



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen 18.08.2026

**BA7 Bastukärren työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos, hyväksyminen / BA7
detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde, godkännande**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026 § 60

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta keväällä 2026.

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

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja se laaditaan suoraan ehdotukseksi.

Kaavatyön tavoitteet

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

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

Asemakaavan suhde strategiaan

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

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

Kaavoitusprosessin vaihe

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



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen 18.08.2026

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan työpaikkatoiminnot muodostuvat olemassa olevista teollisuus- ja varastorakennusten kortteleista 34003, 34004 ja 34005. Lisäksi alueelle muodostuu yleisen tien aluetta (LT), suojaviheraluetta (EV-1) ja katualuetta. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 64 hehtaaria. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 47 ha ja rakennusoikeus noin 202 500 k-m². Yleisen tien pinta-ala on noin 13,6 ha, suojaviheralueiden noin 0,5 ha ja katualueiden noin 2,8 ha.

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

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

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

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

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

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ei ole tarpeen pyytää viranomaislausuntoja.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

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

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

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

Paragrafen justeras omedelbart.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen 18.08.2026

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 15.06.2026 § 166

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää asettaa BA7 asemakaava-aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

=====

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplanen för BA7 Bastukärr läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

=====

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026 § 77



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen 18.08.2026

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare, Antti Kuusiniemi,
antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta keväällä 2026.

Alueen kaavoitus kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 14.5.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja se laadittiin suoraan ehdotukseksi. Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 25.6.2026–17.7.2026 väliseksi ajaksi. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavasta ei ole pyydetty viranomaislausuntoja.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Asemakaavaan ei ole tehty olennaisia muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen.

Teknisen tarkistuksen jälkeen asemakaavan lopulliseksi kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 202 656 k-m².

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Kukkola Jarkko

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyy asemakaavan.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkänner detaljplanen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo

10.9.2026

Maiju Korppi
Hallinnon suunnittelija / Förvaltningsplanerare



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen 18.08.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 77

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen 18.08.2026

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao(a)oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten
asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää
vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen
vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös
ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos
puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän
yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen
vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu
osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää
(*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden
prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista
osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu
selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole
jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu
sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy

Tuomioistuinlaitoksen sivustolta

<https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijulkisuus/maksut.html>



Sipoon kunta
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA **PROTOKOLLSUTDRAG**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen 18.08.2026

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi
Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika: maanantai–torstai klo 8.00–16.00 ja perjantai klo 8.00–14.00.