



BA 5

Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava Detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

Maankäyttöjaosto 27.11.2024
Markanvändningssektionen 27.11.2024

ASIA / ÄRENDE 715/2024

Asemakaava sijaitsee Sipoon Martinkylässä Keravan rajan tuntumassa Bastukärren työpaikka-alueella, joka on tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämialue.

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.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 34007, katualueita sekä maantiealuetta. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 17,8 hehtaaria.

Tämä selostus liittyy 27.11.2024 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:2000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/asemakaavoitus/>

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

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

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.

Genom detaljplanen bildas kvarter 34007, gatuumråde samt landsvägsområde. Detaljplanen omfattar cirka 17,8 hektar.

Denna beskrivning gäller den 27.11.2024 daterade detaljplanekartan (1:2 000).

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

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

Kaavan laatija

Antti Kuusiniemi, kaavoittaja

Eric Roselius, kaavoituspäällikkö

Birgitta Smeds, kaavavalmisteliija

Planens beredare

Antti Kuusiniemi, planläggare

Eric Roselius, planläggningschef

Birgitta Smeds, planberedare

Asemakaavatyypien 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 viireille 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 ringa 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 yleiskaavan 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 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 behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer
715/2024

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

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

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

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

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in 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.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Bas- och identifikationsuppgifter



Kuva: Sipoon kunta
Bild: Sibbo kommun

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Martinkylä / Bastukärr

Kiinteistöt: 753-421-6-45, 753-421-6-192, 753-895-2-3, 753-421-12-12, 753-421-12-11, 753-421-12-15, 753-421-12-20 sekä 753-421-7-282

Kaavan nimi: Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava

Kaavanumero: BA5

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Mårtensby / Bastukärr

Fastigheter: 753-421-6-45, 753-421-6-192, 753-895-2-3, 753-421-12-12, 753-421-12-11, 753-421-12-15, 753-421-12-20 sekä 753-421-7-282

Planens namn: BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde

Plannummer: BA5

1.2 Planområdets läge

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

1.3 Asemakaavan tarkoitus

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

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

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

Osana asemakaavatyötä tutkitaan alueen kasvun liikenteellisiä vaikutuksia erityisesti mt148 ja Keuksuontien/Kyllästäöntien liittymään, sekä laajemmin Bastukärrin vaikutusalueen muihin keskeisiin liittymiin. Kaavoituksessa huomioidaan alueen luontoon ja maisemaan liittyvät arvot sekä niiden edistäminen.

1.3 Detaljplanens syfte

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

Genom detaljplanen undersöks grundvillkoren för byggandet i nordvästra Bastukärr och utreds mängden logistik- och/eller arbetsplatsbyggnader som kan placeras i området. Planlösningen utvecklas och preciseras inför detaljplanens förslagsskede.

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

Inom ramen för detaljplanearbetet undersöks vilka konsekvenser tillväxten i området har för trafiken särskilt för anslutningen mellan lv 148 och Keuksuontie/Kyllästämvägen samt de övriga viktiga anslutningarna i Bastukärrs influensområde. I planläggningen beaktas värden som anknyter till områdets natur och landskap samt främjandet av dem.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	9
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
2.	TIIVISTELMÄ	13
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	13
2.2	Asemakaava	14
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Luonnonympäristö	15
3.1.3	Rakennettu ympäristö	21
3.1.4	Maanomistus	24
3.2	Suunnittelutilanne	25
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	25
3.2.2	Maakuntakaava	26
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	26
3.2.4	Osayleiskaava	26
3.2.5	Asemakaava	27
3.2.6	Rakennusjärjestys	27
3.2.7	Pohjakartta	27
3.2.8	Rakennuskiellot	27
3.2.9	Suojelupäätökset	27
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	32
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	32
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	32
4.3.1	Osalliset	32
4.3.2	Vireilletulo	33
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	33
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	34
4.4	Asemakaavan tavoitteet	34
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	34
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	35
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	36

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	37
5.1	Kaavan rakenne	37
5.1.1	Mitoitus	37
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	38
5.3	Aluevaraukset	38
5.3.1	Korttelialueet	38
5.3.2	Muut alueet	39
5.4	Kaavan vaikutukset	41
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	41
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	45
5.4.3	Muut vaikutukset	48
5.5	Ympäristön häiriötekijät	50
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	51
5.7	Nimistö	51
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	52
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	52
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	52
6.3	Toteutuksen seuranta	52

Kannen kuva:
©Sipoon kunta

1.5 Liitteet

Liite 1. Kaavakartta, -merkinnot ja -määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Luontoselvitykset

Liite 5. Hulevesiselvitys

Liite 6. Liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu (tiivistelmä alustavista tuloksista)

Liite 7. Havainnekuva (viitteellinen)

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	6
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Detaljplanens syfte	7
1.4	Innehållsförteckning	10
1.5	Bilagor	11
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	12
2.	SAMMANDRAG	13
2.1	Olika skeden i planprocessen	13
2.2	Detaljplanen	14
3.	UTGÅNGSPUNKTER	15
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	15
3.1.1	En allmän beskrivning av området	15
3.1.2	Naturmiljön	15
3.1.3	Den byggda miljön	21
3.1.4	Markägoförhållanden	24
3.2	Planeringssituationen	25
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	25
3.2.2	Landskapsplan	26
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	26
3.2.4	Delgeneralplan	26
3.2.5	Detaljplan	27
3.2.6	Byggnadsordning	27
3.2.7	Baskarta	27
3.2.8	Byggförbud	27
3.2.9	Skyddsbeslut	27
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	32
4.1	Behovet av detaljplanering	32
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	32
4.3	Deltagande och samarbete	32
4.3.1	Intressenter	32
4.3.2	Anhängiggörande	33
4.3.3	Deltagande och växelverkan	33
4.3.4	Myndighetssamarbete	34
4.4	Mål för detaljplanen	34
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	34
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	35
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	36

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	37
5.1	Planens struktur	37
5.1.1	Dimensionering	37
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	38
5.3	Områdesreserveringar	38
5.3.1	Kvartersområden	38
5.3.2	Övriga områden	39
5.4	Planens konsekvenser	41
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	41
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	45
5.4.3	Övriga konsekvenser	48
5.5	Störande faktorer i miljön	50
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	51
5.7	Namn	51
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	52
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	52
6.2	Genomförande och tidsplanering	52
6.3	Uppföljning av genomförandet	52

Pärbild
©Sibbo kommun

1.5 Bilagor

Bilaga 1. Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser

Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 3. Blankett för uppföljning av detaljplanen

Bilaga 4. Naturutredning

Bilaga 5. Dagvattenutredning

Bilaga 6. Trafikutredning samt granskning av trafikens funktion (sammanfattning av preliminära resultat)

Bilaga 7. Illustration

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

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

- BA5 asemakaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu (Destia Oy, 2024)
- BA5 asemakaavan luontoselvitykset (Luontoselvitys Sundell, 2024, Ympäristötutkimus Enviro Oy, 2024)
- BA5 asemakaavan hulevesiselvitys (Destia Oy, 2024)

Muut selvitykset:

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

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

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

- BA5 asemakaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu (Destia Oy, 2024)
- BA5 asemakaavan luontoselvitykset (Luontoselvitys Sundell, 2024, Ympäristötutkimus Enviro Oy, 2024)
- BA5 asemakaavan hulevesiselvitys (Destia Oy, 2024)

Andra utredningar (på finska):

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

2 Tiivistelmä Sammandrag



Kuva: Sipoon kunta
Bild: Sibbo kommun

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 10.5.2024 asiakaspalvelu Sipoinfo Nikkilään 30 päivän ajaksi. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 5.12.2024–10.1.2025.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2023–2025.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades 10.5.2024 fram offentligt för en period av 30 dagar vid SibbolInfo i Nickby. Dessutom fanns programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Utkastet till detaljplan läggs fram offentligt för perioden 5.12.2024–10.1.2025.

2.2 Asemakaava

Asemakaava koskee Keravantien pohjoispuolista, Kyllästämöntien länsipuolista nykyisellään rakentamaton aluetta.

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

Asemakaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa alueelle muodostuisi yhteensä noin 87 000 k-m² rakennusoikeutta työpaikkatoimintoja (T-5) varten. T-5-korttelialueelle voidaan rakentaa korkeintaan 2-kerroksia rakennuksia asemakaavakartan osoittamalla tavalla.

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

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen gäller ett obebyggt område norr om Kervovägen, väster om Kyllästämövägen.

