

BA7 Bastukärrin työpaikka-alueen kaakkoisosan asema- kaavamuutos / BA7 detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde

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

14.5.2026
Asia / Ärende 246/2026



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asema-kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller information om syftet med detaljplanen, planläggningens förlopp och i vilka skeden man kan påverka planläggningen. Programmet kompletteras efter behov allteftersom planprocessen fortskrider.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Bastukärrissä, Keravantien eteläpuolella ja Keukuontien itäpuolella. Muutos käsittää työpaikkatoimintojen korttelialueita Bastukärrin voimassa olevista asemakaavoista sekä katualuetta. Muutosalueen pinta-ala on noin 50 hehtaaria.

Planeringsområde

Detaljplanens ändringsområde är beläget i Bastukärr, söder om Kervovägen och öster om Centrumkärrsvägen. Ändringen omfattar kvartersområden för arbetsplatsfunktioner inom Bastukärrs redan detaljplanerade område samt gatuområde. Ändringsområdet omfattar ca 50 ha.

Suunnittelun lähtökohdat

Bastukärrin alue on enimmäkseen jo rakennettua työpaikka-alueita, jossa ympäristöä on muokattu voimakkaasti. Alueen maisemaa hallitsevat laajat logistiikkahallit sekä raskaalle liikenteelle mitoitettut liikenneväylät ja tonttikadut. Alue liittyy liikenteellisesti Keravantiehen (mt148).

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikkatoiminnoille. Alueella on voimassa asemakaavat BA1, BA3 sekä BA4, joissa muutosalue on osoitettu työpaikkatoimintojen korttelialueeksi.

Kaavatyo on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta keväällä 2026.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on parantaa tonttien toteutuskelpoisuutta siten, että olemassa oleva rakennusoikeus on tarkoituksenmukaisesti hyödynnettävissä logistiikka-alan rakentamiseen. Tonttijako päivitetään

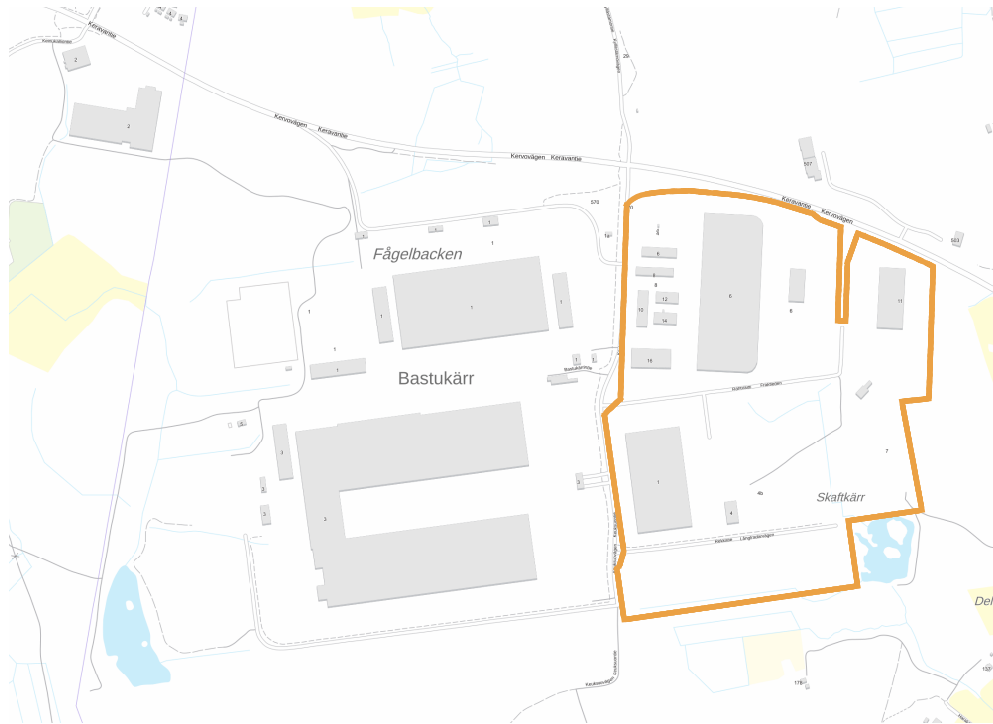
Utgångspunkter för planeringen

Bastukärrs område består till största delen av redan bebyggda arbetsplatsområden. Områdets landskap domineras av stora logistiklager samt trafikleder och tomtgator dimensionerade för tung trafik. Området är trafikmässigt anslutet till Keravavägen (lv 148).

