



BA7

BA7 Bastukärren työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos

BA7 detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde

Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto
Markanvändnings- och näringslivssektionen
18.8.2026

ASIA / ÄRENDE 246/2026

Asemakaava sijaitsee Sipoon Martinkylässä Keravan rajan tuntumassa Bastukärren työpaikka-alueella, joka on tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisaalue. Asemakaavamuutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: 753-421-12-11, 753-421-12-12, 753-421-12-15, 753-421-12-19, 753-421-12-20, 753-421-6-105, 753-421-6-45, 753-421-7-115, 753-421-7-251, 753-421-7-274, 753-421-7-280, 753-421-7-281, 753-421-7-282, 753-421-7-286, 753-421-7-292, 753-421-7-293, 753-421-7-294, 753-421-7-295, 753-421-7-296, 753-421-7-298, 753-421-7-299, 753-421-7-300, 753-421-7-308, 753-421-7-309, 753-421-7-310, 753-421-7-311, 753-421-7-314, 753-421-7-315, 753-421-7-316, 753-421-7-317, 753-421-7-319, 753-421-7-320, 753-421-7-321, 753-421-7-323, 753-421-7-81, 753-421-7-84, 753-895-2-3.

Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelit 34003, 34004 ja 34005, yleisen tien aluetta (LT), suojaviheraluetta (EV-1) ja katualueita. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 64 hehtaaria.

Tämä selostus liittyy 18.8.2026 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:2000). Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/ase->

Selostuksen valokuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö (ellei toisin mainittu valokuvan yhteydessä). Selostuksen ovat laatineet Kiara Pashley ja Antti Kuusiniemi, ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen (CiD Oy) yhteistyössä kunnan kanssa.

Kaavan laatija

Kiara Pashley, kaavoittaja

Antti Kuusiniemi, kaavoittaja

Dennis Söderholm, vt. kaavoituspäällikkö

Detaljplanens område är beläget i Mårtensby, Sibbo, nära gränsen till Kervo på Bastukärrs arbetsplatsområde, som är ett utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet. Detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem: 753-421-12-11, 753-421-12-12, 753-421-12-15, 753-421-12-19, 753-421-12-20, 753-421-6-105, 753-421-6-45, 753-421-7-115, 753-421-7-251, 753-421-7-274, 753-421-7-280, 753-421-7-281, 753-421-7-282, 753-421-7-286, 753-421-7-292, 753-421-7-293, 753-421-7-294, 753-421-7-295, 753-421-7-296, 753-421-7-298, 753-421-7-299, 753-421-7-300, 753-421-7-308, 753-421-7-309, 753-421-7-310, 753-421-7-311, 753-421-7-314, 753-421-7-315, 753-421-7-316, 753-421-7-317, 753-421-7-319, 753-421-7-320, 753-421-7-321, 753-421-7-323, 753-421-7-81, 753-421-7-84, 753-895-2-3.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 34003, 34004 och 34005 för industri- och lagerbyggnader, områden för allmän väg (LT), skyddsgronområden (EV-1) och gatuområden. Detaljplanen omfattar cirka 64 hektar.

Denna beskrivning gäller den 18.8.2026 daterade detaljplanekartan (1:2000). 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). Beskrivningen har utarbetats av Antti Kuusiniemi och Kiara Pashley, och översatts av Monika Sukoinen (CiD Oy) i samarbete med kommunen.

Planens beredare

Kiara Pashley, planläggare

Antti Kuusiniemi, planläggare

Dennis Söderholm, tf. planläggningschef

Asemakaavatyyppejen listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

TÄMÄN KAAVAN ETENEMISTÄPÄ
DEN HÄR PLANENS FRAMSKRIDANDE

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.
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- 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.
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

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 oikeusvaikutuksen 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
246/2026

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 14.5.2026
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 14.5.2026

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttö- ja elinkeinojaoston ja kunnanhallituksen käsittely 2.6.2026
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 25.6-17.7
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändnings- och näringslivssektionen och kommunstyrelsen 2.6.2026
- Planförslaget läggs fram offentligt 25.6-17.7

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttö- ja elinkeinojaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändnings- och näringslivssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi kaavan 18.8.2026
- Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände planen 18.8.2026

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

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 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



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Bastukärr

Kiinteistöt:

753-421-12-11, 753-421-12-12, 753-421-12-15, 753-421-12-19, 753-421-12-20, 753-421-6-105, 753-421-6-45, 753-421-7-115, 753-421-7-251, 753-421-7-274, 753-421-7-280, 753-421-7-281, 753-421-7-282, 753-421-7-286, 753-421-7-292, 753-421-7-293, 753-421-7-294, 753-421-7-295, 753-421-7-296, 753-421-7-298, 753-421-7-299, 753-421-7-300, 753-421-7-308, 753-421-7-309, 753-421-7-310, 753-421-7-311, 753-421-7-314, 753-421-7-315, 753-421-7-316, 753-421-7-317, 753-421-7-319, 753-421-7-320, 753-421-7-321, 753-421-7-323, 753-421-7-81, 753-421-7-84, 753-895-2-3.

Kaavan nimi: Bastukärrin työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos

Kaavanumero: BA7

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

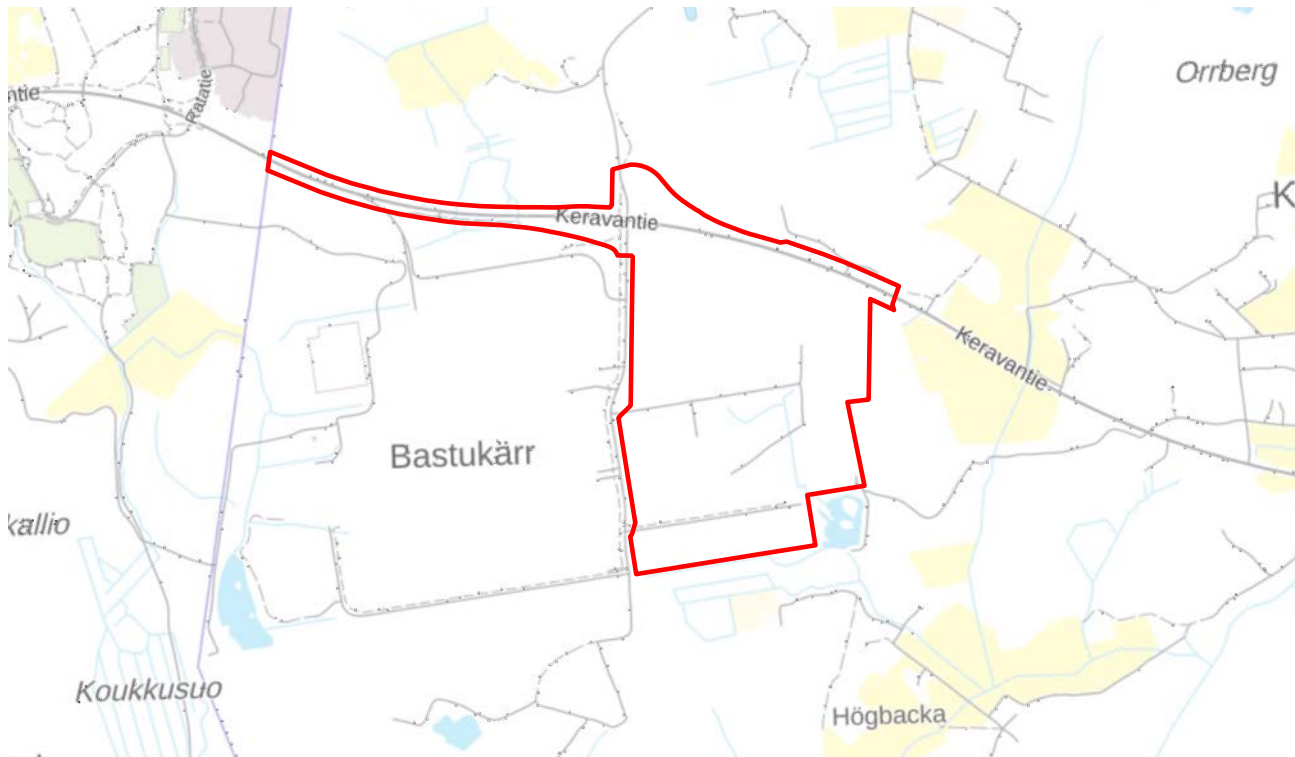
Kommundel: Bastukärr

Fastigheter:

753-421-12-11, 753-421-12-12, 753-421-12-15, 753-421-12-19, 753-421-12-20, 753-421-6-105, 753-421-6-45, 753-421-7-115, 753-421-7-251, 753-421-7-274, 753-421-7-280, 753-421-7-281, 753-421-7-282, 753-421-7-286, 753-421-7-292, 753-421-7-293, 753-421-7-294, 753-421-7-295, 753-421-7-296, 753-421-7-298, 753-421-7-299, 753-421-7-300, 753-421-7-308, 753-421-7-309, 753-421-7-310, 753-421-7-311, 753-421-7-314, 753-421-7-315, 753-421-7-316, 753-421-7-317, 753-421-7-319, 753-421-7-320, 753-421-7-321, 753-421-7-323, 753-421-7-81, 753-421-7-84, 753-895-2-3.