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

I utkastet till detaljplan anvisas sammanlagt ca 87 000 vy-m² byggrätt för arbetsplatsfunktioner (T-5). I T-5-kvartersområdet kan man uppföra byggnader i högst två våningar på det sätt som anvisas på detaljplanekartan.

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



3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



Kuva: Sipöön kunta
Bild: Sibbo kommun

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 17,8 hehtaaria. Alue sisältää pääosin talousmetsää, jossa on tehty useita avohakkuita (noin 12 ha alueelta).

3.1.2 Luonnonympäristö

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

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet utgör ca 17,8 hektar. Det omfattar i huvudsak ekonomiskogar som kalavverkats på flera håll (på ett område av ca 12 ha).

3.1.2 Naturmiljön

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

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

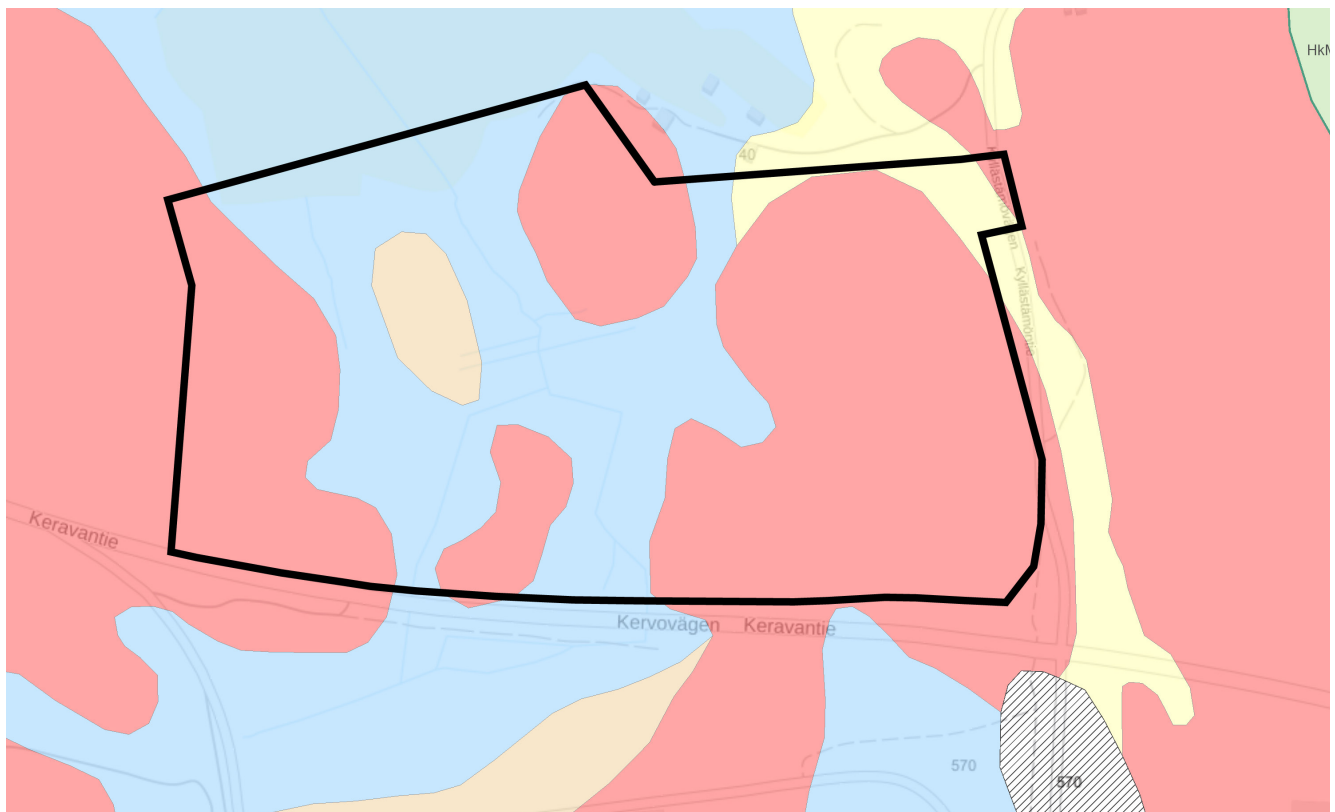
Maisema ja topografia

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

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

Landskap och topografi

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



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

osayleiskaavassa arvokkaiksi luontoalueiksi merkittyjä kohteita, joita voi luonnehtia metsäisiksi kallio-kumpareiksi. Alueella on mm. avokalliota, siirtolohkareita sekä kookkaiksi kasvaneita mäntyjä.

Maaperä

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

Luonnonsuojelukohteet

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

Vesistöt ja vesitalous

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

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

Jordmån

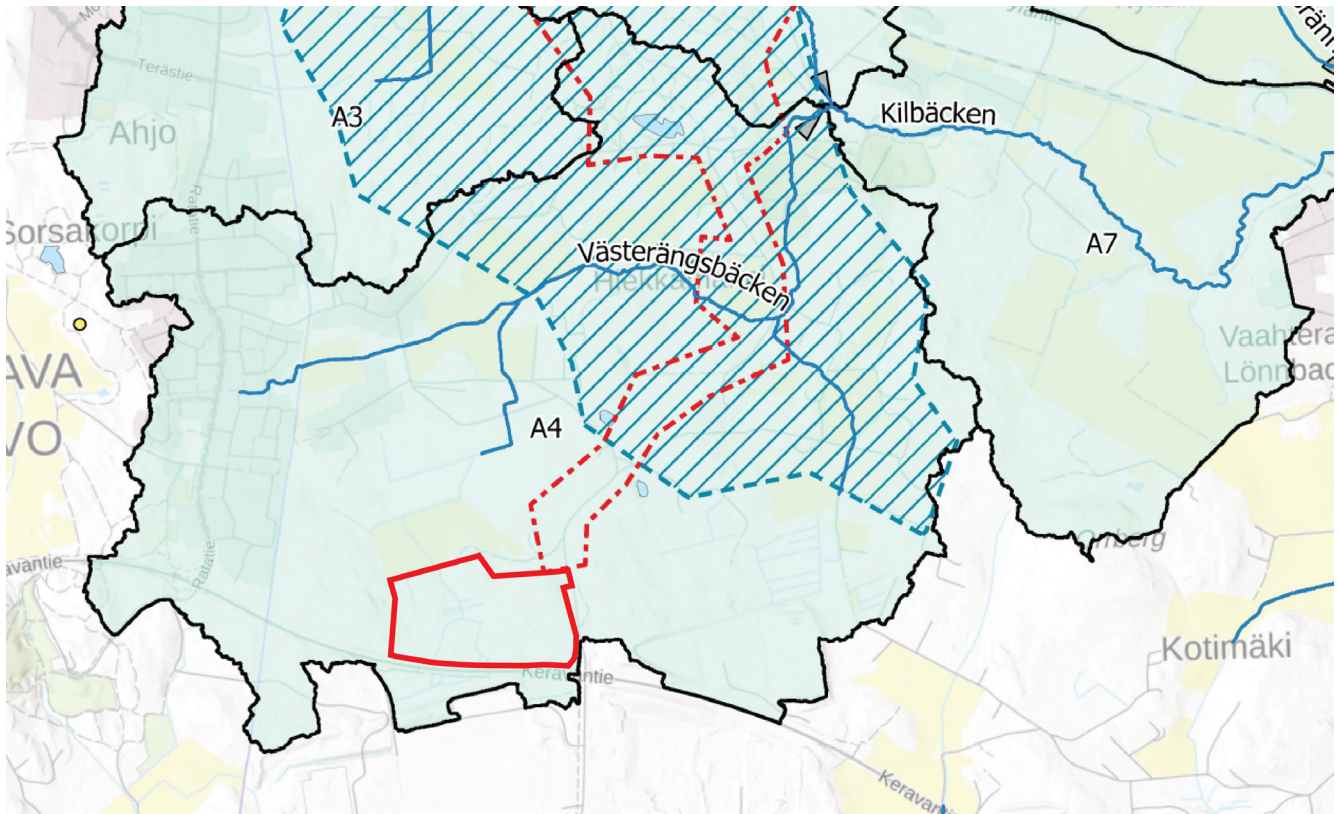
Enligt material från Geologiska forskningscentralen består markgrunden i huvudsak av berg och lera med smärre inslag av sandmorän och grovmo. Enligt dagvattenutredningen absorberas dagvatten antagligen dåligt i marken eftersom K-värdet som beskriver lerans vattenledningsförmåga är lågt och större mängder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

Skyddsobjekt i naturen

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

Vattendrag och vattenhushållning

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



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

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

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

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

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

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

Kasvillisuus ja eläimistö

Kasvillisuus

Kaava-alue koostuu kuivista sekä tuoreista, kosteista kangasmetsistä, avohakkuualasta ja tien pientareista. Kuivaa kangasmetsää on inventointialueen länsi- ja luoteisosissa, pääosin kaava-alueen ulkopuolella. Alue on nuorta koivikkoa, joka lienee istutettu noin 40 vuotta sitten. Kasvisto on tavanomaista. Koivikon pohjoispuolella on perattu puro, jonka yhteydessä on tervaleppää kasvavat pienialaiset kuviot. Kuviot ovat luontoselvityksen mukaan vaatimattomia ollakseen edustavia. Osa tervalepistä on järeitä. Muu kangasmetsä on tuoretta ja kosteaa. Kuusi on vallitseva puulaji, mutta sekametsiköiden osuus on huomattava.

