevan lähempänä logistiikkatoiminnan energiankäyttöä (laskenta-arvona 38 kWh/k-m²/a), kun taas varasto-

5.4.3 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för kommunekonomin

De företag som driver verksamhet i området har positiva effekter för sysselsättningen och kommunekonomin. Alustavien arvioiden mukaan alueelle muodostuu noin 200-300 uutta työpaikkaa, mikä toiminnan tyyppi olisi pääosin logistiikkaa.

Konsekvenser för energi och klimat

Detaljplanens klimatpåverkan under hela livscykeln har granskats med hjälp av Planect-verktyget. Det bör noteras att verktyget inte direkt beräknar utsläpp från till exempel logistikbyggnader och att det endast lämpar sig för riktgivande uppskattning av utsläpp från byggnader i industriområden. Verktyget tar inte heller hänsyn till den tunga trafikens andel av den totala trafik som projektet orsakar, så för trafikens del baserar sig värdena på standarddata som modellerats för områdena. I förhållande till verksamheten inom logistikbranschen blir privatbilismens andel därmed något överbetonad och den tunga trafiken underbetonad. Med hjälp av verktyget är det dock möjligt att bedöma effekterna av andra delområden med bra exakthet. Utsläppen från förbyggnadsskedet har inte uppskattats i det här skedet, eftersom det inte finns någon heltäckande information om bland annat mängden jordtransport och schaktning.

Utsläppen från kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader undersöktes till en början med två olika genomförandealternativ, där lagerbyggnader realiserar i ALT1 och småindustri i ALT2. Energiförbrukningen i småindustribyggnader har uppskattats vara närmare energiförbrukningen i logistikverksam-

rakennusten osalta arvo lienee hieman alhaisempi. Tosiasiallinen energiankäyttö asettunee kuitenkin näiden kahden toiminnan välille. Tarkastelun mukaan hankkeen elinkaarenaikainen hiilijalanjälki vaihtoehdossa 1 olisi 87 273 t CO₂e ja vaihtoehdossa 2 136 984 t CO₂e. Koska Planect ei laske varastorakentamiselle liikennevaikutuksia ja rakentamisen energiankäyttökin lienee hieman lähempänä pienteollisuutta kuin varastointia, on jatkossa esitetty vaikutukset vain pienteollisuuden osalta (VE2).

Merkittävin vaikutus muodostuu rakennusten ja tonttien osuudesta (61 377 t CO₂e, noin 45 % elinkaarenaikaisista kokonaispäästöistä) sekä energian käytöstä (48 808 t CO₂e, noin 36 %). Maaperän ja kasvillisuuden osuus on noin 5 245 t CO₂e, eli noin 4 % kokonaisvaikutuksesta. Infran ja yleisten alueiden osuus varsin vähäinen (282 t CO₂e). Liikenteen vaikutus on tarkastelussa noin 21 236 t CO₂e (15 %), mutta arvio sisältää merkittävässä määrin epävarmuutta em. syistä johtuen. Liikenteen osuuden muutos vaikuttaa myös kokonaisjakaumaan, mikä on hyvä huomioida eri osa-alueiden suhteiden vertailussa. Alueen kerrosalaan suhteutettuna vuosipäästöt ovat noin 31,9 kg CO₂e / k-m²/ a. Arviossa ei ole kuitenkaan mukana tonttien esirakentamista, joten tosiasialliset kokonaispäästöt ovat tätä hieman korkeammat.

Alueen esirakentaminen edellyttää maaperän muokkausta ja louhintaa, minkä myötä alueen maa- ja kallioperä muuttuu pysyvästi. Alueen louhinta tuottaa suoria päästöjä ja maamassojen mahdollinen siirtotarve raskasta liikennettä, mikäli louhetta ei ole mahdollista käsitellä paikallisesti. Yleisesti ottaen maamassojen siirtoetäisyyksien minimointi on tavoiteltavaa. Rakennettavuusselvitysten mukaan maaperän laatu kuitenkin mahdollistaa maanvarai-

heten (beräkningsvärde 38 kWh/k-m²/a), medan värdet för lagerbyggnader torde vara något lägre. Den faktiska energianvändningen torde dock ligga mellan dessa två verksamheter. Enligt granskningen skulle koldioxidavtrycket under projektets livscykel vara 87 273 tCO₂e för alternativ 1 och 136 984 tCO₂e för alternativ 2. Eftersom Planect inte räknar ut trafikeffekterna för lagerbyggandet och energiförbrukningen för byggandet torde ligga något närmare småindustrin än lagring, har man i fortsättningen presenterat utsläpp endast för småindustrins del (ALT2).

