



# **BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava**

## **BA5 Detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Programmet för deltagandet och bedömning (PDB)

27.11.2024

# Sisällys / Innehållet

3	Mikä on OAS? Vad är ett PDB?
4	Suunnittelualue Planeringsområde
6	Asemakaavatyypien listaus ja selitykset Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem
7	Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet Planprocess och behandlingskedan
8	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet Detaljplanens syfte och mål
10	Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter för planeringen
19	Kaavan vaikutusten arviointi Planens konsekvensbedömning
21	Selvitykset Utredningar
23	Osalliset Intressenter
24	Vuorovaikutus Växelverkan
26	Hyväksymisvaihe Godkännande
27	Alustava aikataulu Preliminär tidtabell
28	Tiedottaminen ja kuulutukset Information och kungörelser
29	Yhteyshenkilöt Förfrågningar

Kannessa kaava-alueen sijainti kunnan ilmakuvassa. © Sipoon kunta  
Pärmilden: planområdets läge på kommunens flygbild. © Sibbo kommun

## Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

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

Raportin valokuvat:

© Sipoon kunta

### Kaavan laatija

Antti Kuusiniemi, kaavoittaja  
Eric Roselius, kaavoituspäällikkö  
Birgitta Smeds, kaavavalmisteliija

## Vad är ett PDB?

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

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning.

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt i Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) i 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats, på adressen [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner). Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Fotografier i rapporten:

© Sibbo kommun

### Planens beredare

Antti Kuusiniemi, planläggare  
Eric Roselius, planläggningschef  
Birgitta Smeds, planberedare

## Suunnittelualue

Asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 17,8 hehtaaria. Alue sijaitsee Sipoon Martinkylässä, Keravan rajan tuntumassa. Etäisyys Nikkilän ja Keravan keskustasta on noin 5 km. Lahdenväylän liittymään 148 Keravantien kautta on n. 2,5 km. Kaava-alueella sijaitsee toimintoja, jotka palvelevat logistiikkaa ja muuta yritystoimintaa. Alueella sijaitsee myös talousmetsää. Asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: 753-421-6-45, 753-421-6-192, 753-895-2-3, 753-421-12-12, 753-421-12-11, 753-421-12-15, 753-421-12-20 sekä 753-421-7-282.

Asemakaava koskee Keravantien pohjoispuolista, Kyllästämöntien länsipuolista aluetta. Talman osayleiskaavassa alue on määritelty teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (T) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen itä- ja eteläosassa asemakaava rajautuu voimassa oleviin asemakaavoihin BA4 (Bastukärr asemakaavamuutos II) sekä BA1 (Bastukärrin asemakaava). Alueen eteläpuolella sijaitsee Bastukärrin (Freeway Logistic City) työpaikka-alue, joka on tuotannon ja logistiikka-toimintojen kehittämisaluetta.

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

## Planeringsområde

Detaljplanens helhetsareal är ca 17,8 hektar. Området är beläget i Mårtensby i Sibbo i närheten av gränsen till Kervo. Avståndet till Nickby och Kervo centrum är ca 5 km och avståndet till Lahtisledens anslutning via Kervovägen (väg 148) ca 2,5 km. På planändringsområdet finns funktioner som betjänar logistik och övrig företagsverksamhet. På området finns också ekonomiskog. Detaljplanen berör följande fastigheter eller delar av dem: 753-421-6-45, 753-421-6-192, 753-895-2-3, 753-421-12-12, 753-421-12-11, 753-421-12-15, 753-421-12-20 samt 753-421-7-282.

Detaljplanen gäller området norr om Kervovägen, väster om Kyllästämövägen. I delgeneralplanen för Tallmo anges området som område för industri- och lagerbyggnader (T) samt jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra fritluftsliv (MU). På planområdet finns ingen gällande detaljplan. I öster och söder gränsar detaljplanen till de gällande detaljplanerna BA4 (detaljplaneändring II för Bastukärr) och BA1 (detaljplan för Bastukärr). Söder om området ligger Bastukärrs arbetsplatsområde (Freeway Logistic City), som är ett utvecklingsområde för produktions- och logistikfunktioner.

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



Suunnittelualue viistoilmakuvassa.  
Snedflygbild av planeringsområdet.



Suunnittelualue ilmakuvassa.  
Flygbild av planeringsområdet.

# Asemakaavatyypin listaus ja selitykset

## Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

### VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

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

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

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

### VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

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

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

## Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer  
- /2024

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

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

### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

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

### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

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

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

### 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 tillkommunstyrelsen.

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

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

## Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

## Detaljplanens syfte och mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

### MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

### MarkByggL 54 § Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö 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 oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.



## Suunnittelutehtävän tavoitteet

Suunnittelualue on osa Sipoolle merkittävää työpaikka-alueetta. Kaavatyön tarkoituksena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa Bastukärriin alueen kehittämisen laajentamalla alueen toimintoja. Kaavatyössä selvitetään kuinka paljon logistiikka- tai työpaikkarakennuksia alueelle tulee.