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

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

Merkittävin havaittu luontotyyppi on luoteisosassa sijaitseva tervaleppää kasvava kostea ja alava alue. Alueella sijaitseva oja liittyy peltoalueen rajamailla perattuun uomaan, joka virtaa edelleen kohti poh-

Flora och fauna

Flora

Planområde består av torra samt friska, fuktiga moskogar, ett kalhygge och vägrenar. Torr moskog växer i det inventerade områdets västra och nordvästra delar, i huvudsak utanför planområdet. Det unga björkbeståndet torde ha planterats för ca 40 år sedan. Björkbeståndet är sedvanligt. På norra sidan av björkdungen finns en rensad bäck med små områden av al. Enligt naturinventeringen är områdena blygsamma för att vara representativa. En del av klibbalarna är grova. Den övriga moskogen är frisk och fuktig. Gran är det dominerande trädslaget men andelen blandbestånd är betydande.

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

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

Det fuktiga och låglänta området i nordväst, där det växer grova klibbalar, är den mest betydande naturtypen som observerades. Diket som rinner genom området ansluter sig till en rensad fåra vid gränsen till åkerområdet som rinner vidare norrut. Det andra

joista. Toinen huomionarvoinen, joskin pienialainen, kohde sijoittuu pohjois-koillisosan metsäalueelle, jossa sijaitsee metsälehmusta ja vaahteraa kasvava lehtomainen tuore kangas. Alueet eivät ole luont selvityksen mukaan edustavia, eivätkä täytä luonnonsuojelulain mukaisen suojeltavan ympäristön kriteerejä.

beaktansvärda, om än lilla objektet finns i skogsområdet i norr-nordost. Här finns en lundartad frisk mo där det växer skogslindar och lönnar. Enligt naturredningen är områdena inte representativa och uppfyller inte kriterierna för en skyddad miljö enligt naturvårdslagen.



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

Eläimistö

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

Fauna

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

Alueella ei tehty havaintoja liito-oravasta tai viitasammakoista.

Kaava-alueen pohjoispuolella olevasta asuinrakennuksesta löytyi luonnonsuojelulain tarkoittama lepakoiden lisääntymispaikka. Alueella havaitun viikisiippalajin lisääntymiskolonian säilyttämisen lisäksi luontoselvityksessä suositellaan turvaamaan lisääntymispaikasta puustoinen reitti itään lepakoiden ruokailualueiden suuntaan. Lisääntymispaikkana toimivan asuinrakennuksen eteläpuolella tulisi säästää puustoa suoja-alueeksi, rakennuksen ympärille tulisi jättää noin 30 metrin levyinen suojavyöhyke.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

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

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

I området gjordes inga observationer av flygekorre eller åkergroda.

I ett bostadshus norr om planområdet återfanns ett förökningsområde för fladdermöss som avses i naturvårdslagen. Förutom förökningskolonin som består av en mustaschfladdermusart rekommenderas det i inventeringen att stråket från förökningsplatsen österut mot de områden där fladdermössen söker föda ska säkerställas. Träd som ger skydd bör bevaras söder om byggnaden där förökningsplatsen påträffades och kring hela byggnaden bör en ca 30 meter bred skyddszon bevaras.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur och tätortsbild

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

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

Liikenne

Osa Kyllästämöntiestä sisältyy kaava-alueeseen, muilta osin kaava-alueella ei ole tiestöä tai katuja. Kaava-alueen eteläosassa mt148 tiealueeseen liittyy ns. metsäliittymä, sen sijoituessa noin 500 m länteen Kyllästämöntien liittymästä.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä 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. Kyllästämöntien kautta liikennöi HSL:n bussilinja 982, joka palvelee pääosin koululaisliikennettä välillä Talman koulu-Nikkilä.

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

Kesällä-syksyllä 2024 laadinnassa olevan liikenneselvityksen mukaan mt148 keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelun alueen kohdalla on noin 5700 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 580 ajoneuvoa. Maantien nopeusrajoitus on alueella 60 km/h. Alustavien tietojen perusteella nykyinen m148 ja Keukuontien/Kyllästämöntien liittymä toimii nykyisellään pääasiassa hyvin tai tyydyttävästi (HCM palvelutasot B tai C). Syyskuussa 2024 tehtyjen liikennelaskentojen mukaan iltahuipputunnit ovat liittymässä noin klo 16–17 ja sisäänajorampilla noin klo 14–15 (raskaan liikenteen osuus yli 2/3). Bastukärrin nykyinen alue tuottaa illan huipputunnin aikana 97 raskasta ajoneuvoa ja 142 henkilöautoa (raskasta liikennettä noin 40 %, kevyttä noin 60 %).

Trafik

En del av Kyllästämövägen ingår i planområdet men utöver den finns det inga andra vägar eller gator. I södra delen av planområdet ansluter sig en så kallad skogskorsning till Kervovägen ungefär 500 meter mot väster från anslutningen till Kyllästämövägen.

I planområdets omedelbara närhet finns en signalstyrd anslutning mellan Oljevägen och Kervovägen (lv 148), som går mellan Kervo och Sköldvik. Via denna anslutning kör merparten av logistiktrafiken i söder. Anslutningen är en knutpunkt även för grafiken via Kyllästämövägen mot Mårtensbyvägen i norr. HRT:s busslinje 982 som kör via Kyllästämövägen, betjänar i huvudsak skoltrafiken mellan Talman koulu och Nickby.

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

Enligt trafikutredningen som håller på att utarbetas sommaren–hösten 2024 är den genomsnittliga dygnstrafiken intill planeringsområdet på lv 148 ca 5 700 fordon, varav ca 580 är tunga fordon. Hastighetsbegränsningen är 60 km/h på landsvägen. Enligt preliminära uppgifter fungerar den nuvarande anslutningen mellan lv 148 och Keukuontie/Kyllästämövägen i huvudsak bra eller tillfredsställande HCM-servicenivåerna B eller C). Enligt de trafikräkningar som gjordes i september 2024 infaller kvällsrusningstimmarna ca 16–17 i anslutningen och ca 14–15 på infartsrampen (den tunga trafikens andel över 2/3). I dagens Bastukärr är trafikstringen under kvällens rusningstimme 97 tunga fordon och 142 personbilar (tung trafik ca 40 %, lätta trafik ca 60 %).

Asuminen

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

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

Virkistys

Alueella ei ole virkistys- tai muita viheralueita.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaisjäänöksiä tai rakennusperintökohteita.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto sijaitsee suunnittelualueen etelä- ja itäpuolella. Lisäksi alueen etelärajan tuntumassa, osittain kaava-alueen sisäpuolella, kulkee Fin-Grid Oy:n maakaasulinja. Mt148 eteläpuolella kulkee kaukolämpöverkon linja.

Boende

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

Arbetsplatser, näringsverksamhet, service

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

Rekreation

I området finns inte heller några rekreationsområden eller andra grönområden.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Inga fornlämningar eller byggnadsarvsobjekt har påträffats i området.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnät finns på planeringsområdets södra och östra sida. Dessutom går Fingrid Oyj:s naturgasledning nära områdets södra gräns, delvis innanför planområdet. Söder om lv 148 går fjärrvärm nätetts linje.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Sipoon kunta omistaa alueen länsiosaan sijoittuvan pienehkön palstan sekä osan alueen kaakkoiskulmasta.

Asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä saavat maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksin.

Miljöskydd och störningar i miljön

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

3.1.4 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.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

3.2 Planeringsituationen

3.2.1 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 översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.
- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas.

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.2 Maakuntakaava

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

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

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

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

3.2.4 Osayleiskaava

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

3.2.2 Landskapsplan

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

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

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

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

3.2.4 Delgeneralplan

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

3.2.5 Asemakaava

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

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.7 Pohjakartta

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

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

3.2.5 Detaljplan

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).