Planens namn: detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde

Plannummer: BA7



1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Sipoon Bastukärrissä. Etäisyys suunnittelualueelta Nikkilän keskusta on noin 6 km ja Keravan keskusta noin 5 km.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella parannetaan Bastukärin työpaikka-alueen kaakkoisosan kortteleiden toteutuskelpoisuutta siten, että olemassa oleva rakennusoikeus on tarkoituksenmukaisesti hyödynnettävissä työpaikkatoimintojen rakentamiseen. Ohjeellista tonttijakoa päivittämällä rakennusten sijoittumista ja massoitteita saadaan paikoitellen toimivammaksi sekä itsenäisten rakennusten ja niitä palvelevien liikennealueiden, että muodostuvan kokonaisuuden osalla. Tonttien yhdistäminen mahdollistaa toiminnallisen kokonaisuuden muodostumisen ja parantaa alueen muuntojoustavuutta. Tonttijako päivitetään ja saatetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta tarpeellisilta osin.

1.2 Planområdets läge

Det område som berörs av detaljplaneändringen är beläget i Bastukärr i Sibbo. Till Nickby centrum är avståndet från planeringsområdet ca 6 km och till Kervo centrum ca 5 km.

1.3 Detaljplanens syfte

Genom detaljplaneändringen förbättras genomförbarheten av kvarteren i den sydöstra delen av Bastukärns arbetsplatsområde så, att den befintliga byggnadsrätten på ett ändamålsenligt sätt kan utnyttjas för byggande av arbetsplatsfunktioner. Genom att uppdatera den riktgivande tomtindelningen kommer byggnadernas placering och volymgestaltning på vissa ställen att fungera bättre, med hänsyn till såväl själva byggnaderna och de trafikområden som betjänar dem som den helheten som bildas. Sammanslagning av tomter gör det möjligt att bilda en funktionell helhet och göra området mer flexibelt för förändringar. Tomtindelningen uppdateras och anpassas vid behov till den faktiska situationen.

Asemakaavalla myös ajantasaistetaan ja päivitetään maantien 148 (Keravantie) asemakaavamerkintöjä maanalaisten tilavarausten osalta. Lisäksi kaavamuu-
tosalueella on tarve ohjata ympäristölle tai terveydel-
le vaarallisia aineita koskevaa laajamittaista teollista
käsittelyä ja varastointia (suuronnettomuusvaaran
ehkäiseminen Seveso-direktiivin mukaisesti).

Asemakaavalla ei lisätä alueen rakennusoikeutta eikä
muuteta pääkäyttötarkoitusta. Pääkäyttötarkoituk-
sen alaindeksiä päivitetään tarpeen mukaan siten,
että se on ajantasainen Bastukärrin alueen muiden
kaavojen kanssa. Asemakaavamuutoksen on arvioitu
olevan vaikutuksiltaan vähäinen.

Genom detaljplanen uppdateras även detaljplane-
beteckningarna på landsväg 148 (Kervovägen) i fråga
om utrymmesreserveringar under jorden. Dessutom
finns det inom planändringsområdet behov av att
reglera storskalig industriell hantering och lagring av
farliga ämnen (i syfte att förebygga storolycksrisker
enligt Sevesodirektivet).

Genom detaljplanen ökas inte byggrätten i området
och det huvudsakliga användningsändamålet änd-
ras inte heller. Det nedre indexet för det huvudsak-
liga användningsändamålet uppdateras vid behov
så att det är förenligt med de övriga planerna för
Bastukärrsområdet. Detaljplaneändring bedöms ha
ringa konsekvenser.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan tarkoitus	6
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 suunnittelualan oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Luonnonympäristö	16
3.1.3	Rakennettu ympäristö	17
3.1.4	Maanomistus	19
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	19
3.2	Suunnittelutilanne	20
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20
3.2.2	Maakuntakaava	20
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	21
3.2.4	Osayleiskaava	21
3.2.5	Asemakaava	21
3.2.6	Rakennusjärjestys	22
3.2.7	Pohjakartta	26
3.2.8	Rakennuskiellot	26
3.2.9	Suojelupäätökset	26
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	27
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.3.1	Osalliset	27
4.3.2	Vireilletulo	28
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	29
4.4	Asemakaavan tavoitteet	29
4.4.1	Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset	29
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	30
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	31

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.1.1	Mitoitus	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3	Aluevaraukset	33
5.3.1	Korttelialueet	33
5.3.2	Muut alueet	34
5.4	Kaavan vaikutukset	34
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	34
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	36
5.4.3	Muut vaikutukset	38
5.5	Ympäristön häiriötekijät	39
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.7	Nimistö	40
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	41
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	41
6.3	Toteutuksen seuranta	41

Kannen ilmakeku
©Sipoon kunta

1.5 Liitteet

Liite 1. Asemakaavakartta, -merkinnot ja -määräykset

Liite 2. Asemakaavan merkinnot ja määräykset

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Detaljplanens syfte	6
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	16
3.1.3	Den byggda miljön	17
3.1.4	Markägförhållanden	19
3.1.5	Avtal som berör området	19
3.2	Planeringssituationen	20
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	20
3.2.2	Landskapsplan	20
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	21
3.2.4	Delgeneralplan	21
3.2.5	Detaljplan	21
3.2.6	Byggnadsordning	22
3.2.7	Baskarta	26
3.2.8	Byggförbud	26
3.2.9	Skyddsbeslut	26
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	27
4.1	Behovet av detaljplanering	27
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	27
4.3	Deltagande och samarbete	27
4.3.1	Intressenter	27
4.3.2	Anhängiggörande	28
4.3.3	Deltagande och växelverkan	28
4.3.4	Myndighetssamarbete	29
4.4	Mål för detaljplanen	29
4.4.1	Innehållskrav enligt områdesanvändningslagen	29
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	30
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	31

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	32
5.1	Planens struktur	32
5.1.1	Dimensionering	32
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	33
5.3	Områdesreserveringar	33
5.3.1	Kvartersområden	33
5.3.2	Övriga områden	34
5.4	Planens konsekvenser	34
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	34
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	36
5.4.3	Övriga konsekvenser	38
5.5	Störande faktorer i miljön	39
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	40
5.7	Namn	40
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	41
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	41
6.2	Genomförande och tidsplanering	41
6.3	Uppföljning av genomförandet	41

Flygbild på omslaget
©Sibbo kommun

1.5 Bilagor

Bilaga 1. Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser

Bilaga 2. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen

Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 4. Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavamuutosta varten ei ole laadittu uusia selvityksiä. Kaavan laadinnassa on hyödynnetty mm. seuraavia aiemmin valmistuneita selvityksiä ja suunnitelmia:

- BA5 asemakaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu (Destia Oy, 2024-2025)
- BA5 asemakaavan meluselvitys (Promethor Oy, 2025)
- Sipoon taajamien hulevesisuunnitelmat (Ramboll, 2024)

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Inga nya utredningar har utarbetats inför detaljplaneändringen. Följande tidigare utredningar och planer har tillämpats som stöd vid utarbetandet av planen:

- BA5 asemakaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu (Destia Oy, 2024-2025)
- BA5 asemakaavan meluselvitys (Promethor Oy, 2025)
- Sipoon taajamien hulevesisuunnitelmat (Ramboll, 2024)



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta keväällä 2026.

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

Asemakaavamuutos laadittiin suoraan ehdotukseksi. Kaavaehdotusmateriaali on ollut nähtävillä 25.6.2026–17.7.2026 välisen ajan.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 18.8.2026.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet har inletts på basis av ett privat initiativ våren 2026.

Planarbetet kungjordes anhängigt 14.5.2026 och programmet för deltagande och bedömning (PDB) lades fram offentligt 14.5.2026.

Detaljplaneändringen utarbetades direkt som planförslag. Materialet till planförslaget var framlagt offentligt under tiden 25.6.2026–17.7.2026.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände detaljplanen på sitt möte 18.8.2026.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen alue sijaitsee Sipoon Bastukärrissä. Alue kattaa olemassa olevat työpaikkatoimintojen korttelit 34003, 34004 ja 34005, vähäisessä määrin suojaviheraluetta ja katualueita sekä Keravantien (mt148) osuuden Bastukärrin asemakaavoitetun alueen itäosasta Keravan kuntarajalle.