Den mest betydande effekten utgörs av andelen byggnader och tomter (61 377 tCO₂e, cirka 45 % av de totala utsläppen under livscykeln) samt av energiförbrukning (48 808 CO₂e, cirka 36 %). Marken och vegetationen står för cirka 5 245 CO₂e, det vill säga cirka 4 % av den totala effekten. Andelen infra och allmänna områden ganska liten (283 tCO₂e). Trafikens inverkan är cirka 21 236 CO₂e (15 %) under granskning, men uppskattningen innehåller betydande osäkerhet på grund av ovan nämnda orsaker. Förändringen i trafikens andel påverkar också den totala fördelningen, vilket är bra att beakta när man jämför relationerna mellan olika delområden. I förhållande till områdets våningsyta är de årliga utsläppen cirka 31,9 kg CO₂e / m²-vy / a. I uppskattningen ingår ändå inte förbyggandet av tomter, så de faktiska totala utsläppen är något högre än så.

Förbyggandet av området förutsätter schaktning och sprängning, vilket gör att mark- och berggrunden förändras permanent. Sprängning i området ger direkta utsläpp och eventuellt behov av att flytta jordmassor tung trafik, om det inte är möjligt att behandla sprängsten lokalt. På det hela taget bör man

sen perustamisen lähes koko alueella, mikä osaltaan vähentää perustamisen aiheuttamia päästöjä.

Rakentamisen ja tonttien osuus on elinkaarenaikaisista vaikutuksista merkittävin. Tästä suurin osuus muodostuu uudisrakentamisen rakennusmateriaaleista. Alueelle soveltuvia ilmastovaikutuksia hilleitseviä ratkaisuja olisi mm. vähähiilisen betonin hyödyntäminen rakentamisessa.

Metsähakkuiden myötä tontin 1 alueella kasvaa varsin vähäisesti hiilinieluna toimivaa kasvillisuutta. Tontin 2 alueella laadultaan vaihtelevaa metsämaata on noin 5 ha, joka pääosin poistuu rakentamisen myötä. T-korttelialueelle on osoitettu säilytettäviä / istutettavia alueita (noin 1,8 ha), jotka toimivat myös hulevesirakenteiden sijoituspaikkoina.

Liikenteen osalta vaikutukset liittyvät erityisesti liikennemäärien kasvuun (ml. raskas liikenne) aluksi esirakentamisen ja rakentamisen vaiheissa, merkittävimmän vaikutuksen muodostuessa kuitenkin alueen tulevan käytön myötä. Arvioidut liikenteen ilmastovaikutukset ovat suuntaa antavia eikä esimerkiksi raskaan liikenteen sähköistymisen vaikutuksia ei ole tässä yhteydessä arvioitu. Liikenteen osalta ilmastovaikutuksia hillitseväksi tekijäksi voidaan tunnistaa asemakaavan sijainti; se mahdollistaa logistisesti hyvällä paikalla sijaitsevan työpaikka-alueen kehittymisen joukkoliikenteen palvelualueelle. Aluetta palvelee HSL:n linja 978K, joka liikennöi väliä Bastukärr-Keravan juna-asema sekä päiväsaikaan koululaisliikennettä palveleva linja 984 välillä Talman koulu-Nikkilä. Lähimmät bussiliikenteen pysäkit sijaitsevat Keravantien ja Keukuontien / Kyllästämtien liittymän läheisyydessä. Talman kehittyessä joukkoliikenteen palvelutaso tulee paranemaan myös

sträva efter att minimera avstånden när jordmassor ska flyttas. Enligt byggbarhetsutredningarna möjliggör jordmånens kvalitet dock grundläggning på mark i nästan hela området, vilket bidrar till att minska utsläppen från grundläggningen.

Byggandets och tomternas andel är den mest betydande konsekvensen under livscykeln. Den största delen av detta utgörs av nybyggnationens byggmaterial. Lämpliga lösningar för området för att minska klimatpåverkan kunde bl.a. vara att använda koldioxidsnål betong i byggandet.

