

BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava, kaavaluonnos / BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde, planutkast

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

715/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,
antti.kuusiniemi@sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Asemakaava sijoittuu pääosin yksityiselle maalle; maanomistajien kanssa on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimukset keväällä 2024. Asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä saavat maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksin.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 10.5.2024.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Asemakaavan kuvaus

Noin 17,8 ha laajuinen asemakaava-alue sijaitsee Sipoon Martinkylässä Keravan rajan tuntumassa, Bastukärrin työpaikka-alueella, joka on Sipoon yleiskaavan ja Talman osayleiskaavan mukaista tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisaluetta. Asemakaavalla tutkitaan vielä asemakaavoittamattoman Bastukärrin luoteisosan rakentamisen reunaehtoja ja selvitetään, kuinka paljon logistiikka- ja/tai työpaikkarakennuksia alueelle on mahdollista sijoittaa.

Asemakaavaluonnoksen korttelitehokkuutena on tutkittu $e=0,5$, joka mahdollistaa yhteensä noin 87 000 k-m² rakennusoikeutta työpaikkatoimintoja (T-5) varten. Kortteli 34007 muodostuu kahdesta ohjeellisesta tontista: 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. T-5-alueelle voidaan rakentaa korkeintaan 2-kerroksia rakennuksia ja 20 % rakennusoikeudesta voidaan käyttää toimistotiloihin. Alueen toteutus tulee edellyttämään louhintaa.

Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy noin 0,16 ha laajuinen osuus Kyllästämöntiestä sekä vähäisissä määrin yleisen tien aluetta, jolla varataan lisätilaa liittymän parannusta varten.

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 (tulevaisuudessa Talman keskuksen eteläinen yhteys). Liittymän palvelutaso on nykyisellään hyvällä tasolla, ruuhkaa ei juurikaan muodostu. Liikenneselvityksen alustavien tulosten perusteella liittymän palvelutaso tulee tulevaisuudessa laskemaan merkittävästi Bastukärrin vielä toteutumattoman kaavavarannon sekä Talman keskusta-alueen toteutumisen myötä. Tulevaisuudessa mt148

nykyinen 1+1-kaistainen väylä tulee parantaa 2+2-kaistaiseksi välillä Bastukärr-Kerava ja samalla liittymän kaistajärjestelyjä tulee kehittää valo-ohjattuna liittymänä. Sekä BA5 asemakaavan, että Talman kasvun liikennevaikutuksia arvioidaan yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa osana käynnissä olevaa asemakaavaprosessia. Lopullinen liikenneselvitys valmistuu ehdotusvaiheeseen. Tavoitteena on, että asemakaavan ehdotusvaiheen maankäyttöratkaisussa on huomioitu Bastukärrin ja Talman kasvu vaiheistettuna siten, että mt148 liittymän parannustoimenpiteet voidaan ajoittaa riittävällä tarkkuudella.

Alueen hulevedet tulee käsitellä tonttikohtaisin viivytys- ja imeytysratkaisuin. Hulevesirakenteiden mitoittamista koskevat kaavamääräykset tarkennetaan asemakaavaehdotukseen. Lisäksi alueelle tullaan tarvittaessa laatimaan meluselvitys sekä ilmastovaikutusten arviointi.

Alueella ei ole luontoselvityksen mukaan suojelua vaativia luontotyyppejä. Selvitysalueen luoteisosassa sijaitsee pienialainen tervalepistä koostuva alue sekä pohjois-koillisosassa niin ikään pienialainen lehtomainen alue; alueet eivät ole selvityksen mukaan lajissaan edustavia. Eläimistön osalta, pohjoispuolisen pihapiirin alueella, havaittiin lepakoiden lisääntymispaikka, joka rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle. Lepakoiden kulkureitin ja lisääntymispaikan suojaamiseksi kaava-alueen pohjoisosiin on osoitettu suoja-alueita.

Suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Hanke edistää Sipoon kunnan strategiaa tavoitteita mahdollistamalla uusien yritystonttien sijoittumisen saavutettavuudeltaan hyvälle alueelle, parantamalla kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja lisäämällä siten kunnan elinvoimaa. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä olisi positiivinen vaikutus työllisyyteen ja kuntatalouteen. Alustavien arvioiden mukaan alueelle muodostuisi noin 200–300 uutta työpaikkaa, mikäli alueelle toteutuisi pääosin logistiikkaa ja sitä tukevaa toimistotilaa.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta 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
- GasGrid Oy
- Sipoon luonnonsuojelijat

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa BA5 asemakaavan valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia

aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med tillhörande material) för detaljplan för Bastukärrs BA5, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - BA5 asemakaava, asemakaavakartta ja -määräykset

Liite Bilaga 2 - BA5 asemakaava, asemakaavaluonnoksen selostus

Liite Bilaga 3 - BA5 asemakaava, asemakaavaselostuksen liitteet