Asemakaavamuutos parantaa nykyisten tonttien toteutuskelpoisuutta siten, että olemassa oleva rakennusoikeus on tarkoituksenmukaisesti hyödynnettävissä työpaikkatoimintojen rakentamiseen. Ohjeellista tonttijakoa päivitetään tarpeellisilta osin kortteleissa 34005 ja muualla kaava-alueella se päivitetään tarvittaessa toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaiseksi. Kortteliin 34005 sijoittuvan hulevesiojan sijaintia tarkistetaan ja mahdollistetaan hulevesien johtaminen myös maanalaisella ratkaisulla.

Suunnittelualuetta koskevia aiempia asemakaavamääräyksiä ajantasaistetaan ja päivitetään siltä osin, kuin sen arvioidaan olevan tarpeellista. LT-alueelta poistetaan maanalaisten putkien tilavaraukset ja merkinnät, niiden ollessa sijainniltaan vanhentuneita tai muutoin ohjausvaikutukseltaan tarpeettomia. Lisäksi Rahtiraitin pohjoispuolinen maanalaisten putkilinjan tilavaraus poistetaan tarpeettomana. Alueella kielletään ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittainen teollinen käsittely tai teollinen varastointi.

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

2.2 Detaljplanen

Det område som berörs av detaljplaneändringen är beläget i Bastukärr i Sibbo. Området omfattar de befintliga kvarteren för arbetsplatsfunktioner 34003, 34004 och 34005, i liten utsträckning skyddsgrönområden och gatuområden samt det avsnitt av Kervovägen (lv 148) som går från den östra delen av det detaljplanerade Bastukärrsområdet till Kervo kommungräns.

Detaljplaneändringen förbättrar områdets genomförbarhet så, att den befintliga byggnadsrätten på ett ändamålsenligt sätt kan utnyttjas för byggnad av arbetsplatsfunktioner. Den riktgivande tomtindelningen uppdateras där det behövs i kvarter 34005 samt på annat håll inom planområdet i enlighet med den faktiska fastighetsindelningen. Placeringen av dagvattendiket i kvarter 34005 kontrolleras och det blir möjligt att leda bort dagvatten även med en underjordisk lösning.

De tidigare detaljplanebestämmelserna om planeringsområdet uppdateras där det anses behövt. I LT-området avlägsnas utrymmesreserveringarna och beteckningarna för underjordiska rör, då dessa är föråldrade eller i övrigt inte har någon styrande effekt. Dessutom avlägsnas utrymmesreserveringen för en underjordisk rörlinje norr om Fraktleden, eftersom den inte längre är aktuell. I området förbjuds storskalig industriell hantering eller industriell lagring av kemikalier som är farliga för miljön eller hälsan.

Planarbete är till sin natur en teknisk planändring. Detaljplanen har ringa verkningar; den ändrar inte användningsändamålen för kvarteren, inte heller byggrätten i nämnvärd utsträckning.

3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen alueen kokonaispinta-ala on noin 64 hehtaaria. Alueen pohjois-, itä- ja länsiosissa sijaitsee jo rakentuneita logistiikka- ja toimintarakennuksia. Alueen etelä-keskivaiheilla on vielä myös rakentumatonta puustoista ympäristöä, joka on aiemmassa asemakaavassa osoitettu työpaikkarakentamiseen.

Alue kattaa pohjoisessa Keravantien (mt148) ja rajautuu muutoin lännessä Keukuontiehen. Alueen etelä- ja itäpuolella sijaitsee hulevesien hallintaan varattuja rakennettuja alueita, jotka rajautuvat lehtomaiseen kangasmetsään. Hieman kauempana idässä sijaitsee myös peltoalueita.

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Området för detaljplaneändringen omfattar totalt ca 64 hektar. I områdets norra, östra och västra delar finns redan byggda logistik- och kontorsbyggnader. I den södra och mellersta delen av området finns fortfarande en obebyggd, trädbevuxen miljö som i den tidigare detaljplanen har anvisats för arbetsplatsbyggnande.

I norr omfattar området Kervovägen (lv 148) och gränsar i övrigt till Keukuontie i väster. På södra och östra sidan av området finns byggda områden som är reserverade för dagvattenhantering och som gränsar till den lundartade moskogen. Lite längre österut finns även åkerområden.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Bastukärren alue on enimmäkseen jo rakennettua työpaikka-aluetta, jossa maisemaa on muokattu voimakkaasti. Alueen maisema ei ole säilynyt luonnontilaisena; alueen maisemaa hallitsevat laajat logistiikkahallit sekä raskaalle liikenteelle mitoitettut liikenneväylät ja tonttikadut.

Rakennettua aluetta ympäröi lännessä, etelässä ja idässä suojaviheralueiden vyöhykkeet, joille on sijoitettu avoimia hulevesien hallinnan rakennelmia.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

GTK:n maaperäaineiston ja alueelle aiempien asemakaavojen suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä teetettyjen selvitysten mukaan alueen maaperä vaihtelee kallioisesta savikkoiseen.

Kasvillisuus ja eläimistö

Alueella ei ole merkittävässä määrin kasvillisuutta tai eläimistöä. Korttelissa 34005 tontilla 3 sijaitsee pienialainen metsikkö, joka on osoitettu rakentamiseen alueen aiemmissa asemakaavoissa.

Vesistöt ja vesitalous

Bastukärr ei ole pohjavesialuetta. Lähin pohjavesialue Ollisbacka (tunnus 0175313) sijaitsee noin 600 metrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella. Pohjavesialue on luokiteltu muuksi vedenhankintakäyttöön soveltuvaksi pohjavesialueeksi (luokka II).

Bastukärren alueella on laajoja hulevedenhallinnan rakennelmia, jotka keräävät alueelta virtaavat pintavedet. Suunnittelualueen kannalta keskeinen allas sijaitsee heti kaava-alueen eteläpuolella.

3.1.2 Naturmiljön

Landskap

Bastukärr är främst ett redan bebyggt arbetsplatsområde där landskapet har bearbetats kraftigt. Landskapet har inte bevarats i naturtillstånd; det domineras av omfattande logistikhallar samt trafikleder och tomtgator som är dimensionerade för tung trafik.

Det bebyggda området omges i väster, söder och öster av zoner av skyddsgrönområden där öppna konstruktioner för dagvattenhantering har placerats.

Topografi, jordmån, byggbarhet

Enligt jordmånsdata från Geologiska Forskningsanstalten och utredningar som gjorts i samband med planeringen och genomförandet av tidigare detaljplaner varierar jordmånen i området från berg till lera.

Flora och fauna

Det finns ingen betydande flora eller fauna i området. På tomt 3 i kvarter 34005 finns en liten skogsdunge som anvisats för byggande i tidigare detaljplaner.

Vattendrag och vattenhushållning

Bastukärr ligger inte inom något grundvattenområde. Det närmaste grundvattenområdet Ollisbacka (beteckning 0175313) ligger ca 600 meter norr om planeringsområdet. Grundvattenområdet har klassificerats som ett övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning (klass II).

I Bastukärr finns omfattande konstruktioner för dagvattenhantering som samlar in ytvatten som rinner ut från området. En bassäng som är viktig för planeringsområdet ligger omedelbart söder om planområdet.

Muu luonnonympäristö

Työpaikkakorttelialueita lähimpänä sijaitsevat Natura-alueet ovat noin kahden kilometrin etäisyydellä sijaitseva Sipoonkorpi sekä noin viiden kilometrin etäisyydellä sijaitseva Sipoonjoki.

Alueella ei ole pienilmaston, maa- ja metsätalouden tai luonnon- ja maisemansuojelun kannalta huomioarvoisia ominaisuuksia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Asemakaavamuutosalue on osa jo pitkälle rakennutusta Bastukärr Freeway Logistic City -työpaikka-alueetta.

Alue sijaitsee yhden Sipoon kolmesta keskuksesta, Talman, eteläpuolella. Kaava-alueen pohjoisosassa kulkee Keravantie, joka tarjoaa hyvät yhteydet alueelle sekä moottoriajoneuvoliikenteellä että joukkoliikenteellä. 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 / Kyllästämontien liittymän läheisyydessä.

Asuminen

Alueella ei sijaitse asuinrakennuksia. Lähin asuttu pihapiiri Sipoon puolella sijaitsee noin 250 m etäisyydellä kaava-alueesta. Keravan puolella, noin 80 m etäisyydellä kaava-alueen länsirajasta, sijaitsee Levonmäen asuinalue.

Palvelut

Alueella sijaitsevia kaupallisia palveluja ovat mm. rengasmyymälä, hissimyymälä sekä polttoaineen jakelupiste. Alueella ei ole julkisia palveluja.

Övrig naturmiljö

De närmaste Natura-områdena är Sibbo Storskog på ca två kilometers och Sibbo å på ca fem kilometers avstånd från kvartersområdena för arbetsplatser.

Området har inga utmärkande egenskaper med hänsyn till mikroklimatet, jord- och skogsbruket eller natur- och landskapsvården.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur och tätortsbild

Planändringsområdet är en del av det redan i hög grad bebyggda arbetsplatsområdet Bastukärr Freeway Logistic City.