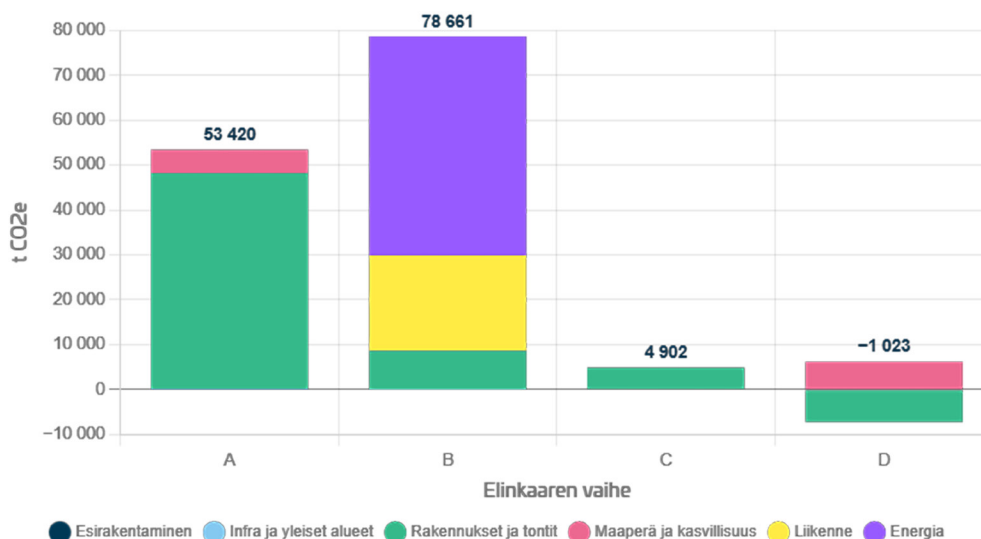
I och med skogsavverkningarna finns det tämligen lite växtlighet som skulle fungera som kolsänka på tomt 1. På tomt 2 är ca 5 ha skogsmark av varierande kvalitet. Skogen kommer i huvudsak att försvinna i och med byggandet. T-kvartersområdet har anvisats ett område som ska bevaras/planteras (ca 1,8 ha) som också fungerar som förläggingsplatser för dagvattenkonstruktioner.

För trafikens del är konsekvenserna särskilt förknippade med ökade trafikmängder (inkl. tung trafik) till en början i förbyggnads- och byggnadsfaserna. De mest betydande konsekvenserna uppkommer ändå i och med den framtida användningen av området. De uppskattade klimateffekterna av trafiken är riktgivande och i detta sammanhang har man till exempel inte bedömt vilka följder elektrifiering av tung trafik kommer att ha. För trafikens del kan detaljplanens läge identifieras som en faktor som dämpar klimateffekterna; det gör det möjligt att utveckla ett logistiskt fördelaktigt beläget arbetsplatsområde till ett serviceområde för kollektivtrafiken. Området betjänas av HRT:s linje 978K som trafikerar sträckan Bastukärr-Kervo tågstation samt under dagtid av lin-

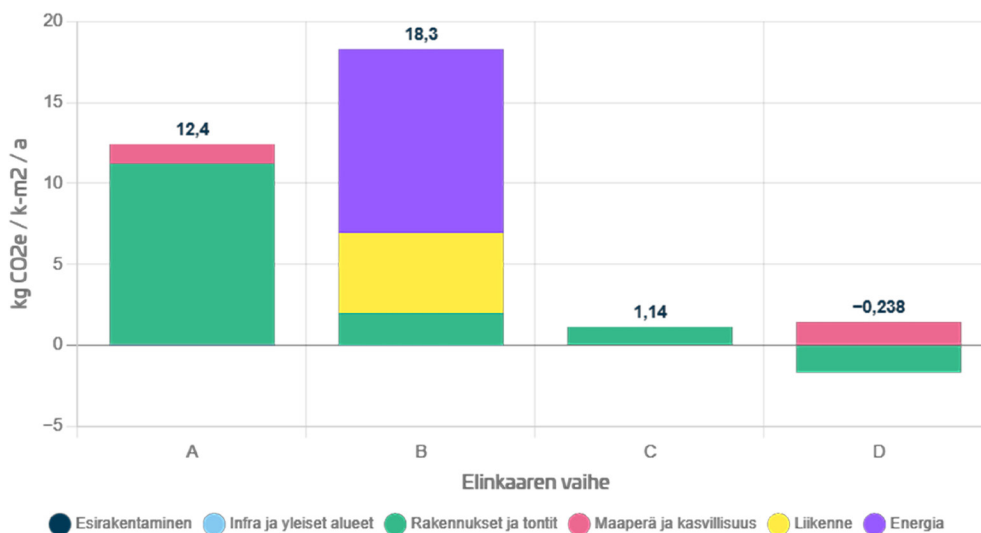
Bastukärren alueella. Alueen saavutettavuus paranee tulevaisuudessa myös jalankulku- ja pyöräilyväylän toteutuessa mt148 osuudelle Kerava-Nikkilä. Tämä parantaa osaltaan koko Bastukärren alueen jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Myös riittävä tonttikoh- tainen sähköautojen latausinfra ja erinomaiset edel-