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

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

## Mål för planeringen

Planeringsområdet utgör ett viktigt arbetsplatsområde för en del av Sibbo. Syftet med planarbetet är att utarbeta en detaljplan som gör det möjligt att utveckla Bastukärrområdet genom att utöka områdets funktioner. I planarbetet utreds mängden logistik- eller arbetsplatsbyggnader som kan byggas i området.

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

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

# Suunnittelun lähtökohdat

## Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 17,8 hehtaaria. Alue sisältää pääosin talousmetsää, jossa on tehty useita avohakkuita. Alue koostuu pääosin metsäisistä kalliokumpareista sekä niiden välissä olevista ojitetuista savialueista.

Alue rajautuu Keravantiehen, mistä kantautuu melua kaava-alueelle. Kaava-alueen itäpuolella on laaja työpaikka-alue, jonne kallion louhinta on saanut aikaan jyrkkiä korkeusvaihteluita. Alue on puuton ja avoin. Länsiosa on pääosin talousmetsää, joka on suurelta osin kaadettu hiljattain. Myös kaava-alueen pohjoisosissa on tehty avohakkuita lähivuosikymmenten aikana, ja ne kasvavat nykyään nuorehkoa koivikkoa. Alueen itäpuolella on osayleiskaavassa arvokkaiksi luontoalueiksi merkittyjä kohteita, jotka ovat metsäisiä kalliokumpareita. Alueilla on mm. avokalliota, siirtolohkareita sekä kookkaiksi kasvaneita mäntyjä.

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

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

# Utgångspunkter för planeringen

## Nuläget i omgivningen kring planeringsområdet

Detaljplanens helhetsareal är ca 17,8 ha. Området omfattar av ekonomiskogar, där flera kalhyggen har utförts. Området består huvudsakligen av skogsklädda bergskullar och utdikade lerområden mellan dem.

Området gränsar till Kervovägen som orsakar buller i planområdet. Öster om planområdet finns ett stort arbetsplatsområde där bergschaktningen har orsakat branta höjdskillnader. Området är trädlöst och öppet. Den västra delen är huvudsakligen ekonomiskog som till stor del har avverkats på senare tid. Under de senaste decennierna har det också utförts kalhyggen i de norra delarna av planområdet och där växer numera unga björkar. Öster om området finns skogsklädda bergskullar som betecknas som värdefulla naturområden i delgeneralplanen. Där finns bl.a. berg i dagen, flyttblock och högväxta tallar.

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

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



Ylhäällä: Suunnittelualue on suurilta osin vasta avohakattua metsää.

Alhaalla: Suunnittelualan itäpuolella sijaitsevalle työpajalle kalliota on louhittu laajalta alueelta.

Ovan: Planområdet är till stor del nyhuggen skog.

Nedan: På arbetsplatsområdet öster om planområdet har man schaktat berg på ett vidsträckt område.



Osayleiskaavassa arvokkaiksi määriteltyjä luontokohteita alueen itä- ja länsipuolella.  
I delgeneralplanen anvisade värdefulla naturobjekt på områdets östra och västra sida.

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

## Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs 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 översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.
- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

## Voimassa oleva maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 (lainvoimainen 13.3.2023), jossa suunnittelualue on pääosin kaavan valkoista aluetta, jossa käyttöön ei oteta tarkemmin kantaa. Suunnittelualueen pohjoispuolella on pohjavesialuetta ja länsipuolella virkistysaluetta.

## Yleiskaava ja osayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Talman osayleiskaava-alueeseen (lainvoimainen 26.1.2015). Osayleiskaavassa suunnittelualue on Teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (T), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä pieniltä osin tiealuetta. Alueen itä- ja länsipuolella sijaitsee paikallisesti arvokkaiksi määriteltyjä kallioalueita (luo-2/146 ja luo-2/147). Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimainen 23.12.2011) alue on pääosin merkitty Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi (TP).

## Asemakaava

Suunnittelualueeseen rajautuu kaksi voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen itäpuolella on voimassa BA4 Bastukärrin asemakaavamuutos 2 (lainvoimainen 12.9.2022). Alueen itä- ja eteläpuolella on voimassa BA1 Bastukärrin asemakaava (lainvoimainen 9.11.2009).

## Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä sekä Sipoon kunnan omistuksessa. Asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä saavat maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksin.

## Gällande landskapsplan

I Nylandsplanen 2050 (lagakraftvunnen 13.3.2023) är planområdet till största delen vitt område, där inte närmare ställning tas till användningen. Norr om planområdet finns ett grundvattenområde och i väster ett rekreationsområde.

## Generalplan och delgeneralplan

Planeringsområdet ingår i Tallmo delgeneralplan (laga kraft 26.1.2015). I delgeneralplanen anges planeringsområdet som Område för industri- och lagerbyggnader (T), Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet (MU) samt små delar av vägområde. Öster och väster om området finns bergsområden som är angivna som lokalt värdefulla (luo-2/146 och luo-2/147). I Generalplan för Sibbo 2025 (laga kraft 23.12.2011) har området i huvudsak beteckningen Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter (TP).