3.2.6 Byggnadsordning

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

3.2.7 Baskarta

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

3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

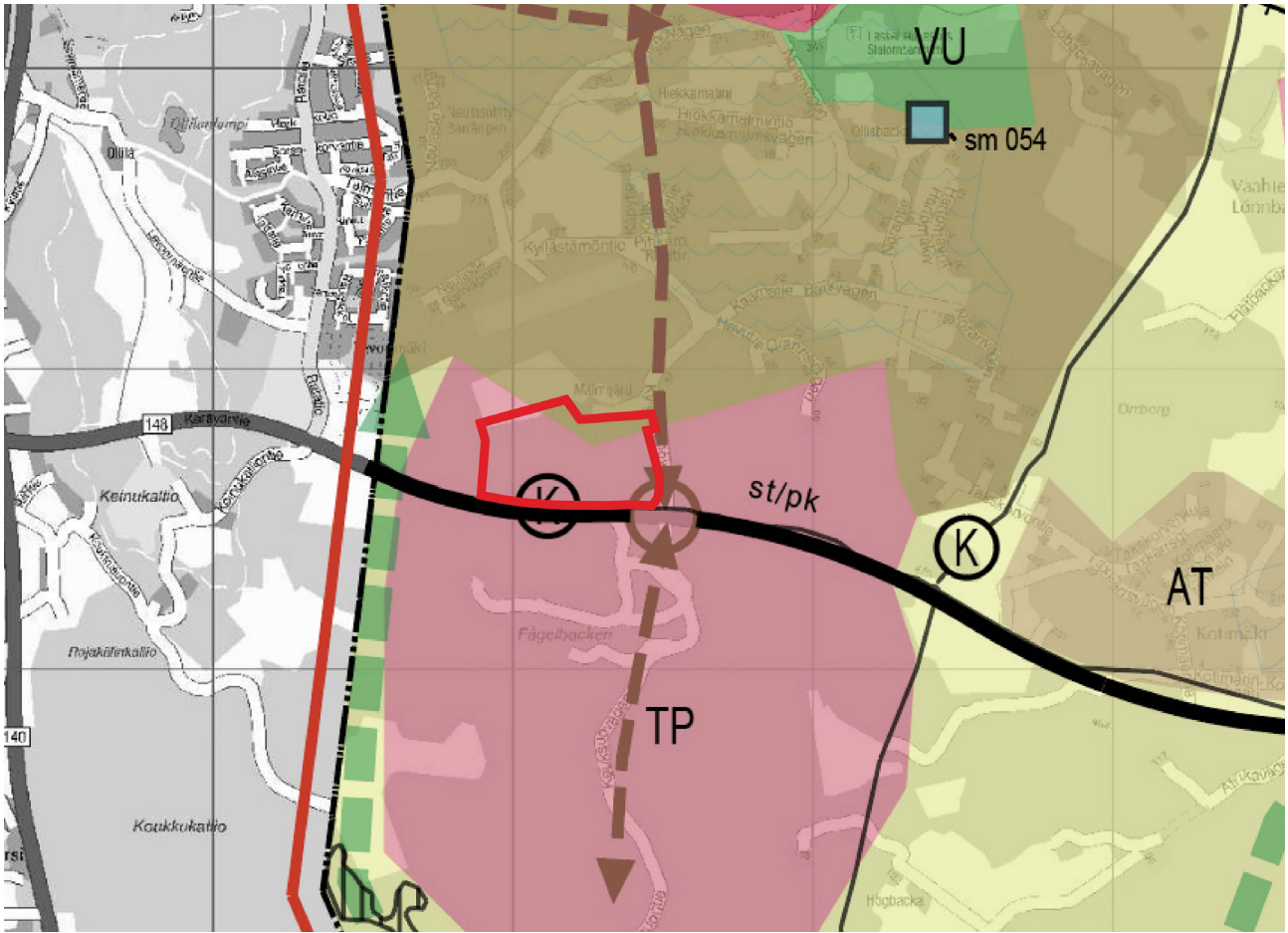
3.2.9 Skyddsbeslut

I området finns inga skyddade byggnader eller områden.



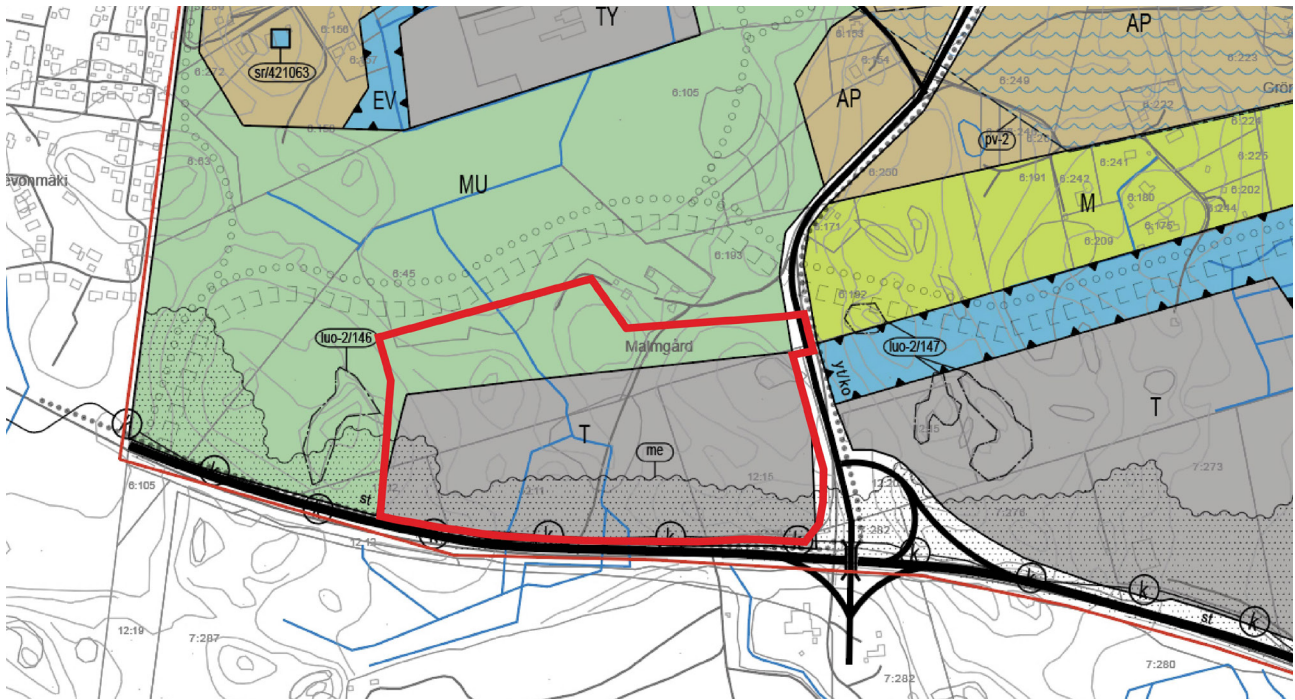
- ➔ Viheryhteystarve / Behov av grönförbindelse
- Virkistysalue / Rekreatjonsområde
- Pohjavesialue / Grundvattenområde
- Kaupan alue / Område för handel
- Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue / Utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet
- ▨ Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke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

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



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

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



- | | |
|---|--|
| <p>AP Pientalovaltainen asuinalue / Bostadssområde dominerat av småhus</p> <p>T Teollisuus- ja varastorakennusten alue / Område för industri- och lagerbyggnader</p> <p>TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia / Industriområde, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art</p> <p>M Maa- ja metsätalousvaltainen alue / Jord- och skogsbruksdominerat område</p> <p>MU Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta / Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet</p> <p>MY Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja / Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden</p> <p>VL Lähivirkistysalue / Område för närrекреation</p> | <p>EV Suojaviheralue / Skyddsgrönområde</p> <p>Katu / Gata</p> <p>Eritasoristeys / Planskild korsning</p> <p>••••• Kevyen liikenteen reitti / Gång- och Cykelväg</p> <p>○ ○ ○ ○ ○ Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti / Till sin sträckning riktgivande friluftsled</p> <p>□ □ □ □ □ Sijainniltaan ohjeellinen moottorikelkkareitti / Till sin sträckning riktgivande snöskoterled</p> <p>— (k) — Maanalainen maakaasuputki / Underjordisk naturgasledning</p> <p>luo-2/86 Paikallisesti arvokas luontokohde / På lokal nivå betydande naturobjekt</p> <p>sr/421054 Suojeltava rakennus / Byggnad som skall bevaras</p> <p>pv-2 Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue / Grundvattenområde, som lämpar sig för vattentäkt</p> <p>me Liikenteen melualue / Trafikbullerområde</p> <p>— 8 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva raja / Linje 8 m utanför delgeneralplanens grän</p> <p>— Alueen raja / Områdesgrän</p> |
|---|--|