Området ligger söder om Tallmo, en av de tre tätorterna i Sibbo. Norr om planområdet löper Kervovägen, som erbjuder goda förbindelser till området både med motorfordonstrafik och kollektivtrafik. Området betjänas av HRT:s linje 978K som trafikerar sträckan Bastukärr-Kervo tågstation samt under dagtid av linje 984 som betjänar skolskjutsarna mellan Talman koulu och Nickby. De närmaste busshållplatserna finns i närheten av anslutningen mellan Kervovägen och Keukuonti/Kyllästämvägen.

Boende

Det finns inga bostadshus i området. Den närmaste bebodda gårdskretsen på Sibbos sida, ligger ca 250 meter från planområdet. På Kervosidan, ca 80 meter från planområdets västra gräns, ligger bostadsområdet Levonmäki.

Service

I området drivs bl.a. en däckaffär, en hissaffär och en bränsledistributionspunkt. I området finns inga allmännyttiga tjänster.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsee logistiikka- ja kuljetusalan yrityksiä, joilla on merkittävä työllistävä vaikutus. Muutosalueella sijaitsee mm. yritysten 3PLogistiikka Uusimaa Oy ja Postin toimitiloja ja logistiikka-alan rakennuksia.

Virkistys

Alueella ei ole virkistys- tai muita viheralueita.

Liikenne

Asemakaavan LT-alueella sijaitsee Keravan ja Kilpilahden alueen välisen Öljytien / Keravantien (mt 148) valo-ohjattu liittymä, jonka kautta välittyy pääosa eteläpuolisen logistiikka-alueen liikenteestä. Liittymä toimii Kyllästämöntien kautta myös pohjoiseen, kohti Martinkyläntietä suuntautuvan liikenteen solmukohtana.

Vuonna 2024 laaditun liikenneselvityksen (osana BA5 asemakaavaa) mukaan mt148 keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on lähemmäs 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Maantien nopeusrajoitus on alueella 60 km/h. Alustavien tietojen perusteella nykyinen mt148 ja Keukuontien/Kyllästämöntien liittymä toimii nykyisellään pääasiassa hyvin tai tyydyttävästi (HCM palvelutasot B tai C). Syyskuussa 2024 tehtyjen liikennelaskentojen mukaan iltahuipputunnit ovat liittymässä noin klo 16–17 ja sisäänajorampilla noin klo 14–15 (raskaan liikenteen osuus yli 2/3). Bastukärin nykyinen alue tuottaa illan huipputunnin aikana 97 raskasta ajoneuvoa ja 142 henkilöautoa (raskasta liikennettä noin 40 %, kevyttä noin 60 %).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä tai rakennusperintökohteita.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

I planområdet drivs företag i logistik- och transportbranschen, vilka har betydande effekter för sysselsättningen. I detaljplaneändringsområdet finns bl.a. 3PLogistiikka Uusimaa Oy:s och Postis lokaler och logistikbyggnader.

Rekreation

I området finns varken rekreationsområden eller andra grönområden.

Trafik

Inom detaljplaneområdets LT-område, mellan Kervo och Sköldvik, ligger Oljevägens/Kervovägens (lv 148) signalstyrda anslutning, via vilken merparten av trafiken från logistikområdet södra del går. Anslutningen är en knutpunkt även för trafiken via Kyllästämovägen mot Mårtensbyvägen i norr.

Enligt en trafikutredning som utarbetades år 2024 (som en del av detaljplanen BA5) är medeldygnstrafiken på lv 148 vid planeringsområdet närmare 9 000 fordon. Hastighetsbegränsningen är 60 km/h på landsvägen. Enligt preliminära uppgifter fungerar den nuvarande anslutningen mellan lv 148 och Keukuontie/Kyllästämovägen i huvudsak bra eller tillfredsställande (HCM-servicenivåerna B eller C). Enligt de trafikeräkningar som gjordes i september 2024 infaller kvällsrusningstimmar ca 16–17 i anslutningen och ca 14–15 på infartsrampen (den tunga trafikens andel över 2/3). I dagens Bastukär är trafikstringen under kvällens rusningstimme 97 tunga fordon och 142 personbilar (tung trafik ca 40 %, lätt trafik ca 60 %).

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Inga fornlämningar eller byggnadsarvsobjekt har påträffats i området.

Tekninen huolto

Alue on liitetty Sipoon Veden kunnallistekniseen verkostoon. Kaavamuutosalueella korttelissa 34005 kulkee nykyisellään pohjois-eteläsuuntaisesti vesi- ja viemäriputkia.

Keuksuontien ja Rahtiraitin alueella sijaitsee kaukolämpöverkostoa, joka liittyy Keravantien suuntaiseen kaukolämmön siirtolinjaan. Osa alueen kiinteistöistä on liittynyt kaukolämpöön.

Erityistoiminnot

Keravantien LT-alueella sijaitsee maakaasun ja kaukolämmön siirtolinjat.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Merkittävin ympäristöhaittaa aiheuttava tekijä on Keravantien (mt 148) tieliikennemelu. Bastukärren alueelle on laadittu meluselvitys asemakaavan BA5 yhteydessä vuonna 2024.

Pääosa Keravantien melusta nyt ja tulevaisuudessa aiheutuu normaalista maantiiliikenteestä Nikkilään ja eteenpäin, ei niinkään Bastukärren kaava-alueen vaikutuksesta. Maantie 148 on pääväylä Kilpilahden öljynjalostamolle Porvoossa.

3.1.4 Maanomistus

Alue on asemakaavan valmisteluvaiheessa sekä kunnan että yksityisten osapuolten omistuksessa.

3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Alueen maanomistuksesta on laadittu määrälän kaupan esisopimus, jonka myötä asemakaavatontin 3 korttelissa 34005 alue siirtyy kokonaisuudessaan yksityisomistukseen.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till Sibbo Vattens kommunal-tekniska nätverk. På planändringsområdet i kvarter 34005 löper för närvarande vatten- och avloppsledningar i nord-sydlig riktning.

I området vid Keuksuontie och Fraktleden finns ett fjärrvärmenät som ansluter sig till överföringslinjen för fjärrvärme längs Kervovägen. En del av fastigheterna i området har anslutit sig till fjärrvärmenätet.

Specialverksamhet

Inom LT-området vid Kervovägen går överföringslinjer för naturgas och fjärrvärme.

Miljöskydd och störningar i miljön

Vägrafikbullret från Kervovägen (lv 148) är den största källan till miljöolägenheter. I samband med detaljplanen BA5 gjordes en bullerutredning i området år 2024.

Merparten av bullret från Kervovägen orsakas nu och i framtiden av den normala landsvägstrafiken mot Nickby och vidare därifrån, inte så mycket av konsekvenserna av Bastukärrens planområde. Landsväg 148 är huvudleden till oljeraffineriet i Sköldvik, Borgå.

3.1.4 Markägoförhållanden

I detaljplanens beredningsskede ägs området av både kommunen och privata aktörer.

3.1.5 Avtal som berör området

Ett föravtal har ingåtts om förvärv av ett outbrutet område, genom vilket hela området på tomt 3 kvarter 34005 övergår i privat ägo.

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, verkotuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle 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.

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 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 detaljplanarbete:

- 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.

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 Sipoon yleiskaava 2025

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

3.2.4 Osayleiskaava

Suunnittelualueen yleisen tien alueella (LT) on voimassa Sipoon yleiskaavaa 2025 tarkentava Talman osayleiskaava, joka tuli voimaan 8.3.2017 korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä 6.2.2017 tekemällä päätöksellään kaavaa koskevat valitukset. Osayleiskaavassa alue on osoitettu seututien/pääkadun alueeksi.

3.2.5 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat BA1 Bastukärr (lainv. 11.9.2009), BA3 Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavamuutos (lainv. 30.4.2014), BA4 Bastukärr asemakaavamuutos II (lainv. 3.11.2022) sekä BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan (lainv. 15.1.2025). Alueen käyttötarkoitus on voimassa olevissa asemakaavoissa T-1 (määräys: *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 20 %*), T-2 (määräys: *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 50 %*. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle) sekä T-3 (määräys: *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 50 %*. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle). T-korttelialueiden tonttitehokkuus ei vaihtelee välillä 0,35–0,50. Lisäksi alueella on yleistä tietä (LT) sekä suojaviheraluetta (EV-1).

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

På planeringsområdets allmänna vägområde (LT) gäller delgeneralplanen för Tallmo, som preciserar Generalplanen för Sibbo 2025. Planen trädde i kraft 8.3.2017 efter att högsta förvaltningsdomstolen genom sitt beslut 6.2.2017 förkastat de besvär som hade anförts om planen. Området anges i delgeneralplanen som Regional väg/huvudgata.