je 984 som betjänar skolskjutsen mellan Talman kou- lu och Nickby. De närmaste busshållplatserna finns i närheten av anslutningen mellan Kervovägen och Keuksuonti/Kyllästämövägen. Allteftersom Tallmo utvecklas kommer kollektivtrafikens servicenivå att förbättras även i Bastukärssområdet. Områdets till-

Tulokset elinkaarivaiheittain



Tulokset elinkaarivaiheittain



Ylinnä: hiilijalanjälki elinkaarivaiheittain. Yllä: hiilijalanjälki elinkaarivaiheittain per vuosi. (A = tuote- ja raken- tamisvaihe, B = käyttövaihe, C = elinkaaren loppu ja D = ilmastohyödyt). Överst: koldioxidavtryck per livscy- kelfas. Ovan: koldioxidavtryck per livscykel och år (A = produkt- och konstruktionsfas, B = användningsfas, C = slutet av livscykeln och D = klimatnytta).

lytykset polkupyörien säilytykselle ovat keinoja, joilla ohjataan kestävien kulkumuotojen käyttöön.

Alueen toteutuminen hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä infrastruktuuria, mikä vähentää ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia verrattuna vastaavan alueen rakentamiseen rakentamattomalle alueelle tai kauemmas liikenneväylistä.

Alue on liitettävissä kaukolämpöön. Asemakaavalla ei määrätä sijoittamaan alueelle aurinkokeräimiä, mutta Sipoon rakennusjärjestys sallii lähtökohtaisesti järjestelmän toteutuksen. Aurinkokeräinten vaikutusta ei ole arvioitu erikseen, mutta niiden toteuttaminen vähentää oletetusti alueen energiakäytön ilmastovaikutuksia. Toisaalta myös kaukolämmön tuotantotapa vaikuttaa olennaisesti energiankäytön aiheuttamiin päästöihin.

Hulevesien osalta vaikutuksia on arvioitu kappaleessa 5.4.2. Lähtökohtana on, että hulevedet tulee voida hallita korttelialueella.

gänglighet förbättras i framtiden också i och med att gång- och cykelleden förverkligas på sträckan Iv 148 Kervo–Nickby. Detta bidrar till att förbättra fotgängar- och cykelförhållandena i hela Bastukärrsområdet. Även en tillräcklig laddningsinfrastruktur för elbilar på tomterna och utmärkta förutsättningar för förvaring av cyklar är metoder för att styra användningen av hållbara mobilitetsformer.

Genomförandet av området drar fördel av den befintliga kommunaltekniska infrastrukturen, vilket minskar konsekvenserna för klimatet jämfört med en situation där ett motsvarande område skulle genomföras på ett obebyggt område eller längre bort från trafiklederna.

Området kan anslutas till fjärrvärme. Detaljplanen föreskriver inte installation av solfångare, men Sibbo kommuns byggnadsordning tillåter i princip att ett sådant system installeras. Solfångarnas konsekvenser har inte bedömts särskilt, men genomförandet av dem förväntas minska klimatpåverkan från energianvändningen i området. Å andra sidan har det satts på vilket fjärrvärmen produceras också en betydande inverkan på utsläppen från energianvändningen.

Konsekvenserna i fråga om dagvatten har bedömts i 5.4.2. Utgångspunkten är att dagvatten ska kunna kontrolleras inom kvartersområdet.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Meluselvityksessä (liite 9) on mallinnettu alueen liikennetuotosten myötä aiheutuvaa melutason muutosta huomioimalla nykytilan lisäksi kolme eri maankäyttötilannetta liikenneselvitystä mukaillen.

