

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Niina Tiittanen  
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.6.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei vastaanotettu palautetta nähtävilläoloaikana.

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-alue on noin 127 hehtaaria. Alue sijaitsee Sipoon Martinkylässä, Keravan rajan tuntumassa Bastukärrin työpaikka-alueella, joka on tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämialue. Etäisyys Nikkilän ja Keravan keskustoista on noin 5 km. Kaavamuutosalueella sijaitsee rakennuksia, jotka palvelevat logistiikkaa ja muuta yritystoimintaa.

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus MRL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi. Kaava valmisteltiin suoraan ehdotukseksi.

### **Kaavatyön tavoite**

Bastukärrin alueella jotkin korttelirajat ovat osoittautuneet nykyisille toimijoille vanhentuneiksi, eikä poikkeamia rakennusluvissa voitu myöntää korttelirajoista. Samoin pohjoinen katu Vetokoukku on osoittautunut lähes mahdottomaksi toteuttaa suuren mm. suuren louhintatarpeen vuoksi, ja se poistetaan. Kaavamuutos on ei merkittävä, lähinnä tekninen muutos, jonka tavoitteena on kaavan toteutettavuuden helpottaminen. Alueen kokonaisrakennusoikeus ei kasva. Kortteleita ja tontteja yhdistämällä sekä ET-aluetta siirtämällä on tarkoitus parantaa edellytyksiä alueen rakennettavuudessa. Alueen liikenneselvitys sekä hulevesisuunnitelma on päivitetty.

### **Kaavaehdotuksen rakenne**

Kaavamuutos käsittää seuraavat muutokset:

- Korttelin 700 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-1 liitetään T-5-korttelialueeseen
- Korttelissa 704 sijaitseva ET-korttelialue poistetaan ja alue liitetään T-1-korttelialueen tonttiin 8
- Korttelissa 706 sijaitsevat tontit 1-4 sekä niihin rajautuva katualue (Vetokoukku) yhdistetään yhdeksi T-1-korttelialueen tontiksi.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto

- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Bastukärr 2 asemakaavamuutoksen, kaava BA4, aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningsavdelningen beslutar att för kommunstyrelsen föreslå att materialet för förslaget till detaljplaneändring 2 för Bastukärr, BA4, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med en teknisk korrigerings.

## **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 02.05.2022 § 150**

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää asettaa Bastukärr 2 asemakaavamuutoksen, kaava BA4, aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar lägga fram materialet för förslaget till detaljplaneändring 2 för Bastukärr, BA4 offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.08.2022 § 87

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Niina Tiittanen  
niina.tiittanen@sipoo.fi

Bastukärr asemakaavamuutos 2 ehdotus oli nähtävillä 12.5.-13.6.2022. Nähtävilläoloaikana saapui kaksi lausuntoa, joihin on annettu vastineet selostuksen liitteenä olevassa raportissa.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavakarttaan ja -selostukseen on tehty pieniä muutoksia ja lisäyksiä. Muutokset eivät ole merkittäviä, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville korjattuna ehdotuksena.

Seuraavat muutokset on tehty edellisen käsittelyvaiheen jälkeen:

- lisätty velvoite myös rakentamisajan meluntorjunnasta sekä täsmennetty alueen toimintaan kohdistuvia melumääräyksiä
- täsmennetty kaavakartan merkintöjä T-1 ja T-5

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle  
1) ehdotusvaiheen lausuntoihin annettujen vastineiden hyväksymistä  
2) BA4 asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar  
1) godkänna bemötandena till utlåtanden om förslaget samt  
2) godkänna detaljplaneändringen för BA4.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

## Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 12.09.2022 § 287

547/10.02.03/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää  
1) hyväksyä ehdotusvaiheen lausuntoihin annetut vastineet  
2) hyväksyä BA4 asemakaavamuutoksen.

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) godkänna bemötandena till utlåtanden om förslaget samt
- 2) godkänna detaljplaneändringen för BA4.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.