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



Bastukärriin alueen asemakaavayhdistelmä.
Detaljplanesammanställning över Bastukär.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2023-2025.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

4.1 Behovet av detaljplanering

Planeringsområde är en del av det viktiga arbetsplatsområdet Bastukär, som är en betydande systerföretagare i Sibbo och förbättra kommunens arbetsplatsföretagare.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplanen ingår i kommunens planläggningsprogram 2023–2025.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on kuulutettu vireille 10.5.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

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

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

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

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanen kungjorddes anhängig 10.5.2024.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

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

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

Växelverkan i startskedet

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

Växelverkan i beredningsskedet

Utkastet till detaljplan läggs fram vid SibboInfo Nickby för tiden 5.12.2024–10.1.2025. Under framläggningstiden ordnas ett möte för invånarna. 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 nähtävillä alustavan aikataulun mukaan keväällä 2025. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ja muistutukset, ja niihin laaditut kunnan vastineet kootaan erilliseen vastineraporttiin osaksi asemakaava-aineistoa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus maankäyttöjaoston esityksestä. Kunnanhallituksen 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.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain 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

Växselverkan i förslagsskedet

Enligt den preliminära tidtabellen kommer förslaget till detaljplan att läggas fram offentligt våren 2025. Utlåtanden och anmärkningar begärs om förslaget till detaljplan och kommunens bemötanden av dem samlas i en separat rapport som ingår i planens följamaterial.

Godkännande

Kommunstyrelsen godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens förslag. Man kan besvär sig över kommunstyrelsens 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.

4.3.4 Myndighetssamarbete

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

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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.

liikenteen järjestämiseksi. 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.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Suunnittelulanteesta johdetut tavoitteet

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

jö, 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 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.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

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

Mål som grundar sig på planeringsituationen

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

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

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

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

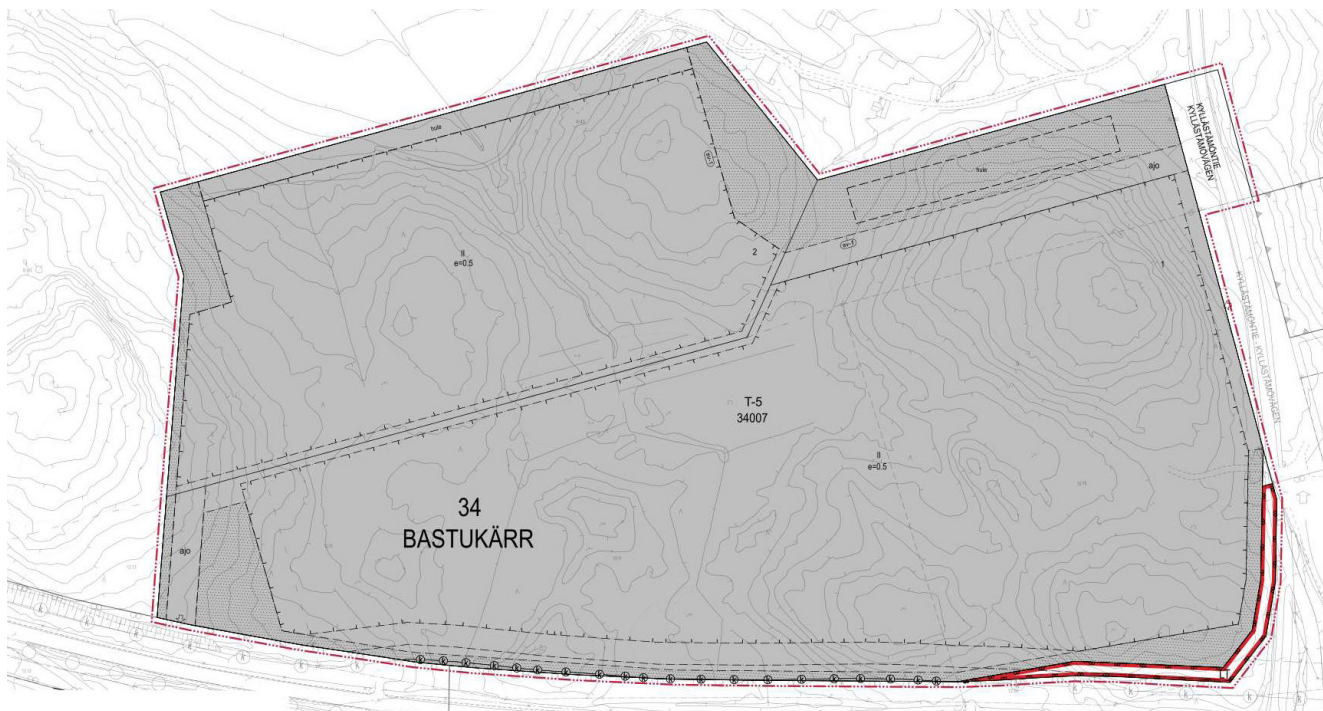
4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

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

5 Asemakaavan kuvaus

Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

Alue täydentää osaltaan Bastukärrin työpaikka-alueita. Asemakaavan työpaikkatoiminnot muodostuvat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta 34007. Lisäksi alueelle muodostuu katualuetta sekä yleisen tien aluetta.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 17,8 hehtaaria, jakautuen kahteen ohjeelliseen tonttiin. Asemakaavaluonnoksen korttelitehokkuutena on $e=0,5$.

Tontin 1 laajuus on noin 119 000 m² ja asemakaavalla tutkittava rakennusoikeus noin 59 500 k-m². Tontin 2 laajuus on noin 55 000 m² ja asemakaavalla tutkittava rakennusoikeus noin 27 500 k-m². Kyllästämön-tien katualueen laajuus on noin 0,16 ha. Yleisen tien alueeksi on varattu noin 1 800 m².

5.1 Planens struktur

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

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdets areal är ca 17,8 hektar fördelade på två riktgivande tomter. I utkastet till detaljplan är kvarterseffektiviteten $e=0,5$.

Tomt 1 utgör ca 119 000 m² och föreslås i detaljplanen få ca 59 500 vy-m² i byggrätt. Tomt 2 utgör ca 55 000 m² och byggrätten är ca 27 500 vy-m². Gatuområdet vid Kyllästämövägen är ca 0,16 ha stort. Området som reserverats för allmän väg är cirka 1 800 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

T-5 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

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

Enintään 20 % korttelin rakennusoikeudesta voidaan käyttää toimistotiloihin.

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

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

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

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

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

T-5 kvartersområde för industri- och lagerbyggnader

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

Högst 20 % av byggrätten kan användas för kontorslokaler.

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

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

5.3.2 Muut alueet

Istutettavat alueet

Korttelialueelle on osoitettu istutettavia tai kasvillisuudeltaan säilytettäviä alueita, jolle voidaan sijoittaa hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita. Alueilla on tarkoitus muodostaa suoja-alueita korttelialueen ulkorajoille. Hulevesirakenteiden sijainnit on osoitettu kartalle ohjeellisella rajauksella ja ne tulee toteuttaa asemakaavan hulevesimääräyksissä annettujen mitoitusten mukaisesti. Hulevesirakenteet voidaan sijoittaa myös ohjeellisista alueista poiketen, mikäli hulevesien hallinta voidaan rakennusluvan yhteydessä osoittaa toteutuvan asemakaavasta poikkeavalla ratkaisulla (esimerkiksi maanalainen ratkaisu).

Suojavyöhyke (sv-1)

Korttelialueen pohjoisosaan tulee muodostaa suojavao-
vyöhyke (sv-1), joka suojaa pohjoispuolista pihapiiriä sekä lepakoiden käyttämää siirtymisreittiä. Alueen kasvillisuus tulee säilyttää tai istuttaa alueelle korvaavaa puustoa. Suojavyöhykkeelle voidaan sijoittaa hulevesirakenteita.

Kaasulinjan suoja-alue

Mt148 pohjoispuolella sijaitseva maakaasulinja on merkitty asemakaavaan maanalaista johtoa varten varatulla aluevarauksella. Suoja-alueen leveys ulottuu 8 m linjan pohjoispuolelle. Kaasun siirtolinjan läheisyydessä tehtävistä maanrakennustöistä sekä erityisesti louhinnasta tulee ennen rakennustöiden aloittamista olla yhteydessä linjasta vastaavaan toimijaan (GasGrid Finland Oy).