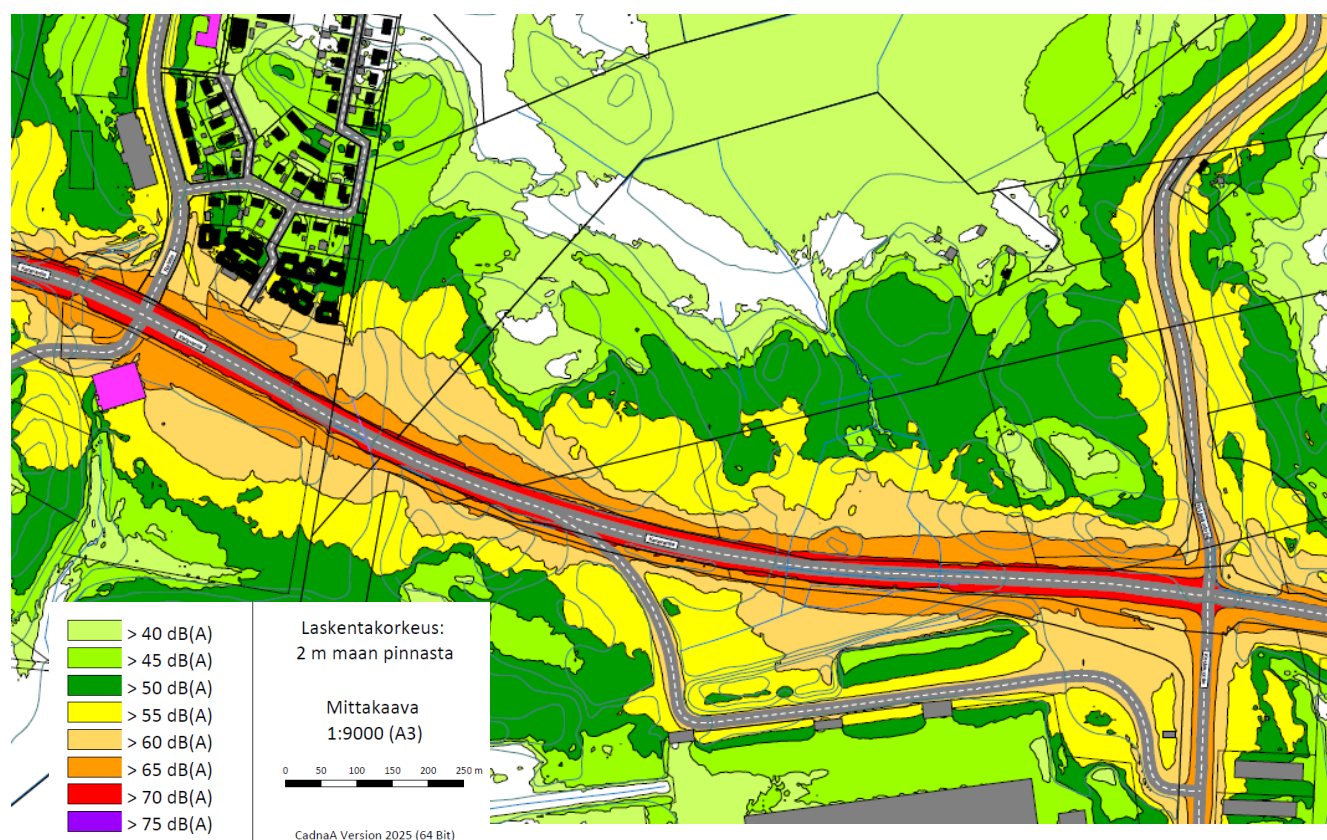
Tehdyn tarkastelun perusteella melutasot nousevat Keravantien ympäristössä suurimmillaan noin 2 dB. Melutason nousun myötä melualueelle (päiväajan keskiäänitaso yli 55 dB(A)) ei tule uusia asuin- tai lomarakennuksia. Sekä nyky- että ennustetilanteessa päiväajan keskiäänitason 55 desibelin alueen raja kulkee teitä lähimpien asuinrakennusten tuntumassa ja kaikille kiinteistöille jää meluisimmassakin tarkastelutilanteessa melutason ohjearvot alittavaa

5.5 Störande faktorer i miljön

Trafikbuller

I bullerutredningen (bilaga 9) har man modellerat den förändring i bullernivån som uppstår av trafiken i området genom att utöver nuläget beakta tre olika markanvändningssituationer i enlighet med trafikutredningen.