## Detaljplan

Planeringsområdet gränsar till två gällande detaljplaner. Öster om området gäller BA4 detaljplaneändring 2 för Bastukärr (lagakraftvunnen 12.9.2022). Öster och söder om området gäller BA1 detaljplan för Bastukärr (lagakraftvunnen 9.11.2009).

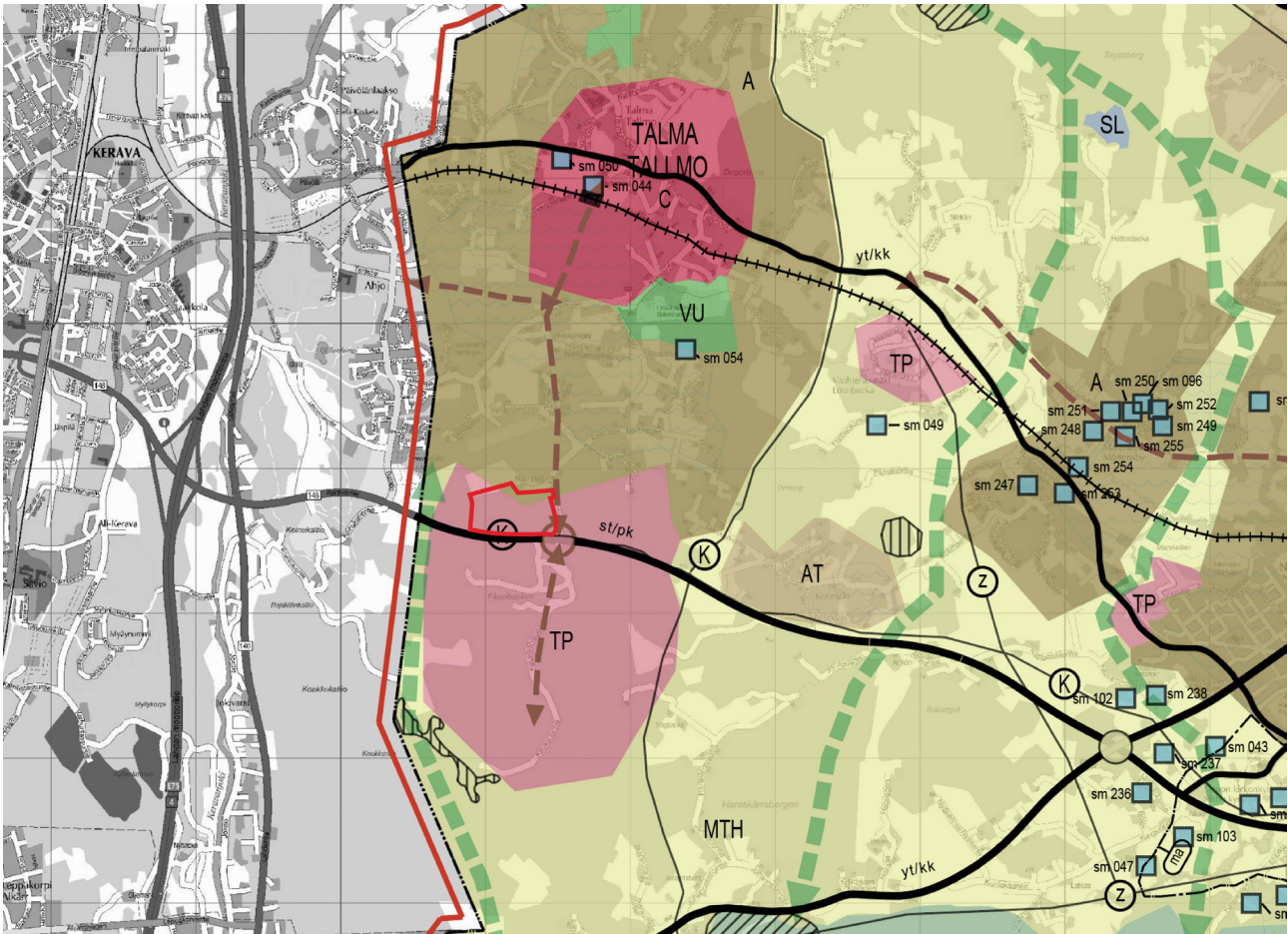
## Markägoförhållanden





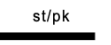

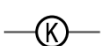
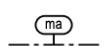
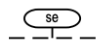



Planeringsområdet är såväl i privat som i Sibbo kommuns ägo. De markägare som får betydande fördelar av detaljplaneringen deltar i kostnaderna för samhällsstrukturen med utgångspunkt i markanvändningsavtal.