5.3.2 Övriga områden

Områden som ska planteras

För kvartersområdet anvisar detaljplanen områden som ska planteras eller där vegetationen ska bevaras. På dessa områden är det tillåtet att placera konstruktioner för dagvattenhantering. Det är tänkt att områdena bildar en skyddszon längs kvartersområdets yttre gränser. Dagvattenkonstruktionernas placering har anvisats riktgivande på kartan och de ska byggas i enlighet med dimensioneringen i detaljplanens dagvattenbestämmelser. Dagvattenkonstruktioner kan också placeras utanför de riktgivande områdena om man i samband med bygglov kan påvisa en tillbörlig dagvattenhantering på ett avvikande sätt (t.ex. en underjordisk lösning).

Skyddszon (sv-1)

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

Skyddsområde för gasledning

Naturgasledningen på norra sidan av lv 148 har tagits upp i detaljplanen med en områdesreservering för en underjordisk ledning. Skyddszonens bredd sträcker sig 8 m norr om linjen. Aktören som ansvarar för gasledningen (Gasgrid Finland Oy) ska kontaktas innan jordbyggnadsarbeten och särskilt bergssprängning börjar utföras i närheten av ledningen.

Katualueet

Pieni osuus Kyllästämöntiestä on osoitettu asema-kaavalla katualueeksi. T-5-korttelialueen sisäiset liikenneyhteydet toteutetaan tonteilla rasitejärjestyin.

Ajorasitteiden sijainnit on merkitty asemakaavakartalle merkinnällä "ajo". Lännessä sijaitseva ajoyhteyksivaraus on tarkoitettu mahdollisen poistuvan liikenteen suuntaisliittymäksi.

LT Yleisen tien alue

Yleisen tien alue rajautuu mt148 ja Kyllästämöntien liittymäalueeseen. Tilavarauksella on alustavasti enakoitu liittymän parannustoimenpiteiden edellyttävä lisätila. Tilavarauksen laajuus tarkistetaan ehdotusvaiheessa.

Jatkosuunnittelussa varataan tarvittaessa LT-alueita länsiosan suuntaisliittymää varten, mikäli liittymän toteutukselle todetaan olevan edellytykset. Maantietalue on asemakaavan BA1 Bastukärr LT-alueita, eli suuntaisliittymän sisällyttäminen asemakaavaan edellyttäneen kaavamuutoksen BA1 osalta.

Gatuområden

Ett kort avsnitt av Kyllästämövägen har anvisats som ett gatuområde. De interna trafikförbindelserna i T-5-kvartersområdet genomförs med servitutsarrangemang på tomterna.

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

LT Område för allmän väg

Området för allmän väg gränsar till lv 148 och Kyllästämövägens anslutningsområde. Med utrymmesreserveringen har man preliminärt förutsett ett tilläggsutrymme som förbättringsåtgärderna för anslutningen förutsätter. Omfattningen av utrymmesreservationen granskas ännu inför förslagsskedet.

Vid fortsatt planering reserveras vid behov ett LT-område för en riktningsförbindelse i väster, om det konstateras finnas förutsättningar för att genomföra anslutningen. Landsvägsområdet är LT-område i detaljplanen BA1 Bastukärr, vilket torde förutsätta planändring för BA1.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

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

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

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

Asuminen

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

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur och tätortsbild

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

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

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

Boende

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

Palvelut

Asemakaavalla ei ole tavoitteena muodostaa uusia palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavaluonnoksen mukainen aluekokonaisuus kasvattaa työpaikkojen määrää Bastukärrin alueella arviolta noin 200–300 uudella työpaikalla. Työpaikatoteuma riippuu kuitenkin alueelle tulevan toimijan toimialasta.

Virkistys

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

Liikenne

Bastukärrin työpaikka-alueen liikenteellistä toimivuutta ja vaikutuksia on tarkasteltu useissa liikenneselvityksissä (kattava listaus esitetty OAS:ssa). Varsinainen BA5-ase-
makaavan selvitystyö on käynnistetty valmisteluvaiheessa kesällä 2024 ja se valmistuu vuoden 2024 aikana Destia Oy:n toimesta. Selvityksessä tutkitaan BA5 alueen vaikutusta erityisesti maantien 148 ja Kyllästämöntien/Keukuontien liittymän toimivuuteen ja esitetään liittymälle mahdolliset parannusehdotukset Talman ja Bastukärrin alueen kehitys huomioiden. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta ohjata osa alueen raskaasta ulosajoliikenteestä maantielle 148 sijoittu-

Service

Detaljplanen medför inget behov av ny service.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

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

Rekreation

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

Trafik

Hur trafiken fungerar i Bastukärrs arbetsplatsområde och vilka konsekvenser området har för trafiken har granskats i flera trafikutredningar (en heltäckande förteckning ingår i PDB). Det egentliga utredningsarbetet inför detaljplanen BA5 inleddes i beredningsskedet sommaren 2024 och blir klar före årsskiftet (Destia Ab). I utredningen undersöks vilka konsekvenser BA5-området har särskilt för funktionen i anslutningen mellan landsväg 148 och Kyllästämövägen och ges potentiella förbättringsförslag för anslutningen med beaktande av utvecklingen i Tallmo och Bastukärr. Dessutom undersöks möjligheten att dirigera en del av den tunga

van suuntaisliittymän (ns. ulosajoramppi) kautta sekä arvioidaan laajempia vaikutuksia lähialueen liittymiin (kuten mt148 ja mt140 liittymä) sekä eteläisen tieyhetyden merkitystä (Bastukärristä kohti Jokivarrentietä). Liikenneselvityksen tulosten perusteella arvioidaan osaltaan BA5 alueen toteuttamisen edellytyksiä.

Alueen matkatuotoksia on arvioitu Ympäristöministeriön julkaisun "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" mukaisesti. BA5 alueen maankäytön vaikutuksia liikenneverkkoon on tarkasteltu alkuvaiheen vaihtoehtotarkasteluissa aluetehokkuudella noin $e=0,45-0,50$. Talman osalta on huomioitu Talman osayleiskaavan mukainen kasvuennuste (ilman vaiheistumista). Bastukärrin eteläosan jo kaavoitetusta alueesta on huomioitu toteutumatta oleva noin 95 000 $k-m^2$ ja koillisosasta noin 30 000 $k-m^2$. Maantien 148 osalta on huomioitu 10 % kasvuennuste, joka tullaan jatkoselvityksessä korvaamaan vuoden 2040 liikenne-ennusteella. Lisäksi Sipoon yleiskaavan 2025 työpaikka-alue Bastukärrin asemakaavoitetun alueen eteläpuolella tulee pidemmällä tulevaisuudessa kasvattamaan alueen liikennetuotosta; alue on huomioitu alustavissa tarkasteluissa (noin 160 000 $k-m^2$), mutta vaikutusta arvioidaneen jatkossa osana liittymän herkkystarkastelua. Alueelle on laadittu asemakaavaluonnos vuonna 2012.

Kaavaluonnokseen valmistuneita alustavia tuloksia

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

trafiken från området via en ensidig anslutning (s.k. avfartsramp) till landsväg 148 samt bedöms de mer vidsträckta konsekvenserna för anslutningarna i närområdet (som anslutningen mellan lv 148 och lv 140) och betydelsen av den södra vägförbindelsen (från Bastukärr i riktning mot Jokivarsivägen). Utifrån resultaten från trafikutredningen bedöms förutsättningarna att genomföra BA5-området.

Reseprestationerna i området har bedömts enligt Miljöministeriets publikation "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (Bedömning av trafikstring vid planering av markanvändning). Konsekvenserna av markanvändningen i BA5-området har i granskningen av alternativen i startskedet behandlats med den ungefärliga områdeseffektiviteten $e=0,45-0,50$. I fråga om Tallmo har man beaktat tillväxtprognosen i delgeneralplanen för Tallmo (utan etapper). Cirka 95 000 $vy-m^2$ i södra delen och ca 30 000 $vy-m^2$ i nordöstra delen av Bastukärr, vilka planlagts tidigare men inte byggts, har tagits i beaktande i utredningen. När det gäller landsväg 148 har man beaktat tillväxtprognosen 10 %, vilken i det fortsatta utredningsarbetet kommer att ersättas med trafikprognosen för år 2040. Dessutom kommer arbetsplatsområdet i Generalplan för Sibbo 2025 söder om Bastukärrs detaljplanerade område att längre fram i framtiden öka trafikstringen i området; området har beaktats i de preliminära bedömningarna (cirka 160 000 $vy-m^2$), men konsekvenserna kommer sannolikt att bedömas i framtiden som en del av känslighetsbedömningen av förbindelsen. För området har utarbetats ett detaljplaneutkast år 2012.