Enligt den genomförda analysen kommer den maximala ökningen av bullernivåerna runt Keravägen att vara cirka 2 dB. Ökningen av bullernivåerna innebär att inga nya bostads- eller fritidshus kommer att byggas i bullerzonen (genomsnittlig ljudnivå över 55 dB(A) dagtid). Gränsen för den genomsnittliga ljudnivån på 55 decibel dagtid går både i nuläget och i prognostiserat läge i närheten av de bostads-



Päiväajan keskiäänitaso lopputilanteessa 1b. Ulkoalueiden melutasot on esitetty meluvyöhykkeinä. Genomsnittlig bullernivå dagtid i den slutliga situationen 1b. Bullernivåer i utomhusområden visas som bullerzoner

(täyttävää) aluetta. Merkittävimmat muutokset tapahtuvat Kyllästämöntien lähiympäristössä, mikäli liikennemäärä kasvaa ennustetilanteen mukaisesti noin kymmenkertaiseksi. Tässä tarkastelussa Kyllästämöntiestä huomioitiin vain alkuosa, jolloin merkittävä meluvaikutus koskee vain yksittäistä asuin-kiinteistöä. Meluisimmassa tarkastelutilanteessa 55 desibelin päiväajan keskiäänitasovyöhyke ulottuu noin 30 metrin etäisyydelle tiestä.

Tehdyn tarkastelun perusteella voidaan arvioida, että tarkastelualueen tavanomaisissa rakennuksissa sisämelutason ohjearvot täyttyvät kaikissa tarkasteluissa tilanteissa.

Alueelle suunniteltu toiminta huomioiden liikenteen aiheuttama melu ei vaikuta T-korttelialueen rakentamiseen. Mahdollisten toimistotilojen sijoittamisessa on kuitenkin hyvä varmistaa, ettei liikennemelu kantaudu sisätiloihin ohjearvoja ylittävästi. Toimistotilat voidaan sijoittaa esimerkiksi rakennusten pohjoisosiin.

Muu meluhaitta

Bastukärren aiemmissa asemakaavoissa on annettu seuraava melumääräys, joka siirretty asemakaavaan BA5 sellaisenaan: *Rakentaminen ja toiminnot tulee sijoittaa siten, ettei toiminnan aiheuttama keskiäänitaso ylitä T-5 korttelialueen ulkopuolella 55 dB keskiäänitasoa päivällä, eikä 50 dB keskiäänitasoa yöllä.* Tällä korttelialueen toimintaa koskevalla määräyksellä pyritään suojelemaan lähialueen asuinalueita melulta.

hus som ligger närmast vägarna, och alla fastigheter kommer att ha områden som ligger under riktvärdena för bullernivån även i den bullrigaste undersökningssituationen (riktvärdena uppfylls).

De mest betydande förändringarna sker i näromgivningen av Kyllästämöntie, om trafikvolymen ökar med en faktor på cirka tio i det beräknade scenariot.

I denna analys har endast den inledande delen av vägen beaktats, så att den betydande bullerpåverkan begränsas till endast en bostadsfastighet. I det mest bullriga scenariot sträcker sig den genomsnittliga ljudnivån på 55 decibel dagtid till ett avstånd på cirka 30 m från vägen.

Baserat på den genomförda analysen kan det uppskattas att i de vanliga byggnaderna i studieområdet uppfylls gränsvärdena för bullernivåer inomhus i alla de situationer som granskats.

Med hänsyn till den planerade verksamheten påverkar inte bullret från trafiken byggandet av T-kvarterssområdet. Vid placering av eventuella kontorslokaler är det dock bra att se till att trafikbuller inte sprids över riktvärdena inomhus. Kontorslokaler kan t.ex. placeras i byggnadernas norra delar.

Andra bullerstörningar

I Bastukärns tidigare detaljplaner finns följande bullerbestämmelse, som överförs till detaljplan BA5 som sådan: Verksamheten i kvartersområdena T-1 och T-5 får inte orsaka en ljudnivå som utanför kvarteren överstiger genomsnittsljudnivån 55 dB under dagen och 50 dB under natten. Syftet med denna bestämmelse om verksamheten i kvartersområdet är att skydda bostadsområden i närområdet mot buller.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.7 Nimistö

Asemakaava-alueelle ei esitetä uutta nimistöä.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilagan. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med Miljöministeriets anvisningar.

5.7 Namn

Inga nya namn föreslås för detaljplaneområdet.

6 Asemakaavan toteutus

Genomförande av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan myöhemmin havainnekuvia ja viitesuunnitelma, josta ilmenee toimintojen sijoittuminen korttelialueelle.

Myös rakennuslupahakemuksen havainnekuva-aineisto tulee havainnollistamaan asemakaavan toteutusta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja mahdollisten katusuunnitelmien saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För att styra genomförandet av detaljplanen utarbetas senare illustrationer och en referensplan som visar verksamheternas placering i kvarteren.

Också bygglovsansökningens illustrationsmaterial kommer att åskådliggöra genomförandet av detaljplanen.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas när planen och möjliga gatuplaner har vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