I den gällande generalplanen och landskapsplanen är området betecknat som område för arbetsplatsfunktioner. För området gäller detaljplanerna BA1, BA3 och BA4, där ändringsområdet är anvisat som kvartersområde för arbetsplatsfunktioner. Planarbetet har inletts på privat initiativ våren 2026.

Detaljplanens syfte och mål

Syftet med detaljplaneändringen är att förbättra tomternas genomförbarhet så att den befintliga byggrätten kan utnyttjas ändamålsenligt för byggande inom logistiksektorn. Tomtindelningen uppdateras i kvarteren där



Kaavamuutosalueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitos 2026). Planändringsområdets läge på kartan.

niissä kortteleissa, joissa se katsotaan tarpeelliseksi, muualla kaava-alueella tilanne päivitetään tarvittaessa toteutuneen tonttijaon mukaiseksi. Tonttien yhdistämällä rakennuksien sijoittumista ja massoittelemista on tavoitteena saada toimivammaksi sekä itsenäisten rakennuksien ja niitä palvelevien liikennealueiden, että muodostuvan kokonaisuuden osalla. Tonttien yhdistämisen tavoitteena on mahdollistaa toiminnallisen kokonaisuuden muodostuminen ja parantaa samalla alueen muuntojoustavuutta. Lisäksi suunnittelualuetta koskevia aiempia asemakaavamääräyksiä ajantasaistetaan ja päivitetään tarvittaessa. Tarkastellaan myös hulevesiratkaisun uudelleenlinjausta korttelissa 34005. Kaavatyö on luonteeltaan tekninen kaavamuuotos, jossa päivitetään osa kortteli- ja tontinrajoista tonttien toteutuskelpoisuuden parantamiseksi, sekä yhtenäistetään kaavamääräykset Bastukärin alueella. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen eikä sillä muuteta kortteleiden käyttötarkoituksia tai muuteta rakennusoikeutta

det anses behövas, och i övriga delar av planområdet uppdateras planen vid behov så att den motsvarar den genomförda tomtindelningen. Genom att sammanföra tomter är målet att skapa bättre förutsättningar för byggnaders placering och volymbildning, både för enskilda byggnader och tillhörande trafikområden samt för den helhet som bildas. Syftet med att slå samman tomter är att möjliggöra en funktionell helhet och samtidigt förbättra områdets flexibilitet. Dessutom uppdateras och vid behov moderniseras tidigare detaljplanebestämmelser som gäller planeringsområdet. Även en omledning av dagvattenhanteringen i kvarteret 34005 granskas. Planarbetet är till sin karaktär en teknisk planändring, där delar av kvarters- och tomtgränser justeras för att förbättra tomternas genomförbarhet samt för att harmonisera planbestämmelserna inom Bastukärrområdet. Detaljplanen har begränsade konsekvenser och innebär ingen ändring av kvarterens användningsändam

merkvärdiga mängder.

eller någon betydande förändring av byggrätten.



Kaavan vaikutusten arviointi

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

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

Planens konsekvensbedömning

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

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

Selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjaksi ei ole tarpeen teettää uusia selvityksiä. Asemakaava ei koske alueen rakennusoikeuden lisäämistä, käyttötarkoituksen muutosta tai aiheuta muitakaan sellaisia muutoksia, jolla olisi ympäristön kannalta merkittäviä vaikutuksia.

Utredningar

Som grund för upprättandet av planen och konsekvensbedömningen finns inget behov av att ta fram nya utredningar. Detaljplanen avser inte en ökning av områdets byggrätt, en ändring av användningsändamålet eller andra sådana förändringar som skulle medföra betydande miljökonsekvenser.

Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen kiinteistönomistajat
- Sipoon kunta alueen maanomistajana
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot
- Mahdollisesti muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Tukes ja Sipoon Vesi -liikelaitos

Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Fastighetsägare på planeringsområdet
- Sibbo kommun som huvudsakliga fastighetsägare
- Kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga
- Eventuellt övriga myndigheter och samarbetsorgan som Tukes och affärsverket Sibbo Vatten

Alustava aikataulu



Preliminär tidtabell



Kaavan merkittävyys

Tämä asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava. Se tarkoittaa, että asemakaavan hyväksyy maankäyttö- ja elinkeinojaosto. Asemakaavaan sovelletaan suppeaa valitusoikeutta, jolloin valitusoikeus rajautuu kaava-alueen maanomistajiin.

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet, kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Sipoinfo Nikkilässä.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipoinfo Nikkilä).

Planens relevans

Denna detaljplan är en detaljplan med ringa konsekvenser. Det innebär att detaljplanen godkänns av markanvändnings- och näringslivs-sektionen. För detaljplanen tillämpas begränsad besvär rätt, vilket innebär att besvär rätten är begränsad till markägarna inom planområdet.

Information

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

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo Nickby).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplanarbetet ges av:

Antti Kuusiniemi
Kaavoittaja / Planläggare
puh. 050 434 5612

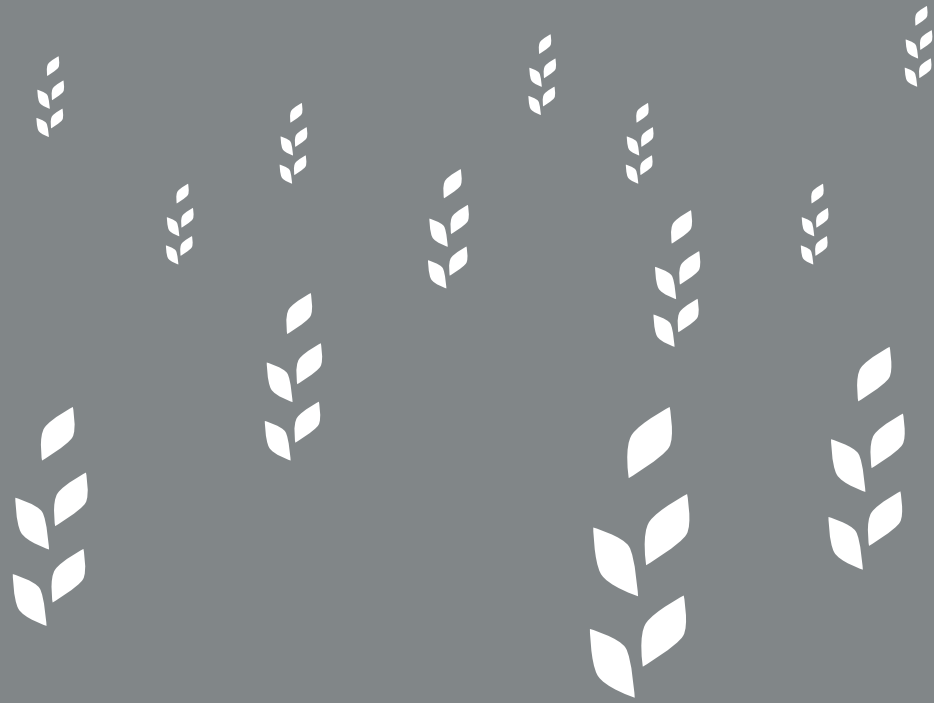
Kiara Pashley
Kaavoittaja / Planläggare
puh. 040 484 6246

Dennis Söderholm
vt. Kaavoituspäällikkö / tf. Planläggningschef
puh. 0401417043
etunimi.sukunimi@sipoo.fi / fornamn.efternamn@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
PL 7
04131 SIPOO

Sibbo kommun, Sektorn för samhälle och miljö
PB 7
04131 SIBBO



SIPOO
SIBBO