Preliminära resultat inför planutkastet

Trafiken i planutkastområdet är under rusningstimmen ca 36 tunga fordon och 56 personbilar, och sam-

Liittymän toimivuuteen vaikuttavia tekijöitä on haarukoitu mallintamalla vaihtoehtoisia maankäyttötilanteita. Talman osayleiskaavan mukaisella maankäytöllä mt148 keskivuorokausiliikenne (KVL) olisi Bastukärin kohdalla noin 18 000 ajoneuvoa /vrk. Suunnitteluohjeen mukaan nykyisenkaltaista 1+1 kaistaista ratkaisua käytetään, kun keskivuorokausiliikenne on alle 9000 ajoneuvoa / vrk. Bastukärin alueen rakentuminen yhdessä Talman kasvun ja mt148 liikennemäärän kasvun kanssa edellyttää sekä liittymän parannuksen että väylän rakentamisen 2+2-kaistaiseksi välillä mt140-Bastukär.

Alustavien tulosten perusteella karkeasti noin puolet Talman osayleiskaavan mukaisesta maankäytöstä on mahdollista toteuttaa liittymän kaistajärjestelyjä kehittämällä nykyisellä 1+1-poikkileikkauksella.

BA5 alueen erillisen ulosajorampin toteuttamisella ei alustavien tulosten mukaan saada merkittävää hyötyä, mutta vaihtoehtoa tarkastellaan vielä osana jatkoselvitystä.

Bastukärin alueen kasvun vaikutus Keravan puolella sijaitsevaan mt140-mt148 liittymään on selvityksen mukaan vähäinen. Talman uuden taajama-alueen rakentuminen vaikuttaa kuitenkin liittymän toimivuuteen merkittävästi.

Alustavien tietojen perusteella myös ns. eteläisen katuyhteyden (kohti Jokivarrentietä) toteuttaminen vaikuttaa liittymän toimivuuteen vain vähän.

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

Faktorer som påverkar anslutningens funktion har fastställts genom modellering av alternativa markanvändningssituationer. Vid den markanvändning som anvisats i delgeneralplanen för Tallmo vore medeldygnstrafiken (GDT) på lv 148 ca 18 000 fordon vid Bastukär. Enligt planeringsanvisningen ska en 1+1-filig lösning som den nuvarande användas när medeldygnstrafiken är under 9 000 fordon. I kombination med tillväxten i Tallmo och trafikökningen på lv 148 förutsätter uppbyggnaden av Bastukärnsområdet att anslutningen förbättras och vägen ändras till en 2+2-filig väg mellan landsväg 140 och Bastukär.

På basen av preliminära resultat kan grovt uppskattat ungefär hälften av markanvändningen i delgeneralplanen för Tallmo genomföras genom att utveckla körfältsarrangemangen med dagens 1+1-typsektion.

Enligt preliminära resultat ger en separat avfartsramp från BA5-området inga betydande fördelar, men alternativet granskas ytterligare vid det fortsatta utredningsarbetet.

Utredningen visar att Bastukärns område har ringa betydelse för anslutningen mellan lv 140 och lv 148 på Kervosidan. Att det nya tätortsområdet byggs upp i Tallmo har emellertid betydande konsekvenser för anslutningens funktion.

På basis av preliminära uppgifter inverkar även genomförandet av den s.k. södra gatuförbindelsen (mot Jokivarsivägen) endast i liten utsträckning på anslutningens funktion.

Talman ja Bastukärrin toteutumista on tarkoitus vaiheistaa jatkoselvitykseen siten, että mt148 ja Keukuontien/Kyllästämöntien liittymään voidaan ehdottaa palvelutason säilymisen edellyttämät parannustoimenpiteet oikea-aikaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa Talman alueen asemakaavojen toteutusaikataulujen tarkistamista päivittämällä Talman osayleiskaavassa esitettyä vaiheistussuunnitelmaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

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

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Luontoselvityksen perusteella tontin 1 alueella ei ole lainsäädännössä määrättyjä merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja. Tontin pohjois-koillisosassa kasvaa lehtomaista metsää, joka on suositeltu jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle mahdollisuuksien mukaan. Alue on istutettua metsää, eikä kyse ole laissa suojellusta metsätyypistä. Muilta osin tontin 1 alue on avohakattua metsämaata, eikä alueella havaittu muita kohteita, joiden säilymisen kannalta kaavan toteuttamisella on haitallisia vaikutuksia.

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

Avsikten är att dela in genomförandet av Tallmo och Bastukärr i etapper för den fortsatta utredningen så, att de förbättringsåtgärder som förutsatts för bevarandet av servicenivån i anslutningen mellan lv 148 och Keukuontie/Kyllästämövägen kan förslås i rätt tid. I praktiken innebär det att tidtabellerna för genomförandet av detaljplanerna i Tallmoomårdet måste ses över genom att man uppdaterar planen för indelningen i etapper som ingår i delgeneralplanen.

Samhällstekniskt underhåll

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

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Enligt naturinventeringen finns det inga i lag bestämda betydande natur- eller landskapsvärden på tomt 1. I den norra-nordöstra delen av tomter växer lundartad skog som man i inventeringen har rekommenderat att i mån av möjlighet ska lämnas utanför de områden som får byggas. Området är av typen lundartad skog och det handlar inte om någon skogstyp som skyddats i lag. Till övriga delar är tomt 1 avverkad skogsmark och vid inventeringen observerades inga andra objekt som genomförandet av planen skulle kunna ha skadliga konsekvenser för.

Tomt 2 består till största delen av trädbevuxen mark, med undantag för den södra delens kalhuggna skogsmark. Enligt naturutredningen finns där små områden med klibbal, som dock inte är representati-

ei ole kyse luonnonsuojelulaissa mainituista metsätyypeistä.

Kaava-alueen pohjoispuolisen kiinteistön 6:45 rakennuksissa ja pihapiirissä havaittiin useita lepakoi- ta kesällä 2024 tehdyssä kartoituksessa. Lepakoiden elinpiiri, mahdolliset päiväpiilot ja lisääntymispai- kat on huomioitu alueen suunnittelussa siten, että rakennetun alueen ja pihapiirin väliin on osoitettu vähintään 30 m suoja-alueita. Lepakoiden käyttä- märeitti kaava-alueen pohjoisrajalla jää kaava-alueen ulkopuolelle, mutta kaavassa reitin eteläpuolelle on osoitettu noin 15 m levyinen suojavyöhyke. Alueen rakennussuunnittelussa on tarpeen kiinnittää hu- omiota valaistukseen siten, että T-alueelta kantautuisi mahdollisimman vähän valoa kiinteistön pihapiirin suuntaan.

Suunnittelualueen itäpuolella, kaava-alueen ulko- puolella, sijaitsevalla metsäalueella on tunnistettu metsälain mukainen erityinen ympäristö (osayleis- kaavassa merkintä *luo-1*). Asemakaavan toteuttami- sen ei arvioida aiheuttavan haittaa kyseiselle ympä- ristölle.

Vesistöt ja vesitalous

Lähin pohjavesialue Ollisbacka sijaitsee noin 390 met- rin päässä suunnittelualueen koillis- ja pohjoispuo- lella. Kaava-alue sijoittuu Sipoonjoen vesistöalueen latva-alueelle lähelle Näsebäckenin valuma-alueen rajaa. Selvityksen mukaan alueen pintavedet kerään- tyvät alueen keskiosassa olevaan alavampaan koh- taan, jossa kulkee nykyisiä metsäojia, jotka purkavat alueen pohjoisreunalla kohti pohjoista.

va i sitt slag. Det är inte frågan om de skogstyper som nämns i naturvårdslagen.

I byggnaderna och vid gårdstunet på fastighet 6:45 på norra sidan av planområdet observerades ett flertal fladdermöss vid kartläggningen som gjordes sommaren 2024. Fladdermössens livsmiljö, eventuel- la dagsgömslen och förökningsplatser har beaktats i planeringen av området så att ett skyddsområde på cirka 30 meter har anvisats mellan det bebyggda om- rådet och gårdsområdet. Det stråk som fladdermös- sen rör sig längs blir utanför planområdet och söder om stråket har en ca 15 meter bred skyddszon an- visats. I byggnadsplaneringen bör uppmärksamhet fästas vid belysningen så att så lite ljus som möjligt sprids från T-5-området i riktning mot gårdstunet på fastigheten.