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

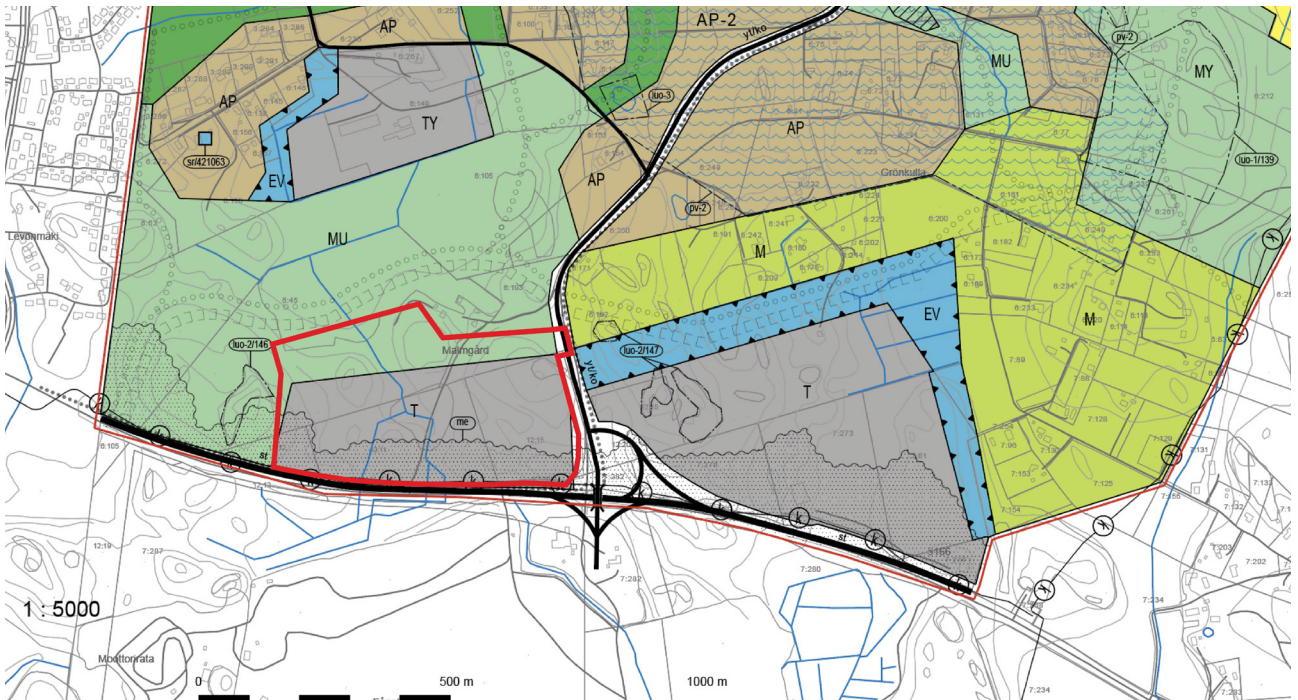
Ote Uusimaa-kaava 2050 -kaavakokonaisuudesta. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.  
 Utdrag ur planhelheten för Nylandsplanen 2050 . Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



- |  |   |
|--|---|
| <p><b>A</b> Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner</p> <p><b>AT</b> Kyläalue / Byområde</p> <p><b>C</b> Keskustatoimintojen alue / Område för centrumfunktioner</p> <p><b>VU</b> Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue / Område för idrotts- och rekreation-sanläggningar</p> <p><b>MTH</b> Haja-asutusalue / Glesbygdsområde</p> <p><b>SL</b> Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde</p> <p><b>TP</b> Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue / Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter</p> <p> Arvokas geologinen muodostuma / Värdefull geologisk formation</p> <p> sm 000 Muinaismuistokohde / Fornminnesobjekt</p> <p> Viheryhteystarve / Behov av grönförbindelse</p> | <p> Tieliikenteen yhteystarve / Behov av vägtrafikförbindelse</p> <p> st/pk Seututie/pääkatu / Regional väg/huvudgata</p> <p> yt/kk Yhdistystie/kokoojakatu / Förbindelseväg/matar-gata</p> <p> K Johto tai linja / Ledning eller linje</p> <p> ma Maisemallisesti arvokas alue / Landskapsmässigt värdefullt område</p> <p> se Selvitysalue / Utredningsområde</p> <p> Alueen raja / Områdesgräns</p> <p> Kunnan raja / Kommungräns</p> <p> Yleiskaava-alueen raja / Generalplaneområdets gräns</p> |
|--|---|

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. (kv 15.12.2008) Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.  
 Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.