3.2.5 Detaljplan

Detaljplanerna BA1 Bastukärr (lagakraftvunnen 11.9.2009), BA3 Detaljplaneändring av arbetsplatsområdet Bastukärr (lagakraftvunnen 30.4.2014), BA4 Detaljplaneändring II för Bastukärr (lagakraftvunnen 3.11.2022) samt BA5 Detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde är i kraft i det nu aktuella planeringsområdet. I de gällande detaljplanerna är områdets användningsändamål T-1 (bestämmelse: *Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens byggda våningsyta får högst 20 % användas för kontors- och affärslokaler.*), T-2 (bestämmelse: *Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens byggda våningsyta får högst 50 % användas för kontors- och affärslokaler. Utomhuslager får inte placeras på en del av tomten som ligger mot gatan*) samt T-3 (bestämmelse: *Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens byggda våningsyta får högst 50 % användas för kontors- och affärslokaler. En station för distribution av bränsle får placeras i området. Utomhuslager får inte placeras på en del av tomten som ligger mot gatan*). T-kvartrens tomteffektivitet *e* är mellan 0,35 och 0,50. Inom området finns dessutom en allmän väg (LT) samt skyddsgronområden (EV-1).

Asemakaavamuutoksella BA3 alueelle on lisätty uusi katu (Rahtiraitti) sekä poistettu pohjois-etelä -suuntainen katu (Logistiikkatie). Korttelissa 34005 huuleisien johtamiseen osoitettu reitti (asemakaavamerkintä "hv" istutetulla alueella) on jätetty entiselle sijainnilleen poistetun Logistiikkatien tilavaruksen länsireunalle. Myös rahtiraittiin rajautuvan maanalaisen putken varaus on jäänyt edelleen voimaan asemakaavassa BA1. Uuden kadun myötä kunnallistekniikka on rakennettu katualueelle ja maanalainen tilavaraus on jäänyt tarpeettomaksi. Asemakaavalla BA3 on lisätty myös ET-aluevaraus kortteliin 34004 (aiemmin 704) ja poistettu ET-alue korttelista 34005 ((aiemmin 705) ja korvattu se käyttötarkoituksella T-2. Lisäksi asemakaavalla on mm. lisätty ajorasitteita ja laajennettu EV-alueita. Asemakaavamuutoksessa BA4 kortteliin 34004 osoitettu ET-alue on korvattu käyttötarkoituksella T-1. Asemakaavamuutos BA5 sisältää Keravantien yleisen tien alueen (LT). Alueelle on osoitettu merkintä "Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa" sekä liittymien sijainnit.

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.

Genom detaljplaneändringen har en ny gata lagts till BA3-området (Fraktleden) och gatan i nord-sydlig riktning (Logistikvägen) har tagits bort. Den rutt som anvisats för bortledning av dagvatten i kvarter 34005 (detaljplanebeteckningen "hv" på det planterade området) har lämnats kvar på västra kanten av utrymmesreserveringen för den borttagna Logistikvägen. Också reserveringen av ett underjordiskt rör som gränsar till Fraktleden är fortfarande i kraft i detaljplanen BA1. I och med den nya gatan har kommunal teknik byggts på gatuområdet och den underjordiska utrymmesreservationen har blivit överflödigt. Genom detaljplanen BA3 har också en ET-områdesreservering lagts till i kvarter 34004 (tidigare 704) och ET-området har tagits bort från kvarter 34005 (tidigare 705) och ersatts med användningsändamålet T-2. Dessutom har bl.a. körservitut lagts till och EV-områdets utvidgats. Det ET-område som anvisats kvarter 34004 i detaljplaneändringen BA4 har ersatts med användningsändamålet T-1. Detaljplaneändringen BA5 omfattar ett allmänt vägområde (LT) vid Kervovägen. Området har betecknats som "För underjordisk ledning reserverad del av område" och anslutningarnas placering har anvisats.

3.2.6 Byggnadsordning

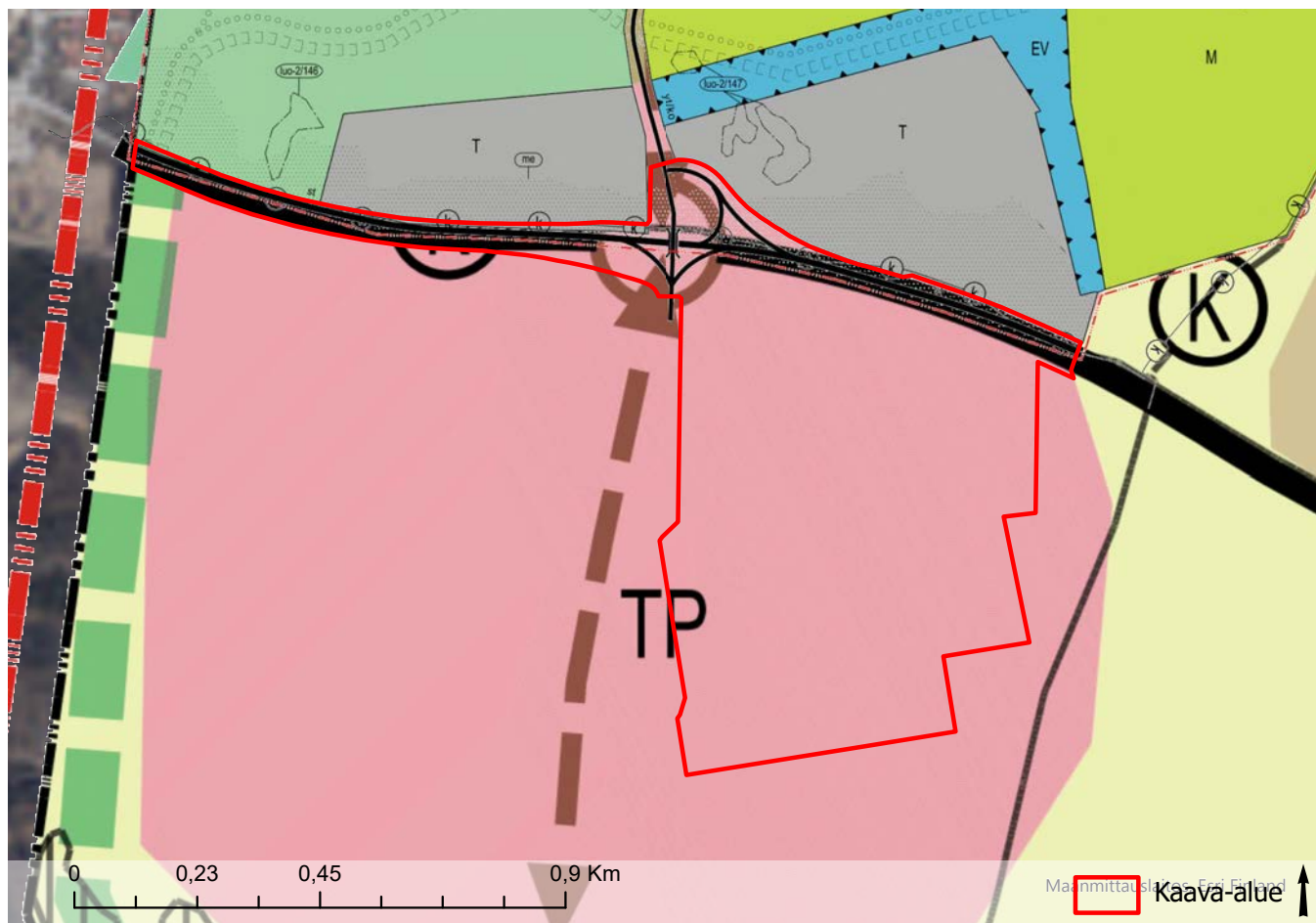
Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat 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.



Ote Uudenmaan voimassaolevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 2023. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.

Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner i Nyland 2023. Planeringsområdet visas på kartan med röd gräns.

-  Viheryhteystarve / Behov av grönförbindelse
-  Virkistysalue / Rekreatjonsområde
-  Pohjavesialue / Grundvattenområde
-  Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue / Utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet
-  Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke / Utvecklingszon för tätortsfunktioner
-  Maakaasun runkoputki (K), Voimajohto (Z) / Naturgashuvudledning (K) , Kraftledning (Z)
-  Maakunnallisesti merkittävä tie / Väg av betydelse på landskapsnivå



Ote Sipoon yleiskaavayhdistelmästä. Sisältää Sipoon yleiskaava 2025 (kv 15.12.2008) ja Talman osayleiskaava 2017 (8.3.2017) . Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.

Utdrag ur Generalplanessammansättningen för Sibbo. Innehåller Sibbos Generalplan 2025 (kf 15.12.2008) och Tallmos delgeneralplan 2017 (8.3.2017). Planeringsområdet visas på kartan med röd gräns.