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

Vattendrag och vattenhushållning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alueen pohjoisosaan on osoitettu alustavia tilava-
rauksia hulevesien keräämistä ja viivytystä varten.
Hulevesiselvityksessä on laskettu eri sadetapahtu-
mien mitoitustilavuuksia sekä vertailtu erilaisia hu-
levesien viivytysratkaisuja. Rakenteiden mitoitus
tarkentuu suunnittelun edetessä; hulevesimääräys
tarkennetaan asemakaavaehdotukseen.

Asemakaavan hulevesimääräysten mukaan alueella
syntyvät hulevedet tulee käsitellä syntypaikallaan
eikä asemakaava-alueelta saa johtaa pois käsittele-
mättömiä hulevesiä. Suunnittelualueella hulevesiä
muodostuu kaavan toteutuessa pääasiassa tonteilla.

Tonteille määrätään asemakaavassa öljynerotusrat-
kaisut.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen

Alueelle sijoittuvilla yrityksillä on positiivinen vaiku-
tus työllisyyteen ja kuntatalouteen. Alustavien arvioi-
den mukaan alueelle muodostuu noin 200-300 uutta
työpaikkaa, mikä toiminnan tyyppi olisi pääosin lo-
gistiikkaa.

Energia- ja ilmastovaikutukset

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu suun-
taa antavasti luonnosvaiheessa; varsinainen selvi-
tys valmistuu ehdotusvaiheeseen. On arvioitu, että
ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia aiheutuu mm.
maankäytön muutoksesta sekä louhinnasta synty-
vistä suorista päästöistä. Tarkemmassa arvioinnissa
tullaan huomioimaan mm. ilmastonmuutokseen
varautuminen ja sopeutuminen, lisääntyvät sään ää-
ri-ilmiöt, tulvien lisääntyminen ja tulvariskien hallinta

I områdets norra del har preliminära utrymmesre-
serveringar anvisats för insamling och fördröjning av
dagvatten. I dagvattenutredningen har man beräk-
nat dimensioneringsvolymerna för olika regnhändel-
ser samt jämfört olika fördröjningslösningar för dag-
vatten. Omfattningen av dessa områden preciseras
allteftersom planeringen fortskrider; dagvattenbe-
stämmelsen preciseras i detaljplaneförslaget.

Enligt detaljplanebestämmelserna ska dagvatten
som uppkommer i området behandlas på uppkomst-
platsen och obehandlat dagvatten får inte ledas bort
från detaljplaneområdet. När planen genomförs
uppkommer dagvatten främst på tomterna.

I detaljplanen ingår också bestämmelser om oljeav-
skiljningslösningar på tomterna.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för kommunekonomin

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

Konsekvenser för energi och klimat

Detaljplanens klimatkonsekvenser har bedömts i sto-
ra drag i utkastskedet – den egentliga utredningen
av klimatkonsekvenserna blir klar inför förslagsske-
det. Det har bedömts att konsekvenser uppkommer
för klimatet bl.a. av ändringarna i markanvändning-
en samt av direkta utsläpp vid bergssprängning. I
den mer detaljerade bedömningen kommer man
att behandla bl.a. beredskap för och anpassning till

sekä ilmastonmuutoksesta aiheutuvat riskit. Osa vaikutuksista tulee huomioitavaksi myös osana alueen hulevesisuunnittelua. Rakentamisen myötä alueelle muodostuu runsaasti läpäisemätöntä pintaa, mikä osaltaan lisää tarvetta hulevesien hallinnalle.

Alueen rakentaminen edellyttää merkittävässä määrin maaperän muokkausta ja louhintaa, minkä myötä alueen maa- ja kallioperä muuttuu pysyvästi. Alueen louhinta tuottaa suoria päästöjä (mm. liikenne).

Metsähakkuiden myötä tontin 1 alueella kasvaa varsin vähäisesti hiilinieluna toimivaa kasvillisuutta. Tontin 2 alueella metsämaata on noin 5 ha. Hiilinielujen kokoluokka tullaan arvioimaan osana tarkempaa ilmastovaikutusten arviointia.

Liikenteen osalta vaikutukset liittyvät erityisesti liikennemäärien kasvuun (ml. raskas liikenne) niin louhinnan, rakentamisen kuin alueen käytönkin aikana.

Positiiviseksi tekijäksi voidaan tunnistaa asema-kaavan sijainti; se mahdollistaa logistisesti hyvällä paikalla sijaitsevan työpaikka-alueen kehittymisen. Alueen toteutuminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä vähentää ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia verrattuna vastaavan alueen rakentamiseen rakentamattomalle alueelle tai kauemmas liikenneväylistä.

klimatestförändringen, tilltagande extrema väderförhållanden, ökande översvämningar och hantering av översvämningens risker samt risker som är förenade med klimatestförändringen. En del av konsekvenserna behandlas även i dagvattenplaneringen. Allteftersom området byggs upp kommer det stora ytor som inte släpper igenom vatten, vilket bidrar till behovet av dagvattenhantering.

Byggandet av området förutsätter omfattande schaktning och sprängning, vilket gör att mark- och berggrunden förändras permanent. Sprängning orsakar direkta utsläpp.

Som ett resultat av skogsavverkningen växer det rätt lite kolsänkevegetation på tomt 1. På tomt 2 finns cirka 5 hektar skogsmark. Kolsänkornas storleksklass kommer att utvärderas som en del av en mer detaljerad klimatkonsekvensbedömning.

I fråga om trafiken berör konsekvenserna särskilt ökningen i trafikvolymerna (inbegripet tung trafik) under sprängningsarbetet, byggandet och den senare användningen av området.

Detaljplanens läge är en positiv faktor: läget gör det möjligt att utveckla ett arbetsplatsområde i ett logistiskt fördelaktigt område. 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.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Alueelle tullaan laatimaan meluselvitys liikenteellisten vaikutusten arvioinnin valmistuttua talven 2024–2025 aikana. Liikennemelun osalta alue rinnastuu mt148 eteläpuoliseen työpaikka-alueeseen, jolloin aiemmin Bastukärrin alueelle laadittu melumallinus on soveltuvin osin hyödynnettävissä myös BA5 alueen kaavoituksen pohjatietona. Aiemman selvityksen pohjalta Bastukärrin asemakaavoissa on annettu seuraava melumääräys:

Rakentaminen ja toiminnot tulee sijoittaa siten, ettei toiminnan aiheuttama keskiäänitaso ylitä T-5 korttelialueen ulkopuolella 55 dB keskiäänitasoa päivällä, eikä 50 dB keskiäänitasoa yöllä.

Melutarkasteluissa tulee huomioidavaksi melun mahdollinen iskumaisuus ja kapeakaistaisuus. Melutarkastelussa huomioidaan kaikki toimintaan liittyvät melunlähteet liikenne mukaan lukien.

Alueelle sijoitettavien rakennusten talotekniset laitteet tulee suunnitella ja sijoittaa niin, että melu ei ylitä voimassa olevan ääniympäristöasetuksen raja-arvoja.

5.5 Störande faktorer i miljön

Buller

Efter att bedömningen av trafikkonsekvenserna färdigställts kommer en bullerutredning att utarbetas vintern 2024–2025. Eftersom planeringsområdet kan jämföras med arbetsplatsområdet söder om lv 148 kan delar av bullermodelleringen som gjordes tidigare för Bastukärr utnyttjas som basinformation även för planläggningen av BA5. Utifrån den tidigare utredningen har följande bullerbestämmelse getts i detaljplanerna för Bastukärr:

Byggandet och funktionerna ska placeras så att den av verksamheten orsakade genomsnittsljudnivån utanför T-5 kvartersområdet inte överstiger 55 dB på dagen och 50 dB på natten.

Vid bullergranskningarna ska impulskaraktären och smalbandigheten tas i beaktande. Alla bullerkällor i anslutning till verksamheten, inklusive trafiken, ska tas i beaktande.

Fastighetstekniska anordningar ska planeras och placeras så att bullret inte överstiger gränsvärdena i ljudmiljöförordningen.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Asemakaava-alueelle ei esitetä uutta nimistöä.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

5.7 Namn

Inga nya namn föreslås för detaljplaneområdet.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Myös rakennuslupahakemuksen havainnekuva-aineisto tulee havainnollistamaan asemakaavan toteutusta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja mahdollisten katusuunnitelmien saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

Myös rakennuslupahakemuksen havainnekuva-aineisto tulee havainnollistamaan asemakaavan toteutusta.

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