<div style="background-color: #c4a37a; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">AP</div> Pientalovaltainen asuinalue / Bostadsområde dominerat av småhus	<div style="background-color: #0070c0; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">EV</div> Suojaviheralue / Skyddsgrönområde
<div style="background-color: #808080; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">T</div> Teollisuus- ja varastorakennusten alue / Område för industri- och lagerbyggnader	Katu / Gata
<div style="background-color: #cccccc; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">TY</div> Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia / Industriområde, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art	Eritasoristeys / Planskild korsning
<div style="background-color: #90ee90; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">M</div> Maa- ja metsätalousvaltainen alue / Jord- och skogsbruksdominerat område	Kevyen liikenteen reitti / Gång- och Cykelväg
<div style="background-color: #90ee90; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">MU</div> Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta / Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti / Till sin sträckning riktgivande friluftsled
<div style="background-color: #90ee90; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">MY</div> Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja / Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden	Sijainniltaan ohjeellinen moottorikelkkareitti / Till sin sträckning riktgivande snöskoterled
<div style="background-color: #008000; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">VL</div> Lähivirkistysalue / Område för närrecreation	Maanalainen maakaasuputki / Underjordisk naturgasledning
	Paikallisesti arvokas luontokohde / På lokal nivå betydande naturobjekt
	Suojeltava rakennus / Byggnad som skall bevaras
	Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue / Grundvattenområde, som lämpar sig för vattentäkt
	Liikenteen melualue / Trafikbullerområde
	8 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva raja / Linje 8 m utanför delgeneralplanområdets gräns
	Alueen raja / Områdesgräns

Ote Talman osayleiskaavasta (lainvoimainen 26.1.2015). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur delgeneralplanen för Tallmo (lagakraftvunnen 26.1.2015). Planeringsområdet anges med rött streck på kartan.



Bastukärriin alueen asemakaavayhdistelmä.  
 Detaljplanesammanställning över Bastukär.

# Kaavan vaikutusten arviointi

## Vaikutusten arviointi

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

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

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

Kaavatyö mahdollistaa alueen kehittämisen nykyistä merkittävämmäksi ja monipuolisemmaksi työpaikka-alueeksi. Kaava-alue tulee parantamaan alueen palveluita nykyisestä sekä lisäämään työpaikkojen määrää alueella.

Alueen rakennusoikeus ja sen myötä liikennetuotos tulee kasvamaan nykyisestään. Liikenteen toimivuutta ja liikennetuotosta arvioidaan tarkemmin kaavan valmisteluvaiheen aikana.

# Planens konsekvensbedömning

## Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl, 9 § och MarkByggF, 1 §).

Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och de uppställda målen.

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

Planprojektet gör det möjligt att utveckla området till ett mer betydande och mångsidigt arbetsplatsområde. Planområdet förbättrar områdets tjänster från nuvarande nivå och ökar antalet arbetsplatser i området.

Områdets byggrätter och med dem trafikmängden, kommer att öka från nuvarande nivå. Trafikens funktionalitet och trafikmängd bedöms närmare i planens utkastskede.

Kaavatyön vaikutukset ovat maisemakuvavaikutuksiltaan paikallisia. Osa työpaikka-alueeksi kaavoitettavasta alueesta on nykyisin talousmetsää, joten siltä osin maisema tulee nykyisestä muuttumaan. Suurelta osin metsä on alueelta hiljattain kaadettu. Alueen hulevesien määrä tulee kasvaamaan kun nykyistä vettä läpäisevää metsämaata tullaan ottamaan rakentamisen käyttöön. Lisääntyneiden hulevesien käsittely otetaan kaavaratkaisussa huomioon.

Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen
- liikenteeseen
- maisemaan
- hulevesiin

## Vaikutusalue

Kaavan vaikutukset kohdistuvat maantiehen sekä Keravantien liittymien toimivuuteen Lahdentien suunnassa. Vaikutusalue ulottuu myös viereiselle Talman asuinalueelle sekä Keravan kaupungin puolella sijaitsevalle Levonmäen asuinalueelle. Lisäksi vaikutukset ulottuvat Keravantien eteläpuolen työpaikka-alueelle.

Vaikutusalueen laajuutta tarkennetaan työn edetessä.

Konsekvenserna av planarbetet är lokala när det gäller landskapsbilden. En del av området som planläggs som arbetsplatsområde är numera ekonomiskog, så landskapet kommer att förändras i det avseendet. En stor del av skogen i området har nyligen huggits ner. Mängden dagvatten i området kommer att öka när den nuvarande vattengenomsläppliga skogsmarken tas i bruk för byggande. Reningen av ökat dagvatten beaktas i planlösningen.

De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- växt- och djurarterna samt den biologiska mångfalden
- trafiken
- landskapet
- dagvatten

## Konsekvensområde

Planens konsekvenser riktas mot landsvägen och funktionaliteten för Kervovägens anslutningar i riktning mot Lahtisvägen. Influensområdet sträcker sig också till det intilliggande bostadsområdet Tallmo och bostadsområdet Levonmäki på Kervo stads sida. Dessutom sträcker sig konsekvenserna till arbetsplatsområdet söder om Kervovägen.

Konsekvensområdets utsträckning preciseras under arbetets gång.