Yleiskaava/Generalplan		
Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue	TP	Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter
Haja-asutusalue	MTH	Glesbygdsområde
Kyläalue	AT	Byområde
Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.		Område med miljövärden som bör bevaras.
Tieliikenteen yhteystarve		Behov av vägtrafikförbindelse.
Viheryhteystarve		Behov av grönförbindelse.
Johto tai linja K=kaasu, Z=sähkö		Ledning eller linje. K=gas, Z=el
Seututie/pääkatu		Regional väg/huvudgata
Osayleiskaava/Delgeneralplan		
Teollisuus- ja varastorakennusten alue	T	Område för industri- och lagerbyggnader.
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.	M	Jord- och skogsbruksdominerat område.
Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta	MU	Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet
Suojaviheralue	EV	Skyddsgrönområde
Paikallisesti arvokas luontokohde		På lokal nivå betydande naturobjekt
Maanalainen maakaasuputki		Underjordisk naturgasledning.
Liikenteen melualue		Trafikbulerområde
Seututie/pääkatu.		Regional väg/huvudgata.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kf 15.12.2008). Planeringsområdet visas på kartan med röd gräns.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:2000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.9 Suojelupäätökset

Kaavamuutosalueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

3.2.7 Baskarta

I samband med utarbetandet av planen har uppdaterats baskartan i skala 1:2000.

3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

3.2.9 Skyddsbeslut

I området finns inga skyddade byggnader eller områden.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on osa tärkeää Bastukärrin työpaikka-aluetta, joka on Sipoon työpaikkaomavaraisuuden kannalta merkittävä työllistäjä. Asemakaavamuutoksella pyritään parantamaan kaakkoisen alueen toteutuskelpoisuutta suhteessa aiempiin asemakaavoihin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on tullut vireille yksityisestä aloitteesta keväällä 2026. Kaavan käynnistämistä on päätetty maankäyttö- ja elinkeinojaostossa 19.3.2026. Kaavoituksesta on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus 15.4.2026. Sopimus koskee vain osaa asemakaava-alueesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen kiinteistönomistajat
- kaava-alueen yritykset

4.1 Behovet av detaljplanering

Planeringsområdet är en del av ett viktigt arbetsplatsområde i Bastukärr, som är en betydande samsättning inom arbetsplatssufficiensen i Sibbo. Syftet med detaljplansändringen är att förbättra det sydöstra områdets genomförbarhet i förhållande till tidigare detaljplaner.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplaneändringen har inletts på privat initiativ våren 2026. Beslut om att inleda planarbetet fattades i markanvändnings- och näringssektionen 19.3.2026. Ett avtal om att inleda planläggningen upprättades 15.4.2026. Avtalet gäller endast en del av detaljplaneområdet.

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 i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare inom planeringsområdet
- företag inom planområdet

- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot
- mahdollisesti muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Tukes ja Sipoon Vesi -liikelaitos
- kunnan päätöksentekijät

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille 14.05.2026 kuulutuksella.

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 lähtökohdistista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista tulee tiedottaa.

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

Tämä asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava. Se tarkoittaa, että asemakaavan hyväksyy maankäyttö- ja elinkeinojaosto. Asemakaavaan sovelletaan suppeaa valitusoikeutta (AKL 191 §), jolloin valitusoikeus on niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös välittömästi vaikuttaa.

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtäville asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilässä (Pohjoinen Koulutie 2) aikavälin 14.5.-29.5.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu yhtään mielipidettä.

- kommunens förvaltningar och sakkunniga
- möjligtvis andra myndigheter och samarbetspartner, såsom Tukes och affärsverket Sibbo Vatten
- kommunens beslutsfattare.

4.3.2 Anhängiggörande

Planprojektet gjordes anhängigt 14.5.2026 genom en kungörelse.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Intressenterna ska ges möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (OAL 62 §). För att detta ska vara möjligt ska ett förfarande för växelverkan ordnas och information ges ut om planeringens utgångspunkter, mål och eventuella alternativa planeringslösningar.

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.

Denna detaljplanändring är en plan med ringa verkningar. Det innebär att detaljplanen godkänns av markanvändnings- och näringssektionen. På detaljplanen tillämpas begränsad besvär rätt (OAL 191 §), varvid besvär rätt tillkommer dem vilkas rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet om godkännande av detaljplanen.

Växelverkan i startskedet

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt vid Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) under tiden 14.5–29.5.2026. Inga åsikter inlämnades om programmet för deltagande och bedömning.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.6.–17.7.2026 välisen ajan. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksesta ei pyydetty viranomaislausuntoja.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta ei ole järjestetty viranomaisneuvottelua, mutta viranomaisia on konsultoitu tarvittaessa.

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.

Programmet för deltagande och bedömning kan läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

Växelverkan i förslagsskedet

Förslaget till detaljplaneändringen har varit offentligt framlagt under tiden 25.6.–17.7.2026. Det inkom inga anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

Inga utlåtanden av myndigheter begärdes om detaljplaneändringen.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Inom ramen för arbetet med detaljplaneändringen ordnades inget myndighetssamråd, men myndigheterna konsulterades vid behov.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt områdesanvändningslagen

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 trivsamt 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

Tavoitteena on Sipoon tärkeimmän työpaikka-alueen Bastukärrin kasvun ja kehityksen jatkuminen kestävästi, monipuolisesti ja liikenteellisesti toimivasti. Kunnan tavoitteena on lisäksi ajantasaistaa alueen kaavamääräyksiä.

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.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Målet är att Bastukärr, det viktigaste arbetsplatsområdet i Sibbo, fortsättningsvis ska växa och utvecklas på ett hållbart och mångsidigt sätt och att trafiken ska fungera. Kommunen har dessutom som mål att uppdatera planbestämmelserna för området.

Detaljplanen stöder ett företagsvänligt, lösningsorienterat och serviceinriktat samarbete med företagen, i enlighet med Sibbo kommuns strategi (2025–2028). Dessutom gör den proaktiva planläggningen det möjligt för företag av olika storlek att etablera sig i Sibbo och bidra till ökad arbetsplatssufficiens.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Området bidrar till verkställandet av målen i Nylands landskapsplan och i generalplanen för Sibbo 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 logistikverksamheter. På grund av att området är lätt att nå och har ett fördelaktigt läge är avsikten att utveckla det som ett logistikområde.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteena on yhdistää osa korttelialueen 34005 alueen tonteista ja mahdollistaa raskaan liikenteen latauspisteen toteuttaminen Rahtiraitin varteen. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa korttelissa 34005 sijaitsevan hulevesilinjan toteuttaminen nykyisestä ratkaisusta poiketen mahdollisesti maanalaisena linjauksena.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Bastukärrin asemakaavan BA1 yhteydessä on laadittu alueen rakentamista ohjaava dokumentti "lähiympäristön suunnitteluohjeet". Lisäksi alueen rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä, joilla vaikutetaan mm. rakennusten sijoittumiseen ja julkisivujen laatuun.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Intressenterna har som mål att slå samman en del av tomterna i kvartersområdet 34005 och möjliggöra en laddningspunkt för tung trafik längs Fraktdelen. Ett mål är också att göra det möjligt att genomföra dagvattenlinjen i kvarteret 34005, till skillnad från den nuvarande lösningen, eventuellt i form av en underjordisk linje.

Mål för detaljplanens kvalitet

I samband med detaljplanen BA1 Bastukärr har man utarbetat ett dokument som styr byggandet av området (Lähiympäristön suunnitteluohje). Dessutom styrs byggandet av området genom detaljplanebestämmelser som bland annat handlar om byggnadernas placering och fasadernas kvalitet.

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan työpaikkatoiminnot muodostuvat teollisuus- ja varastorakennusten kortteleista 34003, 34004 ja 34005. Lisäksi alueelle muodostuu yleisen tien aluetta (LT), suojaviheraluetta (EV-1) ja katualuetta.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 64 hehtaaria. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 47 ha ja rakennusoikeus noin 202 656 k-m². Yleisen tien pinta-ala on noin 13,6 ha, suojaviheralueiden noin 0,5 ha ja katualueiden noin 2,8 ha.

5.1 Planens struktur

Arbetsplatsfunktionerna i detaljplanen bildas av kvarteren 34003, 34004 och 34005 för industri- och lagerbyggnader. Dessutom bildas områden för allmän väg (LT), skyddsgrönområden (EV-1) och gatuområden.

5.1.1 Dimensionering

Planändringsområdet omfattar cirka 64 hektar. Den sammanlagda arealen av kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader utgör ca 47 ha och byggrätten ca 202 656 vy-m². Den allmänna vägens areal är ca 13,6 ha, skyddsgrönområdenas ca 0,5 ha och gatuområdenas ca 2,8 ha.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Alueelle on laadittu Bastukärrin BA1-asemakaavassa lähiympäristön suunnitteluohjeet, jotka tukevat alueen rakentumista hyvin toimivaksi teollisuus- ja varastointialueeksi. Lisäksi asemakaavassa on annettu rakentamistapaa ohjaavia yleisiä määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla ei muuteta aiemmin osoitettuja käyttötarkoituksia; alueella olevat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet T-1, T-2 ja T-3 sekä yleisten tien alue LT ja suojaviheralue EV-1 säilyvät ennallaan.