## Selvitykset

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

### Tehdyt selvitykset

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

- BA4 -alueen liikenneselvitys. Sitowise 2022.
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Maantien 148 liikenneverkkoselvitys, Strafica, 2010
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella (Itä-Uudenmaan liitto, 2002).
- Luonto- ja kasvillisuus selvitys (Ramboll Finland Oy, 2006).
- Sipoon asemakaava-alueiden luontoselvitykset (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006)
- Bastukärrin logistiikka-alueen liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 16.10.2007)
- Kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella, Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 7 / 2009, Sirkka-Liisa Helminen, Kirsi Jokinen, Rauno Yrjölä
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU) Loppuraportti 2010, Jere Salminen, Itä-Uudenmaan liitto
- Luontoselvitykset 2012, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Bastukärrin asemakaava-alueen louhinnat ja maa-ainesten jalostaminen Sipoon Martinkylässä, Ympäristövaikutusten arviointiselostus, 2008, Groundia Oy
- Bastukärr hulevesitarkastelut, 2012, FCG Oy
- Ruddamsbäckenin uomatarkastelu, 2012, FCG Oy
- Tieliikenteen meluselvitys, 2012, Promethor Oy
- Bastukärr III työpaikka-alueen liikenneselvitys, 5.3.2013, Strafica Oy

## Utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar.

### Gjorda utredningar

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

- BA4 -alueen liikenneselvitys. Sitowise 2022.
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Maantien 148 liikenneverkkoselvitys, Strafica, 2010
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella (Itä-Uudenmaan liitto, 2002).
- Luonto- ja kasvillisuus selvitys (Ramboll Finland Oy, 2006).
- Sipoon asemakaava-alueiden luontoselvitykset (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006)
- Bastukärrin logistiikka-alueen liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 16.10.2007)
- Kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella, Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 7 / 2009, Sirkka-Liisa Helminen, Kirsi Jokinen, Rauno Yrjölä
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU) Loppuraportti 2010, Jere Salminen, Itä-Uudenmaan liitto
- Luontoselvitykset 2012, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Bastukärrin asemakaava-alueen louhinnat ja maa-ainesten jalostaminen Sipoon Martinkylässä, Ympäristövaikutusten arviointiselostus, 2008, Groundia Oy
- Bastukärr hulevesitarkastelut, 2012, FCG Oy
- Ruddamsbäckenin uomatarkastelu, 2012, FCG Oy
- Tieliikenteen meluselvitys, 2012, Promethor Oy
- Bastukärr III työpaikka-alueen liikenneselvitys, 5.3.2013, Strafica Oy

- Sipoo: Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit. Koivisto S., Museovirasto, 2007.
- Sipoo - Talma Kalkberget, Talman osayleiskaava-alueen inventointi 27.-28.10. 2011. Vuoristo K., Museovirasto, kulttuuriympäristön hoito, arkeologiset kenttäpalvelut, 2011
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon Talman osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2010. Nieminen M., Erkinaro M, Makkonen H., Niiranen S., Nupponen K, Schrader M., Sundell P. Faunatica Oy, 2010
- Sipoon Talman osayleiskaava-alueen linnusto- ja viitasammakkoselvitys vuonna 2011. Nieminen M., Niiranen S., Saarikivi J. Faunatica Oy, 2011
- Sipoon Talman osayleiskaavan ekotehokkuustarkastelu. Pesola A., Ryytänen E., Vehviläinen I., Vanhanen J. Gaia Consulting Oy, 2013
- Sipoonjoki – Sipoonjoen ja sen sivupurojen kalataloudellinen kartoitus ja kunnostustarve-ehdotukset. Juvonen, M. & Vainio, S. Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys ry, 2008
- Sipoon ja Keravan sauma-alueen liikenne-ennuste. Talman osayleiskaava ja Bastukärr II ja III asemakaavat. Strafica, 10.5.2013
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2010. WSP Finland Oy  
Soranottoalueet Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan pohjavesialueilla. Uudenmaan ympäristökeskus – monisteita nro 121, 2003 Talman osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys. Harilainen L. FCG Oy, 2012
- Talman osayleiskaava-alue. Vesihuollon yleisuunnitelma. Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 22.4.2013
- Talman osayleiskaava, liikenneselvitys. Liikennesuunnitelma, päivitys. Sito Oy, 12.5.2014

- Sipoo: Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit. Koivisto S., Museovirasto, 2007.
- Sipoo - Talma Kalkberget, Talman osayleiskaava-alueen inventointi 27.-28.10. 2011. Vuoristo K., Museovirasto, kulttuuriympäristön hoito, arkeologiset kenttäpalvelut, 2011
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon Talman osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2010. Nieminen M., Erkinaro M, Makkonen H., Niiranen S., Nupponen K, Schrader M., Sundell P. Faunatica Oy, 2010
- Sipoon Talman osayleiskaava-alueen linnusto- ja viitasammakkoselvitys vuonna 2011. Nieminen M., Niiranen S., Saarikivi J. Faunatica Oy, 2011
- Sipoon Talman osayleiskaavan ekotehokkuustarkastelu. Pesola A., Ryytänen E., Vehviläinen I., Vanhanen J. Gaia Consulting Oy, 2013
- Sipoonjoki – Sipoonjoen ja sen sivupurojen kalataloudellinen kartoitus ja kunnostustarve-ehdotukset. Juvonen, M. & Vainio, S. Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys ry, 2008
- Sipoon ja Keravan sauma-alueen liikenne-ennuste. Talman osayleiskaava ja Bastukärr II ja III asemakaavat. Strafica, 10.5.2013
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2010. WSP Finland Oy  
Soranottoalueet Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan pohjavesialueilla. Uudenmaan ympäristökeskus – monisteita nro 121, 2003 Talman osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys. Harilainen L. FCG Oy, 2012
- Talman osayleiskaava-alue. Vesihuollon yleisuunnitelma. Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 22.4.2013
- Talman osayleiskaava, liikenneselvitys. Liikennesuunnitelma, päivitys. Sito Oy, 12.5.2014

## Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- Luontoselvitys
- Liikenneselvitys (toimivuustarkastelu)
- Hulevesiselvitys
- Maisemaselvitys

## Utredningar som ska göras

Åtminstone följande separata utredningar kommer att göras i samband med planarbetet:

- Naturinventering
- Trafikutredning (funktionalitetsgranskning)
- Dagvattenutredn
- Landskapsinventering

## Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen kiinteistönomistajat
- kaava-alueen yritykset
- vaikutusalueen asukkaat ja toimijat
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Keski-Uudenmaan vesi
- kunnan päätöksentekijät
- Keravan kaupunki

## Intressenter

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

Centrala intressenter för detaljplanarbetet är:

- fastighetsägare på planeringsområdet
- företagen på planeringsområdet
- invånare och aktörer på influensområdet
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga
- övriga myndigheter och samarbetsorgan, som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland, Kervo Energi Ab, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- kommunens beslutsfattare.
- Kervo stad

## Vuorovaikutus

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

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Tarvittaessa käydään työ- tai viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa.

### Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

## Växelverkan

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

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också komma och träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

Vid behov ordnas ett myndighetssamråd eller arbetsmöte med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

### Växelverkan i startskedet

Detaljplanarbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MarkByggl).

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt i 30 dagar vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2). Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats.



## Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo Nikkilään 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaisilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään tarvittaessa ns. valmisteluvaiheen kuuleminen joko asukastilaisuutena tai muulla tavoin järjestettynä.

Osallisilla on asemakaavan nähtävilläolon aikana mahdollisuus tavata alueen kaavoittaja verkkosivuilta ja kuulutuksella ilmoitettavan aikataulun mukaisesti Nikkilän kirjastolla.

## Växelvekan i beredningskedet

I beredningskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar i Sibboinfo Nickby. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och om eventuellt annat beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och eventuella andra som berörs av planen (t.ex. föreningar).

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt ordnas vid behov ett s.k. beredningskedets hörande antingen som invånartillfälle eller på annat sätt organiserat.

Under tiden då detaljplanen är framlagd har intressenterna möjlighet att träffa planläggaren i Nickby bibliotek enligt tidtabellen som meddelas på webbplatsen och i kungörelsen.

## Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

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

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

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

## Växelverkan i förslagskedet

Förslaget hålls offentligt framlagt under 30 dagar (MarkByggL, 65 § och MarkByggF, 27 §) och under den tiden har intressenterna rätt att göra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtande om förslaget till detaljplan ska begäras av behövliga myndigheter (MarkByggF, 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget ändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga förs planförslaget till godkännandebehandling. Vid behov anordnas ett myndighetssamråd.

## Godkännande

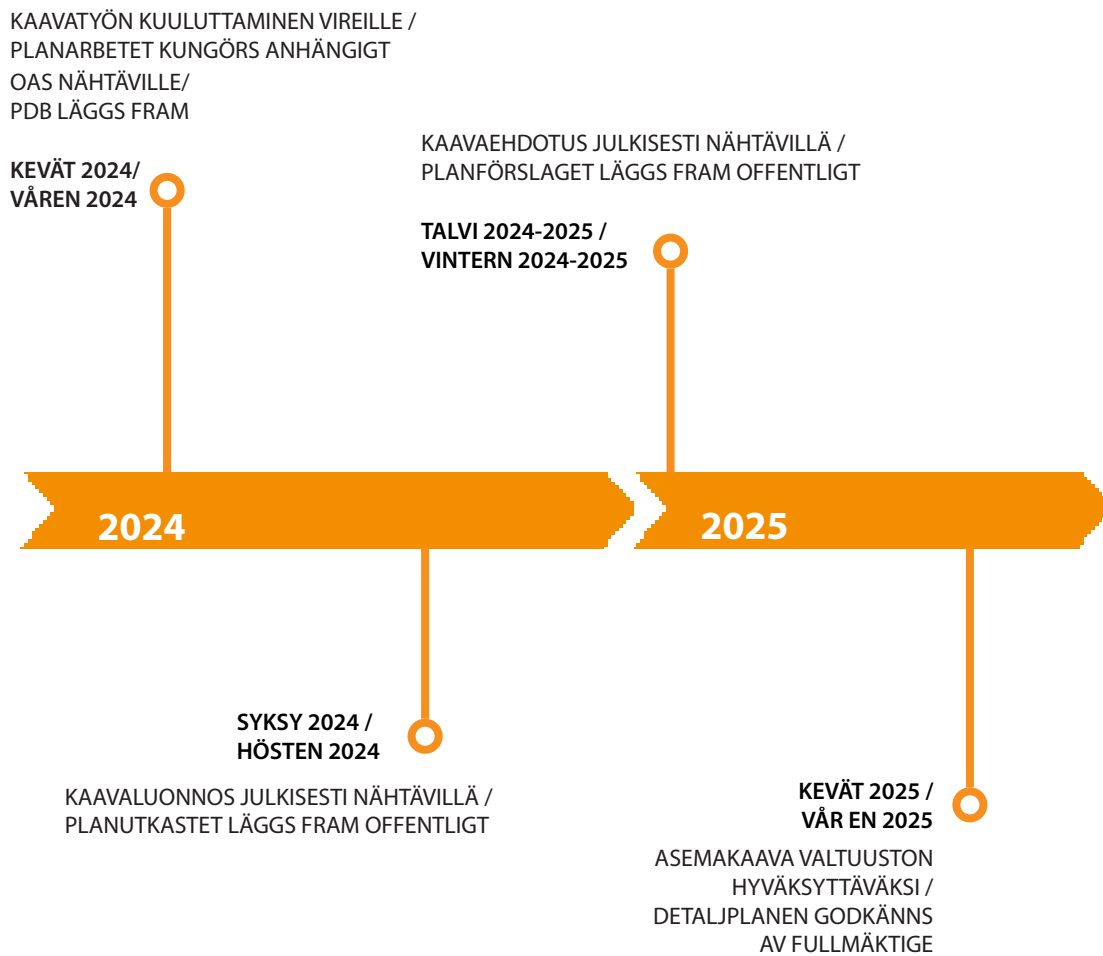
Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsen förslag. Man kan besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet,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

## Alustava aikataulu

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

## Preliminär tidtabell

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



## Tiedottaminen

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

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnitelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Info Nikkilässä (Pohjoinen koulutie 2).

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

## Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), Sipoon kunnan internet-sivuilla ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) ja virallisella ilmoitustaululla Sipooinfo Nikkilässä (Pohjoinen Koulutie 2).

## Information

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

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Info Nickby (Norra Skolvägen 2).

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

## Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på Sibbo kommuns webbplats ([www.sibbo.fi](http://www.sibbo.fi)) och på den officiella anslagstavlan i Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2).

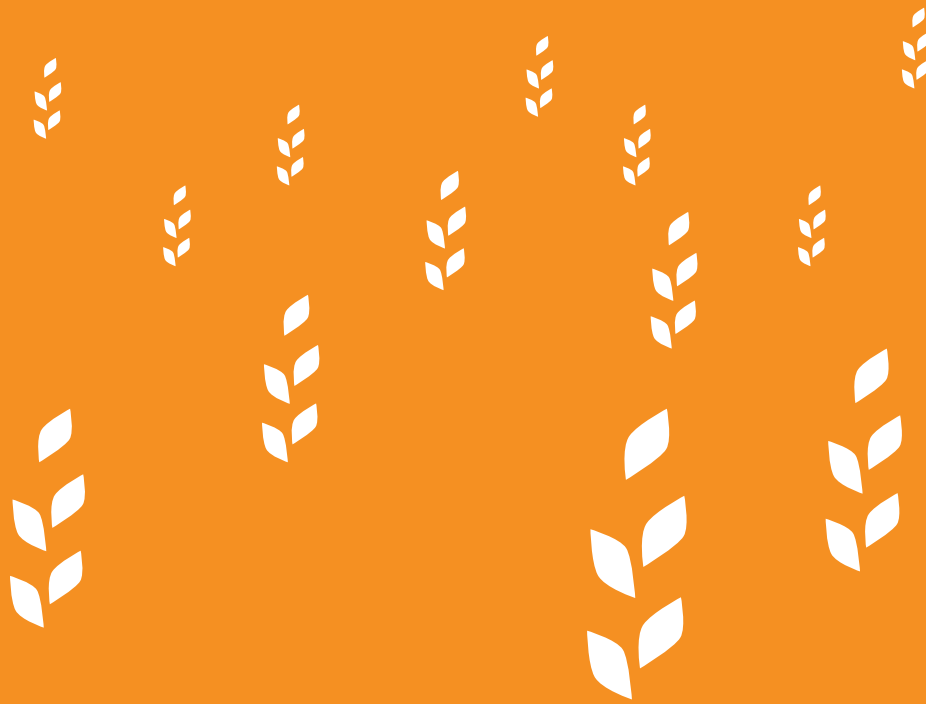
## Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /  
Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Antti Kuusiniemi  
Kaavoittaja / Planläggare  
050 434 5612, etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Eric Roselius  
Kaavoituspäällikkö / Planlägningschef  
040 153 1037, etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:  
Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala  
Martinkyläntie 94 04130 SIPOO  
Sibbo kommun, Sektorn för samhälle och miljö  
Mårtensbyvägen 94, 04130 SIBBO



SIPOO  
SIBBO