Jokaiselle tontille tulee toteuttaa riittävästi autopaikkoja noudattaen asemakaavassa annettua mitoitus-

T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 20 %.

T-2 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 50 %. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle.

T-3 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 50 %. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle.

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. Dessutom har allmänna bestämmelser som styr byggsättet utfärdats i detaljplanen.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Genom detaljplanen ändras inte tidigare anvisade användningsändamål; kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader T-1, T-2 och T-3 samt området för allmän väg LT och skyddsgrönområdet EV-1 bevaras oförändrade.

Tillräckligt med parkeringsplatser ska genomföras på varje tomt i enlighet med dimensioneringen i detaljplanen.

T-1 Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Av tomtens byggda våningsyta får högst 20 % användas för kontors- och affärslokaler.

T-2 Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Av tomtens byggda våningsyta får högst 50 % användas för kontors- och affärslokaler. Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot gatan.

T-3 Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Av tomtens byggda våningsyta får högst 50 % användas för kontors- och affärslokaler. Station för distribution av bränsle får placeras i området. Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot gatan.

5.3.2 Muut alueet

EV-1 suojaviheralue

Suojaviheralue EV-1 sijoittuu kortteleiden 34004 ja 34005 väliselle alueelle.

LT yleisen tien alue

Yleisen tien alue LT kattaa kokonaisuudessaan alueen Keravan rajalta Bastukärren asemakaava-alueen itä-rajaa. Olemassa olevat tonttiliittymät on osoitettu LT-alueelle nuolimerkinnällä. Yleisen tien alueelta on asemakaavamuutoksessa poistettu maanalaisten vesi- ja viemäriputkien ja maakaasulinjan sijaintia osoittavat merkinnät.

Katualueet

Asemakaavamuutokseen sisältyy rakennetut katualueet Rekkatie ja Rahtiraitti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat kokonaisuudessaan vähäisiä.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Alueen yhdyskuntarakenne ei muutu asemakaavamuutoksen myötä. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen eikä taajamakuvaan.

Liikenne

Rahtiraitin liittymäjärjestelyt sovitetaan yhteen muuttuneen tonttijaon mukaisesti. Tontille 3 korttelissa 34005 on mahdollista osoittaa kulku Rahtiraitin ja Rekkatien kautta siten, että tonttiliittymät palvelevat logistiikkatoimintoja mahdollisimman hyvin.

5.3.2 Övriga områden

EV-1 skyddsgrönområde.

Ett skyddsgrönområde EV-1 ligger mellan kvarteren 34004 och 34005.

LT område för allmän väg.

Området för allmän väg LT täcker i sin helhet området mellan Bastukärrens detaljplaneområdes östra gräns och gränsen till Kervo. De befintliga tomtanslutningarna har anvisats i LT-området med en pilbeteckning. På området för allmän väg har vid detaljplaneändringen avförts beteckningar för placeringen av underjordiska vatten- och avloppsrör samt en naturgasledning.

Gatuområden

I detaljplaneändringen ingår de bebyggda gatuområdena Långtradarvägen och Fraktleden.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplaneändringens verkningar för den byggda miljön är i sin helhet ringa.

Samhällsstruktur och tätortsbild

Detaljplaneändringen medför inga ändringar i samhällsstrukturen. Detaljplanen har inga konsekvenser för samhällsstrukturen eller tätortsbilden.

Trafik

Anslutningsarrangemangen vid Fraktleden samordnas i enlighet med den ändrade tomtindelningen. Till tomt 3 kvarter 34005 är det möjligt att anvisa en led via Fraktleden och Långtradarvägen så, att tomtanslutningarna betjänar logistikverksamheten så bra som möjligt.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen liikennemääriin. Bastukärren alueen tulevaisuuden liikennevaikutuksia on arvioitu vuonna 2025 asema-kaavan BA5 yhteydessä laaditussa liikenneselvityk- sessä sekä alueen aiemmissa asemakaavoissa.

Asuminen

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista. Lähimmät asutut pihapiirit Sipoon puolella, sijaitsevat noin 250 m etäisyydellä suunnittelualueen pohjoisesta rajasta koilliseen. Lähin tiiviisti rakennettu asuinalue sijait- see Keravan puolella, noin 80 m suunnittelualueesta luoteeseen. Lähiseudun asukkaille voi kaavan toteut- tamisen aikana aiheutua meluhaittaa rakennustöi- den aikaisista työvaiheista ja liikenteestä.

Palvelut

Asemakaavamuutos ei vaikuta alueen palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavamuutos parantaa erityisesti korttelin 34005 toteutettavuutta, mikä osaltaan tukee Bas- tukärren alueen kehittymistä kunnan tavoitteiden mukaisesti. Muutos luo edellytyksiä yritys- ja elinkei- notoiminnalle.

Virkistys

Alueella ei ole virkistyskäyttöä mahdollistavia omi- naisuuksia tai toimintoja. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistykseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinais- muistot

Alueella ei ole kulttuuriympäristön tai muinaismuis- tojen kannalta tärkeitä arvoja. Asemakaavamuutok- sella ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympä- ristöön tai muinaismuistoihin.

Detaljplaneändringen inverkar inte på trafikmäng- den i området. I den trafikutredning som gjordes år 2025 i samband med detaljplanen BA5 och i de ti- digare detaljplanerna för området har man gjort en bedömning av de framtida trafikkonsekvenserna för Bastukärrområdet.

Boende

Det finns ingen form av bosättning i planerings- området. De närmaste bebodda gårdsområdena inom Sibbos gränser ligger ca 250 m nordost om planeringsområdets norra gräns. Det närmaste tätt bebyggda bostadsområdet finns på Kervosidan un- gefär 80 m från planeringsområdet i nordvästlig rikt- ning. Arbetsskedena och trafiken under byggnadsti- den kan medföra bullerolägenheter för invånarna i de närliggande trakterna.

Service

Detaljplaneändringen påverkar inte servicen i områ- det.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Detaljplaneändringen förbättrar framför allt genom- förbarheten i kvarter 34005, vilket bidrar till utveck- lingen av Bastukärrområdet i enlighet med kom- munens mål. Ändringen skapar förutsättningar för företags- och näringsverksamhet.

Rekreation

Området har inga egenskaper eller funktioner som möjliggör rekreation. Detaljplaneändringen påver- kar inte rekreationsmöjligheterna.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Området har inga värden som är viktiga för kultur- miljön eller fornminnen. Detaljplaneändringen har inga konsekvenser för den byggda miljön eller forn- minnena.

Tekninen huolto

Korttelin 34005 tontilla 3 sijaitsee nykyisellään Siipoon Veden vesi- ja viemäriputki. Viemäriputkea ja hulevesireittiä varten osoitetaan asemakaavassa maanalaisen putken tilavaraus. Olemassa oleva hulevesipainanne sijaitsee nykyisellään alueella, johon on suunnitteilla piha-alueen toimintoja, kuten ajoväyliä ja operointipihaa.

Erityistoiminnot

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia erityistoimintoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavamääräysten mukaisesti kaava-alueella ei sallita ympäristölle vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä tai varastointia. Asemakaavamuutos vähentää kemikaalien varastointiin liittyviä riskejä Bastukärren itäisellä alueella.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella ei ole aiemmin tunnistettu merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja eikä asemakaavan muutoksella ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Asemakaavan toteutumisella ei myöskään ole merkittäviä vaikutuksia alueen kasvillisuuteen tai eläimistöön. Alueella ei myöskään sijaitse luonnon- tai maiseman suojelukohteita, joihin kaavan toteutumisella olisi vaikutuksia.

Maisema

Bastukärren alue on enimmäkseen jo rakennettua työpaikka-aluetta, jossa maisemaa on muokattu voimakkaasti. Kaavamuutos ei aiheuta uusia merkittäviä maisemavaikutuksia.

Tekniskä försörjning

På tomt 3 i kvarteret 34005 går för närvarande Sibbo Vattens vatten- och avloppsrör. För ett avloppsrör och en dagvattenledning anvisar detaljplanen en utrymmesreservering för ett underjordiskt rör. Den befintliga dagvattensänkan ligger nu i ett område där man planerar gårdsaktiviteter, till exempel körvägar och en lastgård.

Specialverksamhet

Detaljplanen har inga konsekvenser för specialverksamheter.

Miljöskydd och störningar i miljön

I enlighet med detaljplanebestämmelserna tillåts inte omfattande industriell hantering eller lagring av miljöfarliga kemikalier på planområdet. Detaljplaneändringen minskar riskerna i samband med upplagring av kemikalier i den östra delen av Bastukärr.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Inga betydande natur- eller landskapsvärden har tidigare fastställts i området och detaljplaneändringen har inte heller några betydande konsekvenser för naturmiljön. Genomförandet av detaljplanen har inte heller några betydande konsekvenser för florans eller faunan i området. Det finns inga natur- eller landskapsobjekt som kräver skydd och som genomförandet av planen skulle komma att påverka.

Landskap

Bastukärr är främst ett redan bebyggt arbetsplatsområde där landskapet har bearbetats kraftigt. Planändringen medför inga nya betydande konsekvenser för landskapet.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia topografiaan, maaperään tai rakennettavuuteen suhteessa aiempaan asemakaavaan.

Kasvillisuus ja eläimistö

Asemakaavamuutos ei aiheuta uusia vaikutuksia kasvillisuuteen tai eläimistöön suhteessa aiempaan asemakaavaan.

Pienilmasto

Asemakaavamuutos ei aiheuta uusia vaikutuksia pienilmastoon suhteessa aiempaan asemakaavaan.

Vesistö ja vesitalous

Lähin pohjavesialue Ollisbacka sijaitsee noin 600 m päässä suunnittelualueelta pohjoiseen. Pohjavesialueen etäisyys huomioiden ei ole riskiä, että alueen rakentamisella olisi haitallinen vaikutus Ollisbackan pohjaveden laatuun.

Teollisuus- ja varastorakennusten sekä asfaltoitujen pintojen rakentaminen kasvattaa 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. Asemakaavassa annetuilla hulevesimääräyksillä ohjataan kiinteistöjen hulevesien tarkoituksenmukaiseen hallintaan ja käsittelyyn.

Topografi, jordmån, byggbarhet

Detaljplaneändringen medför inga förändringar i topografin, jordmånen eller byggbarheten jämfört med den tidigare detaljplanen.

Flora och fauna

Detaljplaneändringen medför inga nya konsekvenser för floran eller faunan jämfört med den tidigare detaljplanen.

Mikroklimat

Detaljplaneändringen medför inga nya konsekvenser för mikroklimatet jämfört med den tidigare detaljplanen.

Vattendrag och vattenhushållning

Det närmast grundvattenområdet Ollisbacka ligger ca 600 m från planeringsområdet mot norr. Med beaktande av avståndet finns det ingen 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. Genom dagvattenbestämmelser som föreskrivits i detaljplanen styrs hanteringen och behandlingen av dagvattnet från fastigheterna på ett ändamålsenligt sätt.

Asemakaavamuutoksen myötä korttelin 34005 tontin 3 läpi kulkeva hulevesireitti on mahdollista jotta osittain maanalaisessa putkessa tontin alueella. Tontille 3 on osoitettu istutettavia alueita, joille tulee toteuttaa lisää viivytys- ja/tai imeytysratkaisuja siten, ettei tontin läpi virtaavan huleveden määrä muutu suhteessa nykytilanteeseen, jossa hulevesireitti on toteutunut avopainanteena.

Maa- ja metsätalous

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja metsätalouteen.

Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Alueella ei sijaitse luonnon- ja maiseman suojelun kannalta tärkeitä kohteita. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnon- ja maiseman suojelukohteisiin.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen

Bastukärren alueen tonttien toteutumisedellytysten parantamisella on positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä on positiivinen vaikutus kuntatalouden lisäksi myös työllisyyteen.

Energia- ja ilmastovaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta uusia energia- tai ilmastovaikutuksia suhteessa aiempaan asemakaavaan.

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

I och med detaljplaneändringen kan dagvattenrutten genom tomt 3 i kvarter 34005 delvis ledas i ett underjordiskt rör. För tomt 3 har anvisats områden som ska planteras och för vilka ytterligare fördröjnings- och/eller infiltreringslösningar ska genomföras på ett sådant sätt att mängden dagvatten som rinner genom tomten inte förändras i förhållande till den nuvarande situationen, där dagvattenrutten har gått i en öppen sänka.

Jord- och skogsbruk

Detaljplaneändringen har inga konsekvenser för jord- och skogsbruket.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Området omfattar inga objekt som är viktiga med hänsyn till natur- och landskapsvård. Detaljplaneändringen har inga konsekvenser för skyddsobjekten i naturen och landskapet.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för kommunekonomin

De förbättrade förutsättningar för att genomföra tomterna i Bastukärrområdet har en positiv inverkan på kommunekonomin. De företag som driver verksamhet i området har positiva effekter förutom för kommunekonomin också för sysselsättningen.

Konsekvenser för energi och klimat

Planändringen medför inga nya energi- eller klimatkonsekvenser jämfört med den tidigare detaljplanen.

Genomförandet av området drar fördel av den befintliga 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.

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

Liikenteen osalta vaikutukset liittyvät erityisesti liikennemäärien kasvuun (ml. raskas liikenne) rakentamisen eri vaiheissa, merkittävimmän vaikutuksen muodostuessa kuitenkin alueen tulevan käytön myötä. Liikenteen osalta ilmastovaikutuksia hillitseväksi tekijäksi voidaan tunnistaa asemakaavan sijainti.

Alue on liitettävissä kaukolämpöön. Asemakaavalla ei määrätä sijoittamaan alueelle aurinkokeräimiä, mutta Sipoon rakennusjärjestys sallii lähtökohtaisesti järjestelmän toteutuksen. Aurinkokeräinten vaikutusta ei ole arvioitu erikseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Alueen melutasoja on selvitetty Bastukärrin aiemmissa asemakaavoissa. Tarkastelujen perusteella melutasot nousevat Bastukärrin alueen kehittyessä Keravantien ympäristössä suurimmillaan noin 2 dB. Asemakaavamuutos ei aiheuta melutasojen nousua suhteessa aiempiin asemakaavoihin.

Muu meluhaitta

Bastukärrin aiemmissa asemakaavoissa on annettu yleinen melumääräys, joka siirretty hieman muokattuna uuteen asemakaavaan: *Rakentaminen ja toiminnot tulee sijoittaa siten, ettei toiminnan aiheuttama keskiäänitaso ylitä läheisillä asuinalueilla 55 dB keskiäänitasoa päivällä, eikä 50 dB keskiäänitasoa yöllä.*

Byggnadets och tomternas andel av klimateffekterna är förmodligen den största under hela livscykeln. Den största delen av dessa klimateffekter utgörs av byggnadsmaterial för nybyggnad. Att använda koldioxidsnål betong vid byggnadet vore ett sätt att dämpa klimateffekterna som skulle lämpa sig för området.

För trafikens del är konsekvenserna särskilt förknippade med ökade trafikmängder (inkl. tung trafik) i de olika faserna av byggnadet. De mest betydande konsekvenserna uppkommer ändå i och med den framtida användningen av området. För trafikens del kan detaljplanens läge identifieras som en faktor som dämpar klimateffekterna.

Området kan anslutas till fjärrvärme. I detaljplanen bestäms inte att solfångare ska placeras på området, men kommunens byggnadsordning tillåter i princip sådana system. Effekten av solfångare har inte utvärderats separat.

5.5 Störande faktorer i miljön

Trafikbuller

Bullernivån i området har utretts i Bastukärrs tidigare detaljplaner. Enligt undersökningarna stiger bullernivåerna som mest med omkring 2 dB när Bastukärrs området utvecklas i omgivningen kring Kervovägen. Detaljplaneändringen medför ingen ökning av bullernivåerna jämfört med tidigare detaljplaner.

Andra bullerstörningar

Bastukärrs tidigare detaljplaner har en allmän bullerbestämmelse, som redigerats något i denna nya detaljplan: *Byggnadet och funktionerna i kvarterensområdena ska placeras så att medelljudnivån från verksamheten inte överskrider 55 dB på dagen och 50 dB på natten i de närliggande bostadsområdena.*

Tällä korttelialueen toimintaa koskevalla määräyksellä pyritään suojelemaan lähialueen asuinalueita melulta.

Tärinä

Kaava-alueella tapahtuvasta rakentamisesta voi aiheutua melun lisäksi tärinää. Tärinävaikutus rajoittuu kuitenkin alueen rakentamisvaiheeseen; se ei ole jatkuva ja sen vaikutusalue jää pieneksi.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

Syftet med denna bestämmelse om verksamheten i kvartersområdet är att skydda bostadsområden i närområdet mot buller.

Vibration

Utöver bullret från byggarbeten som utförs i planområdet uppkommer även vibration. Konsekvenserna av vibration är emellertid begränsade till byggnadstiden. Vibrationen är inte kontinuerlig och dess påverkansområde förblir litet.

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

Asemakaava on laadittu yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa siten, että kunta on vastannut asemakaavan laadinnasta ja yksityinen osapuoli esisuunnitteluvaiheen rakennussuunnittelusta.

Alueelle on laadittu rakentamista ohjaavat periaatteet asemakaavan BA1 yhteydessä.

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

Detaljplanen har utarbetats tillsammans med markägarna så att kommunen har ansvarat för utarbetandet av detaljplanen och den privata aktören har ansvarat för byggnadsplaneringen i förplaneringskedet.

För området har principer som styr byggandet utarbetats i samband med detaljplan BA1

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.



SIPOO
SIBBO